



**Delegación Federal de la SEMARNAT
En el Estado de Baja California Sur
Unidad Jurídica**

La Paz, Baja California Sur, a 17 de Noviembre de 2020

- I. Unidad administrativa:** Delegación Federal de la SEMARNAT en Baja California Sur.
- II. Identificación:** Versión Pública de 03/MP-0035/07/19 - 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 los siguientes datos personales tales como: 1) Domicilio particular que es diferente al lugar en dónde se realiza la actividad y/o para recibir notificaciones. 2) Teléfono y correo electrónico de particulares.
- IV. Fundamento legal:** La clasificación de la información confidencial se realiza con fundamento en los artículos 116 primer párrafo de la Ley General de Transparencia y Acceso a la Información Pública y 113 Fracción I de la Ley Federal de Transparencia y Acceso a la Información Pública, por tratarse de datos personales concernientes a una persona física identificada e identificable.
- V. Firma LIC. DANIELA QUINTO PADILLA, Encargada de Despacho de esta Delegación Federal, con fundamento en lo dispuesto por el artículo 84 del Reglamento Interior de la Secretaría de Medio Ambiente y Recursos Naturales, en suplencia, por ausencia del Titular de la Delegación Federal de la SEMARNAT en el Estado de Baja California Sur, previa designación, firma el presente la Jefa de la Unidad Jurídica**
- VI. Fecha y número del acta de sesión:** Resolución 138/2020/SIPOT, en la sesión celebrada el 13 de noviembre del 2020.





MEDIO AMBIENTE
SECRETARÍA DE MEDIO AMBIENTE Y RECURSOS NATURALES



2020
LEONA VICARIO
SECRETARÍA DE MEDIO AMBIENTE Y RECURSOS NATURALES

**Delegación Federal en el Estado
de Baja California Sur
Subdelegación de Gestión**

OFICIO SEMARNAT-BCS.02.01.IA.055/20

Bitácora 03/MP-0035/07/19

Clave: 03BS2019TD051

La Paz, Baja California Sur a 05 de febrero del 2020

Todos Land, S. de R.L. de C.V.

Representante Legal, Juan Pablo Núñez Ramírez

VISTO para resolver el expediente con número de bitácora 03/MP-0035/07/19 respecto del procedimiento de evaluación y dictamen de la Manifestación de Impacto Ambiental Modalidad Particular, para llevar a cabo el proyecto denominado **"Hotel Ecológico Todos Santos, Municipio de La Paz, Baja California Sur"**, mismo que contempla desarrollar un predio con un total de 32 hectáreas, de las cuales se construyen 22 303.038m² y 78% del terreno permanecen como senderos y espacios verdes. En esta PRIMERA ETAPA solo se desarrollarán 102,287.79 m², el Proyecto se encuentra ubicado en la localidad de Todos Santos por la carretera Transpeninsular Todos Santos-Cabo San Lucas, hacia la parte sureste y en la Delegación de Todos Santos, Municipio de La Paz. B.C.S., localizado en el Predio Rustico San Juan del Llano.

Para los efectos de la presente Resolución, en lo sucesivo, al **C. Juan Pablo Núñez Ramírez**, Representante Legal de Todos Land, S. de R.L. de C.V., se le nombrará **Promovente**; la actividad del Proyecto **"Hotel Ecológico Todos Santos, Municipio de La Paz, Baja California Sur"**, será denominado el **Proyecto** y la Manifestación de Impacto Ambiental modalidad Particular, incluyendo sus anexos e información adicional, serán designados **MIA-P**.

Esta Delegación Federal es competente para conocer y resolver la **MIA-P** del **Proyecto**, de conformidad con lo dispuesto en los artículos 8, 14 y 16 de la Constitución Política de los Estados Unidos Mexicanos; 2, fracción I, 16, 17 BIS, 26 y 32 Bis fracción XI, de la Ley Orgánica de la Administración Pública Federal; 3 y 16 de la Ley Federal de Procedimiento Administrativo; 2, fracción XXX, 19 fracciones XXIII, XXV y XXIX, 38, 39 y 40 fracciones IX Inciso c, XXIX, XXXV y XXXIX del Reglamento Interior de la Secretaría del 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 del Medio Ambiente y Recursos Naturales, publicado en el Diario Oficial de la Federación el 15 de diciembre de 2014; 4, 5, fracción IX, 28, primer párrafo, fracción X, 30, 35, fracción II, de la Ley General del Equilibrio Ecológico y la Protección al Ambiente; 2, 4, 5, inciso R, 9, 10, 12, 17, 25, 26, 37, 38, 39, 41, 42, 43, 44, 45, primer párrafo, fracción II, 46 a 49 de su Reglamento en Materia de Evaluación del Impacto Ambiental; artículos 81 y 82 del reglamento de la LGEEPA en Materia de Áreas Naturales Protegidas y,

RESULTANDO

- I. Que el 08 de julio de 2019, se recibió en esta Delegación Federal, el escrito mediante el cual la **Promovente**, sometió a evaluación de esta Delegación Federal, la **MIA-P** del **Proyecto**, a fin de dar cumplimiento a lo dispuesto por los artículos 28 y 30 de la Ley General del Equilibrio Ecológico y la Protección al Ambiente.

"Hotel Ecológico Todos Santos, Municipio de La Paz, Baja California Sur"
Edificio Víctor Alfredo Bermúdez Almada. Melchor Ocampo No. 1045, Colonia Centro, La Paz, B.C.S., C.P. 23000
Teléfono: 612 123 9300 www.gob.mx/semarnat



El **Proyecto** contempla desarrollar un predio con un total de 32 hectáreas, de las cuales se construyen 22 303.038 m² y 78% del terreno permanecen como senderos y espacios verdes, se encuentra ubicado en la localidad de Todos Santos por la carretera Transpeninsular Todos Santos-Cabo San Lucas, hacia la parte sureste y en la Delegación de Todos Santos, Municipio de La Paz. B.C.S., localizados en el Predio Rustico San Juan del Llano.

- II. Que en cumplimiento con lo dispuesto por los artículo 34, fracción I, de la Ley General del Equilibrio Ecológico y la Protección al Ambiente, y 37, de su Reglamento en Materia de Evaluación del Impacto Ambiental, el 11 de julio de 2019, la Secretaría del Medio Ambiente y Recursos Naturales, publicó a través de la Separata número DGIRA/037/19 de su Gaceta Ecológica y en la página electrónica de su Portal www.semarnat.gob.mx, el listado del ingreso de proyectos sometidos al procedimiento de evaluación de impacto y riesgo ambiental durante el periodo del 04 al 10 de julio de 2019, dentro de los cuales se incluyó la solicitud que presentó la **Promovente** para que esta Delegación Federal, en uso de las atribuciones que le confiere los artículos 19 fracciones I, XXIII, XXV y XXIX, 30, 39, 40, fracción IX, inciso c, XXIX, XXXV y XXXIX del Reglamento Interior de la Secretaría del Medio Ambiente y Recursos Naturales, diera inicio al procedimiento de evaluación de impacto ambiental del **Proyecto**.
- III. Que una vez integrado el expediente del **Proyecto**, registrado con el número 03BS2019TD051, esta Delegación Federal 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, con el fin de garantizar el derecho de la participación pública dentro del procedimiento de evaluación de impacto ambiental, el 15 de julio de 2019, puso a disposición del público, la **MIA-P** del **Proyecto**, en el Centro Documental, sita en Melchor Ocampo número 1045, C.P. 23000, Col. Centro, La Paz, B.C.S.
- IV. Que el día 16 de julio de 2019, se recibió en esta Delegación Federal, el escrito mediante el cual la **Promovente** presenta la evidencia de que publicó un extracto del **Proyecto** en el periódico El Peninsular con fecha 15 de julio de 2019.
- V. 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 01 de junio de 2009, esta Delegación Federal, mediante el oficio SEMARNAT-BCS.02.01.IA.524/19, del 16 de julio de 2019, solicitó a la Delegación de la Procuraduría Federal de Protección al Ambiente en el Estado, informara si el **Proyecto**, tenía algún procedimiento administrativo instaurado por dicha Procuraduría, o si tiene algún inicio de obra. Dicha solicitud fue recibida el 23 de julio de 2019.
- VI. Que, con fundamento en el artículo 25 del Reglamento de la Ley General del Equilibrio Ecológico y la Protección al Ambiente en Materia de Evaluación del Impacto Ambiental, mediante el oficio SEMARNAT-BCS.02.01.IA.525/19 del 16 de julio de 2019, esta Delegación Federal solicitó a la Secretaria de Turismo, Economía y Sustentabilidad del Gobierno del Estado, emitir su opinión técnica, y comentarios en relación a la viabilidad del **Proyecto**.
- VII. Que, en cumplimiento a lo dispuesto 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, esta Delegación Federal solicitó al H. Ayuntamiento de La Paz, con el oficio SEMARNAT-BCS.02.01.IA.526/19 del 16 de julio de 2019, manifestar lo que a su derecho convenga.

APR



VIII. Que en fecha 26 de julio de 2019, la **Promovente** recibió el oficio de requerimiento de información adicional con número de oficio SEMARNAT-BCS.02.01.IA.533/19 de fecha 22 de julio de 2019, mediante el cual se le solicitaba lo siguiente:

1. La MIA-P presenta **incongruencias** en la información presentada, ya que en el apartado de Justificación se dice que: "...Dentro del Programa Subregional Todos Santos -Las Playitas-Pescadero el lote se encuentra en los que el programa denomina de la siguiente manera:
Habitacional Residencial Turístico UGA 2 Aprovechamiento..."
Mientras que en el apartado de Vinculación con los ordenamientos jurídicos aplicables dice que: "...El proyecto cae en la **UGA-3 de Aprovechamiento**, la cual se describe a continuación..."

De igual forma, en el apartado II.2.2 Preparación del sitio se menciona que: "...Se utilizará la superficie del proyecto (**5,058.133 m²**)..."

