



- I. **Unidad administrativa:** Oficina de Representación de la SEMARNAT en Baja California Sur.
- II. **Identificación:** 03/MP-0157/06/24 - Procedimiento de Evaluación y dictamen de la Manifestación de Impacto Ambiental Modalidad Particular [SEMARNAT-04-002-A]
- III. **Tipo de clasificación:** Confidencial en virtud de contener los siguientes datos personales tales como: 1) Domicilio particular que es diferente al lugar en dónde se realiza la actividad y/o para recibir notificaciones. 2) Teléfono y correo electrónico de particulares.
- IV. **Fundamento legal:** La clasificación de la información confidencial se realiza con fundamento en los artículos 116 primer párrafo de la Ley General de Transparencia y Acceso a la Información Pública y 113 Fracción I de la Ley Federal de Transparencia y Acceso a la Información Pública, por tratarse de datos personales concernientes a una persona física identificada e identificable.
- V. **Firma 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\_23\_2024\_SIPOT\_3T\_2024\_FXXVII en la sesión celebrada el 16 de octubre del 2024.

Disponible para su consulta en:

[http://dsiappsdev.semarnat.gob.mx/inai/XXXIX/2024/SIPOT/ACTA\\_23\\_2024\\_SIPOT\\_3T\\_2024\\_FXXVII](http://dsiappsdev.semarnat.gob.mx/inai/XXXIX/2024/SIPOT/ACTA_23_2024_SIPOT_3T_2024_FXXVII)



**MEDIO AMBIENTE**

SECRETARÍA DE MEDIO AMBIENTE Y RECURSOS NATURALES



2024  
Felipe Carrillo  
PUERTO

Recibi  
Gabriel Calderon Benitez  
17/09/24

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

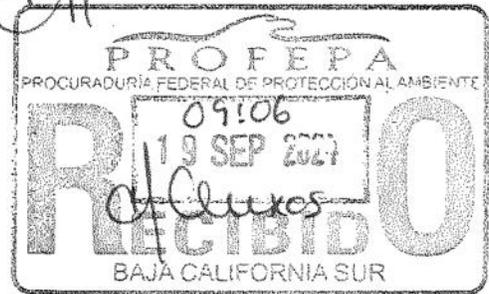
OFICIO ORE.SEMARNAT-BCS.01778/24

Clave de Proyecto: 03BS2024TD058

Bitácora: 03/MP-0157/06/24

La Paz, B. C. S., a 10 de septiembre de 2024.

**GRUPO INMOBILIARIO SUDCALIFORNIA, S. A. DE C. V.  
POR CONDUCTO DE SU ADMINISTRADOR ÚNICO  
C. JOSÉ FÉLIX HEVIA AGUIAR**



**PRESENTE**

**VISTO:** Para resolver el expediente con número **03/MP-0157/06/24** respecto al Procedimiento de Evaluación y Resolución de la Manifestación de Impacto Ambiental Modalidad Particular incluyendo sus anexos e información adicional, designados como **MIA-P** de la obra denominada "**CONDO HOTEL CERRITOS**", de aquí en adelante se le designará el **proyecto**, el cual propone la construcción de un edificio para Hotel de 3 niveles con terrazas, alberca y áreas comunes; dentro un predio de 2,000.00 m<sup>2</sup> de superficie, denominado parcela 2097 ZP1/8 72 con clave catastral 1-03-159-2097 y localizado en las inmediaciones de la localidad Los Cerritos, Subdelegación de El Pescadero, Municipio de La Paz, B. C. S., y promovido por la razón social GRUPO INMOBILIARIO SUDCALIFORNIA, S. A. DE C. V., por conducto de su Administrador Único el C. José Félix Hevia Aguiar a quien se le designará como **promovente** y

**RESULTANDO:**

I. Que con fecha 28 de junio de 2024, ingresó en esta Oficina de Representación de la SEMARNAT en Baja California Sur (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** del **proyecto** a fin de dar cumplimiento a lo establecido en los artículos 4º, 5º fracciones II y X; 28 fracciones **VII y IX**, 30 párrafo primero, 34, 35 párrafos

"CONDO HOTEL CERRITOS"  
GRUPO INMOBILIARIO SUDCALIFORNIA, S. A. DE C. V.

Página 1 de 35



Handwritten signature and number 4



primero, segundo, tercero y cuarto fracción II de la Ley General del Equilibrio Ecológico y la Protección al Ambiente (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, del Reglamento de la Ley General del Equilibrio Ecológico y la Protección al Ambiente en Materia de Evaluación del Impacto Ambiental (RLGEEPAMEIA).

II. Que con fecha 04 de julio de 2024 se recibió en esta ORSEMARNATBCS escrito del promovente del proyecto mediante el cual manifiesta la contratación para la publicación del extracto del proyecto, adjuntando orden de servicio No. 15386 de fecha 03 de julio de 2024, así como factura: AWAB0000116630 que se consideran como documentos válidos para demostrar la publicación correspondiente.

III. Que con fecha 10 de julio de 2024, se recibió en esta ORSEMARNATBCS el extracto del proyecto, publicado en el periódico "El Sudcaliforniano", con fecha del 08 al 14 de julio de 2024, conforme 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 Naturales en materia de impacto ambiental*. Publicado en el Diario Oficial de la Federación con fecha 02 de febrero de 2022.

IV. Que la Secretaría de Medio Ambiente y Recursos Naturales publicó a través de la Separata número DGIRA/0032/24 de la Gaceta Ecológica y en portal [https://sinat.semarnat.gob.mx:8443/Gacetas/archivos2024/gaceta\\_0032-24.pdf](https://sinat.semarnat.gob.mx:8443/Gacetas/archivos2024/gaceta_0032-24.pdf) en fecha 11 de julio de 2024, el listado de proyectos sometidos al Procedimiento de Evaluación de Impacto y Riesgo Ambiental durante el periodo comprendido del 04 al 10 de julio del 2024, incluyendo extemporáneos, dentro de los cuales se incluyó la solicitud del promovente en cumplimiento a lo establecido por los artículos 34 fracción I de la LGEEPA, en relación con el 37 de su RLGEEPAMEIA y en uso de sus atribuciones que le confieren los artículos 3, inciso A, fracción VII, sub inciso 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 a la Evaluación de Impacto Ambiental del proyecto.

V. Que con fecha 10 de julio de 2024, una vez integrado el expediente del proyecto registrado con el número 03/MP-0157/06/24, ésta 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

Handwritten initials or signature



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 RLGEEMAMEIA.

**VI.** Que con fecha de 15 de julio de 2024 esta ORSEMARNATBCS solicitó la Opinión Técnica de la MIA-P del proyecto a la Oficina de Representación de Protección Ambiental de la Procuraduría Federal de Protección al Ambiente en B. C. S. (PROFEPABCS) con el fin de que informara si el proyecto se encontraba con procedimiento administrativo, mediante OFICIO ORE.SEMARNAT-BCS.01407/24 recibido en fecha 17 de julio de 2024 y con fundamento en el artículo 24 del RLGEEMAMEIA y el *Acuerdo de Control* signado por el Órgano Interno de Control, la Unidad Coordinadora de Delegaciones de esta Secretaría y la Dirección General de Coordinación de Delegaciones de la Procuraduría Federal de Protección al Ambiente de fecha 16 de junio de 2009.

**VII.** Que con fecha 15 de julio de 2024 esta ORSEMARNATBCS notificó y solicitó la opinión técnica del proyecto a las siguientes Dependencias, a fin de que manifestaran lo que a su derecho conviniera e hicieran las manifestaciones que consideraran oportunas, con fundamento en los artículos 33 de la LGEEPA y 25 del RLGEEMAMEIA por medio de los siguientes oficios:

- OFICIO ORE.SEMARNAT-BCS.01408/24, dirigido a la Ing. Milena Paola Quiroga Romero, Presidenta Municipal del H. XVII Ayuntamiento de La Paz, B. C. S. Dicha solicitud fue recibida el 17 de julio del 2024.
- OFICIO ORE.SEMARNAT-BCS.01409/24, dirigido a la Arq. Carolina Armenta Cervantes, Secretaria de Planeación Urbana, Infraestructura, Movilidad, Medio Ambiente y Recursos Naturales del Gobierno del Estado de Baja California Sur (SEPUIMMBCS). Dicha solicitud fue recibida el 17 de julio del 2024.

**VIII.** Que con fecha 29 de julio de 2024, se recibió respuesta por la PROFEPABCS mediante Oficio PFFA/10.1/8C.17.5/1470/2024 de fecha 26 de julio de 2024, el cual cita entre otros asuntos:

*"...por lo anterior se indica que, después de una búsqueda exhaustiva a los archivos y bases de datos con los que se cuenta esta Oficina de Representación, no se encontró procedimiento administrativo abierto al proyecto antes mencionado."*

**IX.** 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 SEPUIMMBCS ni del H. XVII Ayuntamiento de La Paz, B. C. S.



X. 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 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; 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, publicado en el Diario Oficial de la Federación el 27 de julio del 2022; 4°, 5° fracciones II y X; 28 fracciones VII y IX, 30 párrafo primero, 34, 35 párrafos primero, segundo, tercero y cuarto fracción II de la LCEEPA; 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 RLGEEPAMEIA esta ORSEMARNATBCS en ejercicio de sus atribuciones tiene la facultad de la evaluación del Impacto Ambiental de obras o actividades y la emisión de las resoluciones correspondientes.

