

Oficina de Representación en Baja California Sur
Unidad de Gestión Ambiental

Clave de Proyecto: 03BS2026TD039
Bitácora: 03/MP-0085/06/26

OFICIO ORE.SEMARNAT-BCS.2218/2026
Asunto: Resolución en Materia de Impacto Ambiental

La Paz, Baja California Sur, a 14 de octubre de 2026.

RECIBIDO
20 OCT 2026
1:15 PM
OFICINA DE REPRESENTACIÓN DE PROTECCIÓN AMBIENTAL Y GESTIÓN TERRITORIAL EN EL ESTADO DE BAJA CALIFORNIA SUR
Hora: 1:15 PM
Anexos en Original:
Copias Simples:
Copias Certificadas:
Otros:
Recibió: Paola

INMOBILIARIA FH, S.A. DE C.V
POR CONDUCTO DE SU REPRESENTANTE LEGAL
C. HÉCTOR CUÉN LÓPEZ
[redacted]

Recibo adicional
Jesus manuel Aguilar Ross
19/10/2026
[redacted]

PRESENTE

VISTO: Para resolver el expediente con número 03/MP-0085/06/26 respecto al Procedimiento de Evaluación y Resolución de la Manifestación de Impacto Ambiental Modalidad Particular incluyendo sus anexos, designados como **MIA-P** del proyecto denominado **"SEA SIDE VILLAS II"**, para llevar a cabo la preparación del sitio, construcción, operación y mantenimiento de un desarrollo inmobiliario en ecosistema costero el cual consiste en la delimitación de 35 lotes para la construcción de viviendas, vialidad donde su objetivo es permitir el desplazamiento por las viviendas habitacionales , áreas de uso común que serán compartidos con los miembros del fraccionamiento habitacional, caseta de vigilancia que será una superficie destinada donde el personal de seguridad dará acceso y tendrá control de entrada y salida a visitantes o vehículos, planta de tratamiento de aguas residuales (PTAR) mediante el proceso de lodos activados en su variación de aireación extendida y banquetas, a desarrollarse en una superficie total de 12,602.39 m², ubicado en la Parcela número 285 Z 2 P1/3, del Ejido "El Centenario" en el Municipio de La Paz, Estado de Baja California Sur, derivado de la solicitud presentada por el C. Héctor Cuén López en su carácter de representante legal de la razón social INMOBILIARIA FH S.A. DE C.V., **promovente** del proyecto.

Para los efectos de la presente Resolución, en lo sucesivo, a la razón social INMOBILIARIA FH S.A. de C.V., se le designará **La Promovente**; a la actividad del proyecto se le designará el **Proyecto** y la Manifestación de Impacto Ambiental Modalidad Particular, incluyendo sus anexos serán designados como **MIA-P.**

RESULTANDO





I. Que con fecha 17 de junio de 2026, se registró el ingresó en esta Oficina de Representación de la SEMARNAT en Baja California Sur (ORE-SEMARNAT-BCS), 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 **3°, fracción XIII Bis**, 4°, 5° fracciones II y X; **28 fracciones I, IX y X,** 30 párrafo primero, 34, 35 párrafos primero, segundo, tercero y cuarto fracción II de la Ley General del Equilibrio Ecológico y la Protección al Ambiente (LGEEPA); 2°, 4° fracción I, **5° incisos A, fracción XII, Q** y **R,** 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 (REIA).

II. Que con fecha 22 de junio de 2026, se recibió en esta ORE-SEMARNAT-BCS el extracto del proyecto, publicado en el periódico "El Sudcaliforniano", con fecha 22 a 28 de junio de 2026, conforme lo establecido en el artículo 34, fracción I, de la LGEEPA.

III. Que la Secretaría de Medio Ambiente y Recursos Naturales publicó a través de la Separata número DGIRA/0032/26, de la Gaceta Ecológica y en portal https://sinat.semarnat.gob.mx:8443/Gacetas/archivos2026/gaceta_0032-26.pdf en fecha 25 de junio de 2026, el listado de proyectos sometidos al Procedimiento de Evaluación de Impacto y Riesgo Ambiental durante el periodo comprendido del 18 al 24 de junio del 2026, incluyendo extemporáneos, dentro de los cuales se incluyó la solicitud de la promovente en cumplimiento a lo establecido por los artículos 34, fracción I de la LGEEPA, en relación con el 37, de su REIA y en uso de sus atribuciones que le confieren los artículos 3, inciso A, fracción II, sub inciso c), 41 y 42, fracción XXXV, Inciso c) del Reglamento Interior de la SEMARNAT, diera inicio a la Evaluación de Impacto Ambiental del proyecto.

IV. Que con fecha 24 de junio del 2026, esta ORE- SEMARNAT-BCS solicitó la Opinión Técnica de la MIA-P del proyecto a la oficina de representación de la Procuraduría Federal de Protección al Ambiente en BCS (ORE PROFEPA BCS) con el fin de que informara si el proyecto se encontraba con procedimiento administrativo, mediante oficio ORE.SEMARNAT-BCS.1323/2026, recibido en fecha 25 de junio del 2026 y con fundamento en el artículo 24, del REIA 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.

V. Que con fecha 24 de junio del 2026, esta ORESEMARNATBCS 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 REIA por medio de los siguientes oficios:



- Oficio ORE.SEMARNAT-BCS.1324/2026, dirigido a la Arq. Carolina Armenta Cervantes, Secretaria de Planeación Urbana, Infraestructura, Movilidad y Medio Ambiente de B.C.S. Dicha solicitud fue recibida el 25 de junio del 2026.

- Oficio ORE.SEMARNAT-BCS.1325/2026, dirigido a la C. Amor Fenech Montaño, Encargada del Despacho de la Presidencia Municipal H. Ayuntamiento de La Paz en el Estado de Baja California Sur. Dicha solicitud fue recibida el 25 de junio de 2026.

VI. Que con fecha de 07 de julio de 2026, se recibió en esta ORE.SEMARAT.BCS un escrito libre por parte de un ciudadano de la comunidad mediante el cual solicita Consulta y Reunión Pública de información del proyecto en evaluación argumentando los siguientes puntos en su solicitud:

I. "El Proyecto contempla el cambio de uso de suelo en terrenos forestales para el desarrollo de un conjunto de carácter turístico, inmobiliario y residencial, sobre una superficie total de 12,602.39 m², en una zona costera del municipio de La Paz, Baja California Sur. Conforme a la información publicada en Gaceta Ecológica, el Proyecto incluye obras de infraestructura, vialidades, servicios comerciales, planta de tratamiento de aguas residuales (PTAR), suministro de energía, áreas de esparcimiento y áreas verdes, así como el uso de maquinaria.

II. La ubicación del Proyecto en zona costera y sobre terrenos forestales, aunada al cambio de uso de suelo solicitado, implica la afectación potencial de ecosistemas ambientalmente sensibles, por lo que resulta de interés público conocer y analizar los alcances de la obra y sus posibles impactos ambientales.

III. Aunado a lo anterior, a la fecha la Manifestación de Impacto Ambiental (MIA) del Proyecto no se encuentra disponible en la plataforma de Consulta tu Trámite de la SEMARNAT, lo que impide a la ciudadanía el acceso oportuno a la información necesaria para ejercer una participación pública informada. Esta circunstancia justifica, por sí misma, que se ponga a disposición del público la versión íntegra del expediente y que se aperture la consulta pública correspondiente.

IV. Estos factores justifican la procedencia de la consulta pública y de la reunión pública conforme a los principios de participación pública en la toma de decisiones ambientales, máxima publicidad y transparencia previstos en la LGEEPA y en el Acuerdo de Escazú."

VII. Que con fecha 08 de julio de 2026, se recibió en esta ORESEMARNATBCS la respuesta de la ORE. PROFEPA B.C.S. mediante el Oficio PFPA/10/11161/2026, del 01 de julio 2026, 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 cuenta esta Oficina de Representación no se encontró procedimiento



administrativo abierto al proyecto antes mencionado. Así mismo se indica que en los archivos de esta Unidad Administrativa no se cuentan con mayores elementos que permitan deducir que la promovente haya iniciado con las obras solicitadas para su evaluación ante esa Dependencia..."

VIII. Que con fecha 21 de julio de 2026, esta ORE.SEMARNAT.BCS notificó a la promovente el inicio del proceso de consulta pública mediante OFICIO ORE.SEMARNAT-BCS.1494/26, de fecha 10 de julio de 2026, por lo que una vez recibido el oficio deberá publicar en un periódico de amplia circulación un extracto del proyecto, teniendo 05 (Cinco) días hábiles para esto.

IX. Que el 27 de julio de 2026, se recibió en esta ORE.SEMARNAT.BCS escrito de la promovente mediante el cual presentó el extracto del proyecto publicado en el periódico El Sudcaliforniano con fecha 27 de julio a 02 de agosto del mismo año, atendiendo lo establecido en el artículo 34 fracción I de la LGEEPA y cumpliendo con lo establecido en el numeral inmediato anterior.

X. Que con fecha 14 de agosto de 2026, esta ORE.SEMARNAT.BCS notificó al ciudadano de la comunidad del inicio del proceso de consulta pública mediante OFICIO ORE.SEMARNAT-BCS.1653/2026 de fecha 03 de agosto de 2026.

XI. Dando cumplimiento a lo establecido en el artículo 34, de la LGEEPA y 41, de su REIA. La consulta pública tal como se estableció en dicha Acta Circunstanciada estuvo vigente del 03 de agosto al 31 de agosto del presente año.

XII. Que la Secretaría de Medio Ambiente y Recursos Naturales publicó a través de la Separata número DGIRA/0038/26, de la Gaceta Ecológica y en portal https://sinat.semarnat.gob.mx:8443/Gacetas/archivos2026/gaceta_0038-26.pdf, con fecha 06 de agosto 2026, el listado de proyectos sometidos al Procedimiento de Evaluación de Impacto y Riesgo Ambiental durante el periodo comprendido del 30 de julio al 05 de agosto de 2026, incluyendo extemporáneos, dentro de los cuales se incluyó la Consulta Pública del Proyecto en evaluación.

XIII. Que el día 27 de agosto de 2026, se recibió en esta ORESEMARNATBCS 1 (Una) observación hecha por un miembro de la comunidad para la Consulta Pública del Proyecto entre las cuales se tiene las siguientes observaciones y comentarios.

- *Inviabilidad por alto riesgo de inundación y emplazamiento sobre causes federales.*
- *Afectación a la hidrodinámica del sitio RAMSAR No. 1816 y Estrangulamiento del hábitat costero.*
- *Riesgo de desequilibrio ecológico por colapso de infraestructura sanitaria y eutrofización de ecosistema costero.*
- *Simulación administrativa, especulación inmobiliaria y violación al reglamento de fraccionamientos.*





- *Petición de estudios complementarios (Estudio de evaluación del Efecto Borde, estudio geohidrológico de infiltración y tránsito de contaminantes, evaluación de riesgo climático bajo el escenario RCP 8.5 del IPCC y programa de monitoreo fisiológico y genético para Onleya tesota).*

XIV. Que el día 31 de agosto de 2026, se recibió en esta ORESEMARNATBCS 1 (Una) observación hecha por un miembro de la comunidad, respaldada por trece firmas de miembros de la comunidad para la Consulta Pública del Proyecto entre las cuales se tiene las siguientes observaciones y comentarios:

- *Inviabilidad por alto riesgo de inundación y emplazamiento sobre causes federales.*
- *Afectación a la hidrodinámica del sitio RAMSAR No. 1816 y Estrangulamiento del hábitat costero.*
- *Riesgo de desequilibrio ecológico por colapso de infraestructura sanitaria y eutrofización de ecosistema costero.*
- *Simulación administrativa, especulación inmobiliaria y violación al reglamento de fraccionamientos.*
- *Petición de estudios complementarios.*

XV. Que el día 31 de agosto de 2026, se recibió en esta ORESEMARNATBCS 1 (Una) observación hecha por un miembro de la comunidad, para la Consulta Pública del Proyecto entre las cuales se tiene las siguientes observaciones y comentarios:

- *Subestimación de la demanda de agua potable y afectación a un acuífero en déficit y bajo veda.*
- *Emplazamiento en zona de riesgo por inundación y sobre cause de arroyo.*
- *Localización dentro del sitio RAMSAR No.1816 y afectación a la integralidad del flujo hidrológico hacia el humedal.*
- *El sitio receptor se encuentra en deterioro documentado: inexistencia de margen para impactos adicionales.*
- *Aporte de sedimentos y alteración del régimen de escurrimiento hacia el humedal.*
- *Planta de tratamiento de aguas residuales: viabilidad ante eventos hidrometeorológicos.*
- *Incumplimiento de la donación del área al Ayuntamiento y superficie permeable insuficiente.*
- *Posible fragmentación del proyecto y omisión de la evaluación de impactos acumulativos.*
- *Inobservancia de la Ley de Cambio Climático del Estado de Baja California Sur.*
- *Insuficiencia de la justificación de necesidad de vivienda y falta de vinculación con los instrumentos de planeación.*

XVI. Que con fecha 02 de septiembre de 2026, esta ORESEMARNATBCS determina ampliar el plazo de evaluación con el fin de evaluar y analizar la información en comento, para la emisión del resolutivo correspondiente, esto mediante oficio ORE.SEMARNAT-BCS.1915/2026, notificado en fecha 04 de septiembre del 2026.

