Resumen Ejecutivo

Manifestación de Impacto Ambiental

Modalidad Particular



Proyecto: Lotificación Conquista Agraria

Promovente:

Manuel Salvador González Medina

La Paz, Baja California Sur, México

Diciembre de 2025

CONTENIDO

I. OBJETIVO 1

II. PRINCIPALES OBRAS Y ACTIVIDADES QUE COMPRENDE EL PROYECTO 1

III. UBICACIÓN DEL PROYECTO Y SISTEMA AMBIENTAL 2

IV. PRINCIPALES INSTRUMENTOS JURÍDICOS NORMATIVOS QUE APLICAN PARA LA ZONA 3

V. IMPACTOS AMBIENTALES 3

VI. MEDIDAS DE MITIGACIÓN, COMPENSACIÓN O RESTAURACIÓN 5

VII. PRONÓSTICO AMBIENTAL 7

VIII. JUSTIFICACIÓN DE HABER ELEGIDO EL SITIO CON RESPECTO A OTRAS POSIBLES ALTERNATIVAS 7

ÍNDICE DE FIGURAS

Figura 1 Localización del área del proyecto. 2

Manifestación de Impacto Ambiental Modalidad Particular
"Lotificación Conquista Agraria"

I. OBJETIVO

El Proyecto "Lotificación Conquista Agraria" consiste en la lotificación de un predio rústico de 48 157.942 m^2 distribuido en dos manzanas; la manzana 01 contará con 16 lotes, 15 de 1 500 m^2 y uno de 2 020.234 m^2. Por otra parte, la manzana 02 contará con 10 lotes, uno de 1 500 m^2, dos lotes de 1 536.416 m^2, uno de 1 732.155 m^2, uno de 1 732.402 m^2, uno de 1 732.895 m^2, uno de 1 733.388 m^2, uno de 1 732.634 m^2, uno de 2 056.297 m^2 y finalmente un área de donación de 4 423.757 m^2; la distribución de los componentes integra un camino de acceso que comunicará de forma L los lotes del área interna del predio.

II. PRINCIPALES OBRAS Y ACTIVIDADES QUE COMPRENDE EL PROYECTO

El predio de 4.8157942 ha, es distribuido en diversos espacios que en conjunto conforman el Proyecto "Lotificación Conquista Agraria", integra la lotificación del terreno y la apertura de vialidades hacia los lotes de la parte interna del predio, el sembrado de los lotes considera la topografía del predio y fusiona la vegetación nativa y otros componentes abióticos (litología, tipo de suelo, relieve, etc.)

Preparación del sitio: Las actividades iniciales de la etapa de preparación consisten en la ejecución de las actividades de ahuyentamiento de fauna y rescate y reubicación de flora. Una vez delimitado el predio del Proyecto y previo al inicio de obras iniciarán los recorridos para realizar las labores descritas anteriormente.

Los sitios sujetos a desmonte serán ubicados y delimitados con cintas o puntos de referencia visibles, así como las vías de circulación, garantizando que la afectación ocurra solo en los sitios prospectados, promoviendo la preservación del suelo natural y vegetación. Una vez finalicen los rescates de flora y fauna, serán realizadas las actividades de desmonte y limpieza del predio. La tierra y los restos vegetales serán triturados mecánicamente y dispuestos alrededor para servir como abono a las plantas reubicadas.

Durante esta etapa será necesario la colocación de baños portátiles, sitios para abastecimiento de agua potable para aseo y purificada para el consumo de los(as) trabajadores(as); considerando la frecuencia de envases de aluminio, plásticos y poliuretanos durante la estancia del personal en el Proyecto será indispensable contratar a una empresa para la disposición de los residuos sólidos urbanos.

Los cortes al terreno y las actividades de remoción de material y nivelación serán puntuales, el diseño del Proyecto aprovecha la topografía, sin embargo, en cada caso particular, será necesario nivelar hasta obtener un terraplén a una altura requerida.

Obras provisionales: No se pretenden realizar obras provisionales para el desarrollo de las actividades.

Etapa de construcción: Únicamente se elaborarán los accesos hacia el interior del predio se localizarán en la parte oeste y sur del predio con 13 m de ancho, del lado oeste hacia el interior

contará con 125.886 m, posteriormente la vialidad hará un giro de 45° hacia el Sur, teniendo una distancia de 188.754 m

Etapa de operación y mantenimiento: La operación del Proyecto consistirá únicamente en regar las vialidades dentro del predio, para evitar la contaminación por erosión aerobia; dando cumplimiento a las medidas de mitigación.