Mientras que en el apartado II.1.5 Dimensiones del Proyecto, se dice que: "...la medición real en campo es de 30-71-45.81 has, así mismo el lote 0062 con Clave Catastral 1-03-143-0062 con una superficie de **10,921.3177 m²**. Para dar un total de **318,070.31 m²**..."

Lo que no permite continuar con la adecuada evaluación de dicho Proyecto, al no dar cumplimiento con el Artículo 12 fracción II del Reglamento de la Ley General del Equilibrio Ecológico y la Protección al Ambiente en materia de evaluación del Impacto Ambiental.

2. Para dar el debido cumplimiento al Artículo 12 fracción III del Reglamento de la Ley General del Equilibrio Ecológico y la Protección al Ambiente en materia de evaluación del Impacto Ambiental, deberá presentar la **Tabla de Cálculos de Coeficientes de Suelos**, vinculando correctamente con su debido Programa, al que por la localización del Proyecto corresponda.
3. En el apartado II.1.1 de la MIA-P se menciona: "...Su frente de playa esta bordeado con un cordón de **dunas** que proporcionan una vista escénica del mar de gran belleza, también constituyen una barrera defensiva contra posibles eventos de tormenta...", por lo que la Promovente deberá presentar información más detallada respecto al tema al que se hace mención, de manera que describan las zonas de dunas con coordenadas, y especifiquen cuales quedan o colindan dentro del polígono solicitado. Dando cumplimiento al Artículo 12 fracción V del Reglamento de la Ley General del Equilibrio Ecológico y la Protección al Ambiente en materia de evaluación del Impacto Ambiental.
4. Conforme a lo establecido en el Artículo 12 fracción VII del Reglamento de la Ley General del Equilibrio Ecológico y la Protección al Ambiente en materia de evaluación del Impacto Ambiental, deberá presentar los **debidos Pronósticos ambientales** y, en su caso, evaluación de alternativas..."

IX. Que el 29 de julio del 2019, se recibió, el escrito mediante el cual la **Promovente** da respuesta al oficio de requerimiento de información adicional, solicitado por esta Delegación Federal.

X. Que el 16 de agosto de 2019, se recibió en esta Delegación Federal el oficio D.E.E.G.A/104/381/2019, del 25 de junio de 2019, mediante el cual el Ayuntamiento de La Paz, en respuesta a lo solicitado manifiesta lo siguiente:

"...El Proyecto cumple en el apartado III sobre Vinculación con los ordenamientos jurídicos aplicables en la regulación de uso de suelo con la normatividad municipal de regulación de uso de suelo, ya que es compatible con el uso de suelo que pretende, esto en base a la **AUTORIZACIÓN DE USO DE SUELO PARA DESARROLLO ECOLOGICO**, otorgado mediante oficios No. DPYRU/DPU/352/2019 de fecha 30 de mayo de 2019.

Deberá respetar la normatividad municipal en cuanto a las restricciones ambientales en cuanto al sistema de Dunas Costeras..."



- XI. Que el 30 de agosto de 2019, se recibió en esta Delegación Federal el oficio SETUES.S.S.444.19, del 31 de julio de 2019, mediante el cual la Secretaría de Turismo, Economía y Sustentabilidad del Gobierno del Estado, en respuesta a lo solicitado manifiesta lo siguiente:
- "...Debido a que el proyecto cuenta con frente de playa según se observa en las figuras 5 y 13 de la MIA-P se sugiere recomendar al Promoviente que deberá garantizar que los accesos a la zona de playa queden debidamente identificados en el trazo del proyecto al momento de la construcción de cada una de las etapas establecidas en el Plan maestro.*
- De igual manera se sugiere solicitar al Promoviente garantice el acceso a la ZOFEMAT y que no se construyan obstáculos permanentes o temporales que impidan el acceso a playa.*
- Por otro lado, se sugiere recomendar que se evite que los residuos derivados de las etapas de construcción, operación y mantenimiento permanezcan en contacto con la ZOFEMAT, por lo que será necesaria la implementación de un sistema de disposición temporal de los residuos sólidos de manejo especial dentro del predio y la instalación de barreras físicas temporales durante la etapa de construcción que eviten la dispersión de residuos por la acción del viento hacia la ZOFEMAT..."*
- XII. Que el 18 de septiembre de 2019, se recibió en esta Delegación Federal el oficio PFPA/10.1/118/2019, del 20 de agosto de 2019, mediante el cual la Delegación de la Procuraduría Federal de Protección al Ambiente en el Estado, en respuesta a lo solicitado manifiesta lo siguiente:
- "...no se encontró procedimiento administrativo instaurado al proyecto relacionado con las obras antes descritas, motivo por el cual personal actuante en fecha 16 de los corrientes se constituyó en el sitio con la finalidad de realizar visita ocular, indicándose que al constituirse en las coordenadas UTM marcadas en el oficio como coordenadas primera etapa, no se observan obras y actividades solo el predio delimitado con un cerco de alambre de púas y postes de madera, también se observó que parte del proyecto se realiza sobre una superficie de dunas en el cuadro denominado coordenadas 1-03-143-0062 en dicha poligonal ya se observan construcciones tipo casa habitación con bardas de material de bloque y concreto..."*
- XIII. Que en fecha 30 de septiembre de 2019, recibió el **Promoviente**, el oficio de requerimiento de información adicional, SEMARNAT-BCS.02.01.IA.610/19 de fecha 25 de septiembre de 2019, mediante el cual, se solicita a la **Promoviente** aclarar lo siguiente:
- Referente al oficio de solicitud de opinión solicitado por esta Delegación a la Procuraduría Federal de Protección al Ambiente respecto al Proyecto, manifiestan:*
- "...personal actuante en fecha 16 de los corrientes se constituyó en el sitio con la finalidad de realizar visita ocular, indicándose que al constituirse en las coordenadas en UTM marcadas en el oficio como coordenada primera etapa, no se observan obras y actividades solo el predio delimitado con un cerco de alambre de púas y postes de madera, también se observó que parte del proyecto se realiza sobre una superficie de **dunas** en el cuadro denominada 1-03-143-0062 en dicha poligonal ya **se observan construcciones** tipo casa habitación con bardas de material de bloque y concreto..."*
- Por lo que esta Delegación solicita manifieste lo que a su derecho convenga.*
- La Información adicional presenta incongruencias en la información presentada, ya que se dice que:*
- "...El proyecto cae en la **UGA-3 de Aprovechamiento** la cual se describe continuación:*
- UGA 2 Aprovechamiento.-** Zona dedicada al desarrollo turístico residencial con una densidad de 4 viviendas por Hectárea. Por lo que se requiere la regularización de la tenencia de la tierra para ofrecer certeza jurídica a los Desarrolladores inmobiliarios o compradores..."
- Deberá aclarar dicha incoherencia...."*
- XIV. Que en fecha 07 de octubre del 2019, se recibió en esta Delegación Federal, el escrito mediante el cual la **Promoviente** da cumplimiento al oficio de requerimiento solicitado.

NPC



- XV. Que el 11 de octubre de 2019, se notificó a la **Promovente**, el oficio SEMARNAT-BCS.02.01.IA.649/19 de fecha 09 de octubre de 2019, mediante el cual se le hace de conocimiento sobre la ampliación de plazo de su trámite.
- XVI. Que, esta Delegación Federal solicito una segunda opinión a la Procuraduría Federal de Protección al Ambiente, mediante el oficio SEMARNAT-BCS.02.01.IA.781/19 del 12 de diciembre de 2019.
- XVII. Que en fecha 17 de enero de 2020, se recibió en esta Delegación Federal el oficio de respuesta PFPA/10.1/8C.17.5/034/2020 de la Procuraduría Federal de Protección al Ambiente, mediante el cual, manifiestan lo siguiente:
"...los cuadros marcados como COORDENADAS PRIMERA ETAPA y COORDENADAS 1-03-019-001. No se observan obras o actividades al momento de la visita de inspección, sin embargo, la parte colindante al océano pacífico es una zona de dunas, en la poligonal marcada como COORDENADAS 1-03-143-006 se observó al fondo una casa habitación de material de concreto, bloques, la cual crea confusión ya que la coordenada ingresada no da con la orilla del cerco perimetral que delimita el predio la cual se marcó con el número 33, por lo anterior y con el margen de error que muestra el Geoposicionador satelital marca Garmin Modelo GPS MAP 76csx, mostraba parte de la casa habitación dentro, sin embargo, esto puede ser debido al error de Geoposicionador Satelital, por lo que no se puede determinar si existe inicio de obra o no..."
- XVIII. Que, a la fecha de emisión de la presente Resolución, no se han recibido observaciones o quejas con relación al desarrollo del **Proyecto**, por parte de personas de la comunidad, organizaciones no gubernamentales o autoridades Federales, Estatales o Municipales, y:

CONSIDERANDO

1. Que esta Delegación Federal de la SEMARNAT tiene atribuciones para pronunciarse respecto al trámite ingresado para el **Proyecto** de conformidad con lo dispuesto en los artículos 8, 14 y 16 de la Constitución Política de los Estados Unidos Mexicanos; 2, fracción I, 16, 17 BIS, 26 y 32 Bis fracción XI, XXXIX y XLII de la Ley Orgánica de la Administración Pública Federal; 3 y 16 fracción X de la Ley Federal de Procedimiento Administrativo; 2, fracción XXX, 19 fracciones XXV y XXIX, 38, 39 y 40 fracciones IX Inciso c, XXIX, XXXV y XXXIX del Reglamento Interior de la Secretaría del 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 del Medio Ambiente y Recursos Naturales, publicado en el Diario Oficial de la Federación el 15 de diciembre de 2014; 4, 5, fracción IX, 28, primer párrafo, fracciones VII y IX, 30, 35, fracción II, de la Ley General del Equilibrio Ecológico y la Protección al Ambiente; 2, 4, 5, incisos O y Q, 9, 10, 12, 17, 25, 26, 37, 38, 39, 41, 42, 43, 44, 45, primer párrafo, fracción II, 46 a 49 de su Reglamento en Materia de Evaluación del Impacto Ambiental.
2. Que, la evaluación del impacto ambiental es el procedimiento a través del cual la Secretaría del Medio Ambiente y Recursos Naturales, establece las condiciones a que se sujetará la realización de obras y actividades que pueden causar desequilibrio ecológico o rebasar los límites y condiciones establecidos en las disposiciones aplicables para proteger el ambiente, preservar y restaurar los ecosistemas, a fin de evitar o reducir al mínimo sus efectos negativos sobre el medio ambiente, y quienes pretendan llevar a cabo alguna de las obras y actividades como las del **Proyecto**, requerirán previamente la autorización en materia de impacto ambiental de esta Secretaría; para lo cual, deberán presentar una manifestación de impacto ambiental, que contenga, por lo menos, una descripción de los posibles efectos en el o los ecosistemas que pudieran ser afectados por la obra



o actividad de que se trate, considerando el conjunto de elementos que conforman dichos ecosistemas, así como las medidas preventivas, de mitigación y las demás necesarias para evitar y reducir al mínimo los efectos negativos sobre el ambiente; y que por la descripción y características de las obras y actividades que conforman el **Proyecto**, este es de competencia federal de conformidad con lo dispuesto en los artículos 28, fracciones VII y IX, de la Ley General del Equilibrio Ecológico y la Protección al Ambiente y 5, incisos O y Q, de su Reglamento en Materia de Evaluación de Impacto Ambiental.