XVII. Que a la fecha de elaboración de la presente Resolución no se ha recibido en esta Oficina de Representación, la opinión del H. Ayuntamiento de La Paz y de la Secretaría de Planeación Urbana, Infraestructura, Movilidad y Medio Ambiente en el estado de Baja California Sur de acuerdo con lo referido en los Resultando V de la presente Resolución.





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), 41 y 42, fracción XXXV, Inciso c) del Reglamento Interior de la SEMARNAT publicado en el Diario Oficial de la Federación el 14 de marzo de 2025; 4°, 5° fracciones II y X; **28, fracciones I, IX y X,** 30 párrafo primero, 34, 35 párrafos primero, segundo, tercero y cuarto fracción II de la LGEEPA; 2°, 4° fracción I, **5° incisos A, fracción XII, Q y R,** 9°, 10° fracción II, 12, 17, 21, 22, 37, 38, 44, 45, fracción II, 47, 57, de su REIA esta ORE-SEMARNAT-BCS 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 ORE-SEMARNAT-BCS en cumplimiento a lo establecido en el artículo 35, de la LGEEPA, una vez presentada la MIA-P inició el procedimiento de evaluación para lo cual revisó que la solicitud se ajustara a las formalidades previstas en dicha Ley, su REIA 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, el Programa de Desarrollo Urbano de Centro de Población de La Paz, B.C.S. 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.

3. Que el artículo 28, de la LGEEPA prevé la evaluación del impacto ambiental como el procedimiento a través del cual la Secretaría establece las condiciones a la que se sujetará la realización de obras y actividades que puedan causar desequilibrio ecológico o rebasar los límites y condiciones establecidos en las disposiciones aplicables para proteger el ambiente y preservar y restaurar los ecosistemas, a fin de evitar o reducir al mínimo sus efectos negativos sobre el medio ambiente.

A. CARACTERÍSTICAS DEL PROYECTO.

Con base en la información disponible en la MIA-P, la promovente pretende llevar a cabo la preparación del sitio, construcción, operación y mantenimiento del proyecto en una superficie total de 12,602.39 m^2. Contará con 35 lotes para la construcción de viviendas, vialidad donde su objetivo es permitir el desplazamiento por las viviendas habitacionales , áreas de uso común que serán compartidos con los miembros del fraccionamiento habitacional, caseta de vigilancia que será una superficie destinada donde el personal de seguridad dará acceso y tendrá control de entrada y salida a visitantes o vehículos, planta de tratamiento de aguas residuales (PTAR) mediante el proceso de lodos activados en su variación de aireación extendida y banquetas.





- **Viviendas**
  Este concepto incluye la división del predio en 35 lotes con diferentes dimensiones para la construcción de viviendas habitacionales. La superficie total de los Lotes residenciales en su conjunto corresponde a 8,422.27 m2 (0.842 ha), que representa el 66.83% de la superficie total del proyecto. La superficie de cada uno de los 35 lotes se presenta en la siguiente tabla, ordenados del lote con mayor superficie al lote con menor superficie, posteriormente se describe las características de cada vivienda.

Elementos	Características
Servicios	Cada vivienda contará con disponibilidad para la conexión de los servicios de teléfono, luz, agua y drenaje, asimismo, el retiro de residuos sólidos urbanos.
Estacionamiento	Cada vivienda contará con un cajón de estacionamiento propio, donde, podrán resguardar sus vehículos.
Elementos interiores	Cada vivienda contará con 2 recámaras privadas, donde, se incluirá lo siguiente: • Una recámara principal con baño completo incluido (con regadera, tina, retrete, amplio lavabo, un amplio espejo y muebles de baño), un amplio closet, mobiliario a lado de cama, mesa de centro y espacio para una TV de dimensión considerable. • Una recámara secundaria, un closet, mobiliario a lado de la cama y espacio para TV. • Cocina completa con espacio para una variedad de electrodomésticos con estufa y refrigerador, además de repisas para el almacenaje de alimentos. • Comedor completo con espacio para seis personas. • Sala completa con juego de tres piezas, mesa de centro, espacio y mueble para una TV de dimensión considerable. • Un baño complejo con regadera, retrete, amplio lavamanos, un amplio espejo, y muebles de baño. Un área de estudio conformada por un escritorio con cajones y una silla cómoda.

- **Vialidad**
  Dentro del proyecto se considera el establecimiento de una Vialidad, en donde el principal objetivo será el permitir el desplazamiento por las viviendas habitacionales. La vialidad será de dimensiones variables, dependiendo principalmente de la topografía y composición del predio. Incluirá dos carriles (uno por sentido de rodamiento). Este concepto se desarrollará en una superficie de 3,701.58 m2 (0.370 ha) que corresponde al 29.37% de la superficie total del proyecto.





- **Áreas de uso común**
  La superficie que ocupará este concepto es de 318.03 m2 (0.032 ha), que representan el 2.52% de la superficie total del proyecto. Son áreas en las que por su ubicación y forma de uso serán compartidas por los miembros del Fraccionamiento habitacional; en estas áreas no se realizarán construcciones; por lo que, se permitirá la reubicación de algunos ejemplares producto del rescate por las actividades de remoción de vegetación en las superficies del proyecto.

- **Caseta de Vigilancia**
  La superficie que ocupará este concepto es de 57.36 m2 (0.006 ha), que representan el 0.46% de la superficie total del proyecto; en la cual, será una superficie destinada donde personal de seguridad dará acceso y tendrá el control de entrada y salida de los residentes o en su caso, visitantes, así como de vehículos.

- **Planta de Tratamiento de Aguas Residuales (PTAR)**
  Esta se ubicará al este del AP en una superficie total de 55.03 m2 (0.006 ha), esta obra será necesaria para solventar el servicio de drenaje en el proyecto, el proyecto utilizará una PTAR mediante el proceso de lodos activados en su variación de aireación extendida, la cual, puede solventar el servicio a una capacidad 47,260.00 m3 de agua anual.

- **Banqueta**
  Este concepto se desarrollará en una superficie de 48.15 m2 (0.005 ha) que corresponde al 0.38% de la superficie total del proyecto. La banqueta corresponde a una obra de urbanización destinada al tránsito peatonal. Su función principal es brindar seguridad y accesibilidad a los peatones, además de contribuir al ordenamiento y funcionalidad de la infraestructura del proyecto.

DOSIFICACIÓN DE SUPERFICIES DEL PROYECTO.

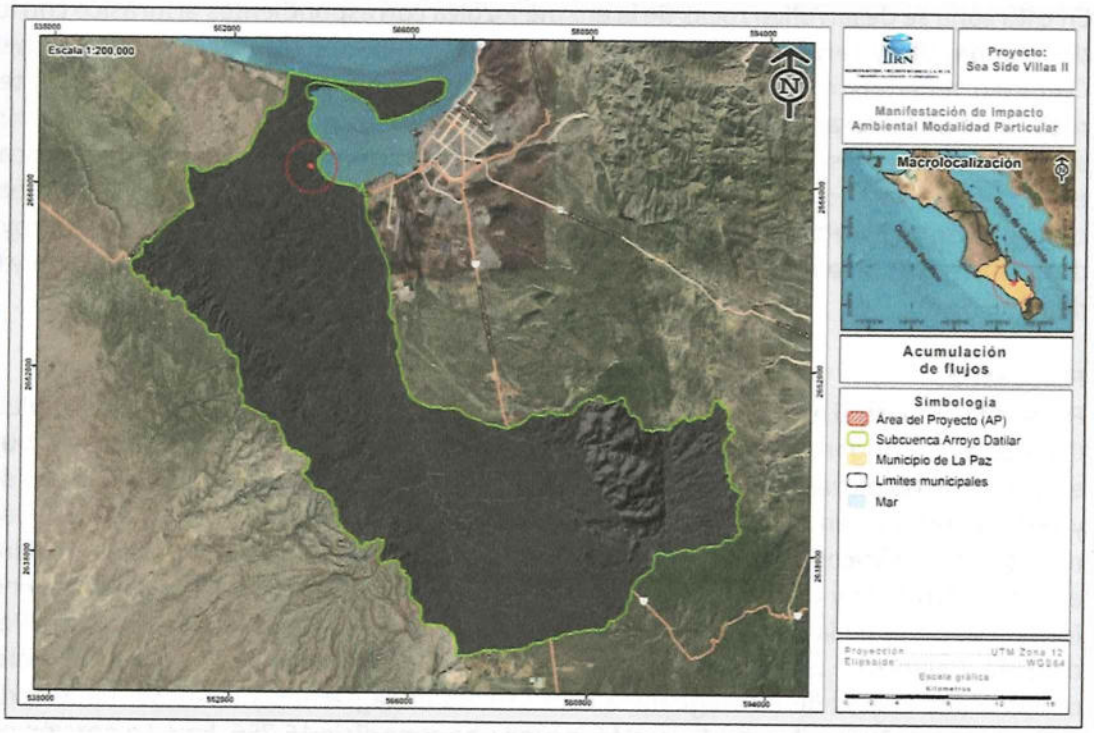
No.	Concepto	Superficie (m^2)	Superficie (ha)	%
1	Viviendas	8,422.27	0.842	66.83
2	Vialidad	3,701.58	0.370	29.37
3	Área de uso común	318.03	0.032	2.52
4	Caseta de vigilancia	57.36	0.006	0.46
5	PTAR	55.03	0.006	0.44
6	Banqueta	48.15	0.005	0.38
Total		**12,602.39**	**1.260**	**100.00**

B. ASPECTOS ABIÓTICOS.

Región Ecológica o Sistema Ambiental.



Se realizó la ubicación del proyecto con respecto a la Región Hidrológica, el cual se encuentra ubicado en la Región Hidrológica No. 6 (RH-6) denominada Baja California Sureste con una superficie total de 12,232 km2 (1,223,200 ha). Esta Región Hidrológica se constituye por las siguientes cuencas: A (Arroyo Frijol – Arroyo San Bruno), B (Isla Coronados – Bahía de La Paz) y C (La Paz – Cabo San Lucas), en donde el proyecto se encuentra inmerso en esta última, la cual comprende una superficie de 6,869.18 km2.



Clima.

El tipo de clima *muy seco cálido – BW(h')hw(x')* corresponde al grupo de los secos seco; que caracteriza a un área donde la manifestación de los elementos meteorológicos (precipitación, temperatura) presentan condiciones tales que la evaporación excede a la precipitación y se presenta una temperatura media anual mayor a 22 °C y con una temperatura del mes más frío mayor a 18 °C. Este subtipo de clima es uno de los característicos del AP, y se desarrolla al centro del RE en una superficie de 838.411 ha, que representa el 100.00% de la superficie total, siendo el subtipo de clima del AP. A nivel RE, tenemos que los meses con mayor precipitación son agosto y septiembre, con 45.5 y 81.4 mm, respectivamente; mientras que los meses con menor precipitación son abril y mayo con 0.2 mm, respectivamente, teniendo una precipitación promedio anual de 185.5 mm.

Precipitación.



A nivel RE, tenemos que los meses con mayor precipitación son agosto y septiembre, con 45.5 y 81.4 mm, respectivamente; mientras que los meses con menor precipitación son abril y mayo con 0.2 mm, respectivamente, teniendo una precipitación promedio anual de 185.5 mm. Los resultados completos se presentan en la siguiente tabla, mientras que en la Figura III-38 se presenta la representación gráfica de esta precipitación.

Geología y Geomorfología.

En esta zona se desarrollan rocas de la era mesozoica correspondientes al Jurásico con los tipos de roca basalto y serpentinita, así como del Jurásico superior con rocas de tipo arenisca, del Cretácico tenemos rocas pórfido andesítico, mientras que del Cretácico superior tenemos rocas del tipo lutita-arenisca y arenisca-conglomerado; dentro de las rocas de la era cenozoica se encuentran rocas de la era del Mioceno características de limolita-arenisca y rocas de la edad del pleistoceno características del aluvial y conglomerado (INEGI, 2005). Con base a la carta geológica escala 1:250,000 (INEGI, 2011), al interior de la RE definido para el proyecto se desarrollan 3 tipo de rocas, correspondientes a Conglomerado (Q(cg)), Aluvial (Q(al)) y Cuerpo de agua (H_20).

Fisiografía.

