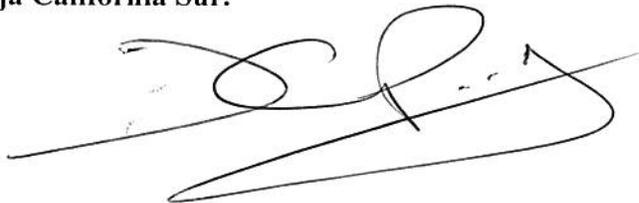


- I. **Unidad administrativa:** Delegación Federal de la SEMARNAT en Baja California Sur.
- II. **Identificación:** Versión Pública de *03/MP-0009/04/17* - Recepción, Evaluación y Resolución de la Manifestación de Impacto Ambiental en su Modalidad Particular Mod. A: No Incluye Actividad Altamente Riesgosa (SEMARNAT -04-002-A).
- III. **Tipo de clasificación:** Confidencial en virtud de contener el siguiente dato personal: Domicilio particular que es diferente al lugar donde se realiza la actividad y/o para recibir notificaciones (página 1 de 36), teléfono y correo electrónico particulares (página 1 de 36), nombre y firma de terceros autorizados para recibir notificaciones (página 1 de 36).
- IV. **Fundamento legal:** La clasificación de la información confidencial se realiza con fundamento en los artículos 116 primer párrafo de la Ley General de Transparencia y Acceso a la Información Pública y 113 Fracción I de la Ley Federal de Transparencia y Acceso a la Información Pública, por tratarse de datos personales concernientes a una persona física identificada e identificable.
- V. **Firma Dr. Jorge Iván Cáceres Puig, Delegado Federal de la SEMARNAT en Baja California Sur.**



- VI. **Fecha y número del acta de sesión:** Resolución 17/2018/SIPOT, en la sesión celebrada el 25 de enero de 2018.



SECRETARIA DE MEDIO AMBIENTE Y RECURSOS NATURALES

DELEGACIÓN FEDERAL EN BAJA CALIFORNIA SUR
Subdelegación de Gestión para la Protección Ambiental y Recursos Naturales

Recibi Original 27-OCT-2017



La Paz, Baja California Sur, a 03 de octubre de 2017

OFICIO SEMARNAT-BCS.02.01.IA.503/17

EXPEDIENTE: 03/MP-0009/04/17

CLAVE DEL PROYECTO: 03BS2017TD019

"Año del Centenario de la Promulgación de la Constitución Política de los Estados Unidos Mexicanos"

A

C.C. MARCELO GÓMEZ CANTÚ, HERNAN JAVIER MARCOS ZABLAH, ROGELIO SADA PEREZ Y RICARDO JESUS ZABLAH MURRA



S/A

VISTO: Para resolver el expediente número 03/MP-0009/04/17, respecto del Procedimiento de Evaluación y dictamen de la Manifestación de Impacto Ambiental, Modalidad Particular del proyecto "Soleado Cabo-Cerritos Resort", para la construcción, operación y mantenimiento de 2 edificios departamentales de cuatro módulos por edificio y cinco departamentos por nivel a excepción del primero que tiene dos, SPA, Recepción, TV, Lounge, Deck, Alberca, Sótano, Estacionamiento y Áreas de Servicios, a desarrollarse en los lotes 2808, 2809, 2810 y 2811, con una superficie total de 5, 704.507 m², ubicado en Los Cerritos, Subdelegación Municipal de El Pescadero, Municipio de La Paz, Baja California Sur, derivado de la solicitud presentada por el C. Yeshua Amarillas Aispuro, Apoderado Legal de los C.C Marcelo Gómez Cantú, Hernán Javier Marcos Zablah, Rogelio Sada Pérez y Ricardo Jesús Zablah Murra, Promoventes del proyecto.

Para los efectos de la presente Resolución, a los C.C Marcelo Gómez Cantú, Hernán Javier Marcos Zablah, Rogelio Sada Pérez y Ricardo Jesús Zablah Murra, se le nombrará los Promoventes; la actividad del proyecto será llamado el Proyecto y la Manifestación de Impacto Ambiental modalidad Particular, incluyendo sus anexos, serán denominados MIA-P; y

Al respecto, esta Delegación Federal es competente para evaluar y resolver la MIA-P del Proyecto sujeto a Evaluación en Materia de Impacto Ambiental, de conformidad con lo dispuesto en los artículos 8º, 14 y 16, de la Constitución Política de los Estados Unidos Mexicanos; 2º, fracción I, 16, 17 BIS, 26 y 32 Bis, fracción XI, de la Ley Orgánica de la Administración Pública Federal; 16 párrafo primero, fracción X, de la Ley Federal de Procedimiento Administrativo; 2 fracción XXX, 19, fracciones XXIII, XXV y XXIX, 38, 39

"Soleado Cabo-Cerritos Resort"

Marcelo Gómez Cantú, Hernán Javier Marcos Zablah, Rogelio Sada Pérez y Ricardo Jesús Zablah Murra

Handwritten signature



SECRETARÍA DE MEDIO AMBIENTE
Y RECURSOS NATURALES

DELEGACIÓN FEDERAL EN BAJA CALIFORNIA SUR

Subdelegación de Gestión para la Protección Ambiental y Recursos Naturales

OFICIO SEMARNAT-BCS.02.01.IA.503/17

y 40, fracciones IX, Inciso c, XIX, XXV y XXXIX, del Reglamento Interior de la Secretaría de Medio Ambiente y Recursos Naturales, publicado en el Diario Oficial de la Federación el 26 de noviembre del 2012 y el Decreto por el que se reforma, adicionan y derogan diversas disposiciones de este Ordenamiento Reglamentario, publicado en el Diario Oficial de la Federación el 31 de octubre de 2014, así como el Artículo Único, fracción VII, numeral 1, del Acuerdo por el que se adscribe orgánicamente las Unidades Administrativas y Órganos Desconcentrados de la Secretaría de Medio Ambiente y Recursos Naturales, publicado en el Diario Oficial de la Federación el 15 de diciembre de 2014, 4°, 5°, fracciones II y X, 28, primer párrafo, fracciones IX y X, 30, 35, párrafos primero, segundo y último, fracción II, de la Ley General del Equilibrio Ecológico y la Protección al Ambiente; 2, 4, 5 incisos Q) y R), 9, 10 fracción II, 12, 17, 19, 21, 22, 24, 25, 26, 27, 38, 39, 42, 44, 45, fracción III, 46 al 50, del Reglamento de la Ley General del Equilibrio Ecológico y la Protección al Ambiente en Materia de Evaluación del Impacto Ambiental y,

RESULTANDO

- I.- Que el 05 de abril de 2017, se recibió en esta Delegación Federal el escrito del 05 de abril del mismo año, lo anterior mediante el cual los **Promoventes**, sometieron a evaluación de la Secretaría de Medio Ambiente y Recursos Naturales la **MIA-P** del **Proyecto** a desarrollarse en cuatro lotes continuos que se identifican con los numerales 2808, 2809, 2810 y 2811, cada uno con una superficie de 1, 498.604m², 1, 415.389 m², 1, 384.520 m² y 1, 405.994 m² respectivamente y con una superficie de total de 5, 704.507 m², localizados en Los Cerritos, Subdelegación Municipal de El Pescadero, Municipio de La Paz, Baja California Sur, que en cumplimiento a lo dispuesto por los artículos 28 y 30, de la Ley General del Equilibrio Ecológico y la Protección al Ambiente.
- II.- Del análisis íntegro de la **MIA-P**, se advierte que se pretende llevar a cabo la construcción, operación y mantenimiento de 2 edificios departamentales de cuatro módulos por cada edificio y cinco departamentos en cada nivel a excepción del primero que solo tiene dos, además de SPA, Recepción, TV, Lounge, Deck, Alberca, Sótano, Estacionamiento y Áreas de Servicios de acuerdo con la siguiente tabla de desplantes:

"Soleado Cabo-Cerritos Resort"

Marcelo Gómez Cantú, Hernán Javier Marcos Zablah, Rogelio Sada Pérez y Ricardo Jesús Zablah Murra



DELEGACIÓN FEDERAL EN BAJA CALIFORNIA SUR
 Subdelegación de Gestión para la Protección Ambiental y Recursos Naturales

SECRETARÍA DE MEDIO AMBIENTE
 Y RECURSOS NATURALES

OFICIO SEMARNAT-BCS.02.01.IA.503/17

Dosificación de las superficies del proyecto Soleado Cabo-Cerritos Resort					
DESCRIPCION	Superficie (m ²)	Cantidad	m ² Habitables	m ² Totales	m ² Desplante
Sótano, Estacionamiento, Áreas de Servicio	1,767.17	1		1,767.17	
PRIMER NIVEL					
Departamento T1	121.83	8	974.64	974.64	974.64
Departamento T2	75.90	1	75.90	75.90	75.90
SPA, Recepción TV, Lounge	557.22	1		557.22	557.22
Deck y Alberca	1,073.30	1		1,073.30	
Pasillo, Escalera	224.55	1		224.55	224.55
SEGUNDO NIVEL					
Departamento T1	121.83	10	1,218.83	1,218.83	
Departamento T2	110.55	1	110.55	110.55	
Departamento T3	48.42	1	48.42	48.42	
Departamento T4	50.00	1	50.00	50.00	
Departamento T5	75.44	1	75.44	75.44	
Pasillo, Escalera	299.94	1		249.94	
TERCER NIVEL					
Departamento T1	121.83	10	1,218.83	1,218.83	
Departamento T2	110.55	1	110.55	110.55	
Departamento T3	48.42	1	48.42	48.42	
Departamento T4	50.00	1	50.00	50.00	
Departamento T5	75.44	1	75.44	75.44	
Pasillo, Escalera	299.94	1		249.94	
CUARTO NIVEL					
Departamento T1	121.83	10	1,218.83	1,218.83	
Departamento T2	110.55	1	110.55	110.55	
Departamento T3	48.42	1	48.42	48.42	
Departamento T4	50.00	1	50.00	50.00	
Departamento T5	75.44	1	75.44	75.44	
Pasillo, Escalera	299.94	1		249.94	

"Soleado Cabo-Cerritos Resort"

Marcelo Gómez Cantú, Hernán Javier Marcos Zablach, Rogelio Sada Pérez y Ricardo Jesús Zablach Murra



DELEGACIÓN FEDERAL EN BAJA CALIFORNIA SUR
Subdelegación de Gestión para la Protección Ambiental y Recursos Naturales

SECRETARÍA DE MEDIO AMBIENTE
Y RECURSOS NATURALES

OFICIO SEMARNAT-BCS.02.01.IA.503/17

QUINTO NIVEL						
	Departamento T1	121.83	10	1,218.83	1,218.83	
	Departamento T2	110.55	1	110.55	110.55	
	Departamento T3	48.42	1	48.42	48.42	
	Departamento T4	50.00	1	50.00	50.00	
	Departamento T5	75.44	1	75.44	75.44	
	Pasillo, Escalera	299.94	1		249.94	
SEXTO NIVEL						
	Departamento T1	121.83	10	1,218.83	1,218.83	
	Departamento T2	110.55	1	110.55	110.55	
	Departamento T3	48.42	1	48.42	48.42	
	Departamento T4	50.00	1	50.00	50.00	
	Departamento T5	75.44	1	75.44	75.44	
	Pasillo, Escalera	299.94	1		249.94	
	TOTAL AREA HABITABLE			8,564.09		
	TOTAL AREA CONSTRUIDA				13,436.03	1,832.31

III.- Es importante señalar que las cuatro parcelas en donde se pretende llevar a cabo el **Proyecto** formaron parte de un proyecto autorizado por la Delegación Federal de la Secretaría de Medio Ambiente y Recursos Naturales en el Estado de Baja California Sur denominado **“Cerritos Bungalows”** mediante el oficio SEMARNAT-BCS.02.01.IA.099/09, de fecha 02 de Marzo de 2009, Autorización otorgada a la empresa Casa Dor, S. de R. L. de C. V., con N.R.A., CD04E0300312, clave del proyecto 03BS2009TD005 y no. de bitácora 03/MP-0048/01/09.

