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-0009/11/18 - 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.

Delegación Federal en el Estado
de Baja California Sur
Subdelegación de Gestión
OFICIO SEMARNAT-BCS.02.01.IA.**252**/20
Bitácora 03/MP-0009/11/18
Clave 03BS2018TD119

La Paz, Baja California Sur, a 08 de Septiembre del 2020.

Grupo Dych S.A. de C.V.
Representante Legal Proto Iván Peña González
[redacted]

VISTO para resolver el expediente con número de bitácora 03/MP-0009/11/18 respecto del procedimiento de evaluación y dictamen de la Manifestación de Impacto Ambiental Modalidad Particular, para llevar a cabo el proyecto denominado **"Hotel Cerritos Surf Town, Municipio de La Paz, Baja California Sur"** mismo que consiste en un complejo turístico residencial y vacacional con condominios y amenidades en un conjunto de villas individuales. Para los efectos de la presente Resolución, en lo sucesivo, a **Proto Iván Peña González,** Representante Legal de Sociedad Mercantil Denominada "Grupo Dych S.A. de C.V.", se le nombrará la **Promovente**; la actividad del proyecto **"Hotel Cerritos Surf Town, Municipio de La Paz, Baja California Sur"**, será denominado el **Proyecto** y la Manifestación de Impacto Ambiental modalidad Particular, incluyendo sus anexos e información en alcance, 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, fracciones II y X, 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, inciso 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; artículos 81 y 82 del reglamento de la LGEEPA en Materia de Áreas Naturales Protegidas y,

RESULTANDO

I. Que el 09 de noviembre de 2018, se recibió en esta Delegación Federal, el escrito mediante el cual la **Promovente**, sometió a evaluación de la 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.

El proyecto es un complejo turístico residencial y vacacional con condominios y amenidades en un conjunto de villas individuales, el cual se ubica en zona conocida como Cerritos, Subdelegación de El Pescadero, Delegación de Todos Santos, en el Municipio de La Paz, B. C. S.

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 15 de noviembre del 2018, la Secretaría del Medio Ambiente y Recursos Naturales, publicó a través de la Separata número DGIRA/062/18 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 06 al 12 de noviembre del 2017 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 número 03/MP-0009/11/18, 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 19 de noviembre del 2018, 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 27 de noviembre del 2018, 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 Sudcaliforniano del 13 de noviembre de 2018.

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.891/18, del 17 de diciembre del 2017, 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 09 de enero del 2019.

VI. Que, con fundamento en el artículo 24 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.892/18 del 17 de diciembre del 2018, esta Delegación Federal notificó la recepción de la **MIA-P** del **Proyecto** a la Secretaria de Turismo, Economía y Sustentabilidad del Gobierno del Estado, con el fin de que emitiera su opinión técnica, y comentarios en relación a la viabilidad del **Proyecto**.

VII. Que 19 de diciembre de 2018, 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 notificó de la recepción del **Proyecto** al Ayuntamiento de La Paz, con el oficio SEMARNAT-BCS.02.01.IA.893/18 de fecha 17 de diciembre de 2018, con el fin de que manifestaran lo que a su derecho conviniera.

VIII. Que el 17 de enero de 2019, se recibió en esta Delegación Federal el oficio PFPA/10.1/045/2019, del 17 de enero de 2019, mediante el cual la Delegación de la Procuraduría Federal de Protección al Ambiente en el Estado, en respuesta a lo solicitado en el Resultando V, manifiesta lo siguiente:

"...se cuenta en esta Delegación Federal con expediente Administrativo número PFPA/10.2/2C.27.5/0021-18, aperturado a nombre de las empresas "Grupo Dych", Sociedad anónima de Capital Variable y Casa Dor, Sociedad de Responsabilidad Limitada de Capital Variable, derivado del Acta de inspección número IA.030/18 de fecha 04 de marzo de 2018, misma de la que se desprenden las siguientes irregularidades:

1. *Por la infracción prevista en el artículo 28 fracciones VII y IX de la Ley General de Equilibrio Ecológico y la Protección al Ambiente en Materia de Evaluación de Impacto Ambiental, toda vez que no se cuenta con la correspondiente autorización, excepción condominial en terreno forestal dentro de ecosistema costero donde se observa un predio de 8.9 hectáreas donde se observa un relleno de casi 2,500 metros cuadrados donde se observan construidas 19 cabañas tipo palapas con piso de concreto, cerco de hojas de palca, techo de hojas de palma, puerta tipo ventana de vidrio y aluminio, de aproximadamente 02 metros por 03 metros; así mismo se observa un chapoteadero y tipo de concreto alrededor.*

   Observándose que el predio se encuentra a 70 metros de la marca que deja la ola de la marea; colindante a la zona federal marítimo terrestre lo anterior sin contar con la autorización correspondiente para las obras y/o actividades realizadas en terrenos forestales dentro del ecosistema costero.

Emitiéndose en fecha 24 de agosto de 2018 Resolución Administrativa Número PFPA/10.1/2C/114/2018 imponiéndole como sanción Administrativa a la empresa Grupo Dych S.A. de C.V., multa por $503,750.00 M.N., en su carácter de operadora de obras y actividades anteriormente descritas. Por lo que, de las constancias agregadas en autos, no se acredita haber llevado a cabo el pago de la multa impuesta. Así mismo de ordeno "CASA DOR, SOCIEDAD DE RESPONSABILIDAD LIMITADA DE CAPITAL VARIABLE, así como la actual operadora "GRUPO DYCH" SOCIEDAD ANONIMA DE CAPITAL VARIABLE, el cumplimiento de las siguientes medidas correctivas

1. *Someterse ante la Secretaria de Medio Ambiente y Recursos Naturales al correspondiente procedimiento de solicitud de autorización y/o modificación de las Autorizaciones exhibidas, ampliación de la vigencia y cambio de titularidad; misma que permita llevar a cabo las obras y actividades circunstancias mediante Acta de inspección número IA.030/18 de fecha 14 de marzo de 2018.*

Es de indicarse que la inspeccionada, la empresa "GRUPO DYCH", SOCIEDAD ANONIMA DE CAPITAL VARIABLE interpuso Juicio de Nulidad en contra de la Resolución Administrativa Número PFPA/10.1/2C.27.5/114/2018 de fecha 24 de agosto de 2018, quedando radicado en fecha 16 de octubre de 2018 con el número de expediente 3277/18-EAR-01-10, por lo que dicho recurso se encuentra en trámite y pendiente de resolución..."

IX. Que el 17 de enero de 2019 se recibió en esta Delegación Federal el oficio D.E.E.G.A./1104/005/2019 de la Dirección de Ecología, Educación y Gestión Ambiental del Ayuntamiento de La Paz, de fecha 14 de enero de 2019 en el cual manifiestan lo siguiente:

*"...Esta dirección emite **Opinión Técnica Positiva** en correspondencia a la revisión de la información que presenta del Proyecto y antecedentes contando con autorización de uso de suelo en la materia de regulación de uso de suelo de competencia municipal..."*

X. Que el 31 de enero de 2019 se recibió en esta Delegación Federal el oficio SETUES.S.S.039-19 de la Secretaria de Turismo, Economía y Sustentabilidad del Gobierno del Estado, de fecha 28 de enero de 2019 en el cual manifiestan lo siguiente:

Se ubicó el proyecto, con respecto al Programa de Ordenamiento Ecológico General del Territorio (POEGT) dentro de las Unidades Ambientales Biofísicas (UAB); en la correspondiente UAB 4, en la denominada: Llanos de la Magdalena, con una política ambiental principalmente para la preservación y aprovechamiento sustentable sin embargo; se considera que la actividad propuesta, es compatible con este instrumento de política ambiental, en virtud de que desde el año 2008 y 2009 se cuenta con Autorizaciones Ambientales, para las etapas iniciales del proyecto.
Se recomienda que todas las instalaciones hidráulicas y sanitarias, particularmente el equipo de tratamiento de aguas residuales, sean totalmente herméticos a efecto de evitar la contaminación del suelo, y que se instale dentro de todo el Proyecto, equipos ahorradores de agua.
Se sugiere que se establezca un programa de manejo de residuos para el proyecto, en el cual se implementen medidas de reducción, reutilización y/o reciclaje, antes de la disposición final de los residuos, buscando con ello que solamente los residuos que no puedan entrar dentro de estas acciones, se vayan a los sitios debidamente autorizados por la autoridad competente. En caso de que se generen Residuos de Manejo Especial, cabría la necesidad por parte del Promovente, de registrar un plan para Residuos de Manejo Especial, debido al potencial del proyecto de constituirse como gran generador de residuos sólidos urbanos, según la NOM-161-SEMARNAT-2011.