Fisiográficamente el estado se encuentra dentro de la denominada Provincia Península de Baja California. Su origen, de acuerdo a la moderna interpretación geológica se atribuye a la emersión de las placas móviles litosféricas que recorre en forma longitudinal el fondo del golfo y que se deslizan en sentidos contrarios lo que ocasiona se amplíe el ancho del Golfo. Los recursos hidrológicos superficiales de la provincia son muy bajos, por lo que las corrientes son efímeras, erráticas y de corta longitud. Conforme a lo anterior, el RE del proyecto se encuentra formando parte de la porción sur de la Provincia Fisiográfica denominada Provincia Península de Baja California, en la subprovincia Llanos de la Magdalena. La Provincia Fisiográfica denominada Llanos de La Magdalena está situada en la parte centro-oeste del estado, tiene estructura con forma de una depresión, ocupa una superficie 16,756. km^2. La porción noroeste y más de la mitad de la zona costera están formadas por llanuras con dunas, hacia los límites con la sierra se localizan algunas bajadas y lomeríos. Su característica principal es la presencia de afloramientos de sedimentos terciarios marinos.

Topoformas

De acuerdo al Diccionario de Datos Fisiográficos publicado por el INEGI (2002); en la RE bajo análisis encontramos la presencia de dos tipos de topoformas, las cuales corresponden a Llanura aluvial y a Lomerío tendido con bajadas.

Edafología.

Con base a la carta de suelos editada por INEGI (2009), escala 1:250,000, en las superficies de la RE, se registra la presencia de 3 tipos de suelo, correspondientes a Leptosol vértico (LPvr), Regosol calcárico (Rgca) y Zona urbana (ZU). Donde, los característicos del AP, son: Regosol calcárico, los cuales se desarrollan sobre materiales no consolidados, alterados y de textura





fina. Se presentan en cualquier zona climática sin permafrost y a cualquier altitud. Son muy comunes en zonas áridas, en los trópicos secos y en las regiones montañosas; mientras que, el Lepotsol vértico se caracteriza por aparecer en zonas altas o medias con una topografía escarpada y elevadas pendientes.

Hidrología.

De acuerdo a INEGI (1995), el área de estudio se localiza en la Región Hidrológica No. 6 (RH-6) denominada Baja California Sur-Este, la cual, se ubica al este de la península, sobre la vertiente del Golfo de California, cuya superficie total es de 11,426.126 km^2. El régimen de escurrimiento se caracteriza por tener definido tanto el periodo de avenidas como el de secas. El periodo de lluvias son los meses de julio, agosto, septiembre e inicios de octubre; el mes de mayor precipitación es septiembre. El periodo de estiaje comprende desde noviembre a junio, en el que los escurrimientos son inexistentes. Está constituida por tres grandes cuencas: Arroyo Frijol – Arroyo San Bruno, Isla Coronado – Bahía de La Paz y Cuenca La Paz – Los Cabos.

C. ASPECTOS BIÓTICOS.

Flora

Conforme a la clasificación del Conjunto de datos vectoriales de uso de suelo y/o vegetación, Escala 1:250,000, serie VII de INEGI (2021) a nivel SA, tenemos que al interior se desarrollan tres usos de suelo correspondientes a Matorral sarcocaule (MSC), Asentamientos humanos (AH) y Matorral sarcocrasicaule (MSCC). En la tabla siguiente se muestra el conteo total de especies que existe en el proyecto.

Nombre común	Nombre científico
Lomboy	*Jatropha cinerea*
Ciruelo	*Cyrtocarpa edulis*
Mezquite	*Neltuma articulata*
Torote colorado	*Bursera microphylla*
Copal	*Bursera hindsiana*
Palo brea	*Parkinsonia praecox*
Palma	*Washingtonia robusta*
Guaje	*Leucaena leucocephala*
Guamúchil	*Pithecellobium dulce*
Uña de gato	***Olneya tesota***
Gobernadora	*Larrea tridentata*
Palo estaca	*Erythrostemon pannosus*
Jumete	*Asclepias subulata*
Vinorama	*Vachellia farnesiana*
Otatave	*Vallesia glabra*
Junco	*Condaliopsis divaricata*





Palo hediondo	*Atamisquea emarginata*
Mangle dulce	*Maytenus phyllanthoides*
Palo negrito	*Condalia globosa*
Mariola	*Solanum hindsianum*
Jojova	*Simmondsia chinensis*
Cardón	*Pachycereus pringlei*
Pitaya agria	*Stenocereus gummosus*
Choya	*Cylindropuntia cholla*
Pasto buffel	*Cenchrus ciliaris*

Derivado de la consulta realizada se obtuvo que tanto a nivel SA como en la superficie del proyecto, en esta última se encuentran una especie enlistada en dicha NOM, la cual está en la categoría de Protección especial (*Olneya tesota).*

Fauna.

Derivado del muestreo de fauna realizado al interior del AP se obtuvo una riqueza total de 15 especies, de las cuales 10 corresponden al grupo de las aves, que representa el 66.67% de la riqueza total, 2 especies pertenecen al grupo de los mamíferos, que representa el 13.33% de la riqueza y 3 especies para el grupo de los reptiles, que representa el 20.00% de la riqueza total.

Aves

Este grupo es el de mayor representatividad a nivel AP, para el cual se obtuvo una riqueza de 10 especies, representadas por 9 familias diferentes, donde la familia Columbidae es la mejor representada con 2 especies (20.00% de la riqueza total), mientras que las 8 familias restantes presentan solo una especie cada una (10.00% de la riqueza total, respectivamente).

Nombre común	Nombre científico
Paloma alas blancas	*Zenaida siática*
Torcasita	*Columbina passerina*
Cardenal rojo	*Cardinalis cardinalis*
Zopilote aura	*Cathartes aura*
Pinzón mexicano	*Haemorhous mexicanus*
Calandria dorso negro	*Icterus cucullatus*
Gorrión doméstico	*Passer domesticus*
Carpintero del desierto	*Melanerpes uropygialis*
Baloncillo	*Auriparus flaviceps*
Matraca del desierto	*Campylorhynchus brunneicapillus*





Mamíferos

En este grupo se registraron un total de 2 especies pertenecientes a 2 familias diferentes, donde cada una presenta solo una especie (50.00% de la riqueza total, respectivamente).

Nombre común	Nombre científico
Juancito	*Ammospermophilus leucurus*
Ratón	*Chaetodipus spinatus*

Reptiles

En cuanto al grupo de los reptiles, se registraron 3 especies, representadas por 2 familias diferentes, donde la familia Phrynosomatidae con es la mejor representada con 2 especies (66.67% de la riqueza total) y Teiidae donde cada una presenta solo una especie (33.33% de la riqueza total, respectivamente).

***Especies en alguna categoría de riesgo* (NOM-059-SEMARNAT-2010)**

Respecto a las especies enlistadas en alguna categoría de riesgo conforme a la NOM059-SEMARNAT-2010, de las 15 especies registradas en el AP, 2 de ellas se encuentran enlistadas en dicha NOM, siendo una enlistada en la categoría Amenazadas (A), todas pertenecientes al grupo de los reptiles, tal y como se muestra en la siguiente tabla.

Nombre común	Nombre científico	NOM-059-SEMARNAT-2010
Cachora arenera	*Callisaurus draconoides*	A
Lagartija norteña	*Uta stansburiana*	A
Huico de Garganta naranja	*Aspidoscelis hyperythrus*	

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

Etapa de Preparación del Sitio

- **Flora**

De acuerdo con la cartografía del INEGI del 2021 el uso actual del suelo donde se pretende llevar a cabo el proyecto y sus colindancias se clasifica como Asentamientos humanos, sin embargo, se realizaron recorridos en campo, obteniendo algunos ejemplares de flora dentro del predio. Derivado de lo anterior, si bien, no se considera un terreno forestal, se encontraron individuos de Olneya tesota (uña de gato), especie que, con base en la NOM-059 SEMARNAT-2010, se encuentra bajo la categoría de Protección especial (Pr), por lo tanto, este impacto es causado principalmente por las actividades preparativas del sitio sobre la superficie del AP, donde se podrían afectar dichos individuos, por lo que, este impacto se considera como moderado, sin embargo, este impacto no resulta de suma importancia ya que no tendrá



problema de reubicarse los individuos en áreas aledañas. En este mismo sentido, como medida de mitigación hacia los efectos causados, la Promovente pretende actividades de rescate y reubicación de individuos de flora silvestre enlistados bajo la NOM-059-SEMARNAT-2010.

- **Fauna**

El desplazamiento de fauna silvestre será ocasionado por la limpieza y deshierbe del terreno, así como la disminución de la calidad del hábitat, por las actividades de remoción de vegetación forestal durante las actividades preparativas del sitio para la ejecución del proyecto. Este impacto fue valorado como *moderadamente significativo*, derivando su importancia principalmente a que no es reversible en el mediano plazo y que su recuperación sería sólo parcial, presentándose en zonas muy localizadas, además, la fauna que se encuentra en la zona se trata de especies de fácil adaptación a la presencia humana y se estima que no tendrá problema para reubicarse en áreas aledañas. Dentro del proyecto se contemplan una serie de medidas destinadas a mitigar los efectos que se pudieran generar sobre la fauna que se encuentre dentro de la superficie que será afectada por el proyecto, dentro de las cuales se contempla la ejecución de un Programa de ahuyentamiento, captura y/o translocación de fauna silvestre.

Considerando que de acuerdo con los recorridos que se realizaron se obtuvo una riqueza faunística de 15 especies, de las cuales, una de ella se encuentra enlistada bajo la NOM-059 SEMARNAT-2010, siendo Urosaurus nigricauda y Callisaurus draconoides pertenecientes al grupo de los reptiles y enlistadas en la categoría de Amenazadas (A). Derivado de lo anterior, la valoración de este impacto se debe principalmente a que es reversible en el mediano plazo y su recuperación sería parcial, tomando en cuenta la capacidad de desplazamiento de la fauna, por lo tanto, este impacto no resulta de suma importancia ya que no tendrá problema para reubicarse en áreas aledañas, puesto que se trata de fauna adaptada a la presencia humana.

- **Aire**

Durante la fase de Preparación del sitio se generarán impactos relacionados con la calidad del aire, por la generación de polvos y ruidos ocasionados por las actividades principalmente sobre el suelo, así como, el tránsito de maquinaria y personas por la zona del proyecto. La magnitud de este impacto se considera moderada debido a su extensión dentro del terreno y su persistencia a corto plazo, sin embargo, dentro del proyecto se contempla la ejecución de una serie de medidas que contribuyan a minimizar los efectos sobre el aire y la generación de ruidos, de manera que en ningún momento se rebasen los limites máximo permitidos, ni se afecte la calidad de vida de los habitantes de zonas cercanas al proyecto.

- **Suelo**

Este impacto ocurrirá sobre la capa de suelo de zonas muy localizadas y consistirá en alteraciones principalmente físicas derivadas del paso de personas, vehículos y maquinaria. Se



presentará principalmente sobre las superficies que serán destinadas para la construcción del Desarrollo inmobiliario, que contempla básicamente ser un Fraccionamiento habitacional y sus obras complementarias. Este impacto se valora como moderadamente significativo, y la importancia está determinada principalmente por su persistencia a larga plazo, y la superficie que sería afectada dentro del predio del proyecto, sin embargo, su efecto es evaluado como muy localizado y con posibilidad de recuperar algunas de sus cualidades. El efecto de este impacto se relaciona con las actividades que se pretenden realizar en la superficie del proyecto como lo es, limpieza del predio, así como actividades de remoción, lo que ocasionará que el suelo quede desprovisto propiciando indicios de erosión por acción climática, sin embargo, tomando en cuenta esto, se proponen una serie de medidas de prevención y mitigación para este impacto.

- **Agua**

Con la ejecución de las actividades de preparación del sitio se afectará la captura de agua y la distribución de los flujos hidrológicos dentro de la superficie en donde se ejecuten las actividades, esto ocasionado por la compactación del suelo, por lo tanto, se trata de un impacto valorado como moderadamente significativo, presentándose de manera segura, con un grado de incidencia de acción inmediato una vez que se realicen las construcciones, actuando sobre una superficie del proyecto muy localizada con poca capacidad de recuperarse después de ser modificado. Su importancia se debe a que se involucra un elemento ambiental de vital importancia en los ciclos del ecosistema.

- **Paisaje**

La pérdida de singularidad en el paisaje debido a las actividades preparativas del sitio, se debe a que la singularidad es el elemento más destacado del paisaje, pues ésta comprende el escenario. La superficie que será afectada con la ejecución de las actividades del proyecto es una de los principales elementos que repercuten en la vista de la zona, lo que hace que se trate de un paisaje de valor alto, aunque es preciso aclarar que dentro de la zona se cuenta con superficies desprovistas de vegetación. La importancia de este impacto se debe a que su reversibilidad es de mediano plazo y a que su recuperabilidad es sólo parcial, ya que el paisaje sufre cambios en cuanto a la estructura pasando a formar parte de otro tipo de paisaje más semejante al que se encuentra en áreas aledañas.

Etapa de Construcción

- **Flora**

El componente de la Flora, a diferencia de la etapa de preparación del sitio, durante la etapa de construcción sólo se verá impactado de manera positiva por la delimitación de las áreas específicas del proyecto que evitarán impactar otras superficies no solicitadas, y por lo tanto, sin autorización ambiental. Por lo tanto, durante la etapa de construcción, el componente flora se verá impactado de manera positiva.