Las condiciones económicas que se presentaron durante el tiempo que se autorizó el proyecto anterior fueron muy difíciles y el proyecto no pudo ser concretado, solo se construyeron y ocuparon cinco parcelas en las cuales se construyeron los bungalows actualmente en funcionamiento, en las otras cuatro parcelas restantes (las que ocupara este proyecto), realizaron las actividades de movimientos de tierra y construcción de terrazas, las cuales hasta la fecha se encuentran en las condiciones en las cuales se abandonaron.

IV.- Que el 06 de abril 2017, en cumplimiento a lo dispuesto en los artículo 34, fracción I, de la Ley General del Equilibrio Ecológico y la Protección al Ambiente, en relación

“Soleado Cabo-Cerritos Resort”

Marcelo Gómez Cantú, Hernán Javier Marcos Zablah, Rogelio Sada Pérez y Ricardo Jesús Zablah Murra



con el 37, del Reglamento en Materia de Evaluación del Impacto Ambiental, la Secretaría de Medio Ambiente y Recursos Naturales publicó a través de la Separata número DGIRA/021/17, de su Gaceta Ecológica y en la página electrónica de su Portal <http://sinat.semarnat.gob.mx/Gaceta/gacetapublicacion/?ai=2017> el listado del ingreso de proyectos sometidos al Procedimiento de Evaluación de Impacto y Riesgo Ambiental durante el periodo del 30 de marzo al 05 de abril de 2017, dentro de los cuales se incluyó la solicitud que presentaron los **Promovientes** para que ésta Delegación Federal, en uso de las atribuciones que le confiere los artículos 2, fracción XXX, 19, fracciones XXIII, XXV y XXIX, 38, 39 y 40, fracciones IX, Inciso c, XIX, XXV y XXXIX del Reglamento Interior de la Secretaría de Medio Ambiente y Recursos Naturales, diera inicio al Procedimiento de Evaluación de Impacto Ambiental del **Proyecto**.

- V.- Que el día 17 de abril de 2017, se recibió en esta Delegación Federal el escrito mediante el cual los **Promovientes** presentaron el extracto del **Proyecto** publicado en el periódico El Sudcaliforniano el 08 de abril de 2017.
- VI.- Que para estar en posibilidad de dar cumplimiento a los lineamientos establecidos en el Acuerdo, 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 1 de Junio de 2009, esta Delegación Federal mediante oficio SEMARNAT-BCS.02.01.IA.168/17, de fecha 17 de abril de 2017, solicitó a la Delegación de la Procuraduría Federal de Protección al Ambiente en el Estado, informara si el **Proyecto** tiene algún procedimiento administrativo instaurado sin concluir o existe inicio de obras. Dicha solicitud fue recibida el día 02 de mayo de 2017.
- VII.-Que el 17 de abril de 2017, esta Delegación Federal con fundamento en los artículos 33, de la Ley General del Equilibrio Ecológico y la Protección al Ambiente y 25, de su Reglamento en Materia de Evaluación del Impacto Ambiental, notificó de la recepción de la **MIA-P** del **Proyecto** a la Secretaría de Desarrollo Económico, Medio Ambiente y Recursos Naturales del Gobierno del Estado de Baja California Sur y al Ayuntamiento de La Paz con el fin de que manifestaran lo que a su derecho conviniera por medio de los siguientes oficios:



SECRETARÍA DE MEDIO AMBIENTE
Y RECURSOS NATURALES

DELEGACIÓN FEDERAL EN BAJA CALIFORNIA SUR

Subdelegación de Gestión para la Protección Ambiental y Recursos Naturales

OFICIO SEMARNAT-BCS.02.01.IA.503/17

- SEMARNAT-BCS.02.01.IA.169/17 dirigido al Dr. Rodrigo Guerreo Rivas, Secretario de Desarrollo Económico, Medio Ambiente y Recursos Naturales del Gobierno del Estado de Baja California Sur.
- SEMARNAT-BCS.02.01.IA.170/17 dirigido al Lic. Armando Martínez Vega, Presidente Municipal de La Paz.

VIII.- Que el 19 de abril de 2017, una vez integrado el expediente del **Proyecto**, registrado con número **03/MP-0009/04/17**, con fundamento en lo dispuesto por los artículos 34, primer párrafo de la Ley General del Equilibrio Ecológico y la Protección al Ambiente y 40, de su Reglamento en Materia de Evaluación del Impacto Ambiental, se puso a disposición del público en el Centro Documental, sita en Melchor Ocampo número 1045, C.P. 23000, Colonia Centro, La Paz, Baja California Sur, con el fin de garantizar el derecho de la participación social dentro del procedimiento de evaluación de impacto ambiental.

IX.- Que el día 19 de mayo de 2017, se recibió en esta Delegación Federal el oficio D.E.E.G.A./1104/101/2017 de fecha 17 de mayo de 2017, mediante el cual la Dirección de Ecología, Educación y Gestión Ambiental del Ayuntamiento de La Paz, en respuesta a lo solicitado en el Resultando V anterior manifiesta lo siguiente:

“En revisión del documento, se detecta omisión de presentación e integración de información, asociado a vinculación del marco jurídico con la normatividad ambiental municipal vigente, refiriéndose de manera precisa al apartado de autorización de uso de suelo municipal.

*Lo anterior de acuerdo al apartado III. VINCULACION CON LOS ORDENAMIENTOS JURIDICOS APLICABLES EN MATERIA AMBIENTAL Y EN SU CASO, CON LA **REGULACION DE USO DE SUELO**, correspondiente a la Regulación de Uso de Suelo correspondiente al Programa Subregional de Desarrollo Urbano de Todos Santos – El Pescadero – Las Playitas, La Paz, B.C.S.*

En conclusión, y toda vez que se integra información al respecto, no se presenta constancia de uso de suelo expedida por la autoridad municipal de los predios asociados a las claves catastrales 1-03-159-2808, 1-03-159-2809, 1-03-159-2810 y 1-03-159-2811, en las cuales se indican los usos permitidos, condicionados y los que estuvieran prohibidos.

Esta dirección opina técnicamente para el debido cumplimiento el subsanar la falta de información asociada a las autorizaciones de regulación de uso de suelo que le aplica al

“Soleado Cabo-Cerritos Resort”

Marcelo Gómez Cantú, Hernán Javier Marcos Zablach, Rogelio Sada Pérez y Ricardo Jesús Zablach Murra



proyecto en cuestión; se emite opinión técnica de viabilidad negativa de este proyecto, debiendo subsanarse y posterior a esto el de cumplir con las disposiciones de la normatividad ambiental que le aplique durante la ejecución del programa general de trabajo para el desarrollo, operación y mantenimiento del proyecto”.

- X.- Que el día 22 de mayo de 2017, se recibió en esta Delegación Federal el oficio SDEMARN/SSMARN/DG/130/17, del 16 de abril de 2017, mediante el cual la Secretaría de Desarrollo Económico, Medio Ambiente y Recursos Naturales del Gobierno del Estado de Baja California Sur, en respuesta a lo solicitado en el Resultando VI, manifiesta lo siguiente:

“
...

EN MATERIA DE DESARROLLO URBANO.

De acuerdo con el Programa Subregional de Desarrollo Urbano de Todos Santos-El Pescadero-Las playitas define para el sitio del proyecto un uso de suelo turístico, particularmente Alojamiento Turístico Integral con 10 cuartos por hectárea (AT-10), esto de acuerdo al plano de Estrategia General de Desarrollo Urbano, en este mismo sentido y considerando el mismo instrumento de planeación, se ubica al sitio del proyecto dentro de la Unidad de Gestión Ambiental 3 (U3), la cual cuenta con una política de aprovechamiento.

De acuerdo a lo anterior y con base en el Dictamen de Uso de Suelo presentado, emitido por la Secretaría de Planeación Urbana, Infraestructura y Transporte del Gobierno del Estado, de conformidad con el artículo 12, fracción XV de la Ley de Desarrollo Urbano de Baja California Sur, con número de oficio DGP-0285/2016, en donde otorgan un dictamen técnico favorable de uso de suelo para Alojamiento Turístico se considera que el proyecto es compatible con el Programa antes mencionado.

No obstante, la MIA-P no señala si el promovente cuenta con la Autorización de Uso de Suelo emitida por el H. Ayuntamiento de La Paz, en apego a lo establecido en el artículo 13, fracción X de la misma ley. Al respecto se sugiere requerir al promovente obtener y presentar los permisos y autorizaciones respectivos ante las autoridades locales competentes.

ABASTECIMIENTO DE AGUA.

En la MIA-P en sus apartados II.1.7 y II.2. se advierte que el abastecimiento de agua será mediante pipas para diferentes etapas del proyecto. Al respecto es de llamar la atención que no se menciona el volumen de agua necesaria para las necesidades del proyecto, de igual manera no menciona la tasa de reabastecimiento de agua que se requerirán durante las etapas de operación y mantenimiento, lo cual resulta de vital importancia dado las



SECRETARÍA DE MEDIO AMBIENTE
Y RECURSOS NATURALES

DELEGACIÓN FEDERAL EN BAJA CALIFORNIA SUR

Subdelegación de Gestión para la Protección Ambiental y Recursos Naturales

OFICIO SEMARNAT-BCS.02.01.IA.503/17

características del proyecto y debido al alto coeficiente de evaporación en la zona, por lo que se advierte que se requerirá de un abasto adicional de agua en las etapas de operación y mantenimiento.