Etapa de abandono del sitio: Por la naturaleza del Proyecto no se tiene contemplado el abandono del sitio, por lo cual, se establece un tiempo operativo de 50 años con la posibilidad de solicitar la ampliación de plazo operativo.

III. UBICACIÓN DEL PROYECTO Y SISTEMA AMBIENTAL

El Proyecto se localiza al Noroeste de la ciudad de La Paz, dentro de la microrregión económica Pacífico Sur, en la subdelegación de Conquista Agraria, delegación y municipio de La Paz en el estado de Baja California Sur. Puntualmente, el Proyecto se encuentra en la costa, en proximidad al poblado Reforma Agraria No. 2 a unos 630 metros al Suroeste del centro de población del ejido Conquista Agraria, aproximadamente a 5.27 km de la línea de costa.

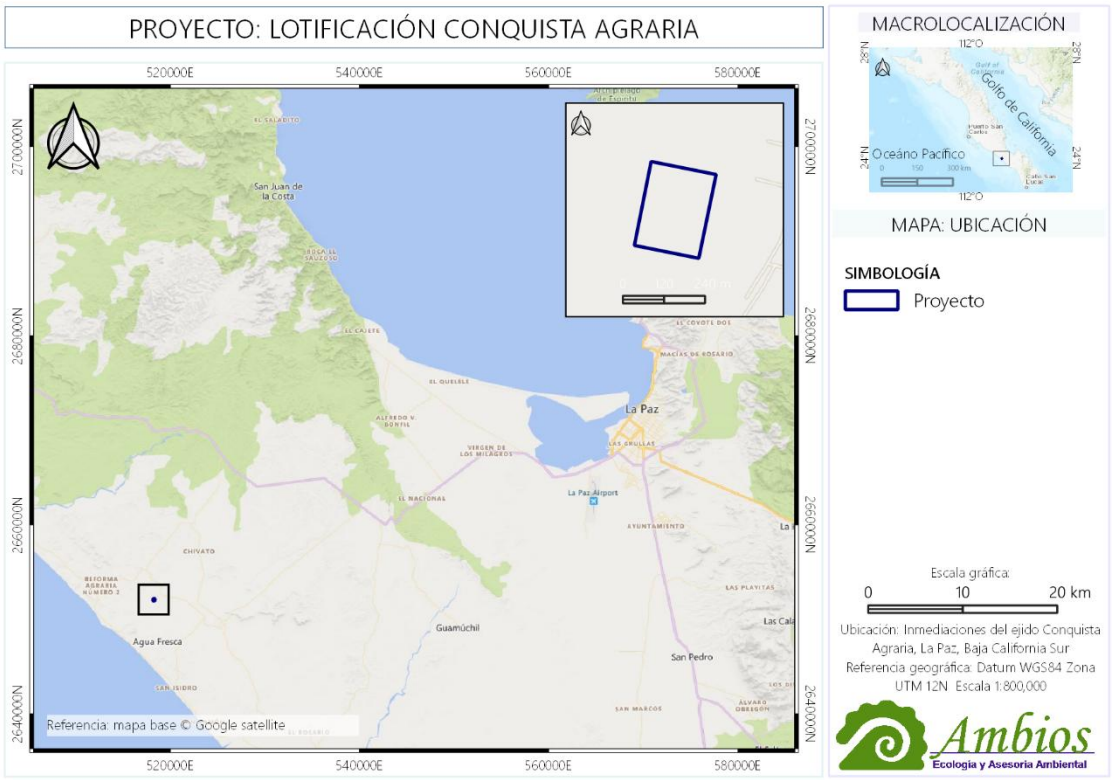

Figura 1 Localización del área del proyecto.

El Proyecto "Lotificación Conquista Agraria" consiste en la lotificación y apertura de vialidades dentro del predio con una superficie de 4.8157942 ha. Con un total de 26 lotes en dos manzanas y esencialmente la apertura de una vialidad principal dentro del predio.