2. Que esta ORSEMARNATBCS en cumplimiento a lo establecido en el artículo 35 de la LCEEPA, 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 RLGEEPAMEIA y las Normas Oficiales Mexicanas aplicables, por lo que una vez integrado el expediente respectivo, se sujetó a lo que establece el Ordenamiento Ecológico General del Territorio de B. C. S., *Programa Subregional de Desarrollo Urbano de Todos Santos - El Pescadero y Las Playitas, Municipio de La Paz* 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 el cual propone la construcción de un edificio para Hotel de 3 niveles con terrazas, alberca y áreas comunes; dentro un predio de 2,000.00 m<sup>2</sup> de superficie, denominado parcela 2097 ZP1/8 72 con clave catastral 1-03-159-2097 y localizado en las

"CONDO HOTEL CERRITOS"

GRUPO INMOBILIARIO SUDCALIFORNIA, S. A. DE C. V.

Página 4 de 25

Ing. Víctor Alfredo Barnudez Almada, Melchor Coampo No. 1045, Col. Centro C. P. 23806, La Paz, Baja California Sur. Teléfono: (612) 12 393 00  
www.gcb.maisamernat





inmediaciones de la localidad Los Cerritos, Subdelegación de El Pescadero, Municipio de La Paz, B. C. S. La dosificación de superficies se muestra en la siguiente tabla:

DOSIFICACIÓN DE SUPERFICIES			
NÚM	ELEMENTO	SUPERFICIE m <sup>2</sup>	PORCENTAJE (%)
1	VIALIDADES INTERNAS	186.25	9.31
2	ESCALERAS	7.38	0.37
3	BARDA PERIMETRAL	37.77	1.89
4	MACETERAS	30.13	1.51
5	ESTACIONAMIENTO	198.00	9.90
6	ÁREAS VERDES	953.60	47.68
7	EDIFICIO PRINCIPAL	586.87	29.34
	<b>SUPERFICIE TOTAL =</b>	<b>2,000.00</b>	<b>100.00</b>

Componentes principales del proyecto metros cuadrados.

METROS CUADRADOS DE CONSTRUCCIÓN DE LOS DEPARTAMENTOS	
DESCRIPCIÓN	SUPERFICIE m <sup>2</sup>
Planta Baja (Gimnasio)	70.50
Áreas Comunes	17.40
Primer Nivel	497.65
Segundo Nivel	504.90
Tercer Nivel	478.90
Roof Garden (terraza)	129.20
Área Total	1,698.55

Las aguas residuales serán tratadas mediante un biodigestor auto-limpiable.

Para el suministro de energía eléctrica será contratado con la Comisión Federal de Electricidad que tiene la factibilidad de servicio.

El suministro de agua potable será por medio de contrato con prestadores de servicio de transporte de agua, debidamente registrado y de pozos autorizados para extracción del líquido de la zona de influencia del proyecto.

**B. ASPECTOS ABIÓTICOS.**

**Clima.** En la clasificación de Köppen, modificada por E. García (1981), para la zona del predio se reporta la incidencia de subtipo de clima que corresponden a BW (h') muy seco muy cálido y cálido y el BWh muy seco semicalido, predominando el muy seco.

Handwritten signature and initials.



**Temperatura.** A partir de las normales climatológicas calculadas para la estación 3097 El Pescadero, operada por la CONAGUA para el período de 2010-2017, se determinó la temperatura medio anual la cual fue de 29.6 °C, con un máximo promedio de 39.0 °C y una mínima de 17.1 °C. En relación a los promedios mensuales de temperatura, se encontró que agosto fue el mes que registró la mayor temperatura con un valor promedio de 14.9°C. Mientras que la tempera más baja se registró en el mes de enero con un valor promedio de 14.5 °C.

**Precipitación.** La precipitación promedio anual para el área en que se ubica el proyecto corresponde a 312 mm, con una mínima de 0 mm y una máxima de 312 mm. Los meses de marzo, abril, mayo y junio es de menor precipitación; mientras que septiembre corresponde al mes con mayor precipitación, con un promedio de 2.3 mm., es durante este mes que se registran los mayores valores de precipitación, con un máximo histórico de 312 mm.

**Vientos.** En el área del Proyecto el desplazamiento de los vientos, tienen una dirección del sur-sureste, este desplazamiento se presenta en primavera - verano y en invierno cambia la dirección y se presentan de norte y del noroeste. El porcentaje de calmas durante el año es del 23.5 %.

**Ciclones tropicales.** De acuerdo al Centro Nacional de Prevención de Desastres (CENAPRED), Baja California Sur es una entidad altamente expuesta a huracanes, ya que es el estado con mayor extensión de litoral (1,493 Km). En Baja California Sur, la temporada de huracanes y tormentas tropicales inicia en la primera quincena del mes de mayo y finaliza a principios de noviembre, siendo los meses de agosto, septiembre y octubre cuando se presenta la mayor ocurrencia.

**Geología.** Localmente las unidades litológicas predominantes son un complejo metamórfico con tres tipos de rocas principales: esquistos de clase básica, gneis de clase cuarzofeldespática y migmatitas. Los afloramientos de estas rocas se localizan al sur y suroeste de la delegación de Todos Santos.

**Geomorfología.** En el extremo austral de Baja California Sur, entre La Paz y El Pescadero, aflora una franja delgada de rocas predominantemente meta-sedimentarias y, en menor grado meta-ígneas, que conforman el borde occidental del terreno Pericú (Sedlock et al., 1993) y que son parte de un complejo cristalino más extenso denominado de varias maneras por distintos autores: Complejo cristalino de La Paz, Bloque de Los Cabos, Complejo Basal Mesozoico, o sencillamente Rocas Metamórficas e ígneas Pre-Cenozoicas





de la Región La Paz-Los Cabos. La zona Fisiográficamente tiene una estructura de lomerío ramificado con bajadas, esta región se encuentra por debajo de los 200 m.s.n.m.

**Fallas geológicas.** En el área del Proyecto, no existe la presencia de fallas activas, sin embargo, el SA se ubica entre la falla San Bartolo y la falla El Carrizal. Este conjunto de fallas muestra un consistente espaciamiento y orientación a través del área, lo cual sugiere que ocurre una deformación considerable a escala regional (Fletcher and Munguía, 2000).

**Edafología.** En el análisis del SA definida para el proyecto y tomando como referencia el Conjunto de Datos Vectorial Edafológico, escala 1:250,000 Serie II INEGI 2014, se observa la presencia de tres tipos de suelo: Leptosol eútrico, Regosol calcárico y Arenosol arídico.

**Hidrología superficial.** Para el área de ubicación del predio no se tiene la presencia de arroyos, solo se presentan corrientes de agua intermitentes.

**Hidrología subterránea.** El acuífero El Pescadero, definido con la clave 0314 por la Comisión Nacional del Agua, se localiza en la porción suroeste del estado de Baja California Sur, cubriendo una pequeña extensión de 439 km<sup>2</sup>. Su elevación promedio es de 500 msnm y 100 msnm para el caso del valle. Colinda dentro del estado con el acuífero Todos Santos, al norte; en tanto que hacia el sur con el acuífero Plutarco Elías Calles y al oriente con San José del Cabo y Santiago. El acuífero El Pescadero es de tipo libre y está constituido por sedimentos aluviales depositados tanto en los subálveos de los arroyos como en la planicie costera.

## C. ASPECTOS BIÓTICOS.

**Flora.** Para el área de estudio en cuestión se realizó una breve descripción de los tipos de vegetación incluidos en el sistema de clasificación de la vegetación incluida en la cartografía de Uso del Suelo y Vegetación escala 1:250 000 serie VI del INEGI, cuya cartografía fue tomada de base para el diseño del presente estudio:

**Matorral Sarcocaulé.** Es la comunidad que abarca una de las dos mayores superficies en el área de estudio (microcuenca), siendo en este tipo de comunidad vegetal donde se localiza el Proyecto; se distribuye en áreas aparentemente conservadas con gran diversidad de especies arbóreas con talla modesta que pierden sus hojas en la época de sequía. El estrato arbóreo se encuentra por encima de los 2 metros de altura, donde dominan las especies como: *Jatropha cinérea* (Lomboy) *Opuntia cholla* (Choya), *Fouquieria diguetii* (Palo adán), *Pachycereus pringlei* (Cardón), *Stenocereus thurberi* (Pitahaya dulce), *Lysiloma candida* (Palo blanco), entre otros. Las especies que forman



Handwritten signature and initials



parte de la vegetación de matorral Sarcocaula han sido utilizadas por los lugareños en forma de madera, algunas se emplean en la construcción de viviendas, herramientas de trabajo, postes, medicinales, alimenticios, combustibles, etc. La vegetación natural presente en el área de estudio ha venido presentando disturbios ecológicos por el crecimiento de la frontera urbana y requerimientos de servicios. Entre las especies más abundantes están Cholla (*Opuntia cholla*), Matacora (*Jatropha cuneata*), Euphorbia (*Euphorbia spp.*), Algodón (*Gossypium Davidsoni*), Damiana (*Turnera diffusa*), Malva (*Sida xanti*).