3. Que la Dirección General de Impacto y Riesgo Ambiental y las Delegaciones Federales de la Secretaría cuentan con las facultades, para en su caso, autorizar las obras o actividades que hayan sido sometidas a evaluación de impacto ambiental, la de 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 y que los artículos 2, fracción XXX, 19, fracciones XXIII, XXV, XXIX, 38, 39 y 40, fracción IX, inciso c y XXXIX, del Reglamento Interior de la Secretaría del Medio Ambiente y Recursos Naturales, otorgan facultades para resolver en Materia de Impacto Ambiental.

4. Que el procedimiento de evaluación de impacto ambiental (PEIA) es el mecanismo previsto por la LGEEPA, mediante el cual, la autoridad establece las condiciones a las que se sujetará la realización de obras y actividades que puedan causar desequilibrio ecológico o que puedan rebasar los límites y condiciones establecidos en las disposiciones aplicables para proteger el ambiente, con el objetivo de evitar o reducir al mínimo sus efectos negativos sobre los ecosistemas presentes en el sitio donde se pretende ubicar el **Proyecto**. Para cumplir con este fin la **Promoviente** presentó una manifestación de impacto ambiental en su modalidad particular, que se considera procedente por actualizarse el supuesto del último párrafo del artículo 11 del reglamento de la LGEEPA en materia de evaluación del impacto ambiental.

5. Qué la manifestación de impacto ambiental referida incluye, entre otros, la información que se transcribe a continuación:

A).-CARACTERÍSTICAS DEL PROYECTO.

El Proyecto contempla desarrollar un predio con un total de 32 hectáreas, de las cuales se construyen 22 303.038 m² y 78% del terreno permanecen como senderos y espacios verdes, se encuentra ubicado en la localidad de Todos Santos por la carretera Transpenínsula Todos Santos-Cabo San Lucas, hacia la parte sureste y en la Delegación de Todos Santos, Municipio de La Paz. B.C.S., localizados en el Predio Rustico San Juan del Llano.

El desarrollo incluye en el Área privativa: 77 habitaciones tipología A de un cuarto, 10 de tipología B suites dobles y 12 de tipología C suites triples con un total de 99 unidades, los cuales se ubican separados a lo largo del terreno sin sobrepasar un nivel de altura.

El Área Común incluye: 1 Recepción, 1 Spa, 1 Alberca con asoleadero, Restaurante, Bar, Zona abierta de juego para niños, Zona abierta de meditación, Zona abierta de reunión, Estación de Servicio para cuartos, Zona de Servicio con Planta de tratamiento, Bodega, Refrigeración, Centro de Control, Lavandería, Cuarto de División de Basura, Cisterna, Vialidades peatonales, Vialidad vehicular, Estacionamiento y Área Verde.

Para dar un total de construcción en 22 303.038 m².

El terreno tiene una superficie total de 318,070.31 m², del cual en esta **PRIMERA ETAPA** solo se desarrollarán **102,287.79 m²**, el resto del área de 215,782.52 m².

MA



ASPECTOS BIÓTICOS

Flora

De las especies distribuidas en los sitios de muestreo, solo las que se presentan en la siguiente tabla se encuentra en estatus de protección de conformidad con la NOM-059-SEMARNAT-2010.

FAMILIA	ESPECIE	NOMBRE COMÚN	Forma de crecimiento	NOM-059-SEMARNAT-2010
Cactaceae	<i>Lophocereus sp</i>	Garambullo	Suculenta	Pr
Cactaceae	<i>Pachycereus pringlei</i>	Cardon	Suculenta	CITES
Cactaceae	<i>Cochemia poselgeri</i>	Cochemia	Suculenta	UICN
Cactaceae	<i>Mammillaria dioica</i>	Viejito	Suculenta	Pr
Cactaceae	<i>Ferocactus peninsulae</i>	Biznaga	Suculenta	CITES
Mimosoidae	<i>Hesperalbia occidentalis</i>	Palo escopeta	Arborea	A

La mayor parte de los muestreos presenta especies frecuentes como *Jatropha cinerea* creciendo sobre terrenos semiplanos, formando asociaciones con especies de *Cyrtocarpa edulis* y *Opuntia cholla*, entre otros.

Familias registradas en la zona del proyecto

NO.	FAMILIA	ESPECIE	NOMBRE COMÚN	ESTRATO	%
1	Agavaceae	<i>Yucca valida</i>	Yuca	Suculenta	3.45
2	Anacardiaceae	<i>Pachycormus discolor</i>	Copalquín	Arborea	6.90
	Anacardiaceae	<i>Cyrtocarpa edulis</i>	Ciruelo	Arborea	
3	Asteraceae	<i>Bidens pilosa</i>	Romerillo	Arbustiva	3.45
4	Burseraceae	<i>Bursera microphylla</i>	Torote colorado	Arborea	3.45
5	Buxaceae	<i>Simmondsia chinensis</i>	Jojoba	Arbustiva	3.45
6	Cactaceae	<i>Opuntia cholla</i>	Cholla pelona	Suculenta	20.69
	Cactaceae	<i>Mammillaria dioica</i>	Viejito	Suculenta	
	Cactaceae	<i>Machaerocereus gummosus</i>	Pitahaya agria	Suculenta	
	Cactaceae	<i>Lemaireocereus thuberi</i>	Pitahaya dulce	Suculenta	
	Cactaceae	<i>Lophocereus sp</i>	Garambullo	Suculenta	
	Cactaceae	<i>Opuntia molesta</i>	Clavellina	Suculenta	
7	Caesalpinoideae	<i>Cercidium microphyllum</i>	Palo verde	Arborea	6.90
	Caesalpinoideae	<i>Caesalpinia californiaca</i>	Vara prieta	Arbustiva	
8	Celastráceas	<i>Maytenus phyllanthoides</i>	Mangle dulce	Arbustiva	3.45
9	Compositae	<i>Encelia farinosa</i>	Incienso	Arbustiva	3.45
10	Euforbiaceae	<i>Jatropha cuneata</i>	Matacora	Arbustiva	13.79
	Euphorbiaceae	<i>Adelia virgata</i>	Pimientilla	Arbustiva	
	Euphorbiaceae	<i>Pedilanthus macrocarpus</i>	Candelilla	Arbustiva	
	Euphorbiaceae	<i>Jatropha cinerea</i>	Lomboy	Arborea	
11	Fabaceae	<i>Mimosa pudica</i>	Mimosa celosa	Arbustiva	3.45
12	Gramíneas	<i>Cenchrus ciliaris</i>	Pasto Buffel	Herbaceae	3.45



MEDIO AMBIENTE

SECRETARÍA DE MEDIO AMBIENTE Y RECURSOS NATURALES



2020

LEONA VICARIO
SECRETARÍA DE MEDIO AMBIENTE Y RECURSOS NATURALES

13	Leguminosaeae	<i>Pithecellobium confine</i>	Ejotón	Arbustiva	6.90
	Leguminosaeae	<i>Prosopis glandulosa</i>	Mezquite	Arbórea	
14	Mimosoideae	<i>Desmanthus fruticosus</i>	Frijolillo Dai	Arbustiva	3.45
15	Rhamnaceae	<i>Colubrina glabra</i>	Palo colorado	Arbustiva	3.45
16	Solanaceae	<i>Solanum hindsianum</i>	Mariola	Arbustiva	6.90
	Solanaceae	<i>Lycium brevipes</i>	Frutilla	Arbustiva	
17	Sterculiaceae	<i>Melochia tomentosa</i>	Malva rosa	Arbustiva	3.45
					100.00

Durante los muestreos de vegetación, solo se localizaron 3 especies en estatus de protección de conformidad con la NOM-059-SEMARNAT-2010, las cuales se presentan en la siguiente tabla.

Especies en estatus de protección

NO.	FAMILIA	ESPECIE	NOMBRE COMÚN	Forma de crecimiento	NOM-059-SEMARNAT-2010
1	Cactaceae	<i>Mammillaria dioica</i>	Viejito	Suculenta	Pr
2	Cactaceae	<i>Lophocereus sp</i>	Garambullo	Suculenta	Pr
3	Cactaceae	<i>Opuntia molesta</i>	Clavellina	Suculenta	Pr

Conteo de toda la vegetación.