IV. PRINCIPALES INSTRUMENTOS JURÍDICOS NORMATIVOS QUE APLICAN PARA LA ZONA

El proyecto está ligado de distintos instrumentos, los más relevantes que se mencionan a continuación:

1. PMD Municipio de La Paz, Baja California Sur, 2024

El proyecto se encuentra dentro de la clave denominada UGT-AS que no tiene restricciones de desarrollo, danto pautas y lineamientos claves que serán acatados por el proyecto; Siendo el desarrollo del proyecto compatible con estos.

2. Programa de Ordenamiento Ecológico Local (POEL)

EL proyecto se encuentra dentro de la UGA 8, misma que de acuerdo a los lineamientos y directrices de desarrollo establecido permite el desarrollo de este tipo de proyectos en el sitio, el proyecto acata además todos los lineamiento y restricciones establecidos en la tabla de desarrollo y criterios ambientales establecidos en el POEL.

El proyecto se encuentra dentro del marco de aplicación además de los anteriores mencionados;, POEGT 2017,NOM-059-SEMARNAT-2010, NOM-052-SEMARNAT-2005, NOM-054-SEMARNAT-1993, entre otros.

V. IMPACTOS AMBIENTALES

Litósfera

- Basuras que afecten la calidad del suelo.
- Modificación estructural del tipo de suelo.
- Cortes, rellenos, nivelación y aplanados de relieves del suelo.

Hidrósfera

- Basuras que afecten la calidad del agua superficial.

Atmósfera

- Eliminación, despalme o nivelación que afecte el microclima del aire.
- Humos, gasificación de combustibles y polvo que afecte la calidad del aire.

Biosfera

- Eliminación, despalme o nivelación del matorral.
- Ahuyentar los mamíferos.
- Ahuyentar las aves.
- Ahuyentar los reptiles.

- Ahuyentar, fragmentar o pérdida del hábitat de especies sujetas a protección especial.

Paisaje

- Horizonte visual, visibilidad, clareo y maquinaria que afecta la armonía del escenario.
- Maquinaria y trasiego humano que afecta la armonía sonora del escenario.
- Humos, gasificación de combustibles y polvo que afecta la armonía odorífera.

Social

- Oportunidad iniciativa, bienestar y confort que afecta la calidad de vida.

Infraestructura

- Empleos de jornales temporales.
- Empleos de profesionales y técnicos temporales.

Etapa de construcción:

Litósfera

- Basuras que afecten la calidad del suelo.
- Modificación estructural del tipo de suelo.
- Cortes, rellenos, nivelación y aplanados de relieves del suelo.
- Cortes, rellenos, nivelación y aplanados de planicie de la geomorfología.

Hidrósfera

- Basuras que afecten la calidad del agua superficial.

Atmósfera

- Eliminación, despalme o nivelación que afecte el microclima del aire.
- Humos, gasificación de combustibles y polvo que afecte la calidad del aire.

Biosfera

- Eliminación, despalme o nivelación del matorral.
- Ahuyentar fauna.
- Ahuyentar, fragmentar o pérdida del hábitat de especies sujetas a protección especial.

Paisaje

- Horizonte visual, visibilidad, clareo y maquinaria que afecta la armonía del escenario.
- Maquinaria y trasiego humano que afecta la armonía sonora del escenario.
- Humos, gasificación de combustibles y polvo que afecta la armonía odorífera.

Social

- Oportunidad iniciativa, bienestar y confort que afecta la calidad de vida.

Infraestructura

- Empleos de jornales temporales.
- Empleos de jornales permanentes.
- Empleos de profesionales y técnicos temporales.

Etapa de operación:

Biosfera

- Ahuyentar, fragmentar o pérdida del hábitat de fauna.

Paisaje

- Horizonte visual, visibilidad, clare.

Social

- Oportunidad iniciativa, bienestar y confort que afecta la calidad de vida.

Infraestructura

- Empleos de jornales temporales.

VI. MEDIDAS DE MITIGACIÓN, COMPENSACIÓN O RESTAURACIÓN

Receptor del impacto	**Generador de impacto**	**Medida de Mitigación**
General	Obra y operación	Programa de seguimiento ambiental: como parte de las estrategias para garantizar la implementación de todas las medidas de mitigación, programas, términos y condicionantes en materia ambiental, la empresa promovente designara un supervisor ambiental y elaborara el programa de seguimiento ambiental en función de lo establecido en esta MIA y lo indicado por la autoridad en la materia. Al inicio de actividades y durante todas las etapas, se capacitará y concientizará al personal sobre la conservación de los recursos, prevención y mitigación de impactos generados, manejo de residuos y medidas de seguimiento y control.