Derivado de lo anterior se sugiere recomendar al promovente ampliar la información al respecto para garantizar el abasto de agua y que este se realice con empresas de transporte de agua debidamente acreditadas y autorizado por el Organismo Operador de Agua Potable.

PLANTA DE TRATAMIENTO

La MIA-P en su apartado II.2.6 menciona que el proyecto utilizara una planta de tratamiento de aguas residuales modelo BIO AQUA BF-2, instalado en un tanque de FRP con una capacidad para tratar un gasto máximo de agua de 2.0 m³/día, con una carga equivalente para una cantidad de 8 personas como máximo y que el efluente se reciban en áreas verdes, inodoros y fuentes de ornato. Los escasos bio-sólidos excedentes pueden reciclarse en jardinería o desecharse adecuadamente.

Con base a lo dispuesto en el artículo 56 de la Ley del equilibrio Ecológico y Protección del Ambiente del Estado de Baja California Sur, que a la letra dice: “que cuando no existan los sistemas municipales para evacuación de las aguas residuales, los propietarios de hoteles, fraccionamientos, condominios, residencias, industrias y similares, deberán instalar sistemas de tratamiento y reciclaje de sus aguas residuales, ya sea individuales y comunales” y del análisis de la MIA-P se advierte que la capacidad de la planta de tratamiento podría resultar insuficiente para satisfacer las necesidades del proyecto durante la etapa de operación, la cual puede verse sobrepasada dada la magnitud del proyecto, por lo cual se sugiere recomendar al promovente ampliar la información al respecto y realizar una definición clara del volumen de agua tratada y del manejo de la misma, a fin de garantizar que la capacidad que la planta de tratamiento cumpla con las necesidades del proyecto y de que no haya descarga de aguas en depósitos naturales, artificiales o cauces de arrollo, que toda la infraestructura de las redes de agua potable y drenaje sean totalmente herméticas particularmente los biodigestores, a fin de evitar en todo momento, infiltraciones que puedan contaminar el suelo. Lo anterior resulta indispensable debido a la ausencia de un sistema de drenaje y alcantarillado municipal en la zona propuesta para el desarrollo del proyecto y la colindancia con el mar.

De igual manera se sugiere solicitar al promovente el apego en su debido caso, a la Norma Oficial Mexicana NOM-003-SEMARNAT-1997 que establece los límites máximos permisibles de contaminantes para las aguas residuales tratadas que se reúsen en el servicio público.

“Soleado Cabo-Cerritos Resort”

Marcelo Gómez Cantú, Hernán Javier Marcos Zablah, Rogelio Sada Pérez y Ricardo Jesús Zablah Murra



El apartado II.2.6.1 de la MIA-P manifiesta que una de las ventajas del sistema de tratamiento propuesto, es la baja producción de lodos ya que debido a su capacidad para biodegradar la materia orgánica, la producción de bio-sólidos excedentes es muy baja, con un periodo de 3 a 5 años para extraerlos. No obstante lo anterior, dada la carencia de información al respecto del tratamiento de las aguas residuales se presume que el proceso de generar lodos y bio-sólidos, por lo que se recomienda estos deberán ser dispuestos de manera adecuada en sitios autorizados por el H. Ayuntamiento de La Paz.

RESIDUOS.

La MIA-P en sus apartados II.2.10 y V.1.3.4 así como en la tabla No 6 señala que la generación de residuos principalmente ocurrirá durante las etapas de construcción, operación y mantenimiento y que los residuos urbanos generados son de carácter habitacional principalmente, por lo que serán colectados por el municipio y dispuestos en el tiradero municipal.

En este sentido se sugiere que durante las diferentes etapas se identifique un área de almacén temporal y que se instalen los elementos necesarios para evitar la dispersión de los residuos por la acción del viento y que estos se dispongan de manera adecuada y periódica en sitios de disposición final debidamente autorizados por el H. Ayuntamiento de La Paz.

Por otra lado, dada la naturaleza del proyecto se advierte que en su debido caso cabría la necesidad por parte del promovente, registrar un plan de manejo para Residuos de manejo Especial debido al potencial del proyecto de constituirse como gran generador de residuos sólidos urbanos, lodos y bio-sólidos, según lo identifica la Norma Oficial Mexicana NOM-061-SEMARNAT-2001 que establece los criterios para clarificar a los residuos de manejo especial y determinar cuáles están sujetos a Plan de Manejo; el listado de los mismos, el procedimiento para la inclusión o exclusión a dicho listado y procedimientos para la formulación de los Planes de Manejo, por lo que se advierte que al ser estos un residuo de manejo especial (RME), deberán de contar con un número de registro de plan de manejo de RME, emitido por el Gobierno del Estado por conducto de la Secretaría de Desarrollo Económico, Medio Ambiente y Recursos Naturales en donde se describan las obras, instalación de equipos y acciones para el manejo y disposición final de residuos sólidos no peligrosos.

Lo anterior con fundamento en lo dispuesto en los artículos 4, fracción VII y 44, inciso b) de la Ley del Equilibrio Ecológico y la Protección al Ambiente del Estado de Baja California Sur y el artículo 8, fracción V, del Reglamento de dicha Ley y en lo establecido en los artículos 16, fracción V, 25, fracción XII de la Ley Orgánica de la Administración Pública de Baja California Sur, artículo 5, fracción XXVI del Reglamento interior de la Secretaría de Desarrollo Económico, Medio Ambiente y Recursos Naturales.



SECRETARÍA DE MEDIO AMBIENTE
Y RECURSOS NATURALES

DELEGACIÓN FEDERAL EN BAJA CALIFORNIA SUR

Subdelegación de Gestión para la Protección Ambiental y Recursos Naturales

OFICIO SEMARNAT-BCS.02.01.IA.503/17

ZONA FEDERAL MARITIMO TERRESTRE.

De acuerdo con la MIA-P en su apartado VI.1 se señala que es indispensable la obtención de los permisos y concesiones necesarias al estar los linderos del proyecto colindando con la Zona Federal Marítimo Terrestre. Por lo anterior se sugiere recomendar al promovente obtener los permisos y autorizaciones respectivas antes de iniciar cualquier actividad o instalación de campamento.

- XI.- Que el 31 de mayo de 2017, se recibió en esta Delegación Federal el oficio PFFPA/10.1/727/2017, mediante el cual la Delegación de la Procuraduría Federal de Protección al Ambiente en el Estado, en respuesta a lo solicitado en el Resultando II, manifiesta lo siguiente:

"... Me permito indicar que de una búsqueda exhaustiva en los archivos y bases con los que cuenta la Subdelegación Jurídica, no se advierte la existencia de procedimiento administrativo a nombre del proyecto, asimismo del reporte de la visita técnica que se efectuó y donde el inspector asentó que se realizó visita técnica al área señalada observando una superficie aproximada de 6, 000 m², delimitado por cerco perimetral de alambre de púas con poste de madera y fierro. En una parte de la superficie verificada, se pudo observar que se realizaron trabajos de nivelación, compactación y relleno con material pétreo para la construcción de una obra tipo plataforma abarcando un área de 4, 800 m² aproximadamente, sin observar más obras y/o actividades. Al realizar la visita física al área y al corroborar las coordenadas UTM señalados en los cuadros de construcción mediante equipo GPS, se pudo observar que el área total se encuentra dividida en 04 lotes"

- XII.- Que los **Promoventes** presentaron copia simple del siguiente documento:

- Oficio DGP/0285/2016, de fecha 08 de diciembre de 2016, mediante el cual la Dirección General de Planeación del Gobierno del Estado de Baja California Sur emite Dictamen Técnico favorable de Uso Alojamiento Turístico (AT-0).

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

CONSIDERANDO

PRIMERO.- De conformidad con lo dispuesto en los artículos 8º, 14 y 16, de la Constitución Política de los Estados Unidos Mexicanos; 2º, fracción I, 16, 17 BIS, 26 y 32 Bis, fracción XI, de la Ley Orgánica de la Administración Pública Federal; 16 párrafo

"Soleado Cabo-Cerritos Resort"

Marcelo Gómez Cantú, Hernán Javier Marcos Zablah, Rogelio Sada Pérez y Ricardo Jesús Zablah Murra



SECRETARÍA DE MEDIO AMBIENTE
Y RECURSOS NATURALES

DELEGACIÓN FEDERAL EN BAJA CALIFORNIA SUR

Subdelegación de Gestión para la Protección Ambiental y Recursos Naturales

OFICIO SEMARNAT-BCS.02.01.IA.503/17

primero, fracción X, de la Ley Federal de Procedimiento Administrativo; 2 fracción XXX, 19 fracciones XXIII, XXV, XXIX, 38, 39 y 40, fracciones IX, Incisos c, XIX, XXXV y XXXIX, del Reglamento Interior de la Secretaría de Medio Ambiente y Recursos Naturales, publicado en el Diario Oficial de la Federación el 26 de noviembre del 2012, el Decreto por el que se reforma, adicionan y derogan diversas disposiciones de este Ordenamiento Reglamentario, publicado en el Diario Oficial de la Federación el 31 de octubre de 2014, así como el Artículo Único fracción VII, numeral 1 del Acuerdo por el que se Adscribe Orgánicamente a las Unidades Administrativas y Órganos Desconcentrados de la Secretaría de Medio Ambiente y Recursos Naturales, publicado en el Diario Oficial de la Federación el 15 de diciembre de 2014, 4º, 5º, fracciones II y X, 28, primer párrafo, fracciones IX y X 30, 35, párrafos primero, segundo y último, fracción II, de la Ley General del Equilibrio Ecológico y la Protección al Ambiente; 2º, 4º, 5º incisos Q) y R), 9º, 10 fracción II, 12, 17, 19, 21, 24, 25, 26, 27, 38, 39, 42, 44, 45, fracción II, 46 al 50, del Reglamento de la Ley General del Equilibrio Ecológico y la Protección al Ambiente en Materia de Evaluación del Impacto Ambiental, esta Delegación Federal cuenta con atribuciones para evaluar y resolver las Manifestaciones de Impacto Ambiental de las obras y actividades de competencia de la Federación y expedir, cuando proceden las autorizaciones para su realización.