NÚM. SP	NOMBRE COMÚN	NOMBRE CIENTÍFICO	FAMILIA	ESTRATO	NÚM. IND.
1	Palo verde	<i>Cercidium floridum</i>	Caesalpinioideae	Arbóreo	2
2	Torote colorado	<i>Bursera microphylla</i>	Burseraceae	Arbustivo	3
3	Torote blanco	<i>Bursera odorata</i>	Burseraceae	Arbustivo	7
4	Matacora	<i>Jatropha cuneata</i>	Euphorbiaceae	Arbustivo	30
5	Liga	<i>Euphorbia californica</i>	Euphorbiaceae	Arbustivo	2
6	Frutilla	<i>Lycium andersonii</i>	Solanaceae	Arbustivo	4
7	Ciruelo	<i>Cyrtocarpa edulis</i>	Anacardiaceae	Arbustivo	5
8	Euphorbia	<i>Euphorbia spp.</i>	Euphorbiaceae	Arbustivo	36
9	Jojoba	<i>Simmondsia chinensis</i>	Simmondsiaceae	Arbustivo	11
10	Mariola	<i>Solanum Hindsianum</i>	Solanaceae	Arbustivo	1
11	Malvarosa	<i>Melochaea tomentosa</i>	Esterculaceae	Arbustivo	15
12	Algodón	<i>Gossypium Davidsoni</i>	Malvaceae	Arbustivo	20
13	Damiana	<i>Turnera diffusa</i>	Turneraceae	Arbustivo	27
14	Copal	<i>Bursera hindsiana</i>	Burseraceae	Arbustivo	1
15	Otatave	<i>Vallesia glabra</i>	Apocynaceae	Arbustivo	1
16	Frijolillo	<i>Desmanthus fruticosus</i>	Mimosoideae	Arbustivo	12
17	Malva	<i>Sida xanti</i>	Malvaceae	Herbácea	24
18	Cardón pelón	<i>Pachycereus pringlei</i>	Cactaceae	Suculenta	4
19	Cholla	<i>Opuntia cholla</i>	Cactaceae	Suculento	17
20	Pitahaya dulce	<i>Stenocereus thurberi</i>	Cactaceae	Suculento	4
21	Pitahaya agria	<i>Stenocereus gummosus</i>	Cactaceae	Suculento	1
22	Viejito	<i>Mammillaria spp</i>	Cactaceae	Suculento	3
23	Datilillo	<i>Yucca valida</i>	Agavaceae	Suculento	1
24	Biznaga	<i>Ferocactus peninsulae</i>	Cactaceae	Suculento	1
25	Pitayita	<i>Echinocereus brandegeei</i>	Cactaceae	Suculento	13
26	San miguelito	<i>Antogonon leptopus</i>	Polygonaceae	Trepadora	9
				<b>TOTAL</b>	<b>254</b>

Que de la toma de datos de campo y con ello la caracterización de la vegetación se interpreta lo siguiente:

*[Handwritten signature]*



Que la vegetación de acuerdo a los datos se clasifica como Arbustivas, Suculentas y Herbáceas. Para lo cual se registró una riqueza de 26 especies, y una estimación de 254 plantas en un área de 2,000 metros cuadrados.

No se registró especies de flora bajo algún estatus de la NOM-059-SEMARNAT-2010.

El sitio se ubica en área con asentamiento humanos con conjuntos habitacionales colindantes.

**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.), lo que ha traído consigo que la fauna silvestre predominantes se caracterice por ser especies indicadoras de ambientes transformados y se presente baja abundancia y diversidad. 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 listados:

**Aves de posible presencia en la zona**

Nombre Común	Nombre Científico	Presencia
Gaviota	<i>Larus californicus</i>	Zona del proyecto ocasional
Garza blanca	<i>Egretta thula</i>	Zona del proyecto ocasional
Garza azul	<i>Ardea erodias</i>	Zona del proyecto ocasional
Pelicano	<i>Pelecanus occidentalis californicus</i>	Zona del proyecto ocasional
Paloma alas blancas	<i>Zenaida asiatica</i>	Zona del proyecto ocasional
Aura	<i>Cathartes aura</i>	Posible ocurrencia ocasional
Gorrión mexicano	<i>Passer domesticus</i>	Zona del proyecto ocasional
Cenzontle	<i>Mimus polyglottos</i>	Posible ocurrencia
Paloma café	<i>Zenaida macroura</i>	Zona del proyecto ocasional

**Mamíferos de posible presencia en la zona**

Nombre Común	Nombre Científico	Presencia
Rata común	<i>Rattus rattus</i>	Zona del proyecto
Ratón domestico	<i>Mus musculus</i>	Zona del proyecto
Liebre	<i>Lepus californicus</i>	Fuera del proyecto
Rata de campo	<i>Neotoma spp</i>	Fuera del proyecto
Mapache	<i>Procyon lotor</i>	Fuera del proyecto



### Reptiles de posible presencia en la zona.

Nombre Común	Nombre Científico	Presencia
Cachora de arena	<i>Callisaurus draconoides</i>	Fuera del proyecto potencial
Iguana del desierto	<i>Dipsosaurus dorsalis</i>	Fuera del proyecto potencial
Bejori	<i>Sceloporus zosteromus</i>	Fuera del proyecto potencial
Lagartija de mancha lateral norteña.	<i>Uta stansburiana</i>	Fuera del proyecto potencial
Camaleón del litoral	<i>Phrynosoma coronatum</i>	Fuera del proyecto potencial
Cachora de árbol	<i>Urosaurus nigricaudus</i>	Fuera del proyecto potencial
Cachora	<i>Gambelia copei</i>	Fuera del proyecto potencial
Cascabel blanca	<i>Crotalus mitchellii</i>	Fuera del proyecto potencial
Chirriónera	<i>Masticophis fuliginosus</i>	Fuera del proyecto potencial

Según define la NOM-059-SEMARNAT-2010, las especies amenazadas son aquellas especies, o poblaciones de las mismas, que podrían llegar a encontrarse en peligro de desaparecer a corto o mediano plazo, si siguen operando los factores que inciden negativamente en su viabilidad. Por lo que respecta a las cuatro especies de reptiles así categorizadas, no se tienen conocimiento de estudio alguno referido a la salud poblacional de esas especies.

### D. MEDIO SOCIO-ECONÓMICO.

**Demografía.** El municipio de La Paz con clave geoestadística municipal 003, tiene una extensión territorial: 20,274.98 km<sup>2</sup> que representa el 27.51.0% de la superficie estatal, para su régimen interior se divide en 7 de legaciones (Los Dolores, San Juan de Los Planes, San Antonio, Todos Santos, Los Barriles, El Carrizal, El Sargento y La Paz, Como Cabecera Municipal, 49 subdelegaciones y 1,044 localidades. Todos Santos tiene una población total de 5,148 habitantes representando la segunda localidad más grande dentro El municipio de La Paz. La localidad de Todos Santos está comprendida de catorce suburbios, Todos Santos como pueblo y trece suburbios adicionales. El Pescadero Muestra una población total de 2,338 habitantes (aproximadamente 1191 hombres y 1147 mujeres), representando la segunda localidad más grande dentro de Todos Santos.

**Educación.** El municipio de La Paz tiene un alto índice en la tasa media de atención educacional (96%), ya que cuenta con una extensa infraestructura en cada uno de los niveles educativos. En la ciudad de La Paz se concentra el total de las escuelas superiores: Universidad Autónoma de Baja California Sur (UABCS), Instituto Tecnológico Regional





(ITR), Normal Superior, Centro Regional de Educación Normal, Universidad Pedagógica Nacional (UPN) y Centro Interdisciplinario de Ciencias Marinas, este último también imparte cursos de maestría y doctorado. En el área rural la asistencia educativa se recibe a través del servicio indirecto de albergues escolares rurales, centros de Educación Básica para Adultos, dos aulas rurales móviles, grupos comunitarios, una misión cultural, una sala popular de lectura y una brigada para el desarrollo rural.

**Salud.** Del total de la población en el Municipio de La Paz, se tiene que el 87.68% (292,995 habitantes) es derechohabiente de alguna institución de salud y el 12.32% (41,161 habitantes) restante no cuenta con afiliación de alguna de las instituciones presentes en el municipio. Dentro de las instituciones se tiene que el IMSS es la que registra un mayor número de derechohabientes con 133,165 personas; en la siguiente figura se detalla la condición de derechohabiencia por tipo de institución (INEGI, 2020).