NO.	FAMILIA	ESPECIE	NOMBRE COMÚN	Forma de crecimiento	Abundancia 8 sitios
1	Gramíneas	<i>Cenchrus ciliaris</i>	Pasto Buffel	Herbaceae	273
2	Agavaceae	<i>Yucca valida</i>	Yuca	Suculenta	5
3	Cactaceae	<i>Opuntia cholla</i>	Cholla pelona	Suculenta	87
4	Cactaceae	<i>Mammillaria dioica</i>	Viejito	Suculenta	50
5	Cactaceae	<i>Machaerocereus gummosus</i>	Pitahaya agria	Suculenta	14
6	Cactaceae	<i>Lemaireocereus thuberi</i>	Pitahaya dulce	Suculenta	3
7	Cactaceae	<i>Lophocereus sp</i>	Garambullo	Suculenta	2
8	Cactaceae	<i>Opuntia molesta</i>	Clavellina	Suculenta	6
9	Euforbiaceae	<i>Jatropha cuneata</i>	Matacora	Arbustiva	1
10	Mimosoideae	<i>Desmanthus fruticosus</i>	Frijolillo Dai	Arbustiva	27
11	Solanaceae	<i>Lycium brevipes</i>	Frutilla	Arbustiva	13
12	Caesalpinioideae	<i>Caesalpinia californiaca</i>	Vara prieta	Arbustiva	86
13	Leguminosaeae	<i>Pithecellobium confine</i>	Ejotón	Arbustiva	3
14	Euphorbiaceae	<i>Adelia virgata</i>	Pimientilla	Arbustiva	2
15	Buxáceae	<i>Simmondsia chinensis</i>	Jojoba	Arbustiva	6
16	Rhamnaceae	<i>Colubrina glabra</i>	Palo colorado	Arbustiva	8
17	Compositae	<i>Encelia farinosa</i>	Incienso	Arbustiva	43
18	Euforbiáceas	<i>Pedilanthus macrocarpus</i>	Candelilla	Arbustiva	2
19	Celastráceas	<i>Maytenus phyllanthoides</i>	Mangle dulce	Arbustiva	2

*Hotel Ecológico Todos Santos, Municipio de La Paz, Baja California Sur
Edificio Víctor Alfredo Bermúdez Almada. Melchor Ocampo No. 1045, Colonia Centro, La Paz, B.C.S., C.P. 23000
Teléfono: 612 123 9300
www.gob.mx/semarnat



MEDIO AMBIENTE

SECRETARÍA DE MEDIO AMBIENTE Y RECURSOS NATURALES



2020

LEONORA VICARIO
SECRETARÍA DE MEDIO AMBIENTE Y RECURSOS NATURALES

20	Solanaceae	<i>Solanum hindsianum</i>	Mariola	Arbustiva	30
21	Sterculiaceae	<i>Melochia tomentosa</i>	Malva rosa	Arbustiva	15
22	Fabaceae	<i>Mimosa pudica</i>	Mimosa celosa	Arbustiva	3
23	Asteraceae	<i>Bidens pilosa</i>	Romerillo	Arbustiva	18
24	Leguminosae	<i>Prosopis glandulosa</i>	Mezquite	Arbórea	2
25	Anacardiaceae	<i>Pachycormus discolor</i>	Copalquín	Arbórea	9
26	Burseraceae	<i>Bursera microphylla</i>	Torote colorado	Arbórea	3
27	Anacardiaceae	<i>Cyrtocarpa edulis</i>	Ciruelo	Arbórea	14
28	Euphorbiaceae	<i>Jatropha cinerea</i>	Lomboy	Arbórea	290
29	Caesalpinioidae	<i>Cercidium microphyllum</i>	Palo verde	Arbórea	1
					1018

El estado de conservación de la vegetación en el predio del **Proyecto**, cualitativamente no se observa un deterioro en su estructura y composición debido a que aún no llega el desarrollo urbano, aunque si hay un uso de las diferentes especies, utilizadas para satisfacer necesidades básicas de los habitantes, principalmente para autoconsumo en forma de leña y para el cercado de predios.

Por otro lado, tanto el predio en estudio, como los predios aledaños que se encuentran en colindancia son utilizados para actividades de tipo agrícola. Por lo tanto, la vegetación presente en el predio se encuentra en proceso medio de degradación.

Fauna

Registro de especies de mamíferos y abundancia relativa en el área de estudio.

No.	Nombre común	Nombre científico	Abundancia	Abundancia relativa
1	Liebre cola negra	<i>Lepus californicus xanti</i>	3	Común
2	Conejo	<i>Sylvilagus bachmani peninsularis</i>	3	Común
3	Venado bura	<i>Odocoileus hemionus peninsulae</i>	1	Raro
4	Zorra gris	<i>Urocyon cinereoargenteus</i>	2	Raro
5	Juancito	<i>Ammospermophilus leucurus extimis</i>	4	Común
6	Rata canguro	<i>Dipodomys merriami brunensis</i>	3	Común
7	Coyote	<i>Canis latrans</i>	1	Raro
8	Zorrillo manchado	<i>Spilogale gracilis lucosana</i>	1	Raro
9	Ratón de campo	<i>Peromyscus maniculatus coolidgei</i>	2	Raro
			20	

Abundancia relativa de las especies de anfibios y reptiles registrados durante el muestreo, así como su estatus en la NOM-059-SEMARNAT-2010.

No.	Nombre común	Nombre científico	Abundancia	Abundancia relativa
1	Iguana del desierto	<i>Dipsosaurus dorsalis</i>	6	Abundante



2	Iguana	<i>Ctenosaura hemilopha</i>	1	Rara
3	Cachorrita blanca arenosa	<i>Callisaurus draconoides</i>	6	Común
4	Güico rallado	<i>Aspidoscelis tigris</i>	5	Común
5	Güico cola roja	<i>Aspidoscelis hyperythra</i>	4	Común
6	Cascabel de Baja California	<i>Crotalus enyo</i>	1	Rara
7	Lagartija de las rocas de BC	<i>Petrosaurus thalassianus</i>	2	Rara
	TOTAL		25	

ASPECTOS ABIOTICOS

Geología

La litología en el sitio del proyecto está dominada por la presencia de rocas ígneas intrusivas de tipo granodioríticas y depósitos sedimentarios consolidados y no consolidados, en menor grado sedimentos cuaternarios;

Arenisca-Conglomerado (QAr-Cg): Sin presencia de cubierta vegetal. En muestra de mano fresca presenta una tonalidad rosada, en alterada tiene un color rosa claro. Está compuesta por material de rocas ígneas intrusivas y metamórficas de distintos colores, que varían de 1 a 2 mm, de forma homogénea. La subunidad está laminada, bien litificada y muy fracturada. En la parte superior se pueden observar marcas de lluvia. No se encontraron evidencias de restos fósiles ni carbonato de calcio.

Geomorfología

En el área precisa del proyecto la topografía es muy regular, y forma parte de una zona de lomerío, con elevaciones cercanas a los 100 metros de altura sobre el nivel medio de mar con pendientes de alrededor de 30 grados en algunos sitios (ver plano de modelo digital de elevación y plano de pendientes). En la región considerada se encontraron las siguientes unidades geomorfológicas:

Lomerío tendido con bajadas: Esta unidad está conformada por lomas con pendientes suaves y aspecto alargado, asociadas a los piedemonte de las laderas de las montañas. Las alturas de estas lomas son del orden de 80 metros, con pendientes moderadas que varía de 6 a 25° y una alta tasa de disección de drenaje. La unidad no tiene una alta susceptibilidad a la erosión por procesos hídricos, debido a lo cual se observan cárcavas de pequeñas proporciones producidas por la erosión del agua en temporadas de lluvias, especialmente donde se ha perdido la capa superficial de vegetación. En esta Unidad se localiza el Proyecto.

Hidrología

El patrón de drenaje predominante en el área de estudio es de tipo dendrítico, controlado por la presencia de fallas y diaclasas en las rocas cristalinas, drenando hacia la Microcuenca. El drenaje principal se realiza a través del arroyo La Calera y Cañada Honda, el cual está al sur del polígono del proyecto, y es alimentado por afluentes secundarios. Los cauces de estos afluentes no son muy pronunciados, con anchos de 15 a 30 metros, y son asociados a zonas con pendientes bajas.

La hidrografía superficial de la zona de estudio está caracterizada por corrientes fluviales de tipo efímero, es decir, solo transportan agua en temporadas de lluvias, y mientras tanto permanecen secas.

B). IDENTIFICACIÓN DE LOS IMPACTOS AMBIENTALES IMPLICADOS EN EL DESARROLLO DEL PROYECTO IDENTIFICADOS POR EL PROMOVENTE.

La **Promoviente**, señala en la MIA-P que, en general los impactos adversos que pudiera ocasionar el **Proyecto** son adversos, poco significativos y de extensión parcial, de permanencia fugaz, reversible, y mitigables.

Etapas de preparación del sitio.

APL



Condición de confort:

La condición de confortabilidad en la zona es baja, debido al clima seco desértico propio de esta zona. Esta condición se verá afectada durante las acciones de desmonte y despalme, debido a que el suelo quedará al descubierto, exponiendo una mayor superficie a la acción directa de los rayos solares, lo que ocasionará un incremento de la temperatura durante el día y un mayor enfriamiento durante la noche.

Calidad del aire:

Se verá afectada por dos causas; la agregación de partículas (polvos) producto del movimiento de materiales durante los diferentes trabajos de preparación del sitio y construcción; y por las emisiones de gases producto de la operación de maquinaria y equipo que funcione a través de motores de combustión interna.

La agregación de polvos al ambiente, será el efecto más significativo durante los trabajos de desmonte, nivelación y todos aquellos que impliquen un movimiento de materiales. Constituirá un efecto negativo durante el proceso de construcción, con posibilidades de mitigación a partir de riegos con aguas tratadas, haciendo uso de lonas durante el transporte de materiales, etc.

Durante los trabajos de preparación del sitio, la emisión de gases provendrá de vehículos pesados y equipos funcionan con combustibles (diesel o gasolina), los cuales generarán emisiones de NOx, CO, SO2, partículas e hidrocarburos. Por la magnitud de estas obras y debido a que se encuentra aledaño a una zona ya urbanizada, se considera que el impacto será poco significativo, puntual, fugaz, reversible y mitigable en la medida que se provea el mantenimiento preventivo que especifique cada vehículo y maquinaria.