SEGUNDO.- Que el artículo 5º, fracción X, de la Ley General del Equilibrio Ecológico y la Protección al Ambiente establece como facultad de la Federación la evaluación del Impacto Ambiental de obras o actividades a las que se refiere el artículo 28 de dicha Ley, y en su caso la expedición de autorizaciones. Por lo antes expuesto, la evaluación en Materia de Impacto Ambiental de las obras y actividades del **Proyecto** son de competencia Federal, toda vez que la construcción, operación y mantenimiento de un desarrollo turístico con 2 edificios departamentales de cuatro módulos por edificio y cinco departamentos por nivel a excepción del primero que tendrá dos, SPA, Recepción, TV, Lounge, Deck, Alberca, Sótano, Estacionamiento y Áreas de Servicios, a desarrollarse en cuatro lotes continuos que se identifican con los numerales 2808, 2809, 2810 y 2811, con una superficie total de 5, 704.507 m², conforman un desarrollo inmobiliario en ecosistema costero que requiere de ser evaluado en materia de Impacto Ambiental por esta Delegación Federal y al ser regulado por leyes federales de conformidad con lo dispuesto en los artículos 28, fracción IX, de la Ley General del Equilibrio Ecológico y la Protección al Ambiente y 5º, inciso Q), de su Reglamento en Materia de Evaluación de Impacto Ambiental.

"Soleado Cabo-Cerritos Resort"

Marcelo Gómez Cantú, Hernán Javier Marcos Zablah, Rogelio Sada Pérez y Ricardo Jesús Zablah Murra

11/33



SECRETARÍA DE MEDIO AMBIENTE
Y RECURSOS NATURALES

DELEGACIÓN FEDERAL EN BAJA CALIFORNIA SUR

Subdelegación de Gestión para la Protección Ambiental y Recursos Naturales

OFICIO SEMARNAT-BCS.02.01.IA.503/17

TERCERO.- Que de conformidad con lo dispuesto por los artículos 28, fracción II y 40, fracción IX, inciso c, del Reglamento Interior de la Secretaría de Medio Ambiente y Recursos Naturales, la Dirección General de Impacto y Riesgo Ambiental y las Delegaciones Federales de la Secretaría de Medio Ambiente y Recursos Naturales cuentan con las facultades, para evaluar las Manifestaciones de Impacto Ambiental y, en su caso de autorizar las obras o actividades que hayan sido sometidas al Procedimiento de Evaluación del Impacto Ambiental, así como imponer condicionantes entre las cuales se encuentra la de incluir programas de trabajo que vayan dirigidas al cumplimiento de las medidas de prevención, mitigación, y en su caso, compensación.

CUARTO.- Que en términos de lo dispuesto por los artículos 2, fracción XXX, 19, fracciones XXIII, XXV, XXIX, 39 y 40, fracciones IX, Inciso c, así como, XIX, XXV y XXXIX del Reglamento Interior de la Secretaría de Medio Ambiente y Recursos Naturales, las Delegaciones Federales de esta Secretaría cuentan con facultades para dictaminar en Materia de Impacto Ambiental.

QUINTO.- Con base en las consideraciones expuestas, esta Delegación Federal procedió a evaluar el impacto ambiental que pudiera ocasionar la construcción, operación y mantenimiento que requiere el desarrollo del **Proyecto** a desarrollarse, bajo lo establecido en las Normas Oficiales Mexicanas: NOM-004-SEMARNAT-2002, NOM-041-SEMARNAT-2006, NOM-045-SEMARNAT-2006, NOM-059-SEMARNAT-2010, NOM-080-SEMARNAT-1999 y NOM-081-SEMARNAT-1996, así como el Programa Subregional de Desarrollo Urbano de Todos Santos-El Pescadero-Las Playitas, La Paz, B.C.S., emitido el 10 de agosto de 2012 en el Boletín Oficial del Gobierno del Estado de B.C.S.

A).- CARACTERÍSTICAS DEL PROYECTO.

Cabe precisar que del análisis íntegro de la **MIA-P**, se advierte que los **Promovientes** pretenden llevar a cabo la construcción, operación y mantenimiento de 2 edificios departamentales de cuatro módulos por cada edificio y cinco departamentos en cada nivel a excepción del primero que solo tiene dos, además de SPA, Recepción, TV, Lounge, Deck, Alberca, Sótano, Estacionamiento y Áreas de Servicios de acuerdo con la siguiente tabla de desplantes:

"Soleado Cabo-Cerritos Resort"

Marcelo Gómez Cantú, Hernán Javier Marcos Zablah, Rogelio Sada Pérez y Ricardo Jesús Zablah Murra



DELEGACIÓN FEDERAL EN BAJA CALIFORNIA SUR
Subdelegación de Gestión para la Protección Ambiental y Recursos Naturales

SECRETARÍA DE MEDIO AMBIENTE
Y RECURSOS NATURALES

OFICIO SEMARNAT-BCS.02.01.IA.503/17

Dosificación de las superficies del proyecto Soleado Cabo-Cerritos Resort						
DESCRIPCION	Superficie (m ²)	Cantidad	m ² Habitables	m ² Totales	m ² Desplante	
Sótano, Estacionamiento, Áreas de Servicio	1,767.17	1		1,767.17		
PRIMER NIVEL						
Departamento T1	121.83	8	974.64	974.64	974.64	
Departamento T2	75.90	1	75.90	75.90	75.90	
SPA, Recepción TV, Lounge	557.22	1		557.22	557.22	
Deck y Alberca	1,073.30	1		1,073.30		
Pasillo, Escalera	224.55	1		224.55	224.55	
SEGUNDO NIVEL						
Departamento T1	121.83	10	1,218.83	1,218.83		
Departamento T2	110.55	1	110.55	110.55		
Departamento T3	48.42	1	48.42	48.42		
Departamento T4	50.00	1	50.00	50.00		
Departamento T5	75.44	1	75.44	75.44		
Pasillo, Escalera	299.94	1		249.94		
TERCER NIVEL						
Departamento T1	121.83	10	1,218.83	1,218.83		
Departamento T2	110.55	1	110.55	110.55		
Departamento T3	48.42	1	48.42	48.42		
Departamento T4	50.00	1	50.00	50.00		
Departamento T5	75.44	1	75.44	75.44		
Pasillo, Escalera	299.94	1		249.94		
CUARTO NIVEL						
Departamento T1	121.83	10	1,218.83	1,218.83		
Departamento T2	110.55	1	110.55	110.55		
Departamento T3	48.42	1	48.42	48.42		
Departamento T4	50.00	1	50.00	50.00		
Departamento T5	75.44	1	75.44	75.44		
Pasillo, Escalera	299.94	1		249.94		

"Soleado Cabo-Cerritos Resort"

Marcelo Gómez Cantú, Hernán Javier Marcos Zablach, Rogelio Sada Pérez y Ricardo Jesús Zablach Murra



DELEGACIÓN FEDERAL EN BAJA CALIFORNIA SUR
Subdelegación de Gestión para la Protección Ambiental y Recursos Naturales

SECRETARÍA DE MEDIO AMBIENTE
Y RECURSOS NATURALES

OFICIO SEMARNAT-BCS.02.01.IA.503/17

QUINTO NIVEL						
	Departamento T1	121.83	10	1,218.83	1,218.83	
	Departamento T2	110.55	1	110.55	110.55	
	Departamento T3	48.42	1	48.42	48.42	
	Departamento T4	50.00	1	50.00	50.00	
	Departamento T5	75.44	1	75.44	75.44	
	Pasillo, Escalera	299.94	1		249.94	
SEXTO NIVEL						
	Departamento T1	121.83	10	1,218.83	1,218.83	
	Departamento T2	110.55	1	110.55	110.55	
	Departamento T3	48.42	1	48.42	48.42	
	Departamento T4	50.00	1	50.00	50.00	
	Departamento T5	75.44	1	75.44	75.44	
	Pasillo, Escalera	299.94	1		249.94	
	TOTAL AREA HABITABLE			8,564.09		
	TOTAL AREA CONSTRUIDA				13,436.03	1,832.31

Las actividades que pretende el **Proyecto** no se realizarán dentro de algún Área Natural Protegida de carácter Federal, Estatal o Municipal.

B).- ASPECTOS ABIÓTICOS

Clima

En la zona del **Proyecto** se presenta un clima **Semi-seco, semi-cálido BS,h**. Este subtipo de clima tiene una distribución más restringida que cualquiera de los demás, se distribuye en las partes altas de las laderas sin llegar a las cimas de las sierras a elevaciones desde los 400 hasta los 900 msnmm, forman prácticamente un delgado cinturón en la parte alta de las sierras que se encuentran dentro del área de estudio.

La temperatura media anual se tiene en un orden de 18° a 25° C. La temperatura media del mes más caliente (julio o agosto) es de 32.65° C, mientras que el mes más frío es enero con 9.6° C como temperatura media.

El mes de mayor precipitación es septiembre con 125 mm aproximadamente y mayo es el mes más seco (menos de 4.0 mm).



SECRETARÍA DE MEDIO AMBIENTE
Y RECURSOS NATURALES

DELEGACIÓN FEDERAL EN BAJA CALIFORNIA SUR

Subdelegación de Gestión para la Protección Ambiental y Recursos Naturales

OFICIO SEMARNAT-BCS.02.01.IA.503/17

Geología

La geología del área de estudio está compuesta por rocas ígneas, metamórficas y sedimentarias. Las rocas ígneas se localizan en las partes más altas que corresponden a la Sierra de La Laguna (Nor-Este de la zona de estudio).

Las rocas metamórficas afloran en forma de pequeños lomeríos cercanos a la línea de costa y continúan en dirección norte-noroeste formando una pequeña cordillera de cerros bajos. Las rocas sedimentarias se distribuyen en los delgados valles aluviales y cauces que se encuentran en las laderas de las estructuras montañosas. En la zona noroeste del mapa geológico, una superficie importante está cubierta de depósitos sedimentarios areno conglomeráticos.

Los grandes esfuerzos que tuvieron lugar durante las diferentes actividades tectónicas están representados por fallamientos normales con dirección noroeste-sureste y de desplazamiento lateral derecho con dirección general norte-sur. Otros rasgos estructurales predominantes son la gran cantidad de fracturas y diques de composición intermedia en toda el área de estudio.

Geomorfología

El sitio del **Proyecto** Soleado Cabo-Cerritos Resort se encuentra dentro de una unidad denominada Lomeríos Tendidos con Bajadas.

Esta unidad se caracteriza por presentar bajadas y piedemontes de dimensiones no muy grandes, las cuales presentan en su parte más distal a las estructuras montañosas lomeríos aislados que sobresalen en la franja o llanura costera que se desarrolla en las inmediaciones de la línea de costa.

La geomorfología del área de estudio está ampliamente dominada por la presencia de la estructura montañosa denominada Sierra de San Lázaro, dentro del área de estudio se localiza la Sierra de La Laguna, que es una de las que se compone esta estructura.

Suelo.