- **Fauna**

El desplazamiento de fauna silvestre será ocasionado por las actividades constructivas, así como la disminución de la calidad del hábitat, por el paso de personas durante las actividades para la ejecución del proyecto. Este impacto fue valorado como moderadamente significativo, derivando su importancia principalmente a que no es reversible en el mediano plazo y que su recuperación sería sólo parcial, presentándose en zonas muy localizadas, además, la fauna que se encuentra en la zona, se trata de especies de fácil adaptación a la presencia humana y se estima que no tendrá problema para reubicarse en áreas aledañas. Dentro del proyecto se contemplan una serie de medidas destinadas a mitigar los efectos que se pudieran generar sobre la fauna que se encuentre dentro de la superficie que será afectada por el proyecto, dentro de las cuales, se contempla la ejecución de actividades de ahuyentamiento, captura y/o translocación de fauna silvestre.

Este impacto es causado principalmente por la realización de actividades constructivas así como al paso de personas dentro del AP, afectando las poblaciones de fauna, esto considerando que de acuerdo con los recorridos que se realizaron por la superficie del proyecto se obtuvo una riqueza faunística de 15 especies, de las cuales, una de ellas se encuentra enlistada en estatus conforme a la NOM-059-SEMARNAT-2010, siendo esta Urosaurus nigricauda y Callisaurus draconoides pertenecientes al grupo de los reptiles y enlistadas en la categoría de Amenazadas (A). Derivado de lo anterior, la valoración de este impacto se debe principalmente a que es reversible en el mediano plazo y su recuperación sería parcial, tomando en cuenta la capacidad de desplazamiento de la fauna, por lo tanto, este impacto no resulta de suma importancia ya que no tendrá problema para reubicarse en áreas aledañas, puesto que se trata de fauna adaptada a la presencia humana. En este mismo sentido, como medida de mitigación hacia los efectos causados a la fauna, la Promovente pretende la ejecución de actividades de ahuyentamiento, captura y/o translocación de fauna silvestre, dando especial atención a aquellas enlistadas bajo la NOM-059 SEMARNAT-2010.

- **Aire**

El impacto sobre el factor aire será provocado por la generación de polvos y ruidos durante las actividades de construcción de las obras del proyecto, generada principalmente por los cortes y excavación de las superficies del terreno que serán destinadas para el acondicionamiento de cada una de las obras, cuyas actividades implican operación de maquinaria y equipo. La magnitud de este impacto se considera *moderada* debido a su baja extensión dentro del terreno, y a que con la correcta ejecución de las medidas que se proponen se mitigarán los efectos ocasionados en la calidad del aire.

- **Suelo**

Este impacto ocurrirá sobre la capa de suelo de zonas destinadas a las construcciones, por las actividades de excavación, relleno y compactación del suelo para la instalación de las construcciones y por la cimentación. En un principio consistirá en alteraciones físicas, aunque posteriormente, una vez que el suelo sea mezclado y quede cubierto por las construcciones,





perderá cualidades químicas y biológicas. Este impacto es valorado como *moderado* y los criterios que más determinan su valor son su persistencia de largo plazo, con un grado de incidencia de acción inmediato una vez que inicie la ejecución de las actividades, actuando sobre un área con poca capacidad de recuperarse después de ser modificado. Este es un efecto de poca extensión, además, una vez que se realicen las construcciones existirá sellamiento de las superficies, por lo que, disminuirá la erosión del suelo. La importancia de este impacto se deriva principalmente a que el factor que será afectado es uno de los recursos naturales más importantes en el que se llevan a cabo una serie de procesos con la capacidad de albergar elementos naturales y seres vivos.

- **Agua**

Con la ejecución de las actividades de cimentación para la construcción de las obras del proyecto, se afectarán la captura de agua dentro de esta superficie, ocasionado por la compactación del suelo y modificación de los escurrimientos superficiales, por lo tanto, se trata de un impacto valorado como *moderadamente significativo*, presentándose con un grado de incidencia de acción inmediato una vez que se realicen las construcciones, actuando sobre un área muy localizada con poca capacidad de recuperarse después de ser modificado. Su importancia se debe a que se involucra un elemento ambiental de vital importancia en los ciclos del ecosistema. Por otra parte, en la ejecución del proyecto se contempla el desarrollo de Áreas de conexión con la naturaleza y Área comunes, las cuales, actuarán como una superficie donde se pueda realizar la captura de agua.

- **Paisaje**

El impacto de la construcción del proyecto sobre la naturalidad del paisaje se debe a que el proyecto "Sea Side Villas II" consiste en la construcción de un Desarrollo inmobiliario en ecosistemas costeros, por lo tanto, el proyecto origina la aparición de objetos diferentes en el escenario, pero conformará un tipo de paisaje similar al que se desarrolla en zonas de San José del Cabo y contribuirá a la mejora de la calidad ambiental. De cualquier manera, este efecto es valorado como *moderado* debido a su limitada extensión y su parcial recuperabilidad. La intensidad de este impacto es media, limitada porque el paisaje regional tiene valor medio de conservación, sin embargo, como se menciona, en los alrededores de la región de San José del Cabo existen zonas con una significativa presencia de actividad humana que han ido modificando el paisaje de manera gradual.

Etapa de Operación y Mantenimiento

- **Flora**

Durante la etapa de operación del Proyecto no se presentarán interacciones relevantes para el componente de la Flora. Podemos destacar que las interacciones importantes se presentarán durante la etapa de preparación del sitio y de construcción.

- **Fauna**





El desplazamiento de fauna silvestre será ocasionado por las actividades de operación del proyecto. Este impacto fue valorado como moderadamente significativo, derivando su importancia principalmente a que no es reversible en el mediano plazo y que su recuperación sería sólo parcial, presentándose en zonas muy localizadas, además, la fauna que se encuentra en la zona, se trata de especies de fácil adaptación a la presencia humana y se estima que no tendrá problema para reubicarse en áreas aledañas. Dentro del proyecto se contemplan una serie de medidas destinadas a mitigar los efectos que se pudieran generar sobre la fauna que se encuentre dentro de la superficie que será afectada por el proyecto, dentro de las cuales se contempla la ejecución de actividades de ahuyentamiento, captura y/o translocación de fauna silvestre.

Este impacto es causado principalmente por la realización de actividades operativas del proyecto afectando las poblaciones de fauna, esto considerando que de acuerdo con los recorridos que se realizaron por la superficie del proyecto se obtuvo una riqueza faunística de 15 especies, de las cuales, dos de ellas se encuentran enlistadas en estatus conforme a la NOM-059-SEMARNAT-2010, siendo esta Urosaurus nigricauda y Callisaurus draconoides pertenecientes al grupo de los reptiles y enlistadas en la categoría de Amenazadas (A). Derivado de lo anterior, la valoración de este impacto se debe principalmente a que es reversible en el mediano plazo y su recuperación sería parcial, tomando en cuenta la capacidad de desplazamiento de la fauna, por lo tanto, este impacto no resulta de suma importancia ya que no tendrá problema para reubicarse en áreas aledañas, puesto que se trata de fauna adaptada a la presencia humana. En este mismo sentido, como medida de mitigación hacia los efectos causados a la fauna, la Promovente pretende la ejecución de actividades de ahuyentamiento, captura y/o translocación de fauna silvestre, dando especial atención a aquellas enlistadas bajo la NOM-059 SEMARNAT-2010.

- **Aire**

El impacto sobre este factor será provocado debido al tránsito de personas, principalmente, que se encuentre dentro del proyecto. La magnitud de este impacto se considera moderadamente significativo debido a su baja extensión dentro del terreno, por las actividades operativas de bajo impacto que se contemplan y a que con la correcta aplicación de las medidas propuestas. Se logrará minimizar el efecto sobre el ambiente, como es, el respetar en todo momento los límites máximos permisibles de emisión de gases contaminantes, así como de ruidos que marca la legislación vigente.

- **Suelo**

Este impacto ocurrirá sobre la capa de suelo de zonas ocupadas por el proyecto, ocasionada por las actividades operativas, siendo la principal el tránsito de personal, lo que generará cambios físicos en la estructura y la perdida de cualidades químicas y biológicas. Este impacto es valorado como moderadamente significativo, siendo los criterios que lo definen su persistencia de largo plazo, el grado de incidencia de acción inmediato una vez que inicie la ejecución de las actividades y la actuación sobre un área con poca capacidad de recuperarse



después de ser modificado. La importancia de este impacto se deriva principalmente a que se trata de un efecto muy localizado y de poca extensión, considerando que las actividades de sellamiento disminuyen la erosión y los efectos que se pudieran generar sobre el suelo. Por otra parte, puede presentarse contaminación por medio de la generación de residuos sólidos, por lo cual, la Promovente definió una serie de medidas preventivas, donde se incluye la colocación de contenedores con capacidad de 200 litros, señalados por tipo de residuo (orgánico e inorgánico), de este modo, se previene la afectación a la calidad del suelo.

- **Agua**

Con la ejecución de las actividades de operativas dentro del proyecto, se generará un mayor número de actividades y desplazamiento de automóviles por el proyecto, generando mayor grado de compactación del suelo y, por ende, menor capacidad del suelo para la retención y modificación de los flujos hidrológicos y la captura de agua, en función de lo anterior. Cabe recordar que dentro del AP se mantendrán superficies permeables. Este efecto es valorado como moderadamente significativo, presentándose con un grado de incidencia de acción inmediato una vez que se ejecuten las actividades, actuando sobre un área del proyecto muy localizada con poca capacidad de recuperarse después de ser modificado. Su importancia se debe a que se involucra un elemento ambiental de vital importancia en los ciclos del ecosistema.

Con la ejecución de las actividades de operativas dentro del proyecto, se generará la generación de aguas residuales, las cuales, si no se tiene una correcta planeación podría ser un conflicto hacia distintos factores como suelo y agua, por lo que este efecto se valoró como un impacto no significativo, sin embargo, para esto la Promovente referente al servicio de drenaje del proyecto, este se conectará a una Planta de Tratamiento de Aguas Residuales (PTAR), donde, el agua resultante podrá ser utilizada para el riego, además, para evitar posibles impactos se integra una medida preventiva.

- **Paisaje**

El impacto sobre el paisaje consiste en una la transformación del escenario debido a que la vegetación es el elemento más importante en la zona y la eliminación de esta y aunada a la aparición de objetos extraños recae en la pérdida de singularidad en el paisaje. Como se mencionó antes, en la región del municipio de La Paz se han ido generando cambios por el crecimiento urbano de la zona por lo que la aparición de elementos extraños es una condición notable que se ha venido presentando desde hace tiempo, lo que determina que el impacto no será de gran importancia. Este efecto fue valorado como moderadamente significativo debido a su limitada extensión, a que se trata de un efecto con un grado de incidencia medio que aparecerá de manera inmediata al ejecutarse las actividades y con poca posibilidad de volver al estado original después de ser modificado. La importancia de este impacto se debe su recuperabilidad parcial, ya que el paisaje sufre cambios en cuanto a la estructura pasando a consolidar un nuevo paisaje que integra los nuevos elementos.



ETAPA DEL PROYECTO	FACTOR	IMPACTO DETECTADO
Etapa de preparación del sitio	Aire	Moderada
	Suelo	Sin afectación
	Agua	Moderadamente significativo
	Flora	Moderadamente significativo
	Fauna	Moderadamente significativo
	Paisaje	Moderada
Construcción	Aire	Moderado
	Suelo	Moderada
	Agua	Moderadamente significativo
	Flora	Moderadamente significativo
	Fauna	Moderadamente significativo
	Paisaje	Moderado
Operación y Mantenimiento	Aire	Moderado
	Suelo	Moderadamente significativo
	Agua	Moderadamente significativo
	Flora	Sin afectación
	Fauna	Moderadamente significativo
	Paisaje	Moderado

E. MEDIDAS PREVENTIVAS Y DE MITIGACIÓN DE LOS IMPACTOS AMBIENTALES PROPUESTAS POR LA PROMOVENTE.

En la **MIA-P**, la **Promovente** identifico medidas preventivas y de mitigación, mismas que se establecen como de cumplimiento obligatorio tal y como se indica en el **TÉRMINO DÉCIMO** de la presente Resolución.

F. ANÁLISIS TÉCNICO-JURÍDICO.

1. Con base en el contenido de información de la MIA-P y dadas las características del proyecto, se prevé que se ocasionarán impactos ambientales adversos y factibles de ser compensados y/o mitigados. En este sentido, los impactos ambientales adversos más significativos que ocasionará el desarrollo del proyecto y que fueron identificados por la promovente, se generarían durante la etapa de operación del proyecto.

2. 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), el Programa de Desarrollo Urbano de Centro de Población (PDUCP) 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.





3. El proyecto se ubica dentro de la UAB 4, denominada como Llanos de la Magdalena, ubicada en la porción centro occidental del Estado de Baja California Sur, comprendiendo parte del Municipio de La Paz.