Ruido y vibración:

La generación de ruido y vibraciones se presentará debido al uso de maquinaria y los vehículos pesados que tienen potencial de generación de hasta 108 decibeles. Este impacto será de tipo adverso no significativo, aunque temporal, y solo afectará a los trabajadores de la construcción ya que la distancia existente entre el predio de estudio y las zonas habitadas y hoteleras limitarán el efecto al ámbito local. No obstante, la temporalidad del impacto, se contempla la aplicación de medidas de mitigación como el uso obligatorio del silenciador y el mantenimiento preventivo que especifique cada vehículo y maquinaria.

Capa orgánica o arable del suelo:

El suelo se verá afectado negativamente en forma permanente durante la preparación, ya que se eliminará o quedará sepultada la capa más superficial del suelo durante los trabajos de nivelación. El impacto que esto ocasionará será adverso significativo, parcial ya que se dará a todo lo ancho del acceso, permanente, irreversible y mitigable, en la medida que pueda conservarse el suelo en el área de camellones o se acumule aledaño al acceso, para su posterior utilización en trabajos de restauración tanto en las áreas verdes como en la zona de conservación.

Formas del relieve:

La modificación de las formas del relieve que está compuesto por ligeras ondulaciones, se dará por los trabajos de trazo y nivelación para la construcción de la casa residencial. Los impactos más importantes que se generan durante estas etapas, son de carácter adverso poco significativo, de extensión parcial, permanente, irreversible y no mitigable.

Potencial de erodabilidad:

Durante el desmonte, la remoción de la cobertura vegetal expondrá la cubierta edáfica a los agentes del intemperismo y la erosión, principalmente el viento y en segunda instancia el agua. Debido a que se desmontará la superficie correspondiente al área que ocuparan el acceso y la vivienda y sólo de manera incidental la



vegetación de áreas aledañas, se considera que no se incrementará de manera significativa el potencial de erodabilidad del suelo en esta zona, por lo que, este impacto se considera adverso, poco significativo, de extensión parcial, de permanencia fugaz; reversible y mitigable.

Cualidades estéticas:

La afectación de las características estéticas del paisaje, se verán afectadas negativamente y de manera significativa debido a la transformación de un paisaje natural en otros de carácter antropogénico, lo que propiciará la percepción de un ambiente de deterioro durante los trabajos de preparación del sitio (desmonte, trazo y nivelación); su extensión será parcial, la permanencia del efecto será temporal, reversible a mediano plazo y no mitigable.

Flora:

Eliminación de la vegetación primaria y secundaria que se localice a lo largo de trazo del acceso que constituyen el proyecto, misma que se compone por especies como *Opuntia sp*, *Fouquiera digueti* y, entre las más comunes, así como plantas ruderales, que crecen a las orillas de la carretera transpeninsular o de las veredas que cruzan el predio.

Por lo anterior, se considera que el impacto a ocasionar será adverso, significativo, su extensión será parcial, permanente, irreversible dado que las construcciones a establecer en este predio perdurarán en el tiempo; y mitigable en la medida que se identifique vegetación que pueda permanecer en las áreas verdes, o se realicen trabajos de propagación de vegetación regional para su utilización en la restauración de zonas ajardinadas en el predio para este proyecto.

Fauna silvestre:

La afectación a la fauna silvestre, será de manera indirecta debido a la eliminación de la cubierta vegetal que constituye el hábitat de pequeños mamíferos, reptiles, aves e insectos, lo que ocasionará desplazamientos o migraciones de especies hacia otros sitios cercanos; no obstante, en algunas zonas la vegetación muestra signos importantes de deterioro. Durante el trabajo de campo realizado, sólo se observaron algunos zopilotes, pero es muy probable la existencia de organismos menores, ya que el predio se ubica cerca de una gran área natural, que se localiza a las afueras de la zona urbana.

Por estas condiciones se considera que el impacto a ocasionar será adverso, poco significativo, parcial, permanente, reversible a mediano plazo y mitigable.

Etapas de Construcción.

Condición de confort:

Esta condición se verá afectada durante las acciones de construcción, habrá movimiento de vehículos y maquinaria, acarreo de materiales.

Una vez terminados, se iniciará también un proceso de mejora de las condiciones de confort, ya que será el momento en que se realicen los trabajos de reforestación de los espacios deteriorados.

Por estas características, se considera que será un impacto adverso poco significativo, de extensión parcial, de permanencia fugaz, reversible, y mitigable en la medida en que se cuiden y fomenten áreas verdes, que favorezcan las condiciones de humedad y temperatura para que haya menos superficies de caldeoamiento del aire.

MP



Calidad del aire:

La calidad del aire se verá afectada por dos causas: la agregación de partículas (polvos) producto del movimiento de materiales, así como las emisiones de gases producto de la operación de maquinaria y equipo que funcione a través de motores de combustión interna.

En la etapa de construcción, estos dos tipos de impactos estarán presentes de manera más continua en el tiempo, ya que el movimiento de materiales, equipo y maquinaria será más intenso debido a que será la etapa en la que se creará la edificación de los edificios que se construirán en el predio. La agregación de polvos al ambiente, estará relacionada con el movimiento y transporte de materiales, explotación de bancos de préstamo, conformación del terraplén, excavaciones y rellenos por la colocación de la tubería, ductos y poliductos para la dotación de servicios. Constituirá un efecto negativo poco significativo, parcial, fugaz, reversible y mitigable, ya que se realizarán riegos con aguas tratadas para disminuir la generación de polvos, así como el uso de lonas durante el transporte de materiales.

La agregación de gases de combustión, será otro efecto negativo al ambiente, debido a la emisión de gases provendrá de vehículos pesados y equipos funcionan con combustibles (diesel o gasolina), los cuales generarán emisiones de NOx, CO, SO2, partículas e hidrocarburos.

Por la magnitud de estas obras y debido a que se encuentra aledaño a una zona ya urbanizada, se considera que serán efectos adversos poco significativos, de extensión parcial, permanencia fugaz, reversible y mitigable, en la medida que la empresa constructora provea el mantenimiento preventivo necesario a sus vehículos y maquinaria.

Ruido y vibración:

La generación de ruido y vibraciones ocurrirá principalmente por el uso de maquinaria y vehículos pesados que tienen potencial de generación de hasta 108 decibeles.

Este impacto será de tipo adverso no significativo, puntual ya que sólo afectará a los trabajadores de la construcción, puesto que la distancia existente entre el predio de estudio y las zonas habitadas y hoteleras limitarán el efecto al ámbito local; de permanencia fugaz, reversible ya que se extinguirá al concluir la jornada de trabajo de cada día y al término de la etapa; y mitigable, en la medida que la empresa constructora provea el mantenimiento preventivo necesario a sus vehículos y maquinaria, asimismo se haga uso del silenciador.

Escurrimientos superficiales:

Las actividades de excavación, compactación y pavimentación afectarán de manera adversa poco significativa pero permanente, la dirección de los flujos superficiales difusos. No se cuenta con causés de arroyo dentro del predio.

Constituyendo un efecto adverso, poco significativo, puntual, fugaz, reversible, dado que se obligaría a la empresa constructora a responsabilizarse por las acciones de sus trabajadores, restituyendo los daños que se pudieran ocasionar, por lo que sería un impacto mitigable.

Fuentes subterráneas de abasto:

Durante la etapa de construcción se creará una demanda adicional para satisfacer los requerimientos que este proceso implica. La forma de abasto será mediante camiones cisterna o a través de la diferente toma que se vayan poniendo en operación durante la construcción.

Esta demanda se considera un efecto adverso, poco significativo ya que se limitará a 15 m³ por día durante los trabajos de construcción y regado de la zona para no levantar polvos. Su extensión será parcial, de permanencia fugaz, irreversible y mitigable, en la medida en que se aproveche óptimamente la disponibilidad de este recurso.



Calidad de las aguas superficiales:

El proyecto no afectará las aguas superficiales ya que en el predio no se presentan arroyos, sin embargo, se tendrá cuidado de no tirar basura o verter gasolina, aceites o líquidos que pudieran contaminar, en temporadas de lluvias y contaminar por escurrimiento arroyos cercanos.

Por estas características, se considera que se puede generar un impacto adverso, poco significativa, parcial, fugaz, reversible y mitigable en la medida de que se dé una adecuada vigilancia en el proceso de construcción y en su caso la empresa constructora se encargue de restituir los daños que se pudieran ocasionar.

Capa orgánica o arable del suelo:

Durante la etapa de construcción se presentará afectación de los suelos en las superficies de desplante de la construcción de la casa habitación y la zona de alberca, así como en todos los espacios que se cubran con un material permeable e impermeable, para el desarrollo de actividades diferentes a la vocación natural de este sitio.

Por lo que se considera que este impacto será adverso, significativo, parcial, permanente, irreversible y no mitigable. Aunque en esta etapa, también se llevará a cabo la reforestación de camellones y banquetas, lo que demandará en mínima proporción, de suelo que podrá obtenerse durante los trabajos de desmonte y despalme.

Permeabilidad:

Las acciones de formación y compactación, rellenos, y el desplante, formaran sobre la capa impermeable en el suelo, ocasionando un efecto adverso a la permeabilidad, ya que precisamente se acondicionará el suelo para desplantar estructuras que por su naturaleza deben ser impermeables; por lo que el impacto que ocasionaran estas acciones es significativo, de extensión parcial, permanente, irreversible y no mitigable.

Formas del relieve:

En esta etapa quedará concretada la modificación al relieve por la construcción de la casa habitación, por lo que se considera adverso, poco significativo dado que el relieve es ligeramente ondulado, por lo que el impacto se considera parcial, permanente, irreversible y no mitigable.

Potencial de erodabilidad:

Durante la etapa de construcción, no se incrementará de manera significativa el potencial de erodabilidad del suelo, ya que precisamente se llevarán a cabo una serie de acciones que cubrirán con material resistente (concreto hidráulico) la capa de materiales que constituya la construcción de la casa, disminuyendo la efectividad de este proceso en el suelo, al término de los trabajos.