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

"Soleado Cabo-Cerritos Resort"

Marcelo Gómez Cantú, Hernán Javier Marcos Zablah, Rogelio Sada Pérez y Ricardo Jesús Zablah Murra

15 / 33



SECRETARÍA DE MEDIO AMBIENTE
Y RECURSOS NATURALES

DELEGACIÓN FEDERAL EN BAJA CALIFORNIA SUR

Subdelegación de Gestión para la Protección Ambiental y Recursos Naturales

OFICIO SEMARNAT-BCS.02.01.IA.503/17

Los suelos con textura gruesa son los de mayor distribución. La cercanía a la roca origen y el escaso transporte que tienen prácticamente los mantiene in situ, es decir se les encuentra encima de la roca que los origina. Las unidades edafológicas con textura media se localizan en las partes altas de algunas mesetas y los de textura fina están restringidos a los salitrales ubicados cerca de la línea de costa que ocasionalmente funcionan como planicies de inundación y con una pendiente muy baja.

Hidrología

La hidrografía de la zona de estudio está constituida por arroyos de corta longitud e incluso algunos de estos se pierden antes de llegar a la línea de costa, las corrientes fluviales son de tipo efímeras ya que solo transportan agua después de una lluvia, el proyecto se localiza en la **Región Hidrológica 3**.

La densidad de corrientes es baja, el patrón de drenaje predominante es el subparalelo y ocasionalmente el subdendrítico en las partes más altas.

La densidad de corrientes es baja, el patrón de drenaje predominante es el subparalelo y ocasionalmente el subdendrítico en las partes más altas. La corriente más importante es el arroyo La Zacatosa y El Diablo. La cuenca hidrológica a la que da lugar (**Cuenca A**) tiene una superficie de 225.00 km², su tamaño es relativamente grande y puede dar una idea de la cantidad de agua que puede transportar este arroyo hasta el mar. El proyecto se localiza en la **Subcuenca Hidrológica C** con una superficie de captación estimada de 678 Km².

C).- ASPECTOS BIÓTICOS

Flora

Dentro del predio NO hay vegetación nativa, la superficie a afectar se encuentra totalmente desprovista de vegetación.

Fauna

El sitio del **Proyecto** se encuentra inmerso por una zona con gran diversidad de actividades antropogénicas, la cantidad de personas que frecuentan, permanecen o viven en ese lugar es cada día más grande, la fauna se ha desplazado hacia otras zonas donde su vida sea más segura:

"Soleado Cabo-Cerritos Resort"

Marcelo Gómez Cantú, Hernán Javier Marcos Zablah, Rogelio Sada Pérez y Ricardo Jesús Zablah Murra



SECRETARÍA DE MEDIO AMBIENTE
Y RECURSOS NATURALES

DELEGACIÓN FEDERAL EN BAJA CALIFORNIA SUR
Subdelegación de Gestión para la Protección Ambiental y
Recursos Naturales

OFICIO SEMARNAT-BCS.02.01.IA.503/17

Durante los trabajos de campo no se observó ninguna especie de fauna, ni siquiera los reptiles menores que comúnmente se encuentran en toda esta zona.

D).- IDENTIFICACIÓN DE LOS IMPACTOS AMBIENTALES IMPLICADOS EN EL DESARROLLO DEL PROYECTO REALIZADOS POR LOS PROMOVENTES.

Etapas de preparación del sitio

Los impactos adversos detectados en esta etapa del proyecto no son valorados con una importancia severa o crítica. Los impactos que destacan en esta etapa son generados por las acciones de desmonte y limpieza del sitio. Adicionalmente la generación de polvo por el acarreo de material para la construcción. Los demás impactos identificados son valorados como compatibles con el medio.

La descripción y valoración de los impactos más importantes en esta etapa se presenta a continuación:

Contaminación por emisión de gases

Las actividades de preparación del terreno involucran maquinaria pesada dadas las condiciones rocosas del área a desarrollar, y las emisiones a la atmósfera constituyen el principal impacto adverso. Se trata de un impacto temporal, puntual con reversibilidad, por lo que es considerado compatible.

Contaminación por polvo y ruido

La calidad del aire se vio afectada por dos causas: la agregación de partículas (polvos) producto del movimiento de materiales durante la construcción del sitio y por las emisiones de gases producto de la operación de maquinaria, por el equipo que funcionó a través de motores de combustión interna, aunque fue mínima. La agregación de polvos al ambiente, fue el efecto más significativo durante los trabajos de desmonte y todos aquellos que implicaron un movimiento de materiales. Constituyó un efecto negativo durante el proceso, pero se mitigó a partir de riegos con aguas.

La agregación de gases de combustión, fue otro efecto negativo al ambiente; pero que ya ocurre, dado que el predio se encuentra aledaño a la carretera transpeninsular en el tramo El Pescadero-Cabo San Lucas.

Durante los trabajos de construcción de las obras, la emisión de gases provino de vehículos pesados y equipos que funcionan con combustibles (diesel o gasolina), los

"Soleado Cabo-Cerritos Resort"

Marcelo Gómez Cantú, Hernán Javier Marcos Zablach, Rogelio Sada Pérez y Ricardo Jesús Zablach Murra

17/33



SECRETARÍA DE MEDIO AMBIENTE
Y RECURSOS NATURALES

DELEGACIÓN FEDERAL EN BAJA CALIFORNIA SUR

Subdelegación de Gestión para la Protección Ambiental y Recursos Naturales

OFICIO SEMARNAT-BCS.02.01.IA.503/17

cuales generaron emisiones de NO_x, CO, SO₂, partículas e hidrocarburos. Por la poca magnitud de estas obras y debido a que se encuentra aledaño a una zona ya moderadamente urbanizada, se considera que el impacto fue **compatible**, puntual, temporal, reversible y mitigable ya que el mantenimiento preventivo de cada vehículo y maquinaria corrió a manos de los contratistas.

Paisaje

Las condiciones del paisaje al introducir el proyecto en la zona dan como resultado un deterioro de la naturalidad del paisaje.

La afectación de las características estéticas del paisaje, se verán poco afectadas y significativas debido a que el paisaje natural se mantendrá en un porcentaje alto por ser zona rural, aunque por su carácter antropogénico fue poco significativo, lo que propiciará la percepción de un ambiente de comunión natural; su extensión fue local, la permanencia del efecto fue temporal, reversible a mediano plazo y no mitigable.

Este impacto se considera **moderado, puntual, sin embargo permanente** ya que afectó el área de las obras; **permanentemente**. La **posibilidad de mitigación** es a través de la creación de zonas verdes.

Etapas de construcción

Calidad del agua de mar al verter residuos líquidos.

Este impacto pudo considerarse como crítico ya que la zona del proyecto se encuentra en la zona costera, sin embargo al invertir en una planta de tratamiento de agua desde el principio, este impacto se previene en su totalidad, se califica como **Compatible**.

Disminución de la calidad del suelo por efecto de relleno y cimentación

Las acciones de relleno y cimentación que tendrán lugar durante la construcción de la casa habitación tendrá el efecto de disminuir la calidad del suelo mediante alteraciones físicas.

El impacto se valora como moderado de acuerdo con los criterios de persistencia a largo plazo y su irreversibilidad, sin embargo el efecto es de poca extensión relativa. Es por esto que el impacto se calificó como **Compatible**.

Pérdida de suelo

El área del proyecto no presenta zonas cultivables ni ganaderas por lo que el impacto se clasifica como **Compatible**.

"Soleado Cabo-Cerritos Resort"

Marcelo Gómez Cantú, Hernán Javier Marcos Zablah, Rogelio Sada Pérez y Ricardo Jesús Zablah Murra



SECRETARÍA DE MEDIO AMBIENTE
Y RECURSOS NATURALES

DELEGACIÓN FEDERAL EN BAJA CALIFORNIA SUR
Subdelegación de Gestión para la Protección Ambiental y
Recursos Naturales

OFICIO SEMARNAT-BCS.02.01.IA.503/17

Etapas de operación y mantenimiento

Generación de residuos urbanos

Los residuos urbanos generados son de carácter habitacional principalmente, por lo que serán colectados por el municipio y dispuestos en el tiradero municipal.

E).- MEDIDAS PREVENTIVAS Y DE MITIGACIÓN DE LOS IMPACTOS AMBIENTALES PROPUESTAS POR LOS PROMOVENTES.

En la **MIA-P** el **Promovente** identificó medidas preventivas y de mitigación, mismas que se establecen como de cumplimiento obligatorio tal y como se indica en el **TÉRMINO SEXTO** del presente resolutivo.

F).- DICTAMEN TÉCNICO.

Cabe señalar que el **Proyecto** se localiza en un predio sin vegetación forestal, toda vez que mediante el resolutivo SEMARNAT-BCS.02.01.IA.099/09, del 02 de marzo de 2009, se autorizó de manera condicionada el proyecto "Cerritos Bungalows" promovido por la empresa Casa Dor, S. de R. L. de C. V., que se desarrolló parcialmente en una parte de un predio con una superficie total de 13, 608.556 m², dejando otra superficie de 4, 800 m², compactada y nivelada como lo observó la Delegación de la Procuraduría federal de Protección al Ambiente en el Estado.

En la opinión técnica emitida por la Dirección de Ecología, Educación y Gestión Ambiental del Ayuntamiento de La Paz, que emite viabilidad negativa al **Proyecto**, por no contar con la factibilidad de uso de suelo (RESULTANDO IX, Páginas 6 y 7), los **Promoventes** anexan a la **MIA-P** del **Proyecto** el oficio DGP-0285/2016, del 08 de diciembre de 2016 (RESULTANDO XII), emitido por la Dirección General de Planeación del Gobierno del Estado de Baja California Sur en el cual otorgan Dictamen Técnico Favorable de Uso Alojamiento Turístico, lo cual hace compatible el **Proyecto** con el Programa Subregional de Desarrollo Urbano de Todos Santos-El Pescadero-Las Playitas, La Paz, Baja California Sur, emitido el 10 de agosto de 2012 en el Boletín Oficial del Gobierno del Estado de Baja California Sur.

Por otra parte, la Secretaría de Desarrollo Económico, Medio Ambiente y Recursos Naturales del Gobierno del Estado de Baja California Sur, señala en su opinión técnica (RESULTANDO X), que se requiere contar con un programa de contingencia para la planta de tratamiento de aguas residuales y apegarse a lo establecido en la Norma Oficial Mexicana NOM-003-SEMARNAT-1997, que establece los límites máximos



permisibles de contaminantes para las aguas residuales tratadas que se reúsen en el servicio público, así como obtener las licencias para el manejo y disposición de los lodos y bio-lodos, por lo que esta Delegación Federal concuerda con ellos y les condiciona a presentarla en un plazo de 30 días después de recibido el presente Resolutivo.