XI. Que el 23 de septiembre de 2019 se recibió en esta Delegación Federal la sentencia de fecha 27 de febrero de 2019, emitida por la Sala Especializada en Materia Ambiental y de Regulación del Tribunal Federal de Justicia Administrativa por parte del Promovente.

XII. 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

PRIMERO.- 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, fracciones II y X, 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, inciso 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; tanto la Dirección General de Impacto y Riesgo Ambiental, así como las Delegaciones Federales de la Secretaría cuentan con facultad para evaluar y resolver las Manifestaciones de Impacto Ambiental y los estudios de riesgo de las obras o actividades competencia de la

Federación y expedir, cuando proceda, las autorizaciones para su realización, así como analizar y resolver los Informes Preventivos y las Normas Oficiales Mexicanas.

SEGUNDO. - Previo al análisis de la documentación que conforma la solicitud de la MIA-P del Proyecto, esta Delegación considera oportuno precisar las siguientes consideraciones:

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 citadas, 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, de conformidad con lo previsto en los artículos 28 y 30, de la Ley General del Equilibrio Ecológico y la Protección al Ambiente.
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 requiere 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, fracciones X y XI, de la Ley General del Equilibrio Ecológico y la Protección al Ambiente y 5, inciso Q, de su Reglamento en Materia de Evaluación de Impacto Ambiental.

TERCERO.- 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.

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-041-SEMARNAT-2006, NOM-059-SEMARNAT-2010, NOM-080-SEMARNAT-1999 y NOM-131-SEMARNAT-1998.

A).- CARACTERÍSTICAS DEL PROYECTO.
Hotel Cerritos Surf Town es un complejo turístico residencial y vacacional con condominios y amenidades en un conjunto de villas individuales, localizado estratégicamente en la zona conocida como Cerritos, Delegación de Todos Santos, Municipio de La Paz, B.C.S., el cual cuenta con:

- 11 villas de dos recámaras, de las cuales 5 son propiedad privada, 1 se utiliza como bodega y los 5 restantes disponibles para renta o venta.
- 14 villas de una recámara, de las cuales 2 se utilizan como bodega, 1 para la gerencia,
- 1 como oficina de recepción, 1 como cocina y los 8 restantes disponibles para renta o venta.
- 5 villas tipo Estudio, disponibles para renta o venta.
- Estacionamiento
- Alberca
- 2 jacuzzi
- Restaurante
- Deck bar
- Almacén
- 2 cuartos de máquinas: 1 para el suministro de agua y 1 para servicio de la alberca
- Baño para el servicio de las áreas públicas
- Áreas verdes

ASPECTOS BIÓTICOS

Flora

Estimación de densidad por especie de la vegetación presente en el área solicitada.

NOMBRE CIENTÍFICO	NOMBRE	INDIVIDUOS
Machaerocereus sp.	Pithaya	2
Lemairocereus sp.	Pithaya	1
Pachycereus sp.	Cardón	13
Opuntia cholla	Cholla	145
Lydium sp.	Frutilla	32
Encelia sp.	Incienso	368
Jatropha cinérea	Lomboy	141
Cyrtrocarpa sp.	Ciruelo	13
Mayteneus sp.	Mangle	6
Mammillaria sp.	Viejitos	9
Cochemia sp.	Cochemia	3
Pedilanthus sp.	Candelilla	5
Hyptis emoryi	Lavanda	-
Proboscidea altheaefolia	Espuela	-
Jouvea pilosa	Pasto	-
Ipomoea pescaprae	Tripade	-