Por lo que este impacto se considera adverso, poco significativo, de extensión parcial, de permanencia fugaz, ya que el desmonte se verá precedido por la construcción y la dotación de servicios; por lo que el proceso será reversible y mitigable en la medida que se concluyan los trabajos y no se desmonten áreas que no vayan a construirse.

Cualidades estéticas:

Pero una vez que se vayan terminando los diferentes trabajos, se llevarán a cabo acciones de limpieza, pintura, que darán una nueva imagen a esta zona, integrándola al paisaje urbano, por lo que al final del proceso de construcción, se tendrán un impacto benéfico poco significativo.

Flora:

Al final de esta etapa, se tendrán efectos benéficos sobre el elemento flora, ya que se adecuarán los espacios correspondientes a las zonas ajardinadas, con vegetación que se haya podido conservar o con especies nativas.

RA



Fauna:

Durante los trabajos de construcción, la vegetación que permanecerá en el área, constituirá el hábitat de pequeños mamíferos, reptiles, aves e insectos. Los cuáles serán desplazados paulatinamente por efectos del ruido y el tránsito de personas. Ese proceso de desplazamiento se intensificará cuando la casa sea habitada. En virtud de lo anterior, se considera que será un impacto adverso, poco significativo ya que sólo se observaron aves, organismos que con facilidad pueden desplazarse y de que la principal afectación se dará durante los trabajos de desmonte, que implicarán la desaparición del hábitat; por lo que el impacto se considera parcial, persistente, irreversible y mitigable en la medida que se respete a los organismos que pudieran encontrarse en el frente de obra, permitiendo su desplazamiento a sitios que no se afectarán por las obras, no cazándolos ni capturándolos.

Etapas de Operación y Mantenimiento.

Condición de confort:

Se verá afectada benéficamente con el barrido y recolección de desechos sólidos de la vía pública, el mantenimiento a las áreas verdes, así como por la implementación de campañas de control de fauna nociva (insectos, alacranes, roedores, etc.).

Calidad del aire:

El principal efecto adverso lo tendrá la agregación de gases de combustión, debido al tránsito continuo de vehículos particulares y de transporte proporcionen algún servicio a esta comunidad (gas, víveres, etc.); los cuales funcionan con combustibles (diesel o gasolina), generando emisiones de NOx, CO2, SO2, partículas e hidrocarburos; en menor proporción, aportarán los vehículos o maquinaria que se emplee en los trabajos de mantenimiento (p.e. la recolección de basura, bacheo, etc.)

Por la densidad de esta zona (6.8 Viv/Ha), se considera que el impacto será adverso, poco significativo, parcial, fugaz, reversible y mitigable, en la medida que cada organismo o particular poseedor de un vehículo que funcione con diesel o gasolina, tome conciencia y le proporcione a sus unidades el mantenimiento preventivo y en su caso correctivo, que corresponda.

Ruido y vibraciones:

Como efecto adverso provendrá principalmente de vehículos automotores que circulen por la zona y de los propios habitantes o prestadores de servicio. Por lo que este impacto se considera adverso, poco significativo, parcial, fugaz, reversible y mitigable en la medida que no se lleven a cabo reparaciones de vehículos en la vía pública, se respeten los usos del suelo, evitando la instalación de talleres y su operación nocturna.

Fuentes de abasto:

Se verán afectadas de manera adversa y significativa en la ocupación total del lote, ya que implicarán una demanda de agua potable estimada en 10 l/s; no obstante, es un gasto necesario para atender las demandas del crecimiento de población, por lo que se considera un impacto de extensión parcial, permanente, irreversible y mitigable en la medida que se aproveche racionalmente evitando desperdicios.

Calidad de las aguas superficiales:

Durante la operación, los principales efectos adversos se darán por el manejo que se dé a los desechos generados durante las tareas de mantenimiento como son: bacheo, pintura en letreros y pavimentos, fumigaciones para el control de insectos; lo cual genera un potencial de contaminación al suelo y al agua, dependiendo del lugar donde se deposite. Por lo que se considera un impacto adverso, poco significativo, dada la dimensión de esta zona; parcial, fugaz, reversible y mitigable.



Capa orgánica u arable del suelo:

Se genera la posibilidad de contaminación al suelo en las inmediaciones, por la disposición inadecuada de desechos sólidos y líquidos, que pudieran hacer vecinos, o proveedores de servicios de esta zona. Lo que generaría un impacto adverso, poco significativo, ya que se tiene previsto una operación adecuada de la infraestructura y los servicios, lo que disminuirá la posibilidad de que ocurra, por lo que el impacto se considera puntual, fugaz, reversible y mitigable.

Cualidades estéticas:

Las cualidades estéticas se verán favorecidas por las diferentes acciones de mantenimiento que se provean en el área de la urbanización; no obstante, un manejo inadecuado de los desechos tanto en el área del proyecto como en las inmediaciones, por accidente o negligencia puede ocasionar un efecto adverso poco significativo parcial, fugaz, temporal, reversible y mitigable, a partir de que se implementen acciones de restauración.

Flora:

Cabe señalar que existe la posibilidad de generar efectos adversos a este factor, por la introducción de flora exótica en jardines particulares y áreas verdes, lo cual sería un impacto poco significativo ya que se tratará de un ambiente transformado cuyas funciones se enfocan a las actividades humanas; puntual debido a que puede presentarse en algunas áreas, persistente, reversible en el mediano plazo y mitigable, en la medida que se utilicen especies nativas o aclimatadas que tienen menores demandas de agua.

Fauna:

El ambiente transformado se convertirá en el hábitat de fauna nativa que haya permanecido sin afectación durante los trabajos de construcción (pequeños reptiles y mamíferos) o que haya regresado al sitio (aves); lo cual se considera un impacto benéfico.

Existe la posibilidad de proliferación de fauna doméstica (perros y gatos), por la falta de control en su reproducción, lo que puedan constituirse en un problema de salud; constituyéndose en un impacto adverso, poco significativo, puntual, fugaz, reversible y mitigable a partir de que se promueva entre la población la atención adecuada a las mascotas.

Conclusiones.

El proyecto puede considerarse viable desde el punto de vista ambiental, dado que los usos de suelo del área a desarrollar son adecuados a las características del proyecto, pues actualmente los lotes de esta zona se han estado vendiendo y se construyen casas habitación.

Por otro lado, dado que se encuentra en una zona con alta aptitud turística-habitacional, y el proyecto es de las mismas cualidades, el impacto al ambiente es mínimo o muy bajo, con poca demanda, mitigable y compensable, sólo condicionado a una serie de medidas que fueron establecidas en los documentos de autorización de uso de suelo.

Referente a las alteraciones de la biota, de acuerdo con el análisis efectuado el área del proyecto no presenta comunidades de importancia ecológica significativa o crítica o particularmente valiosas para conservación o protección, ni causará alteraciones mayores a las especies vegetales.

El impacto general sobre el ambiente es mínimo y es mitigable mediante ciertas acciones arriba señaladas, por lo que consideramos que son compatibles las actividades propuestas con el entorno actual.

La aptitud del suelo es congruente con el proyecto ya que los instrumentos de planeación así lo señalan.

No existen restricciones del orden ambiental toda vez que no se tienen áreas naturales protegidas en o cerca del predio en cuestión.

NR



C).- MEDIDAS PREVENTIVAS Y DE MITIGACIÓN DE LOS IMPACTOS AMBIENTALES PROPUESTAS POR EL PROMOVENTE.

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

D).- DICTAMEN TÉCNICO.

En la **MIA-P** se describe con detalle el **Proyecto**, resaltando que busca provocar el menor impacto al ambiente, ya que el 78% de la superficie será utilizada como senderos y espacios verdes, siendo esta la mayor parte de la superficie del **Proyecto**. También se describen los materiales a utilizar y la forma en conseguirá que la construcción utilice la mínima parte de la superficie del terreno.

Debido a lo anterior, se considera que se le da el debido cumplimiento a la segunda fracción del Artículo 12 del RLGEEMPAMEIA. Y dadas las características descritas en el **Proyecto**, se prevé que se ocasionarán impactos ambientales factibles de ser compensados y mitigados.

En cuanto a los instrumentos jurídicos aplicables al **Proyecto**, durante el análisis esta Delegación identificó que la **Promovente** realizó una adecuada vinculación con los instrumentos normativos, con ello, la **Promovente** da debido cumplimiento a lo que la normatividad establece; particularmente tomó en cuenta lo señalado en la *Zonificación Turística Residencial (RT)*, establecido en el *PROGRAMA SUBREGIONAL DE DESARROLLO URBANO DE TODOS SANTOS – EL PESCADERO – LAS PLAYITAS*, al que por ubicación geográfica corresponde, por lo que se considera compatible la construcción del **Proyecto** por el tipo de obra y concepto del mismo, **con excepción de la zona de dunas** con la que se cuenta dentro del polígono del **Proyecto**, colindante a la ZOFEMAT, ya que dicho Programa (PSDUTSPLP), específicamente dice:

"En lotes colindantes con la ZOFEMAT con frente a playa o duna costera, la restricción frontal para desplantar construcciones será de 20 a 30 m a partir de la segunda duna."

Para asegurar el cumplimiento, en este mismo Resolutivo se condiciona, de modo que **no se podrá llevar a cabo el desplante o algún tipo de obra en zonas donde se encuentren dunas costeras**, si no, a partir de los 30 m después de la segunda duna.

Así que los desplantes y construcciones que se ejecutarán para el **Proyecto**, se llevarán a cabo después del límite de las restricciones establecidas anteriormente. Por otro lado, el **Proyecto** en cuestión, motivo de su solicitud, **cumple** con el uso de suelo permitido en el *PROGRAMA SUBREGIONAL DE DESARROLLO URBANO DE TODOS SANTOS – EL PESCADERO – LAS PLAYITAS*, por lo que esta Delegación determina que el **Proyecto cumple**, considerando que se dará el debido acatamiento a las medidas preventivas y de mitigación, así como a las condicionantes establecidas en este mismo Resolutivo, de esta forma se le da cumplimiento a la fracción III del Artículo 12 del RLGEEMPAMEIA.