De acuerdo con los criterios de modalidades de utilización del suelo del Programa Subregional de Desarrollo Urbano de Todos Santos-El Pescadero-Las Playitas, La Paz, Baja California Sur, emitido el 10 de agosto de 2012 en el Boletín Oficial del Gobierno del Estado de Baja California Sur, el **Proyecto** se localiza en la zona AT-10 con las siguientes especificaciones:

MODALIDADES DE UTILIZACION DEL SUELO

Clave	Zona	Densidad Bruta	Lote Mínimo	Frente Mínimo	Ocupación Máxima del Área Total	Intensidad de Construcción del Área Total	Altura Permitida	
		Ctos/ha	Ha	M	C.O.S	C.U.S	Niveles	Altura (m)
AT-10	Alojamiento Turístico	10	4	400	0.15	0.3	2	9

Por lo tanto, de la tabla inmediata superior tenemos las siguientes especificaciones de acuerdo con la superficie del polígono del **Proyecto**:

La superficie total del **Proyecto** es de 5,704.51 m² (suma de los Lote 2808, 2809, 2810 y 2811) por lo tanto el Coeficiente de Ocupación del Suelo (C.O.S.) es de 855.670 m² y el Coeficiente de Uso de Suelo (C.U.S) es de 1,711.352 m² con una densidad bruta de 5.7 cuartos en total o bien una construcción de 2 niveles con una altura máxima de 9 metros.

Una vez visto lo anterior y de acuerdo con las características de su Proyecto, se observa que este es rebasado en todos los aspectos del mismo, por lo que deberá acatar y reestructurar el mismo.

Por lo que de acuerdo con lo establecido en la **MIA-P** y dadas las características del **Proyecto**, se prevé que se ocasionarán impactos ambientales factibles de ser compensados y/o mitigados. En este sentido los impactos ambientales más



SECRETARÍA DE MEDIO AMBIENTE
Y RECURSOS NATURALES

DELEGACIÓN FEDERAL EN BAJA CALIFORNIA SUR
Subdelegación de Gestión para la Protección Ambiental y
Recursos Naturales

OFICIO SEMARNAT-BCS.02.01.IA.503/17

significativos que ocasionará el desarrollo del **Proyecto** y que fueron identificados por los **Promoventes**, se generarán durante la etapa de Construcción del **Proyecto**.

Por lo expuesto y de acuerdo con la ubicación, dimensiones, características o alcances del **Proyecto**, no se prevén impactos ambientales significativos que puedan causar desequilibrios ecológicos o rebasar los límites y condiciones establecidas en las disposiciones jurídicas referentes a la preservación del equilibrio ecológico y la protección al ambiente, además, que los efectos en el o los ecosistemas que pudieran ser afectados podrán ser mitigados y/o compensados con las medidas preventivas, de mitigación y compensación señaladas en la documentación presentada, así como las incluidas en el presente oficio para evitar o reducir al mínimo los efectos negativos sobre el ambiente.

Que las obras y/o actividades relativas a la construcción, operación y mantenimiento del **Proyecto** son factibles de desarrollarse en el sitio propuesto siempre y cuando los **Promoventes** se sujete a las medidas de prevención, mitigación y compensación señaladas en la documentación exhibida y al cumplimiento de los Términos y Condicionantes del presente Resolutivo, para minimizar los impactos ambientales adversos que puedan ocasionarse sobre los componentes ambientales del área de influencia del **Proyecto**.

Por las consideraciones de hecho y de derecho anteriormente expuestas, así como del análisis de los documentos que obran en el expediente, es de señalarse, que la **MIA-P**, del **Proyecto** promovido por los C.C Marcelo Gómez Cantú, Hernán Javier Marcos Zablah, Rogelio Sada Pérez y Ricardo Jesús Zablah Murra, en su carácter de **Promoventes**, cumple con los requisitos que para tal efecto exigen la normatividad aplicable al caso del estudio, además, las obras y/o actividades del **Proyecto** no influirán de manera negativa en la calidad del sistema ambiental, si afectará a las especies de flora y fauna con alguna categoría de riesgo, así como también, afectará la vegetación que sirva como zona de anidación, refugio y reproducción para la fauna silvestre; y toda vez que la maquinaria que proponen que se utilizará en el **Proyecto**, se deberá ajustar a los rangos establecidos en la Norma Oficial Mexicana NOM-045-SEMARNAT-2006 y a la Norma Oficial Mexicana NOM-041-SEMARNAT-2006, esta Delegación Federal considera que dichas actividades son factibles de desarrollarse en el sitio propuesto siempre y cuando los **Promoventes** se sujete a las medidas de prevención, mitigación y compensación señaladas en la documentación exhibida y al cumplimiento de los Términos y Condicionantes de la presente resolución, para minimizar los impactos

"Soleado Cabo-Cerritos Resort"

Marcelo Gómez Cantú, Hernán Javier Marcos Zablah, Rogelio Sada Pérez y Ricardo Jesús Zablah Murra

21/33



ambientales adversos que puedan ocasionarse sobre los componentes ambientales del área de influencia del **Proyecto** por lo que en el ejercicio de sus atribuciones, determina que el **Proyecto**, objeto de la evaluación que se dictamina, **es ambientalmente viable**, por lo tanto se sujetara a los siguientes:

TÉRMINOS

PRIMERO.- SE AUTORIZA DE MANERA CONDICIONADA llevar a cabo la preparación del sitio, la construcción, operación y mantenimiento de un desarrollo turístico con las siguientes especificaciones:

De acuerdo con los criterios de modalidades de utilización del suelo del Programa Subregional de Desarrollo Urbano de Todos Santos-El Pescadero-Las Playitas, La Paz, Baja California Sur, emitido el 10 de agosto de 2012 en el Boletín Oficial del Gobierno del Estado de Baja California Sur, para la zona del **Proyecto** se tienen las siguientes especificaciones:

MODALIDADES DE UTILIZACION DEL SUELO

Clave	Zona	Densidad Bruta	Lote Mínimo	Frente Mínimo	Ocupación Máxima del Área Total	Intensidad de Construcción del Área Total	Altura Permitida	
		Ctos/ha	Ha	M	C.O.S	C.U.S	Niveles	Altura (m)
AT-10	Alojamiento Turístico	10	4	400	0.15	0.3	2	9

Por lo tanto, de la tabla inmediata superior tenemos las siguientes especificaciones de acuerdo con la superficie del polígono del **Proyecto**:

La superficie total del **Proyecto** es de 5,704.51 m² (suma de los Lote 2808, 2809, 2810 y 2811) por lo tanto el Coeficiente de Ocupación del Suelo (C.O.S.) es de 855.670 m² y el Coeficiente de Uso de Suelo (C.U.S) es de 1,711.352 m² con una densidad bruta de 5.7 cuartos en total o bien una construcción de 2 niveles con una altura máxima de 9 metros es decir, la superficie de desplante en planta baja debe de ser de 855.670 m² y de construcción vertical de 1,711.352 m², sin embargo solo podrá construir 2 niveles con una altura máxima de 9 metros, siempre y cuando se ajuste al C.U.S.



SECRETARÍA DE MEDIO AMBIENTE
Y RECURSOS NATURALES

DELEGACIÓN FEDERAL EN BAJA CALIFORNIA SUR

Subdelegación de Gestión para la Protección Ambiental y Recursos Naturales

OFICIO SEMARNAT-BCS.02.01.IA.503/17

Asimismo, se autoriza una Planta de tratamiento de aguas residuales marca BIO-AQUA®, con una capacidad para tratar un gasto máximo de agua de 2.0 m³/día, con una carga equivalente para una cantidad de 8 personas como máximo.

Se hará una excavación y relleno a 2.00 m de profundidad como confinamiento de los tanques, así como una losa de concreto armado de 20 cm. De espesor, para el desplante de los mismos.

Esta **Resolución** se refiere únicamente a los aspectos ambientales originados por la ejecución del **Proyecto** a desarrollarse en cuatro lotes identificados como Lote 2808, 2809, 2810 y 2811, sumando una superficie total de 5,704.507 m², en la zona conocida como Los Cerritos, Subdelegación Municipal de El Pescadero, Municipio de La Paz, Baja California Sur, localizándose las coordenadas UTM de los vértices principales de los polígonos del **Proyecto** en:

LOTE 2808, Clave Catastral 1-03-159-2808						
LADO		RUMBO	DISTANCIA	V	UTM WGS-84	
EST	PV				Y	X
				11966	2,580,376.1967	584,299.2703
11966	11971	S 49° 17' 56.88" E	20.000	11971	2,580,363.1545	584,314.4328
11971	11970	S 40° 42' 03.12" W	72.850	11970	2,580,307.9253	584,266.9267
11970	11965	N 61° 03' 03.96" W	20.428	11965	2,580,317.8131	584,249.0509
11965	11966	N 40° 42' 03.12" E	77.011	11966	2,580,376.1967	584,299.2703
SUPERFICIE = 1,498.604 m²						

LOTE 2809, Clave Catastral 1-03-159-2809						
LADO		RUMBO	DISTANCIA	V	UTM WGS-84	
EST	PV				Y	X
				11971	2,580,363.1545	584,314.4328
11971	11973	S 49° 17' 56.88" E	20.000	11973	2,580,350.1123	584,329.5953
11973	11972	S 40° 42' 03.12" W	68.689	11972	2,580,298.0374	584,284.8024
11972	11970	N 61° 03' 03.96" W	20.428	11970	2,580,307.9253	584,266.9267
11970	11971	N 40° 42' 03.12" E	72.850	11971	2,580,363.1545	584,314.4328
SUPERFICIE = 1,415.389 m²						

LOTE 2810, Clave Catastral 1-03-159-2810						
LADO		RUMBO	DISTANCIA	V	UTM WGS-84	
EST	PV				Y	X



SECRETARÍA DE MEDIO AMBIENTE
Y RECURSOS NATURALES

DELEGACIÓN FEDERAL EN BAJA CALIFORNIA SUR
Subdelegación de Gestión para la Protección Ambiental y
Recursos Naturales

OFICIO SEMARNAT-BCS.02.01.IA.503/17

				11973	2,580,350.1123	584,329.5953
11973	11975	S 49° 17' 56.88" E	20.000	11975	2,580,337.0701	584,344.7578
11975	11974	S 40° 42' 03.12" W	69.763	11974	2,580,284.1812	584,299.2647
11974	11972	N 46° 13' 33.77" W	20.029	11972	2,580,298.0374	584,284.8024
11972	11973	N 40° 42' 03.12" E	68.689	11973	2,580,350.1123	584,329.5953
SUPERFICIE = 1,384.520 m²						

LOTE 2811, Clave Catastral 1-03-159-2811						
LADO		RUMBO	DISTANCIA	V	UTM WGS-84	
EST	PV				Y	X
				11975	2,580,337.0701	584,344.7578
11975	11977	S 49° 17' 56.88" E	20.000	11977	2,580,324.0279	584,359.9202
11977	11976	S 40° 42' 03.12" W	70.837	11976	2,580,270.3250	584,313.7270
11976	11974	N 46° 13' 33.77" W	20.029	11974	2,580,284.1812	584,299.2647
11974	11975	N 40° 42' 03.12" E	69.763	11975	2,580,337.0701	584,344.7578
SUPERFICIE = 1,405.994 m²						

SEGUNDO.- La presente autorización del **Proyecto**, tendrá una vigencia de **30 (Treinta) años** para cubrir las etapas de Preparación del sitio, Construcción, Operación y Mantenimiento, las cuales comienzan a contarse a partir de la notificación del presente Resolutivo.