**Vivienda.** De acuerdo a los resultados que presenta el II Conteo de Población y Vivienda del 2020, en el municipio cuentan con un total de 116,231 viviendas de las cuales 111,792 son particulares. El tipo de vivienda que predomina es el de construcción a base de ladrillo o block, la mayoría con techo de concreto y algunas con lámina de cartón o asbesto; en un menor porcentaje existen casas de materiales como la madera y techo de palma. A nivel municipal el promedio de ocupantes por vivienda es de 3.2 personas, con un porcentaje de 96.2 de viviendas con agua entubada, un porcentaje de 98.4 de viviendas con electricidad, un porcentaje de 98.3 de viviendas con drenaje.

**Población Económicamente Activa.** La población económicamente activa en el estado de Baja California Sur de 12 años y más es de 54.9%. En relación con 1990 se observa un incremento de 7.6%. A nivel nacional representa el 49.3%, valor inferior en 5.6% con respecto al registrado en la entidad.

**Principales Actividades Económicas.** La población ocupada en el municipio se concentra principalmente en el sector terciario o de servicios (82.1%), debido en buena medida a que la capital del estado concentra mayoritariamente la actividad gubernamental. Como parte de este sector, el comercio participa con el 20.3%, servicios sociales 13.5%, servicios diversos 12.5%, gobierno 10.7% y restaurantes y hoteles con el 9.8%. Del sector secundario, es relevante la aportación de la construcción, que representa el 8.6%.

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

gp  
y



En la valoración de impactos realizada para el presente proyecto, se identifican las interacciones (positivas y negativas), así como los impactos directos e indirectos derivados de las diferentes acciones y/o actividades del proyecto. En total se identificaron 60 interacciones (31 negativas y 29 positivas; 48 directas y 12 indirectas). En esta Tabla se puede observar, que tanto las interacciones negativas como los impactos directos se restringen en su mayoría sobre el medio biótico y abiótico (calidad del aire, suelo, flora y fauna). Los positivos en su mayoría son sobre los aspectos socioeconómicos (Índice de empleo, valor del suelo, servicios, y programas de desarrollo).

**Durante la etapa de preparación del sitio y construcción,** el impacto negativo, estarán dados por la remoción de la vegetación. Esta actividad tiene las siguientes consecuencias o impactos: la disminución de la cobertura de vegetación, la posible pérdida de individuos de especies de fauna en la NOM-059-SEMARNAT-2010 y endémicas (no se registraron especies de fauna para el sitio del predio); el aumento de la fragmentación de los hábitats y de parches; así como erosión del suelo y calidad del aire.

**Durante la operación del proyecto,** los impactos mayores, aunque no significativos, ocurrirán sobre los factores ambientales; paisaje. Las propias actividades del uso del suelo con fines turísticos afectaran más a estos elementos del ambiente.

Los impactos positivos significativos identificados que se daría en las etapas de construcción y operación del Proyecto por la posible reactivación de las actividades productivas y por ende el aumento del empleo en la zona, el valor del suelo, así como el cumplimiento del programa de desarrollo del Estado. La economía local será activada debido a los requerimientos de insumos y productos. Esto junto con el aumento del valor del suelo.

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

**Etapas de preparación del sitio y construcción**

*Medida de mitigación componente Aire*

<b>MEDIDA.</b> Disminución de los efectos sobre la calidad del aire de la zona.	
<b>FASE DE APLICACIÓN:</b> .....	Preparación del sitio y construcción.
<b>CATEGORÍA AMBIENTAL:</b> .....	Aire.
<b>IMPACTO:</b> .....	Aumento de gases de dióxido de carbono, óxidos de nitrógeno y monóxido de carbono provenientes de la combustión de vehículos automotores.
	.....Aumento de partículas de polvo en el aire.
	.....Aumento de ruido.
<b>ACCIÓN:</b>	



1. .... Combustión de escape de maquinaria pesada, Circulación de vehículos y operación de maquinaria.

2. .... Movimientos de tierra y por efecto de la circulación de vehículos y construcción de instalaciones.

**CARÁCTER DE LA MEDIDA:** ..... Prevención.

**NATURALEZA DE LA MEDIDA:** ..... Principal.

**TIPO DE LA MEDIDA:** ..... Especificaciones de construcción y normativa.

**UBICACIÓN ESPACIAL:** ..... Puntual en la zona de construcción.

**UBICACIÓN EN EL TIEMPO:** ..... Preparación del sitio y construcción.

**DURACIÓN DE LA MEDIDA:** ..... Temporal. La medida aplica en la fase de preparación del sitio y construcción.

**ENTE RESPONSABLE:** ..... Contratista.

**DESCRIPCIÓN:**

- Todos los vehículos automotores que se empleen durante la etapa de construcción deberán cumplir con un programa de mantenimiento periódico de acuerdo con las recomendaciones del fabricante, con objeto de estar en condiciones de cumplir con las normas:
  1. NOM-041-SEMARNAT.1993 Nivel máximo permisible de gases contaminantes de escapes de vehículos que usan gasolina.
  2. - NOM-045-SEMARNAT-1993 Que establece los niveles máximos permisibles de opacidad del humo proveniente del escape de vehículos automotores en circulación que usan diésel como combustible.
- El material pétreo materiales de construcción deberá transportarse de acuerdo con las especificaciones mecánicas y de componentes vehiculares de la NOM-068-SCT-2-2000 en su punto 4.10, mínimamente se realizará en camiones cubiertos.
- En lo posible favorecer las actividades de mayor emisión de ruido (transporte y maquinaria), para que se desarrollen durante el día.
- Los vehículos deben cumplir con la norma: NOM-080-STPS-1993 Que establece los periodos de exposición frente al ruido por parte de los trabajadores de la obra.
- Se debe proporcionar e inducir el uso de protectores auditivos para el personal expuesto al ruido en la etapa de preparación y construcción.

*Medida de mitigación componente Geología y geomorfología*

**MEDIDA.** Prevenir el uso de recursos pétreos de bancos no autorizados

**FASE DE APLICACIÓN:** .....Preparación del sitio y construcción.

**CATEGORÍA AMBIENTAL:** .....Físico.

**IMPACTO:** .....Cambio en el relieve y disminución de los recursos pétreos.

**ACCIÓN:** .....Uso de recursos pétreos para la construcción.

**CARÁCTER DE LA MEDIDA:** .....Preventiva.

**NATURALEZA DE LA MEDIDA:** .....Principal.

**TIPO DE LA MEDIDA:** .....Especificaciones de construcción.

**ESPECIFICACIÓN DE LA MEDIDA**

Handwritten signature or initials on the right margin.



# MEDIO AMBIENTE

SECRETARÍA DE MEDIO AMBIENTE Y RECURSOS NATURALES



2024  
Felipe Carrillo  
PUERTO  
SECRETARÍA DE MEDIO AMBIENTE Y RECURSOS NATURALES

**UBICACIÓN ESPACIAL:** ..... General.

**UBICACIÓN EN EL TIEMPO:** ..... Preparación del sitio y construcción.

**DURACIÓN DE LA MEDIDA:** ..... La continuidad de esta medida será únicamente durante las etapas de preparación del sitio y construcción.

**ENTE RESPONSABLE:** ..... Contratista.

**DESCRIPCIÓN:**

- Se evitará la extracción de materiales pétreos de nuevos bancos de material, sólo se podrán extraer de sitios autorizados.
- Las actividades de despalme y remoción de vegetación deberán restringirse a la superficie requerida para el proyecto.

### Medida de mitigación componente Suelo

**MEDIDA:** Prevenir el cambio en la composición física y evitar la erosión.

**FASE DE APLICACIÓN:** ..... Preparación del sitio y construcción.

**CATEGORÍA AMBIENTAL:** ..... Físico.

**IMPACTO:** ..... Cambio en la composición fisicoquímica del suelo por riesgo de contaminación.

..... Aumento de la pérdida de suelo por erosión

**ACCIÓN:** ..... Despalme, Manejo y disposición de residuos sólidos, derrames accidentales de aceite

**CARÁCTER DE LA MEDIDA:** ..... Preventiva.

**NATURALEZA DE LA MEDIDA:** ..... Principal.

**TIPO DE LA MEDIDA:** ..... Especificaciones de construcción.

**ESPECIFICACIÓN DE LA MEDIDA**

**UBICACIÓN ESPACIAL:** ..... General.

**UBICACIÓN EN EL TIEMPO:** ..... Preparación del sitio y construcción.

**DURACIÓN DE LA MEDIDA:** ..... La continuidad de esta medida será durante las etapas de preparación del sitio y construcción.

**ENTE RESPONSABLE:** ..... Contratista.

**DESCRIPCIÓN:**

- En todo frente de trabajo se mantendrán recipientes cerrados, debidamente señalizados para que el personal deposite residuos sólidos no peligrosos.
- Los residuos de construcción serán depositados en áreas específicas dentro del predio, las cuales cuenten con terreno plano y diariamente serán acarreados hasta el sitio de disposición final autorizado por el ayuntamiento.
- Todos los residuos sólidos no peligrosos se dispondrán en los sitios autorizados por el Ayuntamiento.
- Para evitar la contaminación de suelo se deberá evitar realizar mantenimiento de maquinaria y equipo en el área.
- Deberá contarse con un programa calendarizado para el retiro de los residuos de la zona.