La fracción IV del mismo Artículo 12 del RLGEEMPAMEIA indica que en la **MIA-P** se requiere incluir la descripción del sistema ambiental y señalar la problemática que se detecte en el área de influencia. Si bien, la **Promovente** menciona la existencia de la zona de dunas en el polígono del **Proyecto**, por lo que, al no ser omiso en dicha información, describe el sistema ambiental que corresponde con la zona, y a su vez, se presentan las medidas de prevención y mitigación, que deben aplicar en cada etapa del **Proyecto**, por lo que de igual forma se **cumple** con las fracciones V y VI del Artículo 12 de RLGEEMPAMEIA, al identificar los probables impactos a ocasionar y al proponer las medidas preventivas y de mitigación para reducir o evitar los mismos.

En el Considerando XVI de este Resolutivo, se indica lo que la Procuraduría Federal de Protección al Ambiente (PROFEPA) expresó: *"no se puede determinar si existe inicio de obra o no"*, específicamente en un punto que no está comprendido en el polígono de la PRIMETA ETAPA solicitada en la **MIA-P**, por lo que se consideró que



dicha información no afecta la ejecución del **Proyecto** en su **PRIMERA ETAPA** y esta Delegación al dictaminar, solamente tomó en cuenta las coordenadas que corresponden con esa etapa de acuerdo con lo que plantea la **MIA-P**.

Si posteriormente la **Promoviente** tiene interés en ampliar el proyecto, deberá entonces presentar la respectiva **MIA-P** para las etapas restantes dando el debido cumplimiento a la normatividad aplicable.

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** cumple con los requisitos que para tal efecto exigen la normatividad aplicable al trámite que se atiende, además, las actividades del **Proyecto** no influirán de manera negativa en la calidad del sistema ambiental, ni afectarán a las especies de flora y fauna con alguna categoría de riesgo; y toda vez que son factibles de desarrollarse en el sitio propuesto siempre y cuando rigurosamente **se cumpla con 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 ambientales adversos que puedan ocasionarse al ambiente, por lo que en el ejercicio de sus atribuciones, esta Delegación Federal de la SEMARNAT en Baja California Sur 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 el desarrollo del **Proyecto** denominado "**Hotel Ecológico Todos Santos, Municipio de La Paz, Baja California, Sur**", en su **PRIMERA ETAPA**, donde se desarrollarán **102,287.79 m²**, de una superficie total de 318,070.31m², y el 78% del terreno permanecerán como senderos y espacios verdes. El Proyecto se encuentra ubicado en la localidad de Todos Santos por la carretera Transpeninsular Todos Santos-Cabo San Lucas, hacia la parte sureste y en la Delegación de Todos Santos, Municipio de La Paz. B.C.S., localizados en el Predio Rustico San Juan del Llano.

Incluye en el Área privativa: 77 habitaciones tipo A, de un cuarto, 10 de tipo B, suites dobles y 12 de tipo C, suites triples para un total de 99 unidades, las cuales se ubican separados a lo largo del terreno sin sobrepasar un nivel de altura.

El Área Común incluye: 1 Recepción, 1 Spa, 1 Alberca con asoleadero, Restaurante, Bar, Zona abierta de juego para niños, Zona abierta de meditación, Zona abierta de reunión, Estación de Servicio para cuartos, Zona de Servicio con Planta de tratamiento, Bodega, Refrigeración, Centro de Control, Lavandería, Cuarto de División de Basura, Cisterna, Vialidades peatonales, Vialidad vehicular, Estacionamiento y Área Verde.

La localización está dada por las siguientes coordenadas UTM:

COORDENADAS PRIMERA ETAPA		
V	Y	X
Z1	2594538.340	577000.580
Z2	2594222.290	576448.160
B	2594422.060	576346.673
C	2594422.260	576347.363
D	2594437.355	5763900.718
E	2594462.063	576461.813

F	2594466.071	576473.767
G	2594514.059	576612.926
H	2594548.578	576712.321
I	2594617.626	576911.022
SUPERFICIE 102,287.79 m ²		



SEGUNDO.- La presente autorización del **Proyecto**, tendrá una vigencia de 20 (veinte) años, para la etapa de construcción y 50 (cincuenta) años para la etapa de operación. El plazo empieza a contar a partir de la notificación de la presente Resolución.

La vigencia del **Proyecto** podrá ser renovada a solicitud de la **Promoviente** 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 la **Promoviente** 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 solamente autoriza el desarrollo y operación de las obras 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 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.- La **Promoviente** queda sujeta 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 la Promoviente, no pudieran demostrarlo en su oportunidad.



Es obligación de la Promovente 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 cumplimiento obligatorio y consisten en lo indicado a continuación:

- La ejecución del proyecto se hará de manera paulatina y por franjas a fin de mantener la mayor parte de tiempo posible la vegetación en su sitio, con lo que se minimiza la exposición del suelo.
- El suelo producto de la nivelación del terreno, será almacenado por un mes aproximadamente, a fin de utilizarlo posteriormente en las labores de reubicación en las áreas ajardinadas del proyecto.
- Para la conservación del suelo vegetal, se contará con un área en el mismo predio, la cual se cubrirá con una lona una vez colocado el suelo en ella; reduciendo así la polución y aumento de partículas en suspensión.
- Se deberán realizar riegos para mantener el suelo húmedo en las áreas de trabajo, a fin de evitar la erosión por efecto del viento y pérdida de éste.
- Los residuos vegetales se picarán y mezclarán con el suelo producto del despalme para acelerar su descomposición e integración al mismo como materia orgánica, esto contribuirá con el enriquecimiento del mismo a favor de las áreas ajardinadas.
- En el despalme y nivelación del terreno, solo se considerará la superficie de construcción de la casa habitación, para evitar que se produzca la erosión.
- El tránsito de los vehículos y el transporte de los materiales requeridos durante la obra, se harán dentro de los accesos existentes.
- Con respecto al control de escurrimientos la reubicación de la vegetación y el rescate del suelo en las áreas ajardinadas, servirán como un mecanismo de captar agua y evitar la pérdida o su disminución.

SUELO

MEDIDAS DE PREVENCIÓN Y COMPENSACIÓN

- Con la medida anterior, se demuestra que con el proyecto no se provoca la erosión de los suelos, además de que la zona será cubierta en su totalidad por la vegetación rescatada con lo que se impedirá la erosión.
- Inmediatamente después de realizar la remoción de vegetación de la superficie se aplicarán 2 riegos diarios (mañana y tarde).
- Con la finalidad de conservar la riqueza y estructura florística del tipo de vegetación afectado en la microcuenca hidrológico-forestal con el proyecto, se llevará a cabo el rescate y reubicación 15 especies de importancia ecológica con 46 individuos totales, con lo anterior se mejorará la cobertura, propiciando que en dicha superficie se genere mayor cobertura y ese mejoramiento de la cobertura vegetal disminuya la erosión actual de la superficie en donde se realizará la reubicación.
- Los residuos que por sus propiedades físicas y químicas tengan características de peligrosidad, deben manejarse y disponerse de acuerdo con lo establecido en la Norma Oficial Mexicana NOM-052-SEMARNAT-2005 y demás ordenamientos jurídicos aplicables.

NR



- Se realizará desrame, picado y dispersión del arbolado para facilitar su integración al suelo para su posterior utilización en las áreas ajardinadas del proyecto.
- Durante la realización de las actividades de proyecto se colocará un sanitario portátil por cada 10 personas, esto con la finalidad de mantener un estricto control de los residuos fisiológicos y evitar las evacuaciones al aire libre, y que estas se filtren, posteriormente los residuos deberán ser trasladados a los sitios donde indique la autoridad local, para lo cual deberá contratarse a una empresa especializada y autorizada para el manejo y disposición de los mismos.

AGUA

MEDIDAS DE MITIGACIÓN Y COMPENSACIÓN PROPUESTAS.

- Con el propósito de mitigar la pérdida de agua infiltrada durante la preparación del proyecto, se mejorará la cobertura vegetal con el establecimiento de 46 individuos rescatados, por lo que el volumen de escurrimiento se verá disminuido.
- Con lo anterior, queda demostrado que el nuevo uso del suelo provoca mayor infiltración y que los impactos a dicha hipótesis normativa durante el periodo de remoción de vegetación y operación del proyecto se ve mitigada en el área de reubicación o jardines (aumento de la cobertura vegetal).
- Los residuos que por sus propiedades físicas y químicas tengan características de peligrosidad, deben manejarse y disponerse de acuerdo con lo establecido en la Norma Oficial Mexicana NOM-052-SEMARNAT-2005 y demás ordenamientos jurídicos aplicables.
- Se realizará desrame, picado y dispersión del arbolado para facilitar su integración al suelo para su posterior utilización como materia orgánica para el establecimiento del proyecto.
- Durante la realización de las actividades de proyecto se colocará un sanitario portátil por cada 10 personas de ser posible, esto con la finalidad de mantener un estricto control de los residuos fisiológicos y evitar las evacuaciones al aire libre, y que estas se filtren, posteriormente los residuos deberán ser trasladados a los sitios donde indique la autoridad local, para lo cual deberá contratarse a una empresa especializada y autorizada para el manejo y disposición de los mismos.

Por lo anterior, y considerando los resultados obtenidos en el presente capítulo, se puede afirmar que los impactos residuales negativos de mayor significancia corresponden a el paisaje (impacto residual pobremente significativo), como consecuencia de la construcción de la casa habitación desmonte, ya que son actividades que son permanentes y no hay medidas viables de mitigación que puedan evitar o disminuir directamente el impacto.