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

5. Que derivado del análisis de las opiniones ingresadas mediante el proceso de consulta pública se tiene lo siguiente:

Opinión Ingresada	Respuesta
Inviabilidad por alto riesgo de inundación y emplazamiento sobre cauces federales.	La delimitación de cauces y zonas federales corresponde a CONAGUA, conforme a los artículos 4, 9 y 113 de la Ley de Aguas Nacionales; por tanto, no corresponde a esta Secretaría determinar dicha delimitación.
Afectación a la hidrodinámica del Sitio Ramsar No. 1816	No se acredita la afectación señalada, toda vez que el polígono del proyecto se encuentra fuera de los límites del Sitio Ramsar No. 1816, conforme a la información cartográfica analizada.
Riesgo de colapso de infraestructura sanitaria y eutrofización.	El aspecto fue considerado en la evaluación del proyecto.
Simulación administrativa, especulación inmobiliaria y violación al reglamento de fraccionamientos.	La verificación de obligaciones relativas al fraccionamiento y desarrollo urbano corresponde a la autoridad competente en materia urbana, no a esta Secretaría.
Petición de estudios complementarios.	Del análisis del expediente no se advierte información insuficiente que impida la evaluación ambiental, por lo que no resulta necesario requerir estudios adicionales.
Subestimación de demanda de agua y afectación al acuífero.	La disponibilidad, extracción y concesión de aguas nacionales corresponde a CONAGUA; esta Secretaría únicamente evalúa los posibles efectos ambientales del proyecto.
Emplazamiento en zona de riesgo y sobre cauce de arroyo.	La delimitación del cauce corresponde a CONAGUA y la determinación de riesgos a las autoridades competentes en materia de Protección Civil; no corresponde a esta Secretaría emitir dicha determinación.
Localización dentro del Sitio Ramsar No. 1816.	No se acredita el señalamiento, toda vez que el polígono del proyecto se encuentra fuera de los límites del Sitio Ramsar No. 1816.
Sitio receptor en deterioro y sin margen para impactos adicionales.	El deterioro ambiental preexistente no determina por sí mismo la inviabilidad del proyecto; los impactos





	fueron valorados conforme a las características del proyecto y medidas de mitigación propuestas.
Aporte de sedimentos y alteración del escurrimiento hacia el humedal.	No se acredita una afectación directa al Sitio Ramsar 1816, al encontrarse el proyecto fuera de sus límites; los posibles efectos sobre escurrimientos fueron considerados en la evaluación y condicionantes.
No se acredita una afectación directa al Sitio Ramsar 1816, al encontrarse el proyecto fuera de sus límites; los posibles efectos sobre escurrimientos fueron considerados en la evaluación.	La infraestructura sanitaria fue considerada en la evaluación ambiental; las autorizaciones relativas a descargas en aguas nacionales corresponden a la autoridad federal competente.
Incumplimiento de donación al Ayuntamiento y superficie permeable insuficiente.	El cumplimiento de las obligaciones de donación y parámetros urbanísticos corresponde a la autoridad municipal competente en desarrollo urbano.
Posible fragmentación y omisión de impactos acumulativos.	El proyecto fue evaluado considerando sus posibles impactos acumulativos, sin advertirse elementos suficientes que acrediten una fragmentación destinada a evadir la evaluación ambiental.
Inobservancia de la Ley de Cambio Climático de BCS.	El señalamiento no identifica disposición específica incumplida; la vinculación ambiental del proyecto fue analizada conforme al marco jurídico aplicable.
Falta de justificación de necesidad de vivienda y vinculación con instrumentos de planeación.	La necesidad de vivienda corresponde al ámbito de planeación urbana; la vinculación ambiental con los instrumentos aplicables fue considerada en la evaluación del proyecto.

6. Vinculación del proyecto con el Programa de Desarrollo Urbano del Centro de Población de La Paz, B.C.S.

PDUCP La Paz, B.C.S.	Vinculación
• ***(CT) Corredor Turístico*** I. La densidad máxima de viviendas por hectárea dependerá del tamaño del lote. II. La superficie mínima de lote está dividida en tres categorías, Hasta de 250, entre 251 y 750 y más de 751 metros cuadrados. III. El frente mínimo de lote será de 7.00, 15.00 y 20.00 metros lineales. IV. El C. O. S. no será mayor del 0.70 de la superficie total del lote.	El proyecto consiste en la construcción de un Desarrollo inmobiliario en ecosistemas costeros (Fraccionamiento habitacional y sus obras complementarias), el cual pretende desarrollarse en una superficie total de 12,602.39 m² (1.260 ha). Con la finalidad de vincular el predio cumple con los lineamientos establecidos en el Programa mencionado anteriormente se realiza la vinculación correspondiente. ***I. Densidad Máxima*** *Densidad del proyecto* El proyecto en cuestión, conforme a su dosificación de áreas propone una densidad total de **35 viviendas**, las cuales corresponden a unidades habitacionales que se contemplan para la construcción del proyecto.





V. El C. U. S. no deberá exceder el 2.8, 3.8 y 4.9 de la superficie total del lote.

VI. El C.A.S. no será menor a 0.30, puede llegar a 0.20 si se hacen obras captación e infiltración mediante la fórmula de litros/superficie del terreno.

VII. La altura máxima de las edificaciones no deberá exceder los 4, 5 y 7 niveles o 14.0, 17.5 y 24.5 metros respectivamente a partir del nivel máximo del terreno natural, con respecto a la edificación.

VIII. Las restricciones de construcción se establecen de 2.5 y 5.0 m en todo el frente del lote, 10 m de existir las colindancias con la Zona Federal y 20% del frente del lote como restricciones laterales (10% en cada lado), en ningún caso, las restricciones laterales totales serán mayores a 24 m. Para lotes con frente menor a 12 m, se dejará una sola restricción lateral de 1.2 metros.

IX. Los requerimientos mínimos de estacionamiento se deberán cumplir con la normatividad de estacionamiento según tabla de estacionamientos.

X. Se deberá tener como mínimo un 20% del área de terreno como área permeable.

XI. Imágenes de referencia para la interpretación de los lineamientos, mismos que se encuentran establecidos en el

Por todo lo anterior expuesto, la cantidad de viviendas no rebasará el límite establecido, dando cumplimiento a lo señalado en el Programa.

II. Superficie mínima de lote

Superficie mínima aplicable y permitida conforme al Programa

Para CT – Corredor Turístico se le aplica una superficie mínima de lote está dividida en tres categorías, hasta de 250, entre 251 y 750 y más de 751 metros cuadrados

Superficie del proyecto

Tal y como se ha mencionado, el proyecto consiste en un Desarrollo inmobiliario en ecosistemas costeros, siendo específicamente, Fraccionamiento habitacional y sus obras complementarias en una superficie de 12,602.39 m² (1.260 ha).

Con base en lo anterior, se plantea el desarrollo de 35 lotes, los cuales, se encuentran con diversas superficies con un rango, de tal forma que cada uno de los lotes cumple con la superficie, estipulada en el Programa, tal como se presenta continuación.

No.	Superficie (m²)	Superficie (ha)	%
1	319.77	0.03	3.80
2	291.85	0.03	3.47
3	250.42	0.03	2.97
4	248.62	0.02	2.95
5	247.18	0.02	2.93
6	246.83	0.02	2.93
7	245.85	0.02	2.92
8	245.03	0.02	2.91
9	244.51	0.02	2.90
10	243.23	0.02	2.89
11	243.16	0.02	2.89
12	241.82	0.02	2.87
13	241.44	0.02	2.87
14	240.48	0.02	2.86
15	239.64	0.02	2.85
16	239.14	0.02	2.84
17	237.85	0.02	2.82
18	237.80	0.02	2.82
19	236.46	0.02	2.81
20	236.05	0.02	2.80
21	235.12	0.02	2.79
22	234.25	0.02	2.78





punto 3.5.2.3 Modalidades de utilización.

23	233.78	0.02	2.78
24	232.46	0.02	2.76
25	232.44	0.02	2.76
26	231.11	0.02	2.74
27	230.66	0.02	2.74
28	229.77	0.02	2.73
29	228.87	0.02	2.72
30	228.42	0.02	2.71
31	227.07	0.02	2.70
32	227.07	0.02	2.70
33	225.33	0.02	2.68
34	225.27	0.02	2.67
35	223.47	0.02	2.65
Total	**8,422.27**	**0.84**	**100.00**

III. Frente mínimo

Frente mínimo del lote y establecido conforme al Programa

Para el tipo CT - Corredor Turístico se establece un frente mínimo de lote de 7.00, 15.00 y 20.00 metros lineales.

Frente en el proyecto

Respecto a lo señalado, se le hará comunicado al contratista encargado del diseño y construcción del proyecto que respete lo estipulado en dicho Programa para dar cumplimiento al presente punto.

IV. C.O.S.

C.O.S. establecido en el Programa

Para este uso de suelo el PDU marca un **C.O.S. de 0.70** de la superficie total del lote.

C.O.S. definido en el proyecto

Tomando en cuenta lo señalado en Programa, el proyecto contempla una superficie de desplante de **7,538.85 m²**, equivalente a un **C.O.S. de 0.60**, lo cual está por debajo del C.O.S. permitido, tal y como se muestra en la siguiente tabla.

No.	Concepto	Superficie (m^2)	Superficie de desplante (m^2)
1	Vivienda	8,422.27	3,676.75
2	Vialidad	3,701.58	3,701.58
3	Área de uso común	318.03	0.00
4	Caseta de vigilancia	57.36	57.36





5	PTAR	55.03	55.03
6	Banqueta	48.15	48.15
6	**Total**	**12,602.39**	**7,538.85**
C.O.S. Permitido			**0.70**
C.O.S. del proyecto			**0.60**

V. C.U.S.

C.U.S. establecido en el Programa

De acuerdo al PDU, marca un **C.U.S. no deberá exceder el 2.8, 3.8 y 4.9 de la superficie total del lote.**

C.U.S. definido en el proyecto

Tomando en cuenta lo señalado en el PDU, el proyecto contempla una superficie total de construcción de **7,353.50 m²**, equivalente a un **C.U.S. de 0.59**, lo cual está por debajo del C.U.S. permitido, tal y como se muestra en la siguiente tabla.

No.	Concepto	Superficie (m²)	Superficie de construcción (m²)
1	Vivienda	8,422.27	7,353.50
2	Vialidad	3,701.58	0.00
3	Área de uso común	318.03	0.00
4	Caseta de vigilancia	57.36	57.36
5	PTAR	55.03	0.00
6	Banqueta	48.15	0.00
6	**Total**	**12,602.39**	**7,410.86**
C.O.S. Permitido			**2.80**
C.O.S. del proyecto			**0.59**

VI. C.A.S. (Coeficiente de Absorción del Suelo)

Para el uso de suelo Corredor Turístico (CT) el PDU marca un C.A.S. **no será menor a 0.30**, puede llegar a 0.20 si se hacen obras captación e infiltración mediante la fórmula de litros/superficie del terreno.

En función de la superficie total del proyecto, que es de 12,602.39 m², la construcción del proyecto por su naturaleza, contempla establecerse un Fraccionamiento habitacional y sus obras asociadas, por lo que, las zonas construibles únicamente abarcarán 7,538.85 m², por lo que, el C**.A.S. obtenido es de 0.40**, por lo cual, da cumplimiento a lo establecido en el PDU.





No.	Concepto	Superficie (m^2)	Superficie de Absorción del suelo (m^2)
1	Vivienda	8,422.27	4,745.52
2	Vialidad	3,701.58	0.00
3	Área de uso común	318.03	318.03
4	Caseta de vigilancia	57.36	0.00
5	PTAR	55.03	0.00
6	Banqueta	48.15	0.00
6	**Total**	**12,602.39**	**5,063.54**
C.A.S. Permitido			**0.30**
C.A.S. del proyecto			**0.40**

VII. Altura máxima

De acuerdo al diseño de construcción del PDU La Paz, la altura máxima no deberá excederá los 4, 5 y/o 7 niveles o 14.0, 17.5 y 24.5 metros a partir del nivel máximo del terreno natural. Sin embargo, al diseño de construcción que contempla el proyecto la altura máxima serán 2 niveles. Por lo anterior, no se contravendrá lo estipulado en el PDU.

7. Si se da cabal cumplimiento a los Términos y Condicionantes previstos en la presente Resolución los efectos en el ecosistema que pudieran ser afectados podrán ser mitigados y/o compensados con las medidas preventivas, de mitigación y compensación incluidas en el presente resolutivo para evitar o reducir al mínimo los efectos negativos sobre el ambiente, particularmente en el Programa de Rescate y Reubicación de Flora Nativa para la superficie inicialmente autorizada.

En apego a lo anterior y con fundamento en lo establecido en los artículos 8° párrafo segundo de la Constitución Política de los Estados Unidos Mexicanos; 32 Bis fracción I y XI de la Ley Orgánica de la Administración Pública Federal; 1, 2, 3 y 16 párrafo primero fracción X de la Ley Federal de Procedimiento Administrativo; 41 y 42, fracción XXXV, Inciso c) del Reglamento Interior de la SEMARNAT publicado en el Diario Oficial de la Federación el 14 de marzo de 2025; **3°, fracción XIII Bis,** 4°, 5° fracciones II y X; **28 fracciones I, IX y X**, 30 párrafo primero, 34, 35 párrafos primero, segundo, tercero y cuarto fracción II de la LGEEPA; 2°, 4° fracción I, **5° incisos A, fracción XII, Q** y **R**, 9°, 10° fracción II, 12, 17, 21, 22, 37, 38, 44, 45 fracción II, 47 y 57 de su REIA en ejercicio de sus atribuciones.