La vigencia del **Proyecto** podrá ser renovada a solicitud de los **Promovientes** previa acreditación de haber cumplido satisfactoriamente con todos los Términos y Condicionantes de esta Resolución, así como las medidas de mitigación y/o compensación establecidas por los **Promovientes** en la **MIA-P**, incluyendo una memoria fotográfica de dicho cumplimiento. Para lo anterior, deberá solicitar por escrito a esta Delegación Federal la aprobación de su solicitud, antes del término de su vigencia.

TERCERO.- La presente resolución no autoriza obras adicionales a las previstas en el **TÉRMINO PRIMERO** de la presente. En el supuesto caso que decida realizar modificaciones al **Proyecto**, deberá solicitar la autorización respectiva a esta Delegación Federal, en los Términos previstos en los artículos 6 y 28, del Reglamento de la Ley General del Equilibrio Ecológico y la Protección al Ambiente en Materia de Evaluación del Impacto Ambiental, 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

"Soleado Cabo-Cerritos Resort"

Marcelo Gómez Cantú, Hernán Javier Marcos Zablah, Rogelio Sada Pérez y Ricardo Jesús Zablah Murra



SECRETARÍA DE MEDIO AMBIENTE
Y RECURSOS NATURALES

DELEGACIÓN FEDERAL EN BAJA CALIFORNIA SUR
Subdelegación de Gestión para la Protección Ambiental y
Recursos Naturales

OFICIO SEMARNAT-BCS.02.01.IA.503/17

establecido en los Términos y Condicionantes de la presente Resolución. Para lo cual, deberá notificar dicha situación a esta Delegación, previo al inicio de las actividades del **Proyecto** que se pretenden modificar. Queda prohibido desarrollar actividades distintas a las señaladas en la presente autorización.

CUARTO.- Los **Promoventes** quedan sujetos a cumplir con las obligaciones contenidas en el artículo 50, del Reglamento de la Ley General del Equilibrio Ecológico y la Protección al Ambiente en Materia de Evaluación del Impacto Ambiental en caso de que desista de realizar las actividades motivo de la presente autorización, para que esta Delegación Federal determine las medidas que deban adoptarse, a efecto de que no se produzcan alteraciones nocivas al ambiente.

QUINTO.- De conformidad con los artículos 35, de la Ley General del Equilibrio Ecológico y la Protección al Ambiente y 49, de su Reglamento en Materia de Evaluación del Impacto Ambiental, la presente autorización se refiere única y exclusivamente a los aspectos ambientales de las obras y actividades descritas en el TÉRMINO PRIMERO de este Resolutivo. Por ningún motivo, la presente autorización constituye un permiso de inicio de obras, ni reconoce o valida la legítima propiedad y/o tenencia de la tierra; por lo que quedan a salvo las acciones que determine la propia Secretaría, las autoridades federales, estatales o municipales, ante la eventualidad de que los Promoventes, no pudieran demostrarlo en su oportunidad.

Es obligación de los Promoventes tramitar y obtener otras autorizaciones, concesiones, licencias, permisos y similares que sean requisito para la realización de las obras y actividades autorizadas mediante el presente Resolutivo.

Queda bajo su más estricta responsabilidad la validez de los contratos civiles, mercantiles o laborales que se hayan firmado para la legal operación de esta autorización, así como su cumplimiento y consecuencias legales que corresponda aplicar a la Secretaría de Medio Ambiente y Recursos Naturales y/o a otras autoridades federales, estatales o municipales.

SEXTO.- La aplicación y cumplimiento de las **medidas preventivas y de mitigación** propuestas en la **MIA-P** son de carácter obligatorio según lo establecido a continuación:



SECRETARÍA DE MEDIO AMBIENTE
Y RECURSOS NATURALES

DELEGACIÓN FEDERAL EN BAJA CALIFORNIA SUR

Subdelegación de Gestión para la Protección Ambiental y Recursos Naturales

OFICIO SEMARNAT-BCS.02.01.IA.503/17

Etapas de preparación del sitio

La Evaluación de Impacto Ambiental registra que de los impactos negativos identificados todos son adversos *compensables* y *mitigables*.

Los atributos que le confieren estas cualidades son su carácter localizado, la ausencia de flora y fauna en el sitio del proyecto, así como su localización fuera de toda zona o área natural protegida, en peligro o con alta vulnerabilidad.

Aspectos relevantes

La situación actual del predio en estudio representa un escenario con actividades humanas ya establecidas muy cerca del mismo desde hace tiempo. Asimismo, las zonas aledañas al proyecto se presentan modificadas en diversos grados, con la presencia de otros desarrollos residenciales desde hace muchos años.

Etapas de construcción

Tanto en la etapa de preparación del sitio como en la de desarrollo de obras a la infraestructura, el pronóstico del escenario indica una afectación permanente al medio físico del predio, no obstante **atenuado** por las condiciones previamente existentes en el lugar, al carecer de flora y fauna relevantes.

Etapas de operación y mantenimiento

La aportación del proyecto en el establecimiento de servicios urbanos trae consigo la consolidación de beneficios sociales como el servicio de agua potable y alcantarillado, el servicio de electrificación, sistema sanitario, pluvial y de alcantarillado, vialidades y caminos de acceso a zonas donde estos servicios aún no se implementan en su totalidad.

Basura. La generación de basura siempre afecta al paisaje y la salud pública, una forma de mitigar y de resolver este problema es mediante la recolección de la misma mediante acciones como colocar contenedores en áreas comunes y de servicios, y clasificarla por tipo para un adecuado manejo. De esta manera se corrige el impacto al paisaje, y se evita el comprometer la salud pública.

Impacto adverso sobre el aire por construcción para reducir las emisiones de polvo a la atmósfera. Para la mitigación de este impacto, acciones como el riego del terreno funcionan en la compactación y nivelación del mismo e impide que se genere polvo suspendido en la atmósfera. El impacto es poco relevante al ser de carácter local

"Soleado Cabo-Cerritos Resort"

Marcelo Gómez Cantú, Hernán Javier Marcos Zablah, Rogelio Sada Pérez y Ricardo Jesús Zablah Murra



SECRETARÍA DE MEDIO AMBIENTE
Y RECURSOS NATURALES

DELEGACIÓN FEDERAL EN BAJA CALIFORNIA SUR

Subdelegación de Gestión para la Protección Ambiental y Recursos Naturales

OFICIO SEMARNAT-BCS.02.01.IA.503/17

y no permanente, pero se presenta y no debe omitirse su mitigación en ninguna de las etapas del proyecto.

Para eliminar los efectos de residuos de pedazos de cable, plástico, cemento, cartón, producto de la construcción etc., se hará limpieza efectiva por parte de los mismos trabajadores en las primeras dos etapas del proyecto, estos residuos se depositarán en contenedores de basura para trasladarlo al relleno sanitario.

De la misma forma para la operación de zona habitacional y áreas comunes se colocarán contenedores para su almacenamiento temporal y posterior disposición final en los tiraderos municipales autorizados.

Medidas preventivas y de mitigación aplicables a los impactos identificados			
COMPONENTE		IMPACTO AMBIENTAL	MEDIDAS DE PREVENCIÓN, MITIGACIÓN Y RESIDUALES.
Aire	Condición de confort	Aumento de las superficies de calentamiento, por la eliminación de la cubierta vegetal	Riego de las superficies trabajadas para disminuir la agregación de polvos al aire
	Calidad del aire	Agregación de polvos por el movimiento de materiales durante los trabajos de aplanamiento y cimentación. Generación de gases provenientes de máquinas y vehículos que funcionan a partir de motores de combustión interna	Se regará con agua para disminuir la generación de polvos en cada frente de trabajo. La empresa constructora se encargará del mantenimiento preventivo del equipo de motores de combustión interna.
	Ruido y vibraciones	Generación de ruidos y vibraciones por la operación de equipo y maquinaria pesada	La empresa constructora tendrá a su cargo el mantenimiento preventivo de la diferente maquinaria y equipo que operó a través de motores de combustión interna. La empresa provee a sus trabajadores del equipo necesario para su protección (orejeras, cascos, guantes, anteojos de policarbonato para uso industrial, caretas, etc.) Dependiendo de las labores que desempeñaron.
Suelo	Potencial de erodabilidad	Incremento en el potencial de erodabilidad del sitio por la vibración excesiva y la cimentación	Restauración de las zonas aledañas que resultaron afectadas por los trabajos del sitio.

"Soleado Cabo-Cerritos Resort"

Marcelo Gómez Cantú, Hernán Javier Marcos Zablah, Rogelio Sada Pérez y Ricardo Jesús Zablah Murra

27/33



SECRETARÍA DE MEDIO AMBIENTE
Y RECURSOS NATURALES

DELEGACIÓN FEDERAL EN BAJA CALIFORNIA SUR
Subdelegación de Gestión para la Protección Ambiental y
Recursos Naturales

OFICIO SEMARNAT-BCS.02.01.IA.503/17

Medidas preventivas y de mitigación aplicables a los impactos identificados			
Paisaje	Cualidades estéticas	Percepción de un ambiente de deterioro durante los trabajos de aplanamiento del terreno.	Diseño del edificio de manera que la alteración paisajística no sea mayor.

SÉPTIMO.- De conformidad con lo dispuesto por el artículo 35, párrafo cuarto, de la Ley General del Equilibrio Ecológico y la Protección al Ambiente 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 considerando lo establecido por el artículo 47, primer párrafo, del Reglamento de la Ley General del Equilibrio Ecológico y la Protección al Ambiente en Materia de Evaluación del Impacto Ambiental, 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 Delegación Federal determina que la etapa de preparación del sitio del **Proyecto**, estarán sujetas a la descripción contenida en la **MIA-P**, a los planos incluidos en ésta, así como a lo dispuesto en la presente Resolución conforme a las siguientes:

CONDICIONANTES

- 1.- Deberá obtener las autorizaciones correspondientes para el manejo y disposición final de lodos y bio-lodos.
- 2.- Deberá realizar 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 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.
- 3.- Cualquier obra o actividad en la zona federal marítimo terrestre requiere de concesión y en su caso permiso de obras.