"CONDO HOTEL CARRITOS"

GRUPO INMOBILIARIO SUDCALIFORNIA, S. A. DE C. V.

Página 14 de 35

"Ing. Victor Alfredo Bermudez Almada", Melchor Ocampo No. 1945, Col. Centro, C. P. 23000, La Paz, Baja California Sur. Teléfono: (612) 12 393 00  
www.gob.m.cfsamarnet



- Se deberán recolectar los residuos peligrosos (de generarse) de acuerdo al programa de manejo de residuos peligrosos tomando en cuenta las normas NOM-052-SEMARNAT-1993; NOM-053-SEMARNAT-1993; NOM-054-SEMARNAT-1993; NOM-007-SCT2-1994 y NOM-025-SCT-2-1994.
- Todas las áreas que se contaminen con residuos peligrosos y no peligrosos deben de limpiarse antes de concluir la etapa de construcción.
- Letrinas para personal deberán ser acuerdo con la NORMA Oficial Mexicana NOM-016-SSA2-1994, Para a vigilancia, prevención, control, manejo y tratamiento del cólera.
- Se deberá vigilar que las aguas residuales sanitarias recolectadas en receptáculos portátiles deberán sean dispuestas diariamente en los sitios autorizados por la Autoridad Municipal.
- Cuidado de no dejar suelos desnudos que pudieran ser afectados por procesos erosivos, cubriendo las áreas que no se contemplen como constructivas con suelo orgánico y vegetación nativa. Las áreas con suelo desnudo se tomarán como parte del Programa de rescate con flora nativa.

### Medida de mitigación componente Hidrología subterránea

**MEDIDA.** Prevenir el desperdicio de agua del subsuelo

**FASE DE APLICACIÓN:**.....Preparación del sitio y construcción.

**CATEGORÍA AMBIENTAL:**.....Físico.

**IMPACTO:** .....Gasto innecesario de agua del subsuelo

**ACCIÓN:** .....Apertura de departamentos a la red del agua potable

**CARÁCTER DE LA MEDIDA:**.....Preventiva.

**NATURALEZA DE LA MEDIDA:**.....Principal.

**TIPO DE LA MEDIDA:**.....Especificaciones de construcción.

**ESPECIFICACIÓN DE LA MEDIDA**

**UBICACIÓN ESPACIAL:**.....General.

**UBICACIÓN EN EL TIEMPO:**.....Preparación del sitio y construcción.

**DURACIÓN DE LA MEDIDA:**.....La continuidad de esta medida será únicamente durante las etapas de preparación del sitio y construcción.

**ENTE RESPONSABLE:** .....Contratista.

**DESCRIPCIÓN:**

- Diseño de conexión a la red de agua potable, utilización de material adecuado a las especificaciones de construcción para evitar fugas de agua potable innecesarias.
- Evitar gasto de agua, no más allá del requerido para la construcción (desperdicio).

### Medida de mitigación componente Paisaje

**MEDIDA.** Disminuir el deterioro de la calidad paisajista

**FASE DE APLICACIÓN:**.....Preparación del sitio y construcción.

**CATEGORÍA AMBIENTAL:**.....Físico-biótico.

**IMPACTO:** .....Deterioro de la calidad visual paisajista del área de estudio.

**ACCIÓN:** .....Disposición de los residuos que se generen durante la construcción del Proyecto.

**CARÁCTER DE LA MEDIDA:**.....Preventiva.

*Handwritten signature*



# MEDIO AMBIENTE

SECRETARÍA DE MEDIO AMBIENTE Y RECURSOS NATURALES



2024  
Felipe Carrillo  
PUERTO  
SECRETARÍA DE MEDIO AMBIENTE Y RECURSOS NATURALES

**NATURALEZA DE LA MEDIDA:** ..... Principal.

**TIPO DE LA MEDIDA:** ..... Especificaciones de construcción.

**ESPECIFICACIÓN DE LA MEDIDA**

**UBICACIÓN ESPACIAL:** ..... General.

**UBICACIÓN EN EL TIEMPO:** ..... Preparación del sitio y construcción.

**DURACIÓN DE LA MEDIDA:** ..... La continuidad de esta medida será únicamente durante las etapas de preparación del sitio y construcción.

**ENTE RESPONSABLE:** ..... Contratista.

**DESCRIPCIÓN:**

- Todos los residuos sólidos no peligrosos se dispondrán en los sitios autorizados por el Ayuntamiento, evitar a toda costa disponer los residuos sólidos a cielo abierto dentro del área de influencia del Proyecto.

### Medida de mitigación componente Vegetación terrestre

**MEDIDA:** Disminuir el efecto sobre la cobertura

**FASE DE APLICACIÓN:** ..... Preparación del sitio y construcción.

**CATEGORÍA AMBIENTAL:** ..... Biótica.

**IMPACTO:** ..... Disminución de la cobertura vegetal.

**ACCIÓN:** ..... Remoción de vegetación.

**CARÁCTER DE LA MEDIDA:** ..... Preventiva.

**NATURALEZA DE LA MEDIDA:** ..... Principal.

**TIPO DE LA MEDIDA:** ..... Especificaciones de construcción.

**ESPECIFICACIÓN DE LA MEDIDA**

**UBICACIÓN ESPACIAL:** ..... Local.

**UBICACIÓN EN EL TIEMPO:** ..... Preparación y construcción.

**DURACIÓN DE LA MEDIDA:** ..... Temporal.

**ENTE RESPONSABLE:** ..... Contratista.

**DESCRIPCIÓN:**

- Las actividades de remoción de vegetación y despalme se deberán restringir a una superficie máxima del sitio que se vaya a desarrollar en ese momento.
- Se recomienda que se delimite la superficie a desplantar.
- Previo a las actividades de remoción de vegetación deberá identificarse y marcarse aquellos organismos sujetos a trasplante, así como haber identificado los sitios potenciales para su incorporación dentro del predio.
- La selección de organismos para ser trasplantados o ser propagados (de manera vegetativa) deberá considerar a aquellos individuos de porte arbóreo en condiciones saludables y con antecedentes de susceptibilidad al trasplante o a la propagación.
- Los individuos de talla mayor podrán podarse para facilitar su manejo.
- Se recomienda el trasplante de individuos más jóvenes de uno a dos brazos y altura hasta 2 m.

En el caso de optar por la propagación se recomienda:

"CONDO HOTEL CERRITOS"

GRUPO INMOBILIARIO SUDCALIFORNIA, S. A. DE C. V.

Página 18 de 35

Ing. Victor Alfredo Barnudez Almada, Melchor Ocampo No. 1045, Col. Centro C. P. 23000, La Paz, Baja California Sur. Teléfono: (612) 12 585 00  
www.gob.mx/mae/mae.net





- Para la obtención de brazos o ramas de los organismos susceptibles a propagarse vegetativamente es conveniente cortar segmentos de un metro de largo y no menos de 10 cm de diámetro.
- No deberá cortarse más de dos brazos por planta.
- Deberá esperarse de 5 a 15 días antes de plantar los brazos directamente en los sitios a repoblar, esto es para que cicatricen los cortes evitando su infección por hongos.
- La densidad máxima de plantación será de 1 brazo por cada cinco metros.
- Es preferible proveer a los organismos o brazos transplantados de un sustrato arenoso y húmedo previo a su trasplante.
- Deberán tener prioridad las zonas destinadas para áreas ajardinadas dentro de las instalaciones o posibles áreas erosionadas, como sitios para albergar a las plantas o bien sus partes.
- Deberá evitarse en todo momento la aplicación de productos químicos o bien la quema de material vegetal durante el desmonte o deshierbe.
- Los residuos producto de la rección de vegetación que no se rescatará y despalme se deberán triturar e incorporarse al suelo.
- Traslado de plantas o brazos a una zona de sombra para su cicatrización.
- Trasplante y riego de soporte.

### Medida de mitigación componente fauna

MEDIDA: Disminuir daños sobre la fauna

FASE DE APLICACIÓN:.....Preparación del sitio y construcción.

CATEGORÍA AMBIENTAL:.....Biótico.

IMPACTO:.....Muerte de individuos

ACCIÓN:.....Remoción de vegetación y despalme.

CARÁCTER DE LA MEDIDA:.....Preventiva.

NATURALEZA DE LA MEDIDA:.....Principal.

TIPO DE LA MEDIDA:.....Especificaciones de construcción.

### ESPECIFICACIÓN DE LA MEDIDA

UBICACIÓN ESPACIAL:.....Local.

UBICACIÓN EN EL TIEMPO:.....Preparación y construcción.

DURACIÓN DE LA MEDIDA:.....Temporal.

ENTE RESPONSABLE:.....Contratista.