R E S U E L V E

PRIMERO. Dar por atendida la solicitud de mérito y **SE AUTORIZA DE MANERA CONDICIONADA** la MIA-P para el proyecto denominado **"SEA SIDE VILLAS II",** preparación del sitio, construcción, operación y mantenimiento del proyecto. de un desarrollo inmobiliario en ecosistema costero el



cual consiste en la delimitación de 35 lotes para la construcción de viviendas, vialidad donde su objetivo es permitir el desplazamiento por las viviendas habitacionales, áreas de uso común que serán compartidos con los miembros del fraccionamiento habitacional, caseta de vigilancia que será una superficie destinada donde el personal de seguridad dará acceso y tendrá control de entrada y salida a visitantes o vehículos, planta de tratamiento de aguas residuales (PTAR) mediante el proceso de lodos activados en su variación de aireación extendida y banquetas, a desarrollarse en una superficie total de 12,602.39 m2, ubicado en la Parcela número 285 Z 2 P1/3, del Ejido "El Centenario" en el Municipio de La Paz, Estado de Baja California Sur.

- **Viviendas**
  Este concepto incluye la división del predio en 35 lotes con diferentes dimensiones para la construcción de viviendas habitacionales. La superficie total de los Lotes residenciales en su conjunto corresponde a 8,422.27 m2 (0.842 ha), que representa el 66.83% de la superficie total del proyecto.

- **Vialidad**
  Dentro del proyecto se considera el establecimiento de una Vialidad, en donde el principal objetivo será el permitir el desplazamiento por las viviendas habitacionales. Incluirá dos carriles (uno por sentido de rodamiento). Este concepto se desarrollará en una superficie de 3,701.58 m2 (0.370 ha) que corresponde al 29.37% de la superficie total del proyecto.

- **Áreas de uso común**
  La superficie que ocupará este concepto es de 318.03 m2 (0.032 ha), que representan el 2.52% de la superficie total del proyecto. Son áreas en las que por su ubicación y forma de uso serán compartidas por los miembros del Fraccionamiento habitacional; en estas áreas no se realizarán construcciones; por lo que, se permitirá la reubicación de algunos ejemplares producto del rescate por las actividades de remoción de vegetación en las superficies del proyecto.

- **Caseta de Vigilancia**
  La superficie que ocupará este concepto es de 57.36 m2 (0.006 ha), que representan el 0.46% de la superficie total del proyecto.

- **Planta de Tratamiento de Aguas Residuales (PTAR)**
  Esta se ubicará al este del AP en una superficie total de 55.03 m2 (0.006 ha), esta obra será necesaria para solventar el servicio de drenaje en el proyecto, el proyecto utilizará una PTAR mediante el proceso de lodos activados en su variación de aireación extendida, la cual, puede solventar el servicio a una capacidad 47,260.00 m^3 de agua anual.

- **Banqueta**



Este concepto se desarrollará en una superficie de 48.15 m2 (0.005 ha) que corresponde al 0.38% de la superficie total del proyecto. La banqueta corresponde a una obra de urbanización destinada al tránsito peatonal.

DOSIFICACIÓN DE SUPERFICIES DEL PROYECTO.

No.	Concepto	Superficie (m²)	Superficie (ha)	%
1	Viviendas	8,422.27	0.842	66.83
2	Vialidad	3,701.58	0.370	29.37
3	Área de uso común	318.03	0.032	2.52
4	Caseta de vigilancia	57.36	0.006	0.46
5	PTAR	55.03	0.006	0.44
6	Banqueta	48.15	0.005	0.38
Total		**12,602.39**	**1.260**	**100.00**

SEGUNDO. Esta Resolución se refiere únicamente a los aspectos ambientales originados por la ejecución del Proyecto a desarrollarse en una superficie total de **12,602.39 m²**, cuyo polígono se encuentra delimitado por las coordenadas UTM, de los vértices que se muestran en la siguiente tabla:

Cuadro de construcción del Área del Proyecto (AP)		
Vértice	**Coordenadas UTM, WGS84, Zona 12R**	
	X	**Y**
1	557743.9680	2667415.7030
2	558005.5480	2667535.6710
3	558039.3850	2667499.8320
4	557807.6550	2667397.4390
5	557785.7261	2667387.7554
Superficie: 12,602.39 m²		



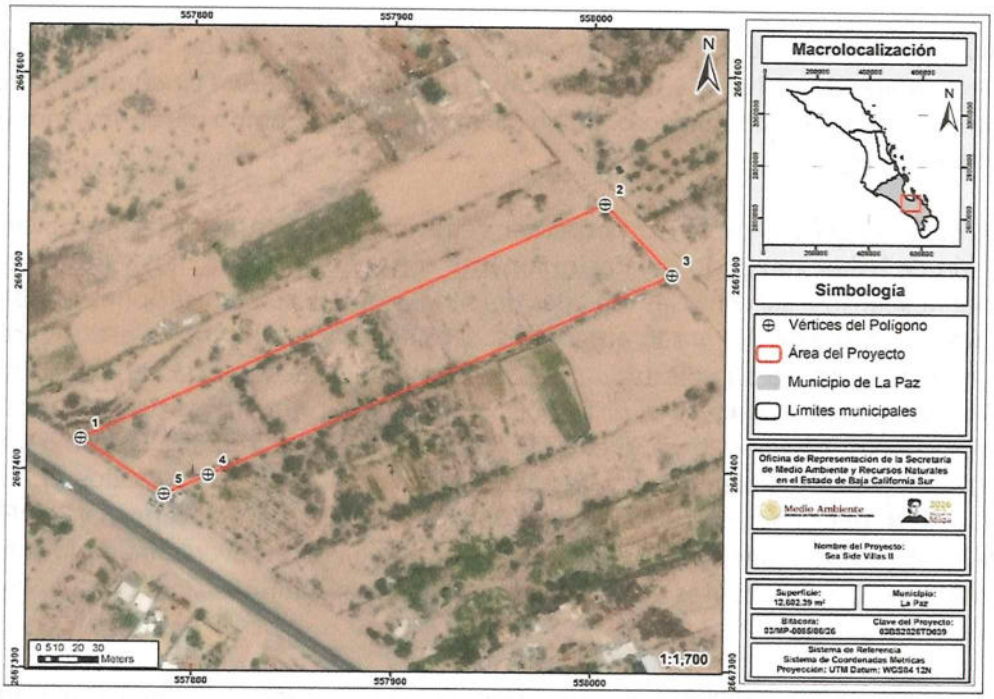
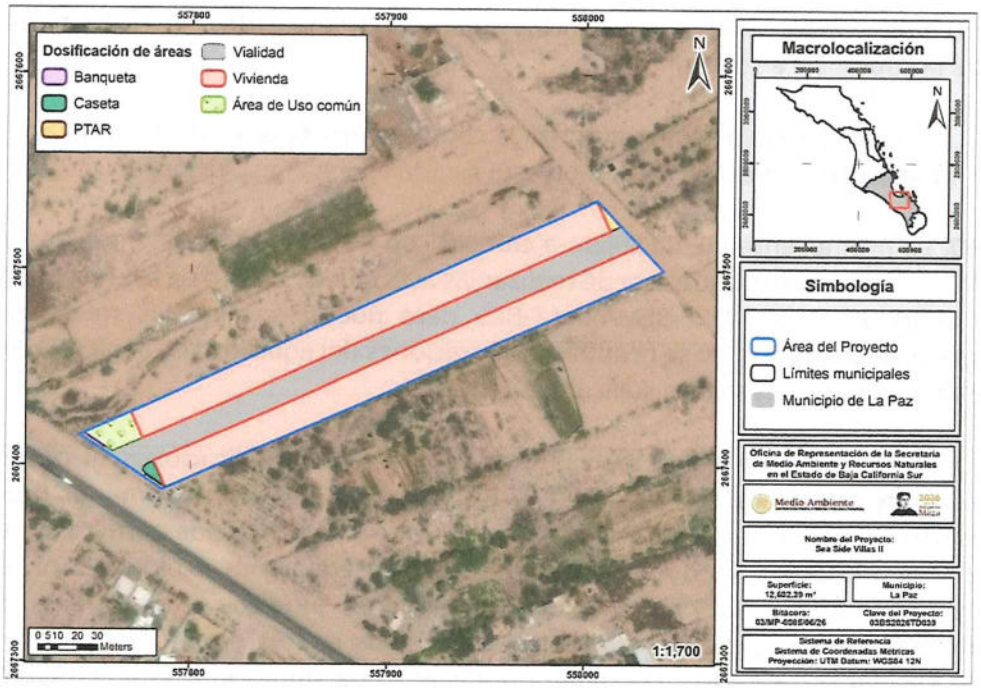


Imagen satélite del polígono donde se desarrollará el proyecto.



En la siguiente imagen se muestra la distribución del proyecto por elementos.



TERCERO. La presente autorización del proyecto tendrá una vigencia de **5 (Cinco) años** para las etapas de preparación del sitio y construcción del proyecto y de **50 (Cincuenta) años** para las etapas de operación y mantenimiento. Dicho plazo empieza a contar a partir de la notificación de la presente Resolución.

CUARTO. La vigencia del proyecto podrá ser renovada a solicitud de la promovente, previa acreditación de haber cumplido satisfactoriamente con todos los Términos y Condicionantes de la presente Resolución, así como las medidas de mitigación y/o compensaciones establecidas por la 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 la promovente, el cual deberá detallar la relación pormenorizada de la forma y resultados alcanzados, en el cumplimiento a los Términos y Condicionantes establecidos en la presente Resolución. Éste podrá ser sustituido por el documento oficial emitido por la PROFEPABCS, a través del cual, dicha instancia haga constar la forma como la promovente ha dado cumplimiento a los Términos y Condicionantes establecidos en la presente autorización. En caso contrario no procederá dicha gestión.

QUINTO. De pretender ampliarse en superficie, deberá presentar una MIA-P que justifique el Cambio de Uso de Suelo de Áreas Forestales en Zonas Áridas por medio de una correcta descripción de los parámetros de vegetación producto de un muestreo representativo de los polígonos a desarrollar, además de la inclusión del Programa de Rescate y Reubicación de Flora Nativa de la superficie a solicitar.

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. La promovente queda sujeta a cumplir con las obligaciones contenidas en el artículo 50, del REIA y en caso de que desista de realizar las actividades motivo de la presente autorización, deberá informar a esta ORE-SEMARNAT-BCS 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. La promovente en el caso que decida realizar modificaciones al proyecto, deberá solicitar la autorización respectiva a esta ORE-SEMARNAT-BCS, en los Términos previstos en los artículos 6° y 28, del REIA, 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 ORE-SEMARNAT-BCS,



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 REIA la presente autorización se refiere única y exclusivamente a los aspectos ambientales de las obras y actividades descritas en esta Resolución. Es obligación de la 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.

Queda bajo la más estricta responsabilidad de la promovente la validez de los contratos civiles, mercantiles o laborales que se hayan firmado para la legal operación de esta autorización, así como su cumplimiento y consecuencias legales que corresponda aplicar a la SEMARNAT y/o a otras autoridades Federales, Estatales o Municipales.

Si durante el desarrollo de la actividad de construcción y/o modificación, se produce 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 de la promovente con independencia de deber informar a esta autoridad del evento para en su caso tomar medidas correspondientes.

DÉCIMO. La aplicación y cumplimiento de las Medidas Preventivas y de Mitigación propuestas en la MIA-P, son de carácter obligatorio para la promovente según lo establecido a continuación:

Debido a que la mayoría de las Medidas de Mitigación y Prevención que se implementarán en las distintas Etapas del Proyecto tendrán un impacto positivo sobre más de un Factor Ambiental, a continuación, se detallan y describen todas las medidas que se implementarán, especificando en cada una de ellas los Factores Ambientales sobre los cuales incidirá de manera positiva.