"Soleado Cabo-Cerritos Resort"

Marcelo Gómez Cantú, Hernán Javier Marcos Zablah, Rogelio Sada Pérez y Ricardo Jesús Zablah Murra



SECRETARÍA DE MEDIO AMBIENTE
Y RECURSOS NATURALES

DELEGACIÓN FEDERAL EN BAJA CALIFORNIA SUR
Subdelegación de Gestión para la Protección Ambiental y
Recursos Naturales

OFICIO SEMARNAT-BCS.02.01.IA.503/17

- 4.- Deberá permitir el libre acceso a la zona federal marítimo terrestre durante todas las etapas del **Proyecto**.
- 5.- Antes del inicio de las obras y actividades señaladas en el presente Resolutivo, deberá presentar a esta Delegación Federal en el Estado una copia de la Factibilidad de Uso de Suelo emitida por el Ayuntamiento de La Paz.
- 6.- Informar con 15 días de anticipación del inicio de obras y actividades del **Proyecto** que se autoriza mediante el presente documento a la Delegación de la Procuraduría Federal de Protección al Ambiente en el Estado.
- 7.- Se prohíbe 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, y en sitios ubicados a una distancia menor a 100 m de cauces o cuerpos de agua.
- 8.- La disposición final de los lodos provenientes del sistema de tratamiento de aguas residuales, deberá realizarse de acuerdo a lo establecido por la Norma Oficial Mexicana NOM-004-SEMARNAT-2002.
- 9.- Las aguas provenientes de la Planta de Tratamiento deberán ser utilizadas para riego de las áreas verdes dentro del polígono del **Proyecto**.
- 10.- Los materiales pétreos para las obras, deberán obtenerse únicamente de los bancos de préstamo o casas de materiales autorizados por el Gobierno del Estado de Baja California Sur.
- 11.- Toda la red de agua potable y drenaje deberán ser totalmente herméticos, particularmente los biodigestores, a fin de evitar en todo momento infiltraciones que puedan contaminar el suelo.
- 12.- Deberá contratar una empresa especializada para dar mantenimiento a la planta de tratamiento de aguas residuales y remitir a esta Delegación Federal y a la de la Procuraduría Federal de Protección al Ambiente en el Estado, una copia del contrato con dicha empresa.

"Soleado Cabo-Cerritos Resort"

Marcelo Gómez Cantú, Hernán Javier Marcos Zablah, Rogelio Sada Pérez y Ricardo Jesús Zablah Murra

29/33



SECRETARÍA DE MEDIO AMBIENTE
Y RECURSOS NATURALES

DELEGACIÓN FEDERAL EN BAJA CALIFORNIA SUR

Subdelegación de Gestión para la Protección Ambiental y Recursos Naturales

OFICIO SEMARNAT-BCS.02.01.IA.503/17

- 13.- Los **Promoventes** deberá mantener un estricto control de los residuos sanitarios en todas las etapas del **Proyecto** y contar con los procedimientos y equipo adecuados para su disposición final.
- 14.- Los **Promoventes** deberán efectuar una adecuada disposición de los residuos sólidos urbanos y de manejo especial generados o no por las actividades autorizadas mediante el presente Resolutivo y durante su operación, y disponerlos en los sitios indicados para tal fin por las autoridades Estatales y Municipales competentes.
- 15.- Al término de la construcción de las obras, se deberá realizar la limpieza de los sitios y áreas aledañas.

ETAPA DE ABANDONO DEL SITIO

- 16.- Acondicionar las instalaciones del **Proyecto** para el nuevo uso que se le pretenda dar al término de su vida útil o, en caso contrario, deberá proceder a su desmantelamiento y darle el uso que prevalezca al momento del abandono.

Lo anterior, deberá ser notificado a la autoridad competente con 3 (tres) meses de antelación para determinar lo concerniente. Para ello, los **Promoventes** presentarán a esta Delegación Federal de la Secretaría de Medio Ambiente y Recursos Naturales, en el mismo plazo señalado, para su correspondiente aprobación, un programa de restauración ecológica en el que se describen las actividades tendientes a la restauración del sitio. Lo anterior aplica de igual forma en caso de que los **Promoventes** desistan de la ejecución del **Proyecto**.

OCTAVO.- Los **Promoventes** deberán elaborar y presentar a la Delegación de la Procuraduría Federal de Protección al Ambiente en el Estado de Baja California Sur semestralmente, un informe del cumplimiento de Términos y Condicionantes. Incluyendo una memoria fotográfica de dicho informe, también deberá presentarse ante esta Delegación Federal.

NOVENO.- La presente resolución a favor de los **Promoventes** es personal conforme a lo dispuesto por el artículo 49, segundo párrafo, del Reglamento de la Ley General del Equilibrio Ecológico y la Protección al Ambiente en Materia de Evaluación del Impacto Ambiental, en el cual dicho ordenamiento dispone que los **Promoventes** deberán dar

"Soleado Cabo-Cerritos Resort"

Marcelo Gómez Cantú, Hernán Javier Marcos Zablah, Rogelio Sada Pérez y Ricardo Jesús Zablah Murra



SECRETARÍA DE MEDIO AMBIENTE
Y RECURSOS NATURALES

DELEGACIÓN FEDERAL EN BAJA CALIFORNIA SUR

Subdelegación de Gestión para la Protección Ambiental y Recursos Naturales

OFICIO SEMARNAT-BCS.02.01.IA.503/17

aviso a la Secretaría del cambio en la titularidad de su **Proyecto**. Esta Delegación Federal dispone que en caso de que tal situación ocurra y que los **Promovientes** pretendan transferir la titularidad de su propiedad o parte de la misma, el contrato de transferencia de la propiedad deberá incluir la obligación total o la obligación solidaria del cumplimiento de los términos y condicionantes establecidos en la presente Resolución y tal situación deberá comunicarla por escrito a esta autoridad.

Cabe señalar que 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 Secretaría, la decisión de sujetarse y responsabilizarse de los derechos y obligaciones impuestos a los **Promovientes** en el presente Resolutivo.

DÉCIMO.- Serán nulos de pleno derecho todos los actos que se efectúen en contravención a lo dispuesto en la presente autorización. De tal efecto, el incumplimiento por parte de los **Promovientes** a cualquiera de los Términos y/o Condicionantes establecidos en esta autorización, invalidará el alcance de la presente Resolución sin perjuicio de la aplicación de las sanciones previstas en los ordenamientos que resulten aplicables.

DÉCIMO PRIMERO.- Los **Promovientes** serán los únicos responsable de garantizar por sí, o por los terceros asociados al **Proyecto** la realización de las acciones de mitigación, restauración y control de todos aquellos impactos ambientales atribuibles al desarrollo de las obras y actividades del **Proyecto**, que no hayan sido considerados por él mismo, en la descripción contenida en la **MIA-P**, así como a la información adicional presentada.

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 Ley General del Equilibrio Ecológico y la Protección al Ambiente.

DÉCIMO SEGUNDO.- La Secretaría de Medio Ambiente y Recursos Naturales, a través de la Procuraduría Federal de Protección al Ambiente en el Estado de Baja California Sur,



SECRETARÍA DE MEDIO AMBIENTE
Y RECURSOS NATURALES

DELEGACIÓN FEDERAL EN BAJA CALIFORNIA SUR

Subdelegación de Gestión para la Protección Ambiental y Recursos Naturales

OFICIO SEMARNAT-BCS.02.01.IA.503/17

vigilará el cumplimiento de los Términos y Condicionantes establecidos en el presente instrumento, 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 Reglamento de la Ley General del Equilibrio Ecológico y la Protección al Ambiente en Materia de Evaluación del Impacto Ambiental.

DÉCIMO TERCERO.- Los **Promoventes** deberán mantener en el sitio del **Proyecto**, el expediente original de la **MIA-P** y de la presente Resolución y cualquier otro que derive del **Proyecto** para efectos de mostrarlas a la autoridad competente que así lo requiera, incluyendo los reportes solicitados en la presente Resolución.

DÉCIMO CUARTO.- Si derivado de las actividades que realicen los **Promoventes**, durante el desarrollo del **Proyecto**, por su acción u omisión ocasionen directa o indirectamente un daño ambiental, será responsable y estará obligado a la reparación de los daños o cuando esto no sea posible, deberá efectuar la compensación ambiental que proceda, además, en caso de que las obras y actividades del **Proyecto** ocasionaran algún daño al ambiente se estará en los supuestos que establecen los artículos del 10 al 13, de la Ley Federal de Responsabilidad Ambiental y otros aplicables.

DÉCIMO QUINTO.- Se hace del conocimiento a los **Promoventes**, 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 Delegación Federal, 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 Ley General del Equilibrio Ecológico y la Protección al Ambiente, 3º, párrafo primero, fracción XV y 83, de la Ley Federal de Procedimiento Administrativo.

DÉCIMO SEXTO.- NOTIFÍQUESE la presente resolución a la Delegación de la Procuraduría Federal de Protección al Ambiente en el Estado, para los efectos jurídicos a que haya lugar.

DÉCIMO SEXTO.- NOTIFÍQUESE, PERSONALMENTE el presente proveído al C. Yeshua Amarillas Aispuro, Apoderado Legal de los C.C Marcelo Gómez Cantú, Hernán Javier Marcos Zablah, Rogelio Sada Pérez y Ricardo Jesús Zablah Murra, **Promoventes** del **Proyecto** y, hágasele saber que los autos del presente expediente podrán ser consultados en las oficinas de esta Delegación Federal en el Estado de Baja California

"Soleado Cabo-Cerritos Resort"

Marcelo Gómez Cantú, Hernán Javier Marcos Zablah, Rogelio Sada Pérez y Ricardo Jesús Zablah Murra



SECRETARÍA DE MEDIO AMBIENTE
Y RECURSOS NATURALES

DELEGACIÓN FEDERAL EN BAJA CALIFORNIA SUR
Subdelegación de Gestión para la Protección Ambiental y
Recursos Naturales

OFICIO SEMARNAT-BCS.02.01.IA.503/17

Sur, sito en Melchor Ocampo No. 1045, Colonia Centro, La Paz, Baja California Sur, de conformidad con el artículo 35, de la Ley Federal de Procedimiento Administrativo.

En su caso, notifíquese a su acreditado el C. Geol. Jesús José Prieto Mendoza.

Así lo resolvió y firmó.

EL DELEGADO FEDERAL.

DR. JORGE IVÁN CÁCERES PUIG.



JICP/MCMPU/LOCR

- C.c.e.p. **Lic. Gabriel Mena Rojas.-** Jefe de la Unidad Coordinadora de Delegaciones.-
gabriel.mena@semarnat.gob.mx
- C.c.e.p. **M. en C. Alfonso Flores Ramírez.** Director General de Impacto y Riesgo Ambiental.
contacto.dgira@semarnat.gob.mx
- C.c.p. **Expediente**