Fauna

Especies observadas e identificadas dentro del área de estudio

CLASE	ORDEN	FAMILIA	GÉNERO	ESPECIE	NOMBRECOMÚN

Aves	*Accipitriformes*	*Cathartidae*	*Cathartes*	*aura*	Zopilote
Reptiles	*Squamata*	*Iguanidae*	*Dipsosaurus*	*dorsalis*	Cachorón güero

ASPECTOS ABIOTICOS

Clima

Tipos de Clima en el área Todos Santos-Pescadero:

Muy árido, semicálido, lluvias entre verano e invierno mayores al 18% anual BWh(x'): Este subtipo de climas se presenta a todo lo largo de la franja costera en el margen pacífico del estado influenciando al poblado de Todos Santos. Es el clima más cálido de los tipos muy secos con lluvias en verano, la temperatura media anual oscila de 18° a 22°C. En algunas áreas este clima se extiende hasta las laderas de las sierras hasta una altura máxima de 700 m. Los meses de mayor precipitación son agosto y septiembre con un promedio mensual de 50 a 60 mm para cada mes, el resto de los meses las precipitaciones son insignificantes.

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.

Hidrología

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

Geología y Geomorfología

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 (noreste 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 conglo meráticos.

Suelos

La edafología de la zona de estudio es dominada ampliamente por los suelos del tipo Regosol asociado a otros en menores proporciones, principalmente Fluvisol. 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.

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

Etapa de Preparación del Sitio

Un aspecto que determinó el proceso de evaluación de impactos en la etapa de preparación del sitio y construcción, es que las obras ya fueron concluidas y el proyecto se encuentra en operación; es decir, los impactos ya se reflejaron en los diferentes componentes ambientales, lo que minimizó la subjetividad. Se verificó en campo los efectos reales de las actividades realizadas y por tanto la objetividad de los efectos, en la reversibilidad o recuperación de los elementos del medio natural y físico. Por consiguiente, en esta etapa se reconocieron un total de 18 interacciones, de las cuales 12 son impactos adversos y 6 impactos benéficos.

Los impactos se caracterizaron como adversos bajos y en su mayoría con efectos temporales, a los cuales se implementaron medidas de mitigación ordinarias.

Los impactos adversos permanentes en esta etapa tienen relación con la interacción entre el desmonte y despalme con la eliminación de la cobertura vegetal y fauna en el predio, la pérdida de hábitat y la disminución en la calidad del paisaje. Estos elementos del medio biológico se reconocieron con un valor bajo, por corresponder a vegetación natural e inducida con poca cobertura vegetal y no encontrada en la Norma NOM-059-SEMARNAT-2010. Esto refleja en gran medida que el proyecto no representó una afectación importante a los medios físico y biológico, ya que no existían elementos ambientales o atributos del medio de valor significativo.

En los dos primeros casos se identificaron como impactos adversos inminentes directos de tipo puntual; en tanto que para la calidad el paisaje se clasificó como zonal-local en virtud de que este es un atributo con una visibilidad mayor y no es específica solo al predio.

Los impactos adversos generados por las actividades de desmonte sobre la estabilidad del suelo, la disminución en la captación de agua hacia el acuífero, la disminución en la cobertura vegetal y la calidad del paisaje, fueron compensados con las actividades que se desarrollaron posteriormente como parte de las mismas obras del proyecto, tales como la nivelación y compactación del terreno y la instalación de áreas verdes.

No se identificaron impactos benéficos altos en esta etapa y solo uno es permanente; se trata del derivado de las actividades de nivelación y compactación del suelo, las que permitieron compensar el impacto adverso generado por el desmonte y despalme en cuanto a la estabilización del suelo; impacto identificado con un valor del elemento medio y catalogado como benéfico bajo al ser inminente, de tipo primario, permanente y puntual.

Los impactos identificados durante esta etapa corresponden a un 19.57% del total.

Etapa de Construcción

La etapa de construcción se encuentra concluida; sin embargo, derivado de la evaluación de impacto ambiental presente, se ha decidido instalar una planta de tratamiento de aguas residuales para tener un mejor control de impactos ambientales relacionados con la disposición de aguas residuales y con la disminución en el consumo de aguas de primer uso.

Para estas actividades u obras se reconocieron un total de 29 interacciones con efecto, 9 son impactos adversos y 20 impactos benéficos.