Etapa de Preparación del sitio

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

Actividad	Factor ambiental	Elemento atendido	Medida
Desmonte	Suelo	Disminución de la calidad del suelo	Efectuar riegos frecuentes con agua tratada, en aquellas áreas de suelo desnudo que hayan sido sujetas de despalme, para evitar la erosión del suelo.
			Se colocarán sanitarios portátiles en proporción de uno por cada 15 trabajadores, para evitar el



			fecalismo al aire libre por parte del personal que intervenga en la obra.
			En la medida de lo posible programar las actividades de remoción de vegetación y despalme en época de estiaje para evitar la erosión hídrica.
			No se permitirán actividades de mantenimiento de vehículos relacionados con el proyecto dentro de la superficie requerida para el desarrollo del mismo.
			Se colocarán recipientes para la recolección de basura. Se deberá privilegiar la separación en orgánicos e inorgánicos para su posterior almacenamiento y disposición en los sitios que señale la autoridad local competente.
			Recolectar los materiales y cualquier tipo de residuo y colocarlos en el relleno sanitario más cercano.
			Realizar mantenimiento preventivo a la maquinaria y equipo para minimizar los riesgos del vertido de sustancias contaminantes al momento de la ejecución de las actividades.
Desmonte	Flora	Reducción en la abundancia de vegetación	Conservación de la flora nativa en las áreas libres de construcción, de manera tal que se garantice la preservación de las especies existentes en el predio.
			Rescate de individuos de flora silvestre bajo la NOM-059-SEMARNAT-2010.
			Quedará prohibida la quema de material vegetal residual.
Preparación del sitio	Fauna	Disminución de la calidad de hábitat para fauna	Se ejecutará actividades de ahuyentamiento, captura y/o translocación de fauna silvestre, previo y durante la ejecución de los trabajos de remoción de vegetación.
			Se deberá hacer del conocimiento del personal involucrado en las actividades, que está prohibida la introducción de fauna doméstica ya que le genera competencia a la fauna nativa.
		Desplazamiento de fauna	Se deberán realizar las actividades de manera paulatina para permitir el desplazamiento de la fauna y para evitar la mortalidad incidental de animales.
			Se ejecutarán actividades de ahuyentamiento, captura y/o translocación de fauna silvestre, previo y durante la ejecución de los trabajos de preparación del sitio.
			Se deberá hacer del conocimiento del personal involucrado en las actividades de construcción, que está prohibida la introducción de fauna doméstica ya que le genera competencia a la fauna nativa.
			Se prohibirán actividades que tengan que ver con





			caza furtiva y aprovechamiento completo, partes o derivados de la fauna silvestre en el proyecto.
			Se establecerá un reglamento interno de trabajo donde se establecerán los límites máximos permisibles de velocidad para los vehículos que se encuentren en tránsito dentro del proyecto, colocando letreros alusivos.
			Se programarán pláticas con los grupos de trabajo encargados de llevar a cabo las actividades de desmonte sobre la importancia y respeto a la fauna que se identifique durante estas actividades; así como técnicas de ahuyentamiento y manejo de fauna silvestre para su protección y del mismo trabajador.
Preparación del sitio	Aire	Disminución en la calidad del aire	Se procurará mantener siempre húmedas las áreas donde se trabajó para disminuir las emisiones de polvos que causen un detrimento de manera temporal de la calidad del aire.
			Se colocarán sanitarios portátiles para evitar el fecalismo al aire libre por parte del personal que intervenga en la obra.
			Se establecerá horario de actividades diurno para disminuir las molestias a la fauna silvestre y a los pobladores de la región con el incremento en los decibeles del ruido.
			Dar mantenimiento preventivo a la maquinaria y equipo para disminuir las emisiones de ruidos que provoquen una alteración en la calidad del aire.
			Respetar en todo momento los límites máximos permisibles de emisión de gases contaminantes, así como de ruidos que marca la legislación vigente.
Preparación del sitio	Agua	Disminución de la calidad y flujos para la captura de agua	Realizar el manejo y disposición final de los residuos líquidos resultantes de las actividades preparativas del sitio.
Preparación del sitio	Paisaje	Afectación en la calidad del paisaje	Se colocarán recipientes de 200 litros de capacidad para la recolección de basura. Se deberá privilegiar la separación en orgánicos e inorgánicos para su posterior almacenamiento y disposición en los sitios que señale la autoridad local competente.
			Se procurará mantener húmedas las superficies de construcción para disminuir la generación de polvos.
			Dar mantenimiento preventivo a la maquinaria y equipo para disminuir las emisiones de ruidos que provoquen una alteración en la calidad del aire.
			Se colocarán sanitarios portátiles para evitar el fecalismo al aire libre por parte del personal que





			intervenga en la obra.
			Colocación de barreras físicas para evitar la observación de actividades preparativas del sitio o de construcción en la superficie del proyecto.
			No se permitirán actividades de mantenimiento de vehículos relacionados con el proyecto dentro de la superficie requerida para el desarrollo del proyecto.

Etapa de Construcción

Durante la etapa de Construcción los factores más afectados son el suelo, la fauna y el paisaje. En la siguiente tabla se describen las actividades de prevención y mitigación de los impactos potenciales de esta etapa.

Actividad	Factor ambiental	Elemento atendido	Medida
Construcción de las obras del proyecto	Suelo	Disminución de la calidad del suelo	Antes de iniciar se deberá retirar la capa de suelo fértil y ubicarlo en sitios donde pueda ser utilizado o donde contribuya a mejorar el hábitat.
			Se colocarán recipientes para la recolección de basura. Se deberá privilegiar la separación en orgánicos e inorgánicos para su posterior almacenamiento y disposición en los sitios que señale la autoridad local competente.
			Se colocarán sanitarios portátiles para evitar el fecalismo al aire libre por parte del personal que intervenga en la obra.
			Se deberá contratar a una empresa autorizada para el manejo y disposición de residuos peligrosos durante la etapa de construcción.
			Recolectar los materiales y cualquier tipo de residuo y colocarlos en el relleno sanitario más cercano.
			Se colocarán recipientes para la recolección de basura. Se deberá privilegiar la separación en orgánicos e inorgánicos para su posterior almacenamiento y disposición en los sitios que señale la autoridad local competente.
			Realizar mantenimiento preventivo a la maquinaria y equipo para minimizar los riesgos del vertido de sustancias contaminantes al momento de la ejecución de las actividades del proyecto.
			No se permitirán actividades de mantenimiento de vehículos relacionados con el proyecto dentro de la superficie requerida para el desarrollo del mismo.
Construcción de las obras	Fauna	Disminución de la calidad de hábitat	Se ejecutarán actividades de ahuyentamiento, captura y/o translocación de fauna silvestre, previo y





del proyecto		para fauna	durante la ejecución de los trabajos de preparación del sitio.
			Se deberá hacer del conocimiento del personal involucrado en las actividades de construcción, que está prohibida la introducción de fauna doméstica ya que le genera competencia a la fauna nativa.
			Se deberán realizar las actividades de manera paulatina para permitir el desplazamiento de la fauna y para evitar la mortalidad incidental de animales.
			Se prohibirán actividades que tengan que ver con caza furtiva y aprovechamiento completo, partes o derivados de la fauna silvestre en el proyecto.
			Se creará un reglamento interno de trabajo donde se establecerán los límites máximos permisibles de velocidad para los vehículos que se encuentren en tránsito dentro del proyecto, colocando letreros alusivos.
			Se programarán pláticas con los grupos de trabajo encargados de llevar a cabo las actividades del proyecto sobre la importancia y respeto a la fauna que se identifique durante estas actividades; así como técnicas de manejo de fauna silvestre para protección de la fauna silvestre y del mismo trabajador.
Construcción de las obras del proyecto	Aire	Disminución en la calidad del aire	Se procurará mantener húmedas las superficies de construcción para disminuir la generación de polvos.
			Se deberá solicitar a los contratistas apagar los motores que utilizan diésel y/o gasolina cuando los equipos no estén activos. Del mismo modo, para los camiones de transporte de cualquier tipo de material, será necesario apagar los motores cuando los tiempos de espera para cargar o descargar sean mayores a 5 minutos.
			Los vehículos encargados del transporte de materiales pétreos deberán estar cubiertos siempre con lonas para evitar la dispersión de polvos.
			Se establecerá horario de actividades diurno para disminuir las molestias a la fauna silvestre y a los pobladores de la región con el incremento en los decibeles del ruido.
			Dar mantenimiento preventivo a la maquinaria y equipo para disminuir las emisiones de ruidos que provoquen una alteración en la calidad del aire.
			Se colocarán sanitarios portátiles para evitar el fecalismo al aire libre por parte del personal que intervenga en la obra.





			Se respetarán en todo momento los límites máximos permisibles de emisión de gases contaminantes, así como de ruidos que marca la legislación vigente.
Construcción de las obras del proyecto	Agua	Disminución de la calidad y flujos para la captura de agua	Realizar el manejo y disposición final de los residuos líquidos resultantes de las actividades del proyecto.
Construcción de las obras del proyecto	Paisaje	Disminución en la calidad del paisaje	Se procurará mantener húmedas las superficies de construcción para disminuir la generación de polvos.
			Dar mantenimiento preventivo a la maquinaria y equipo para disminuir las emisiones de ruidos que provoquen una alteración en la calidad del aire.
			Se colocarán recipientes para la recolección de basura. Se deberá privilegiar la separación en orgánicos e inorgánicos para su posterior almacenamiento y disposición en los sitios que señale la autoridad local competente.
			Se colocarán sanitarios portátiles para evitar el fecalismo al aire libre por parte del personal que intervenga en la obra.
			No se permitirán actividades de mantenimiento de vehículos relacionados con el proyecto dentro de la superficie requerida para el desarrollo del proyecto.
Limpieza final del área	Suelo	Disminución de la calidad del suelo	Se retirarán todas las máquinas y equipo de trabajo al final de la construcción de cada una de las obras del proyecto.
			Se recolectarán todos los materiales y residuos sobrantes de la construcción para ser dispuestos en el relleno sanitario más cercano.
			Se deberá contratar a una empresa autorizada para el manejo y disposición de residuos peligrosos durante la etapa de construcción.
Limpieza final del área	Paisaje	Disminución de la calidad del paisaje	Se retirarán todas las máquinas y equipo de trabajo al final de la construcción de cada una de las obras del proyecto.
			Colocación de barreras físicas para evitar la observación de actividades preparativas del sitio o de construcción en la superficie del proyecto.
			Se recolectarán todos los materiales y residuos sobrantes de la construcción para ser dispuestos en el relleno sanitario más cercano.

Etapa de Operación y mantenimiento

Durante la etapa de Operación y mantenimiento, los impactos adversos más importantes que se pueden producir son valorados como moderados y son factibles de mitigar. En la siguiente tabla





se describen las actividades de prevención y mitigación para cada uno de ellos por cada indicador ambiental.

Actividad	Factor ambiental	Elemento atendido	Medida
Operación y mantenimiento de las obras	Suelo	Disminución de la calidad del suelo	Se contratará a una empresa debidamente autorizada para dar mantenimiento a la PTAR del proyecto, quien también se encargará de disponer en sitios autorizados los lodos que se generen durante la operación del proyecto.
Operación	Fauna	Desplazamiento de fauna	Se ejecutarán actividades de ahuyentamiento, captura y/o translocación de fauna silvestre, previo y durante la ejecución de los trabajos de dentro del proyecto.
			Se deberá hacer del conocimiento del personal involucrado en las actividades, que está prohibida la introducción de fauna doméstica ya que le genera competencia a la fauna nativa.
			Se prohibirán actividades que tengan que ver con caza furtiva y aprovechamiento completo, partes o derivados de la fauna silvestre en el proyecto.
			Se establecerá un reglamento interno de trabajo donde se establecerán los límites máximos permisibles de velocidad para los vehículos que se encuentren en tránsito dentro del proyecto, colocando letreros alusivos.
Operación	Aire	Disminución en la calidad del aire	Respetar en todo momento los límites máximos permisibles de emisión de gases contaminantes, así como de ruidos que marca la legislación vigente.
Mantenimiento de las obras	Aire	Disminución en la calidad del aire	Respetar en todo momento los límites máximos permisibles de emisión de gases contaminantes, así como de ruidos que marca la legislación vigente.

DÉCIMO PRIMERO. De conformidad con lo dispuesto por los artículos 35, párrafo cuarto de la LGEEPA, que establece que una vez evaluada la MIA-P, la Secretaría emitirá la Resolución correspondiente en la que podrá autorizar de manera condicionada la obra o actividad de que se trate y 47, primer párrafo del su REIA, 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 ORE-SEMARNAT-BCS determina que la operación del proyecto, estarán sujetas a la descripción contenida en la MIA-P, así como a lo dispuesto en la presente Resolución conforme a las siguientes

CONDICIONANTES





1. Previo al inicio de las actividades de preparación del sitio y construcción del proyecto, la promovente deberá elaborar y presentar ante la autoridad ambiental competente, para su conocimiento un Programa de Ahuyentamiento y Rescate de Flora y Fauna Silvestre, que deberá ser implementado durante las etapas del proyecto en las que exista riesgo de afectación a ejemplares de flora y fauna silvestre. El Programa deberá establecer, las medidas, técnicas y procedimientos para la identificación, ahuyentamiento, captura, rescate, manejo, reubicación y, en su caso, liberación de los ejemplares. Asimismo, deberá señalar las áreas destinadas para la reubicación de los ejemplares rescatados, los criterios para su selección, el personal responsable de su ejecución y supervisión, así como un cronograma de actividades e indicadores que permitan evaluar su cumplimiento y eficacia. En particular, deberán implementarse medidas específicas para las especies que se encuentren bajo alguna categoría de riesgo conforme a la normatividad ambiental aplicable.

2. La 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 Oficina de Representación de la PROFEPABCS, con copia a esta ORE-SEMARNAT-BCS.