	Basuras	Elaboración e implementación de un programa de manejo de residuos en las diferentes etapas del proyecto, incluyendo las estrategias para el manejo, la disminución en la generación de residuos y el reciclaje. Se contará con un supervisor ambiental durante todas las etapas del proyecto.
Suelo (estructura)	Despalme, Compactación y nivelación	No es un impacto mitigable ya que se afectará el suelo en su estructura, sin embargo, se delimitarán las zonas de trabajo y las rutas de movimiento de maquinaria y personal para evitar una afectación generalizada del predio y deterioro innecesario de la cobertura vegetal. Se tendrá cuidado que las actividades de desmonte se realicen en forma gradual y programada, de tal manera que se permita a la fauna desplazarse hacia las zonas cercanas donde no existan actividades.
Suelo (relieve)	Cortes, Rellenos, Nivelación, Aplanados	Es un impacto identificado como no mitigable. Sin embargo, se considera que se mantendrá en lo posible el relieve natural.
Geomorfología (planicie)	Cortes, Rellenos, Nivelación, Aplanados	Es un impacto identificado como no mitigable ya que se afecta la geomorfología debido a la construcción de infraestructura, medidas de mitigación aplicada a otros rubros pueden aplicarse durante los trabajos de construcción del camino y de la lotificación.
Aire (Microclima)	Eliminación, Despalme, Nivelación	Se elaborará e implementará el programa de rescate de flora el cual plantea que este se realice de manera gradual, selectiva y manual, la propuesta incluye la instalación de un vivero temporal.
Aire (calidad)	Humos, Gasificación de Combustibles, Polvo	Se realizarán inspecciones periódicas para garantizar que los vehículos autorizados de los contratistas no liberen emisiones superiores a los límites máximos permisibles establecidos en la norma.
Biosfera (Flora)	Eliminación, Despalme, Nivelación	Se implementará un programa de rescate gradual, selectivo y manual, el programa incluye el marcaje de las especies que serán rescatadas y de las que serán conservadas, las especies rescatadas serán colocadas en un vivero temporal para su posterior colocación en áreas verdes y jardineras del desarrollo, el desmonte y remoción de la flora se hará en forma direccional y de manera paulatina, para permitir el desplazamiento de la fauna.

Biosfera (Fauna)	Eliminación de flora, perdida de hábitat	Previo a la extracción de la vegetación se realizarán recorridos para fomentar el desplazamiento de la fauna (manejo pasivo de fauna). Asimismo, para ubicar posibles nichos de amidación o especies de fauna, si se llegaran a encontrar, estas serán capturadas y liberadas en los terrenos aledaños.
Paisaje (Escenario)	Construcción, maquinarias y equipo	Los contratistas deberán presentar un programa de trabajo indicando las actividades y horas de uso de maquinaria y equipo a fin de mantener un control del número de unidades operando de manera simultánea.
Paisaje (ruido)	Maquinaria, Trasiego Humano	Para controlar la generación de niveles de ruido se solicitará a los contratistas u operadores, antes de iniciar y durante las obras, mantengan afinados y en buenas condiciones mecánicas los motores de los vehículos, deberán tener una bitácora y un programa de trabajo.

VII. PRONÓSTICO AMBIENTAL

Se prevé que el desarrollo de la zona continuará de manera gradual aprovechando el alto valor paisajístico y atendiendo a la demanda de lotes rústicos para vivienda de medio y alto nivel que un sector cada día mayor demanda, con el desarrollo del proyecto se espera un escenario muy similar al actual en donde ya se observan registros de lotificaciones únicamente con la incorporación de un camino interior, obra que representa un impacto sobre el suelo y la vegetación principalmente.

El impacto generado por el Proyecto puede ser mitigado en su mayoría y la propuesta considera únicamente la lotificación y la habilitación de una vialidad interna

VIII. JUSTIFICACIÓN DE HABER ELEGIDO EL SITIO CON RESPECTO A OTRAS POSIBLES ALTERNATIVAS

Se seleccionó el área del proyecto ya que es propiedad del promovente, considerando las opciones de desarrollo, crecimiento de la comunidad de Conquista Agraria y las posibilidades que esto conlleva se consideró adecuado el desarrollo del presente proyecto.