### DESCRIPCIÓN:

- Con el fin de evitar la muerte de individuos, sobre todo de reptiles y mamíferos, por la remoción de vegetación, previo al inicio de actividades se realizarán recorridos a pie por dos personas, a paso normal en las horas de mayor actividad de los lacertilios, víboras y ratones. El tránsito de estas personas, durante los días programados inducirá el abandono del área de los individuos más sensibles a la perturbación.
- Se deberá organizar la entrada de las máquinas de forma gradual del centro del frente de obra hacia

"CONDO HOTEL CERRITOS"

GRUPO INMOBILIARIO SUDCALIFORNIA, S. A. DE C. V.

Página 17 de 35

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



Handwritten signature and initials



- la periferia, lo que permitirá el desplazamiento de algunos individuos hacia los sitios aledaños a las obras.
- Se deberá difundir la información sobre las especies posibles de encontrar mediante capacitación al personal (carteles, trípticos y pláticas), así como las medidas que deben tomarse en caso de mordedura de alguna serpiente.
  - Se recomienda no molestar, capturar o cazar la fauna silvestre en el área y sus alrededores, mucho menos a especies protegidas, como la zorrilla nortea.
  - Antes de realizar cualquier actividad de remoción de vegetación, se deberá elaborar un programa de rescate y de reubicación de fauna para el predio en cuestión y llevarlo a cabo una vez que sea aprobado por la autoridad ambiental.

### **Etapas de operación y mantenimiento**

#### *Medida de mitigación componente Aire*

**MEDIDA.** Disminución de los efectos sobre la calidad del aire de la zona.

**FASE DE APLICACIÓN:**..... Operación y mantenimiento y cierre.

**CATEGORÍA AMBIENTAL:**..... Aire.

**IMPACTO:** ..... Aumento de gases de dióxido de carbono, óxidos de nitrógeno y monóxido de carbono provenientes de la combustión de vehículos automotores.  
 ..... Aumento de partículas de polvo en el aire.  
 ..... Aumento de ruido.

**ACCIÓN:**

1. .... Combustión de escape de maquinaria pesada, Circulación de vehículos y operación de maquinaria.
2. .... Movimientos de tierra y por efecto de la circulación de vehículos y construcción de instalaciones.

**CARÁCTER DE LA MEDIDA:**..... Prevención.

**NATURALEZA DE LA MEDIDA:**..... Principal.

**TIPO DE LA MEDIDA:**..... Especificación normativa.

**UBICACIÓN ESPACIAL:**..... Local en el área de estudio.

**UBICACIÓN EN EL TIEMPO:**..... Operación y mantenimiento. Cierre y abandono.

**DURACIÓN DE LA MEDIDA:**..... Temporal. La medida aplica en la fase de Operación y mantenimiento, así como en el cierre y abandono del proyecto.

**ENTE RESPONSABLE:**..... Promovente.

**DESCRIPCIÓN:**

- Todos los vehículos automotores que se empleen durante la etapa de construcción deberán cumplir con un programa de mantenimiento periódico de acuerdo con las recomendaciones del fabricante, con objeto de estar en condiciones de cumplir con las normas:
  1. NOM-041-SEMARNAT.1993 Nivel máximo permisible de gases contaminantes de escapes de vehículos que usan gasolina.



2. NOM-045-SEMARNAT-1993 Que establece los niveles máximos permisibles de opacidad del humo proveniente del escape de vehículos automotores en circulación que usan diésel como combustible.
- El material que sea transportado hacia el proyecto deberá transportarse de acuerdo con las especificaciones mecánicas y de componentes vehiculares de la NOM-068-SCT-2-2000 en su punto 4.10, mínimamente se realizará en camiones cubiertos.
  - En lo posible favorecer las actividades de mayor emisión de ruido (transporte y maquinaria), para que se desarrollen durante el día.
  - Los vehículos deben cumplir con la norma: NOM-080-STPS-1993 Que establece los periodos de exposición frente al ruido por parte de los trabajadores de la obra.
  - Se debe proporcionar e inducir el uso de protectores auditivos para el personal expuesto al ruido en la etapa de operación.

### Medida de mitigación componente Suelo

MEDIDA. Prevenir el cambio en la composición física y evitar la erosión.

FASE DE APLICACIÓN:..... Operación y mantenimiento.

CATEGORÍA AMBIENTAL:..... Físico.

IMPACTO: ..... Cambio en la composición fisicoquímica del suelo por riesgo de contaminación.

..... Aumento de la pérdida de suelo por erosión

ACCIÓN: ..... Manejo y disposición de residuos sólidos, derrames accidentales de aceite, manejo de vehículos

CARÁCTER DE LA MEDIDA:..... Preventiva.

NATURALEZA DE LA MEDIDA:..... Principal.

TIPO DE LA MEDIDA:..... Especificaciones de la normatividad ambiental.

### ESPECIFICACIÓN DE LA MEDIDA

UBICACIÓN ESPACIAL:..... General.

UBICACIÓN EN EL TIEMPO:..... Operación y mantenimiento.

DURACIÓN DE LA MEDIDA:..... La continuidad de esta medida será durante las etapas de operación y mantenimiento.

ENTE RESPONSABLE:..... Promovente.

### DESCRIPCIÓN:

- En todo frente de trabajo se mantendrán recipientes cerrados, debidamente señalizados para que el personal deposite residuos sólidos no peligrosos.
- Los residuos de la operación serán depositados en áreas específicas dentro del predio, las cuales cuenten con terreno plano y diariamente serán acarreados hasta el sitio de disposición final autorizado por el ayuntamiento.
- Todos los residuos sólidos no peligrosos se dispondrán en los sitios autorizados por el Ayuntamiento.
- Para evitar la contaminación de suelo se deberá evitar realizar mantenimiento de maquinaria y

P  
9  
4



equipo en el área.

- Deberá contarse con un programa calendarizado para el retiro de los residuos de la zona.
- Se deberán recolectar los residuos peligrosos de acuerdo al programa de manejo de residuos peligrosos tomando en cuenta las normas NOM-052-SEMARNAT-1993; NOM-053-SEMARNAT-1993; NOM-054-SEMARNAT-1993; NOM-007-SCT2-1994 y NOM-025-SCT-2-1994.
- Todas las áreas que se contaminen con residuos peligrosos y no peligrosos deben de limpiarse antes de concluir la etapa de construcción.
- Letrinas para personal deberán ser de acuerdo con la NORMA Oficial Mexicana NOM-016-SSA2-1994, Para a vigilancia, prevención, control, manejo y tratamiento del cólera.
- Se deberá vigilar que las aguas residuales sanitarias recolectadas en receptáculos portátiles deberán sean dispuestas diariamente en los sitios autorizados por la Autoridad Municipal.
- Cuidado de no dejar suelos desnudos que pudieran ser afectados por procesos erosivos, cubriendo las áreas que no se contemplen como constructivas con suelo orgánico y vegetación nativa. Las áreas con suelo desnudo se tomarán como parte del Programa de reforestación.

### Medida de mitigación componente Hidrología subterránea

MEDIDA. Prevenir el desperdicio de agua del subsuelo

**FASE DE APLICACIÓN:**.....Operación y mantenimiento.

**CATEGORÍA AMBIENTAL:**.....Físico.

**IMPACTO:**.....Gasto innecesario de agua que se extrae del subsuelo.

**ACCIÓN:**.....Introducción de especies exóticas y demanda de servicios.

**CARÁCTER DE LA MEDIDA:**.....Preventiva.

**NATURALEZA DE LA MEDIDA:**.....Principal.

**TIPO DE LA MEDIDA:**.....Especificaciones de construcción.

#### ESPECIFICACIÓN DE LA MEDIDA

**UBICACIÓN ESPACIAL:**.....General.

**UBICACIÓN EN EL TIEMPO:**.....Operación y mantenimiento.

**DURACIÓN DE LA MEDIDA:**.....Permanente.

**ENTE RESPONSABLE:**.....Ocupante de la unidad departamento.

#### DESCRIPCIÓN:

- Promover la instrumentación de un reglamento interno para la totalidad de inquilinos.
- En la jardinería de la unidad departamental, utilizar especies de plantas resistentes a las sequías.
- Evitar fugas y promover el ahorro mediante la cultura del agua.
- La descarga de aguas residuales de las plantas de tratamientos será utilizada para el riego de áreas verdes.

### Medida de mitigación componente Fauna Terrestre

MEDIDA: Disminuir daños sobre la fauna

**FASE DE APLICACIÓN:**.....Operación y mantenimiento.



# MEDIO AMBIENTE

SECRETARÍA DE MEDIO AMBIENTE Y RECURSOS NATURALES



2024  
Felipe Carrillo  
PUERTO

**CATEGORÍA AMBIENTAL:**.....Biótico.  
**IMPACTO:**.....Muerte de individuos.  
**ACCIÓN:**.....Introducción de especies exóticas.  
**CARÁCTER DE LA MEDIDA:**.....Preventiva.  
**NATURALEZA DE LA MEDIDA:**.....Principal.  
**TIPO DE LA MEDIDA:**.....Especificaciones de construcción.

### ESPECIFICACIÓN DE LA MEDIDA

**UBICACIÓN ESPACIAL:**.....Local.  
**UBICACIÓN EN EL TIEMPO:**.....Operación y mantenimiento.  
**DURACIÓN DE LA MEDIDA:**.....Permanente.  
**ENTE RESPONSABLE:**.....Ocupante de la unidad departamentos.