3. No deberá utilizar los predios colindantes como patios de maniobras, almacenes u otro fin como apoyo durante las etapas constructivas del proyecto.

4. 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.

5. La promovente deberá elaborar y ejecutar un Programa de Vigilancia Ambiental, donde se verifique el cumplimiento de las medidas de mitigación, así como de los Términos y Condicionantes contenidos en el presente Resolutivo, en tiempo y forma el cual deberá incluir la siguiente información:

   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.

6. La 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. 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.

8. No está autorizado la ocupación uso y/o aprovechamiento de Cauces y sus Zonas Federales o bienes nacionales, en caso de requerirse deberá gestionar lo conducente ante las autoridades competentes.

9. Se prohíbe a la 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. La 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.

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

11. La promovente, sus trabajadores y los terceros, asociado o no al proyecto, tiene 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 silvestre que se encuentren en el área 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 la promovente la única responsable. Los resultados del cumplimiento del presente Término se incluirán en los informes correspondientes.

12. La promovente deberá contar con un baño portátil por cada 5 personas, y asegurarse de que los residuos generados sean colectados y dispuestos adecuadamente. Esto durante la preparación del sitio y construcción del proyecto para todo el personal.

13. 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 **no se permite el uso de Fosas Sépticas** como alternativa de manejo de aguas residuales.

14. La promovente, en su caso, deberá obtener los materiales pétreos para las obras del Proyecto, de los bancos de materiales autorizados por el Gobierno del Estado de Baja California Sur o de los concesionarios autorizados por la Dirección Local de la Comisión Nacional del Agua, y





conservar las facturas autorizadas de dichas compraventas e incluir dichas actividades y sus comprobantes en los informes correspondientes.

15. En caso de que se requiera aprovechar y trasladar las materias primas forestales, la titular de la presente autorización deberá tramitar ante esta ORSEMARNATBCS la documentación correspondiente.

16. Para el caso de utilizar baterías para almacenar la energía de los paneles solares, la promovente deberá presentar en un plazo de 15 días hábiles, un Programa de residuos de manejo especial, por el uso que se les dará a las baterías que se utilizaran en el almacenamiento de energía una vez concluida la vida útil de estas. Dicho programa deberá estar avalado por la autoridad competente en la materia, así como también presentar una copia ante esta ORESEMARNATBCS y a la PROFEPABCS.

17. La promovente deberá cercar el polígono del proyecto durante las fases de, preparación y construcción de este ya sea con malla ciclónica, plástico negro o malla sombra, esto con el fin de evitar la dispersión de residuos de la construcción como papel, cartón, plásticos o cualquier otro tipo de material que pueda ser transportado fuera de la zona de construcción o hacia la parte costera de los polígonos. La altura de dicho cerco deberá ser de por lo menos 1.50 metros.

18. 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.

19. La promovente deberá contratar una empresa especializada para dar mantenimiento a las plantas de tratamiento de aguas residuales y remitir a esta ORESEMARNATBCS y a la de la Procuraduría Federal de Protección al Ambiente en el Estado, una copia del contrato con dicha empresa y de las facturas de operación de mantenimiento en los informes correspondientes.

20. La promovente no deberá utilizar en las zonas ajardinadas del proyecto ejemplar de flora considerada como invasoras conforme al *Acuerdo por el que se determina la Lista de las Especies Exóticas Invasoras para México*, publicado en el Diario Oficial de la Federación el 07 de diciembre de 2016.

21. La promovente deberá reducir al mínimo el uso del agua potable, así como utilizar técnicas de captación de agua pluvial y captación de agua condensada proveniente de los sistemas de enfriamiento, para reutilizarla en el proyecto.





22. La promovente deberá obtener las autorizaciones correspondientes para el manejo y disposición final de lodos y bio-lodos y la constancia de no peligrosidad de los lodos y biosólidos generados, e integrar dichas constancias en los informes correspondientes.

23. Para la disposición final de los lodos provenientes del sistema de tratamiento de aguas residuales, la promovente deberá realizarlas de acuerdo a lo establecido por la Norma Oficial Mexicana NOM-004-SEMARNAT-2002, informar a la autoridad competente e incluir dichas actividades en los informes correspondientes.

24. La promovente deberá deberá llevar a cabo el trámite CONAGUA-01-001 PERMISO DE DESCARGA DE AGUAS RESIDUALES, dando cumplimiento a la NOM-001-SEMARNAT-2021, diseñando su cisterna de tratamiento de las aguas residuales tomando como base Demanda Química de Oxigeno (DQO) y todos los parámetros de descarga especificados en la norma señalada.

25. La promovente deberá deberá llevar a cabo el trámite CONAGUA-01-001 PERMISO DE DESCARGA DE AGUAS RESIDUALES, dando cumplimiento a la NOM-001-SEMARNAT-2021, para el caso de la operación de la planta desalinizadora para dar cumplimiento al art 29 Bis 4 fracción IV y 92 fracción 4 de la ley de Aguas Nacionales.

26. No omito mencionar que, en caso de requerirse para el proyecto el abastecimiento de agua a través de pipas, la promovente deberá acreditar ante esta Oficina de Representación de la SEMARNAT, los documentos que confirmen que el volumen autorizado concuerda con la actividad que pretende realizar (avalando el número del título de concesión, vigencia y el uso procurado del aprovechamiento). Es importante mencionar que pueden realizar previamente una consulta a las bases de datos del REPDA (Registro Público de Derechos de Agua REPDA), así como localizador REPDA de Aguas Nacionales, Zonas Federales y Descargas de Aguas Residuales (LOCREPDA v.2021) donde podrá informase con antelación de la disponibilidad de la zona, características del aprovechamiento, volúmenes o los usos procurados del mismo, para el tipo de trámite que pretenda realizar.

27. Con fundamento en lo establecido en los artículos 35, penúltimo párrafo de la LGEEPA, 51, fracción II y 52, de su Reglamento en Materia de Evaluación del Impacto Ambiental y tomando en cuenta que en el sitio del proyecto y su sistema ambiental existen especies de flora y fauna silvestres o especies endémicas; por lo anterior, la Promovente deberá presentar a esta Unidad Administrativa la propuesta de garantía debidamente justificada, para su análisis y validación de manera previa al inicio de cualquier obra o actividad del proyecto; una vez validada, la promovente deberá implementarla, acatando lo establecido en los artículos 53 y 54, del REIA conforme al siguiente procedimiento:

Deberá definir el tipo y monto de garantía, soportándolo con los estudios técnicos-económicos que respalden las estrategias de control, mitigación y compensación ambiental





establecidas para el proyecto. Dichos estudios deberán presentar los costos de ejecución de las medidas de prevención, mitigación Y/o compensaciones propuestas por la promovente en la MIA-P, así como en los Términos y Condicionantes establecidas en la presente resolución y que representan acciones con costo económico.

El anterior estudio deberá ser presentado a esta Unidad Administrativa para su revisión y validación, de conformidad con lo establecido en el artículo 52, del REIA y 50, párrafo segundo de la Ley Federal de Procedimiento Administrativo.

Una vez validado el tipo y monto de la garantía por esta Unidad Administrativa, deberá ser implementada a través de la contratación del instrumento de garantía, o en su caso, de la póliza emitida por una afianzadora, la cual deberá estar a nombre de la Tesorería de la Federación y a favor de la SEMARNAT. Dicho documento deberá ser presentado por la promovente en original a esta Unidad Administrativa, de manera previa al inicio de obras y actividades del proyecto y hasta entonces se dará por cumplida la presente Condicionante. Dicho instrumento de garantía deberá renovarse anualmente, durante las etapas de preparación del sitio y construcción del proyecto, conforme a lo establecido en el párrafo segundo del artículo 52, y primer párrafo del artículo 53, del REIA.

En adición a lo anterior, se le comunica a la promovente que para el caso de que dejara de otorgar las garantías requeridas, la Secretaría podrá ordenar la suspensión temporal, parcial o total de la obra hasta en tanto no se cumpla con el requerimiento, en acatamiento a lo señalado en el párrafo tercero del artículo 52, del REIA.

28. Previo al inicio para las etapas de cambio de uso de suelo y preparación del sitio, la promovente deberá ingresar por escrito a esta ORESEMARNATBCS, el acuerdo o contrato de disponibilidad de agua potable, donde haga constar que el agua a utilizar durante todas las etapas del proyecto será dotada por un concesionario que su pozo de abastecimiento este registrado como **POZO DE SERVICIOS (VER CONDICIONANTE 26)** además de presentar una copia del título de concesión de dicho pozo. Este escrito deberá de ser ingresado con 15 días de anticipación a las etapas mencionadas y deberá cubrir todas las vigencias del proyecto.

29. La promovente deberá colocar mojoneras o señalamientos temporales con materiales visibles para la delimitación del polígono general para así evitar afectaciones fuera de su predio.

ETAPA DE ABANDONO DEL SITIO.

30. La 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, la promovente deberá presentar a esta ORE-SEMARNAT-BCS, 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 la promovente desista de la ejecución del proyecto. De la misma manera deberá presentar las respectivas autorizaciones en los diferentes niveles de gobierno.

DUODÉCIMO. La promovente deberá presentar a la PROFEPABCS informes semestrales para las etapas de preparación del sitio y construcción, e informes anuales 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.

DECIMOTERCERO. La presente Resolución a favor de la promovente es personal. De acuerdo con lo establecido en el Artículo 49, segundo párrafo del REIA en el cual dicho ordenamiento dispone que la promovente deba dar aviso a la Secretaría del cambio en la titularidad de su proyecto. Esta ORE-SEMARNAT-BCS dispone que en caso de que tal situación ocurra y que la promovente pretenda transferir la titularidad de su propiedad, 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.

DECIMOCUARTO. 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 ORE-SEMARNAT-BCS, la decisión de sujetarse y responsabilizarse de los derechos y obligaciones impuestos a la promovente en la presente Resolución.

DECIMOQUINTO. Serán nulos de pleno derecho todos los actos que se efectúen en contravención a lo dispuesto en la presente Resolución. El incumplimiento por parte de la 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.

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





DECIMOSÉPTIMO. 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 REIA.

DECIMOCTAVO. La promovente deberá mantener en el domicilio registrado copias del expediente de la MIA-P, así como la presente Resolución, para efectos de mostrarlas a la autoridad competente para su verificación, incluyendo los Programas y reportes solicitados en la presente Resolución.

DECIMONOVENO. 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, la 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. Se hace del conocimiento a la 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 ORE-SEMARNAT-BCS, 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 LGEEPA, 3 párrafo primero fracción XV y 83, de la Ley Federal de Procedimiento Administrativo.

VIGÉSIMO PRIMERO. Se hace del conocimiento a la promovente, que de conformidad con lo establecido en el artículo 161, de la LGEEPA, 55, del REIA, 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 SEGUNDO. 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, la promovente se hará acreedora 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 TERCERO. 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 CUARTO. La presente resolución podrá ser suspendida, cancelada, revocada o extinguida, de conformidad con lo previsto en las disposiciones jurídicas aplicables y los lineamientos internos de carácter técnico y administrativo, sistemas y procedimientos establecidos por las unidades administrativas de la Secretaría, en materia de impacto ambiental, de acuerdo con las atribuciones que le confiere el Artículo 42, Fracción XXXV inciso c del Reglamento Interior de la Secretaría de Medio Ambiente y Recursos Naturales, publicado en el Diario Oficial de la Federación el 14 de marzo de 2025.

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

VIGÉSIMO SEXTO. NOTIFÍQUESE PERSONALMENTE el presente proveído al C. Héctor Cuén López, en su carácter de Representante Legal de INMOBILIARIA FH S.A. de C.V. promovente del proyecto y hágasele saber que los autos del presente expediente podrán ser consultados en esta ORE-SEMARNAT-BCS, 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 la persona autorizada para oír y recibir notificaciones a los C.C. Ismael Arámbula García, Yeriley Hernández Garnica, Jesús Manuel Aguilar Rosas, Brenda Ivette Mora Arias y/o Iridian Yossel Hernández Flores. Al teléfono [redacted] o al correo electrónico [redacted]

Así lo resolvió y firma

TITULAR DE LA OFICINA DE REPRESENTACIÓN
DE LA SEMARNAT EN EL ESTADO DE BAJA CALIFORNIA SUR

MEDIO AMBIENTE
SECRETARÍA DE MEDIO AMBIENTE Y RECURSOS NATURALES
OFICINAS DE REPRESENTACIÓN EN EL ESTADO DE BAJA CALIFORNIA SUR

DRA. CRISTINA GONZÁLEZ RUBIO SANVICENTE

C. c. e. p Act. Gloria Sandoval Salas. Titular de la Unidad Coordinadora de Oficinas de Representación y Gestión Territorial (UCORGT).
C. c. e. p Lic. Julio César García Vergara. Director General de Impacto y Riesgo Ambiental (DGIRA) SEMARNAT.
C. c. p M. en C. Astrid Carolina González. Encargada 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 SEMARNAT.4S.1.037/2026.**

CGRS/IABB/RLEM/lorc/mjrh