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 operación del **Proyecto**, estará sujeta a la descripción contenida en la **MIA-P**, así como a lo dispuesto en la presente Resolución conforme a las siguientes:

CONDICIONANTES

1. La **Promoviente** deberá informar con 10 días de anticipación a la Delegación de la Procuraduría Federal de Protección al Ambiente en el Estado sobre el inicio de las obras y actividades del **Proyecto** autorizado mediante el presente resolutivo.



2. La **Promovente** deberá presentar a esta Delegación Federal 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:
 - Objetivos y alcances.
 - Diagnóstico y metodología que utilizará, así como acciones de monitoreo y seguimiento.
 - Indicadores de éxito basados en criterios técnicos y ecológicos medibles y verificables en un corto, mediano y largo plazo.
 - Cronograma de actividades, medidas correctivas e implementación de nuevas medidas de mitigación en caso de ser necesarias.
3. Deberá asegurarse de respetar los límites de las superficies autorizadas según se indica en el **Término Primero** de este resolutivo.
4. Deberá apegarse a la normatividad descrita en el **PROGRAMA SUBREGIONAL DE DESARROLLO URBANO DE TODOS SANTOS – EL PESCADERO – LAS PLAYITAS**, como:
 - A partir de los 400 m de la ZOFEMAT se permiten como máximo **3 niveles** con una altura no mayor a 10.50 metros de edificación, a partir del nivel de terreno natural.
 - Se permite como máximo **2 niveles** de edificación en una franja de 400 metros a partir de la Zona Federal Marítimo Terrestre y zonas de dunas con una altura no mayor a 7.50 metros de edificación, a partir del nivel del terreno natural.
 - En lotes colindantes con la Zona Federal Marítimo Terrestre con frente a playa o **duna costera**, la restricción frontal para desplantar construcciones será de **20 a 30 m a partir de la segunda duna**.
5. Cuando se encuentren ejemplares de flora y fauna que pudieran ser afectados, la **Promovente** deberá llevar a cabo el **Rescate de Flora y Fauna**, tanto de aquellas sujetas a alguna categoría establecidas en la Norma Oficial Mexicana NOM-059-SEMARNAT-2010, así como de aquellas que no están contempladas dentro de la misma Norma.
6. Al inicio de cada jornada, el personal asignado deberá aplicar el ahuyentamiento de fauna por toda el área, esto con ruido o de forma manual, según lo requiera la especie.
7. La flora removida deberá ser reubicada en su mayoría en las zonas elegidas para áreas verdes dentro del **Proyecto**, principalmente las que se encuentren dentro de la NOM-059-SEMARNAT-2010, y lo que no pueda ser reubicado deberá ser triturado para de igual forma esparcirlo por las áreas dispuestas y estos sirvan de abono.
8. Para evitar la dispersión del polvo provocada por la ejecución del **Proyecto**, la **Promovente** deberá realizar el riego en las áreas, esto con aguas tratadas, evitando así el consumo excesivo del recurso vital, de igual forma para los caminos existentes del **Proyecto**.
9. La **Promovente** deberá establecer un mecanismo para garantizar la gestión adecuada de sus residuos hasta su disposición final en un sitio autorizado, que incluya la identificación de un área destinada al almacenamiento temporal de Residuos Sólidos Urbanos perfectamente delimitada y con acceso controlado dentro del predio con contenedores, diferenciados en residuos orgánicos e inorgánicos, lo anterior para evitar la dispersión de los mismos por la acción del viento.



10. La **Promovente** deberá asegurar el requerir materiales pétreos, éstos sean obtenidos de bancos de materiales pétreos debidamente autorizados por el Gobierno del Estado en el ámbito de las atribuciones que en materia le otorgan los artículos 7 fracción X y XVI de la Ley General de Equilibrio Ecológico Y Protección al Ambiente, artículos 20 y 21 fracción IV de la Ley de Equilibrio Ecológico y Protección del Ambiente del Estado de Baja California Sur y Artículo 8 fracción IV de su Reglamento. Se exhorta requerir a la **Promovente** que solicite a sus proveedores copias de las autorizaciones ambientales de los bancos y que en su momento exhiban comprobantes de adquisición de dichos materiales.
11. La **Promovente** no deberá realizar apertura de nuevos caminos o brechas fuera de los polígonos del **Proyecto**, y deberá hacer de conocimiento a todos los trabajadores que solo pueden hacer uso de los caminos ya existentes.
12. Debido a la probable presencia de anidación de tortugas, la **Promovente** deberá, en su caso, aplicar las medidas establecidas en la NOM-162-SEMARNAT-2012.
13. La **Promovente** deberá colocar al alcance de todo el personal contenedores de basura separados para clasificar la basura en orgánica e inorgánica, para posteriormente transportarlos a los sitios destinados por las autoridades municipales.
14. 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 en el sitio donde se pretende llevar a cabo el **Proyecto**.
15. Al término de la jornada diaria de ejecución de trabajo, la **Promovente** deberá realizar la limpieza de los sitios y áreas aledañas.
16. Este resolutivo no es una autorización para empezar a ejecutar el **Proyecto**, por lo que es obligatorio que la **Promovente** obtenga todos los permisos requeridos por los diferentes niveles de gobierno; municipal, estatal y federal que este requiera, ya que esta Dependencia solo evalúa los aspectos ambientales de la misma.

ETAPA DE ABANDONO DEL SITIO

17. La **Promovente** deberá 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 de su abandono.

Lo anterior, deberá ser notificado a esta Secretaría con 3 (tres) meses de antelación para determinar las medidas de cierre aplicables al **Proyecto**.

OCTAVO. La **Promovente** deberá elaborar y presentar a la Delegación de la Procuraduría Federal de Protección al Ambiente en el Estado de Baja California Sur anualmente, 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 la **Promovente** es personal. De acuerdo con lo establecido en el Artículo 49, segundo párrafo, del Reglamento de la Ley General del Equilibrio Ecológico y Protección al Ambiente en materia de Evaluación del Impacto Ambiental, en el cual dicho ordenamiento dispone que la



Promovente debe dar 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 la **Promovente** pretenda transferir la titularidad de su propiedad o parte de la misma, el contrato de transferencia de la propiedad deberá incluir la obligación total o la obligación solidaria del cumplimiento de los términos y 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 Delegación Federal, la decisión de sujetarse y responsabilizarse de los derechos y obligaciones impuestos a la **Promovente** en la presente Resolución.

DÉCIMO. 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.

DÉCIMO PRIMERO. La **Promovente** será el único responsable de garantizar por sí, o por los terceros asociados al **Proyecto**, la realización de las acciones de mitigación, restauración y control de todos aquellos impactos ambientales atribuibles al desarrollo de las obras y actividades del **Proyecto**, que no hayan sido considerados por él mismo, en la descripción contenida en la **MIA-P**.

En caso de que las obras y actividades autorizadas pongan en riesgo u ocasionen afectaciones que llegasen a alterar los patrones de comportamiento de los recursos bióticos y/o algún tipo de afectación, daño o deterioro sobre los elementos abióticos presentes en el predio del **Proyecto**, así como en su área de influencia, la Secretaría podrá exigir la suspensión de las obras y actividades autorizadas para el mismo, así como la instrumentación de programas de compensación, además de alguna o algunas de las medidas de seguridad previstas en el artículo 170, de la Ley General del Equilibrio Ecológico y la Protección al Ambiente.

DÉCIMO SEGUNDO. La Secretaría del Medio ambiente y Recursos Naturales, a través de la Procuraduría Federal de Protección al Ambiente, 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. La **Promovente** deberá mantener en el sitio del **Proyecto**, 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.

DÉCIMO CUARTO. 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.

NR



MEDIO AMBIENTE

SECRETARÍA DE MEDIO AMBIENTE Y RECURSOS NATURALES



2020

LEONA VICARIO
SECRETARÍA DE MEDIO AMBIENTE Y RECURSOS NATURALES

DÉCIMO QUINTO. 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 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, 3, párrafo primero, fracción XV y 83 de la Ley Federal de Procedimiento Administrativo.

DÉCIMO SEXTO.- NOTIFÍQUESE este proveído a la Delegación de la Procuraduría Federal de Protección al Ambiente en Baja California Sur, para los efectos legales a que haya lugar.

DÉCIMO OCTAVO. NOTIFÍQUESE PERSONALMENTE el presente al C. Juan Pablo Núñez Ramírez, Representante Legal de Todos Land, S. de R.L. de C.V., **Promovente** 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 Sur, sita en Melchor Ocampo No. 1045, Colonia 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 los CC. Crispín Neptalí Montoya Camacho y Guillermina Pérez López, autorizados para recibir notificaciones [REDACTED].

La Encargada del Despacho de esta Delegación Federal

"Con fundamento en lo dispuesto por el artículo 84 del Reglamento Interior de la Secretaría de Medio Ambiente y Recursos Naturales, en suplencia, por ausencia del Titular de la Delegación Federal de la SEMARNAT en el Estado de Baja California Sur, previa designación, firma el presente la Jefa de la Unidad Jurídica."



Lic. Daniela Quinto Padilla

¹ En término del artículo 17 Bis en relación con los artículos Octavo y Décimo Tercero Transitorios del Decreto por el que se reforman, adicionan y derogan diversas disposiciones de la Ley Orgánica de la Administración Pública Federal, publicado en el Diario Oficial de la Federación el 30 de noviembre de 2018.

DQP/HPCM/DGLZ

HP

C.c.p.	Lic. Cristina Martín Arrieta. Titular de la Unidad Coordinadora de Delegaciones.
C.c.p.	Arc. Juan Manuel Torres Burgos. Director General de Impacto y Riesgo Ambiental, SEMARNAT.
C.c.p.	Ing. Jorge Elías Angulo.- Encargado de la PROFEPA en el Estado.
C.c.p.	C. Rubén Muñoz Álvarez.- Presidente Municipal de La Paz, B.C.S.
C.c.p.	Lic. Luis Humberto Araiza López.- Secretario de Turismo, Economía y Sustentabilidad, B.C.S.
C.c.p.	Expediente.