### DESCRIPCIÓN:

- Con el fin de evitar la muerte de individuos, sobre todo de reptiles, por la presencia de perros y gatos en departamentos, se evitará en lo posible que el desplazamiento de estos animales no exceda del perímetro de estas zonas.
- Promover la instrumentación de un reglamento interno.
- Se recomienda no molestar, capturar o cazar la fauna silvestre en el área y sus alrededores.

### Etapas de abandono del sitio

#### Abandono del sitio

**MEDIDA.** Disminución de los efectos sobre la calidad del aire de la zona.

**FASE DE APLICACIÓN:**..... Abandono del sitio.  
**CATEGORÍA AMBIENTAL:**..... Aire.  
**IMPACTO:**..... Aumento de partículas de polvo en el aire.  
 ..... Aumento de ruido.  
**ACCIÓN:**..... Movimientos de tierra y por efecto de la circulación de vehículos.  
**CARÁCTER DE LA MEDIDA:**..... Prevención.  
**NATURALEZA DE LA MEDIDA:**..... Principal.  
**TIPO DE LA MEDIDA:**..... Especificaciones de construcción y normativa  
**UBICACIÓN ESPACIAL:**..... Puntual en la zona de departamentos  
**UBICACIÓN EN EL TIEMPO:**..... Durante el abandono del sitio.  
**DURACIÓN DE LA MEDIDA:**..... Temporal. La medida aplica en la fase de abandono.  
**ENTE RESPONSABLE:**..... Contratista.

### DESCRIPCIÓN:

- El material pétreo proveniente de los escombros del material de construcción deberá transportarse de acuerdo con las especificaciones mecánicas y de componentes vehiculares de la NOM-068-SCT-2-2000 en su punto 4.10, mínimamente se realizará en camiones cubiertos.

## G. ANALISIS TÉCNICO-JURÍDICO.

"CONDO HOTEL CERRITOS"  
 GRUPO INMOBILIARIO SUDCALIFORNIA, S. A. DE C. V.

Página 21 de 35

"Ing. Victor Alfredo Bermúdez Almada", Melchor Ocampo No. 1045, Col. Centro C. P. 23000, La Paz, Baja California Sur Teléfono: (512) 12 393 00  
 www.gob.mx/seamernat

Handwritten signature or initials



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 el promovente se generarían durante todas las etapas del proyecto.

**3.** Que para la autorización de las obras y actividades a que se refiere el artículo 28 de la LGEEPA, la SEMARNAT se sujetará a lo que establezcan los *Programas de Desarrollo Urbano, Programa de Ordenamiento Ecológico General del Territorio (POEGT), Programa Subregional de Desarrollo Urbano de Todos Santos-El Pescadero y Las Playitas, Municipio de La Paz*, las *Declaratorias de Áreas Naturales Protegidas* y las demás *Disposiciones Jurídicas* que resulten aplicables conforme lo establece el artículo 35 de la LGEEPA.

**4.** Que cuenta con la *Autorización de Uso de Suelo* para el predio del proyecto, emitido por la Dirección de Obras Públicas y Asentamientos Humanos del H. XVII Ayuntamiento de La Paz, B. C. S. mediante Oficio: DOT/US-111/22, de fecha 03 de febrero de 2023, y cumpliendo así con lo establece el artículo 35 de la LGEEPA; particularmente en lo que establece el *Programa Subregional de Desarrollo Urbano de Todos Santos - El Pescadero y Las Playitas, Municipio de La Paz* aplicable y vigente y al artículo 12 fracción III respecto a la regulación sobre uso del suelo.

**5.** Que cuenta con la *Licencia de Construcción* para el proyecto, emitido por la Dirección de Obras Públicas del H. XVII Ayuntamiento de La Paz, B. C. S. mediante Licencia de Construcción: 0085/24, de fecha 15 de febrero de 2024, dicha licencia expira el día 15 de febrero de 2025.

**6.** 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 estrategia compatible con el turismo cumpliendo así conforme lo establece el artículo 35 segundo párrafo de la LGEEPA.

**7.** El predio del proyecto se ubica en la Unidad de Gestión Ambiental (U3): en-2 (AREA NATURAL DE CONSERVACION), tu-1 (ACTIVIDADES TURISTICAS), p-3 (SIN APROVECHAMIENTO AGROPECUARIO URBANO), u-3 (SIN A APROVECHAMIENTO URBANO INDUSTRIA (in)), in-2 (SIN APROVECHAMIENTO INDUSTRIAL), cumpliendo así conforme lo establece el *Programa Subregional de Desarrollo Urbano de Todos Santos-El Pescadero y Las Playitas, Municipio de La Paz* aplicable y vigente y al artículo 12



fracción III respecto a la regulación sobre uso del suelo y el artículo 35 segundo párrafo de la LGEEPA.

8. El área del proyecto no se encuentra dentro de algún Área Natural Protegida competencia de la federación.

9. Por tanto, si se da cabal cumplimiento a los Términos y Condicionantes previstos en la presente Resolución los efectos en el ecosistema costero 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 SEMARNAT publicado en el Diario Oficial de la Federación el 27 de julio del 2022; 4º, 5º fracciones II y X; 28 fracciones VII y IX, 30 párrafo primero, 34, 35 párrafos primero, segundo, tercero y cuarto fracción II de la 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 y 57 de su RLGEEPAMEIA 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 denominado **"CONDO HOTEL CERRITOS"**, a ubicarse en la parcela 2097 ZP1/8 72 en el área conocida como Los Cerritos, Subdelegación Municipal 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 descritas en la sección de **CARACTERISTICAS DEL PROYECTO**

**TERCERO.** El predio con superficie total de 2,000 m<sup>2</sup>, se encuentra delimitado por las coordenadas UTM, Z12N, WGS84 de los vértices que se muestran en la siguiente tabla:

CUADRO DE CONSTRUCCION C.C. 1-03-159-2097						
LADO		RUMBO	DISTANCIA	V	COORDENADAS	
EST	PV				Y	X
				1	2,580,781.006	585,083.071

"CONDO HOTEL CERRITOS"  
GRUPO INMOBILIARIO SUDCALIFORNIA, S. A. DE C. V.

Handwritten signature and initials on the right margin.



CUADRO DE CONSTRUCCION C.C. 1-03-159-2097						
LADO		RUMBO	DISTANCIA	V	COORDENADAS	
EST	PV				Y	X
1	2	S 60°55'23.25" W	50.000	2	2,580,756.706	585,039.373
2	3	N 29°04'37.35" W	40.00	3	2,580,791.665	585,019.933
3	4	N 60°55'22.23" E	50.000	4	2,580,815.964	585,063.631
4	1	S 29°94'37.75" E	40.000	1	2,580,781.006	585,083.071
SUPERFICIE = 2,000.00 m <sup>2</sup>						

**CUARTO.** La presente autorización del proyecto tendrá una vigencia de **3 (tres) años** para las etapas de preparación del sitio y construcción y de **25 (veinticinco) años** para la etapa de Operación y Mantenimiento del proyecto. Dicho plazo empieza a contar a partir de la notificación de la presente Resolución.

**QUINTO.** La vigencia del proyecto podrá ser renovada a solicitud del promovente, previa acreditación de haber cumplido satisfactoriamente con todos los Términos y Condicionantes de la presente Resolución, así como las medidas de mitigación y/o compensaciones establecidas por el promovente en la MIA-P. Para lo anterior, deberá solicitar por escrito a esta Representación Federal 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 el promovente, el cual deberá detallar la relación pormenorizada de la forma y resultados alcanzados, en el cumplimiento a los Términos y Condicionantes establecidos en la presente Resolución. Éste podrá ser sustituido por el documento oficial emitido por la 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.

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

**SÉPTIMO.** 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.

**OCTAVO.** 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.

**NOVENO.** 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.

**DÉCIMO.** Deberá gestionar y obtener la *Autorización de Cambio de Uso de Suelo de Terrenos Forestales* conforme la legislación en materia forestal vigente y que le compete emitir a esta ORSEMARNATBCS, documento sin el cual no podrá iniciar obras no actividades del proyecto.

**UNDÉCIMO.** Si durante el desarrollo de la actividad de construcción se producen por consecuencia de éstas, alguna afectación o daños a la población, inmuebles y/o al entorno de los vecinos, la responsabilidad de las medidas de carácter correctivo o preventivo, así como cualquier reparación correrá por cuenta del promovente con independencia de deber informar a esta autoridad del evento para en su caso tomar medidas correspondientes.

**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

Handwritten signature and initials on the right margin.



corresponda aplicar a la SEMARNAT 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, son de carácter obligatorio para el promovente.

**DECIMOCUARTO.** De conformidad con lo dispuesto por los artículos 35, párrafo cuarto de la LCEEPA, 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 la operación del proyecto, estarán sujetas a la descripción contenida en la MIA-P, así como a lo dispuesto en la presente Resolución conforme a las siguientes

### CONDICIONANTES:

1. 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.
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. Deberá elaborar y ejecutar un **Programa de Rescate y Reubicación de Flora Nativa** específico por cada especie encontrada y que se encuentra enlistada en la 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 el 30 de diciembre de 2010, publicada el 14 de noviembre de 2019 y la *Modificación del Anexo Normativo III, Lista de especies en riesgo*.
5. 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. Deberá designar a un **Responsable Ambiental** para el seguimiento en tiempo y forma



del presente resolutivo en el cumplimiento de los términos y condicionantes aquí establecidos. El Programa deberá incluir al menos la siguiente información:

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

El cumplimiento de la ejecución de dicho programa será presentado en los informes referidos en el Término 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".

Handwritten signature and initials.



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.



4



- ✓ 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.
6. El promovente deberá dar aviso a la PROFEPABCS, antes de la conclusión de la etapa de preparación del sitio y construcción del proyecto para que esta pueda verificar el cumplimiento de los Términos, Condicionantes y medidas de mitigación establecidas en la presente Resolución.
  7. El promovente no deberá utilizar en el área del proyecto, ejemplares de flora consideradas como invasoras conforme al *Acuerdo por el que se determina la Lista de las Especies Exóticas Invasoras para México*, publicado en el Diario Oficial de la Federación el 07 de diciembre de 2016.
  8. El promovente deberá implementar técnicas de captación de agua pluvial proveniente de los sistemas de enfriamiento, para reutilizarla en el proyecto.
  9. 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.
  10. Se prohíbe a él 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.
  11. El promovente se asegurará que los materiales pétreos necesarios para las obras, se obtengan únicamente de los bancos o locales comerciales de materiales autorizadas.



Handwritten signature or initials on the right margin.



Deberá aportar evidencia documental de lo anterior, conforme a lo señalado en el TÉRMINO correspondiente de la presente Resolución.

**12.** 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.

**13.** 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. En caso de que haya algún derrame deberá informarlo a las autoridades correspondientes para que determinen lo conducente y proceder a la remediación inmediata.

**14.** Por ningún motivo deberá almacenar ningún tipo de combustibles en el área del proyecto para el abastecimiento a la maquinaria y vehículos.

**15.** Deberán ser reubicadas todas las especies de flora nativa que se pudieran ver afectadas por el desarrollo del proyecto debiendo informar en el primer informe de actividades la ubicación de cada una y número de especies y deberá realizar el mantenimiento de dicha flora al menos durante 3 años para obtener no menos del 85% de sobrevivencia.

**16.** Presentar en el primer informe semestral la ubicación exacta de la planta de tratamiento de aguas residuales doméstica, así mismo señalar el destino que se le darán a dichas aguas, en caso de pretender descargarlas a un bien nacional deberá solicitar la autorización correspondiente.

**17.** Presentar un estudio exhaustivo sobre la presencia de fauna silvestre en el área del proyecto, en distintas temporadas del año para todos los grupos y presentar en el primer informe semestral un programa de rescate y reubicación, así como proceder inmediatamente a su ejecución.

**18.** El promovente deberá realizar la limpieza del sitio y áreas colindantes al proyecto al término de cada jornada de las etapas de preparación del sitio y construcción de las



obras. No dejar residuos esparcidos por el viento u otros motivos para evitar la contaminación en la zona.

**19.** La vegetación forestal colindante no deberá ser afectada por las actividades y obras relacionadas con el proyecto, en caso de requerir su remoción se deberá contar con la autorización de cambio de uso de suelo en terrenos forestales correspondiente.

**20.** La remoción de la vegetación deberá realizarse por medios mecánicos y manual y no se deberá de utilizar sustancias químicas y fuego para tal fin. La remoción de la vegetación deberá realizarse de forma gradual, para evitar largos periodos del suelo descubierto que propician erosión.

**21.** Los residuos vegetales podrán utilizarse como materia para la elaboración de composta y ser manejados en las áreas verdes del proyecto. En caso contrario ser dispuestos donde indique la autoridad local competente.

**22.** En caso de que se requiera aprovechar y trasladar las materias primas forestales, el titular de la presente autorización deberá tramitar ante esta Oficina de Representación de la SEMARNAT en Baja California Sur la documentación correspondiente.

**23.** El promovente, sus trabajadores y terceros asociado o no al proyecto, tienen prohibido realizar la captura, muerte, cacería, comercialización y tráfico de las especies de fauna silvestre, así como la colecta, comercialización y tráfico de las especies de flora nativa que se encuentren en el predio del proyecto y en las áreas adyacentes al mismo, solo se podrá realizar la colecta de especies de flora y captura de especies de fauna silvestre con el propósito de rescate y reubicación, siendo el promovente el único responsable. Los resultados del cumplimiento del presente Término se incluirán en los informes a los que se refiere el TÉRMINO correspondiente de este Resolutivo.

**24.** El promovente deberá contar con un (1) sanitario portátil por cada 10 personas durante las etapas de preparación del sitio y construcción; y garantizar que son manejados adecuadamente por una empresa responsable autorizada para tal fin.

**25.** Queda prohibido el uso de Fosas Sépticas como alternativa de manejo de aguas residuales, de acuerdo con lo establecido en el artículo 56 de la Ley de Equilibrio Ecológico y Protección al Ambiente del Estado de Baja California Sur.



*[Handwritten signature]*



- 26.** Cuando aplique para la disposición final de los lodos provenientes del sistema de tratamiento de aguas residuales, el promovente deberá realizarlas de acuerdo a lo establecido por la Norma Oficial Mexicana NOM-004-SEMARNAT-2002.
- 27.** Asimismo, el promovente deberá obtener las autorizaciones para el manejo y disposición final de lodos y bio-lodos y la constancia de no peligrosidad de los lodos y biosólidos generados. Las aguas provenientes de la Planta de Tratamiento deberán ser utilizadas para riego de las áreas verdes dentro del polígono del proyecto.
- 28.** Toda la red de agua potable y drenaje deberán ser herméticas, particularmente los biodigestores, a fin de evitar, en todo momento infiltraciones que puedan contaminar el suelo, el agua o el aire.
- 29.** El promovente será el responsable de garantizar el correcto mantenimiento en el tratamiento de las aguas residuales documentando sus evidencias dentro de los informes correspondientes.

#### **ETAPA DE ABANDONO DEL SITIO.**

**30.** El promovente en caso de llevar a cabo el abandono del sitio deberá notificar a esta Secretaría con 3 (tres) meses de antelación para determinar las medidas de cierre aplicables al proyecto. Para ello, el promovente deberá presentar a esta ORSEMARNATBCS, en el mismo plazo señalado, para su correspondiente aprobación, un Programa de Restauración Ecológica en el que se describan las actividades tendientes a la restauración del sitio. Lo anterior aplica de igual forma en caso de que el promovente desista de la ejecución del proyecto.

**DECIMOQUINTO.** El promovente deberá presentar a la PROFEPABCS informes semestrales para las etapas de preparación del sitio y construcción, e informes bianuales para la etapa de operación y mantenimiento, 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.

**DECIMOSEXTO.** 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

"CONDO HOTEL CERRITOS"

GRUPO INMOBILIARIO SUDCALIFORNIA, S. A. DE C. V.

Página 32 de 35

"Ing. Víctor Alfredo Bermúdez Almada", Melchor Ocampo No. 1045, Col. Centro C. P. 23000, La Paz, Baja California Sur. Teléfono: (612) 12 305 00.  
[www.gob.mx/semarnat](http://www.gob.mx/semarnat)





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.

**DECIMOSÉPTIMO.** 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.

**DECIMOCTAVO.** 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.

**DECIMONOVENO.** 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 LGEEPA.

**VIGÉSIMO.** La SEMARNAT 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.

Handwritten signature and the number 4.



**VIGÉSIMO PRIMERO.** 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 e Informes solicitados en la presente Resolución.

**VIGÉSIMO SEGUNDO.** 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 TERCERO.** 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 LGEPA, 3 párrafo primero fracción XV y 83, de la Ley Federal de Procedimiento Administrativo.

**VIGÉSIMO CUARTO.** Se hace del conocimiento del promovente, que de conformidad con lo establecido en los artículos 161 al 169 de la LGEPA y 55 del RLGEPAEIA 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 QUINTO.** 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 SEXTO.** 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 SÉPTIMO.** NOTIFÍQUESE este proveído a la PROFEPABCS para los efectos legales a que haya lugar.

**VIGÉSIMO OCTAVO.** NOTIFÍQUESE PERSONALMENTE el presente proveído al C. José Félix Hevia Aguiar, Administrador Único de la razón social GRUPO INMOBILIARIO SUDCALIFORNIA, 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.

En su caso notifíquese a su acreditado el C. Gabriel Calderón Benítez. Al tel. [REDACTED] y correo electrónico [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 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."

RRQ/MAMV/JMS/locr

- 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 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.

"CONDO HOTEL CERRITOS"

GRUPO INMOBILIARIO SUDCALIFORNIA, S. A. DE C. V.

Página 35 de 35

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

www.gob.mx/semarnat