Otro elemento importante para la valoración de los impactos en su cuenca espacial y temporal es las dimensiones de las obras, el proyecto Hotel Cerritos Surf Town, está limitado a una superficie de 2,448.786 m^2 aspecto que reduce de manera significativa los impactos al entorno físico y biológico.

En su momento los impactos adversos identificados en esta etapa fueron susceptibles de ser mitigados o compensados. No se identificaron impactos adversos altos.

Los impactos adversos fueron en su mayoría temporales, con excepción de los derivados de las actividades de construcción en la obra civil sobre los elementos del medio biológico, que aunque evaluados como impactos bajos, son permanentes porque evidentemente con la construcción de las obras se perderá la disponibilidad de terrenos susceptible de ser utilizado para la flora y fauna; sin embargo, se considera como impacto compensable porque las obras de instalación de jardinería y paisaje permitirán aunque sea de forma mínima, el uso de estas

áreas por especies de fauna de la localidad, ya sea aquellas que han sido desplazadas o propias de zonas urbanas y de disturbio.

Las actividades de construcción únicamente generaron impactos adversos en el medio físico, sobre la calidad del aire por la emisión de polvos por la maquinaria y el tránsito en caminos no pavimentados, así como por el ruido y vibraciones de dicha maquinaria y de las actividades constructivas propiamente. Estos impactos fueron temporales, de corta duración, sin llegar a afectar más que al polígono envolvente del predio donde se desarrollaron las actividades.

En virtud de que la generación de residuos —sólidos urbanos, de manejo especial y peligrosos en menor grado— durante las etapas de preparación del sitio y construcción fueron correctamente manejados y enviados a sitios de disposición autorizados a través de particulares, únicamente se considera un impacto de tipo benéfico por la generación de fuentes de empleo y la demanda de servicios a nivel local; impacto que fue temporal durante las actividades constructivas y que en este momento ya no se encuentra vigente.

Por otro lado, de los impactos benéficos reconocidos, la inmensa mayoría se identificaron en los receptores del medio socioeconómico, siendo permanentes todos ellos con excepción de los relacionados con la generación de fuentes de empleo y la demanda de equipo y servicios, la cual evidentemente es temporal porque al concluir con las labores constructivas se prescinde del personal requerido en esta etapa.

Las obras de construcción e instalación de jardinería y paisaje destacan al ser una actividad benéfica tanto para los elementos del medio físico (calidad del aire, estabilidad del suelo, escorrentía superficial, capacidad del acuífero), como biológico (cubierta vegetal y fauna, pérdida o modificación de hábitat y calidad del paisaje), y socioeconómico (fuentes de empleo y demanda de equipo y servicios, desarrollo de equipamiento de servicios urbanos turísticos y plusvalía y mejoramiento de la zona).

Es innegable que la instalación de áreas verdes brinda beneficios porque ayuda a controlar la erosión y generación de polvos, mejora la estabilidad de suelo y permite que haya una mejor escorrentía superficial, además de que facilita la infiltración del agua de lluvia al subsuelo, aumentando la capacidad del acuífero.

Si bien no se trata de áreas verdes con plantas nativas, la cobertura vegetal permite que haya hábitat disponible para diversas especies de fauna que pueden descansar, refugiarse y/o alimentarse en esta zona, mejorando el paisaje.

Etapa de Operación y Mantenimiento

En la etapa de operación y mantenimiento se reconocieron un total de 45 interacciones, 13 son impactos adversos y 32 impactos benéficos. En su magnitud total, los impactos adversos representan 95 puntos, mientras que los benéficos 235 puntos de magnitud.

Los impactos adversos son escasos como consecuencia de la operación normal del complejo turístico, comparado con los impactos benéficos identificados; sin embargo, los benéficos se relacionan con temas muy específicos principalmente en los receptores socioeconómicos, en tanto que los adversos pueden observarse en mayor medida en los receptores del medio. El único impacto adverso identificado en los tres componentes (físico, biológico y socioeconómico) es por la generación y disposición de residuos, el cual se considera que es potencial en virtud de que se pueden aplicar medidas preventivas para evitar que dicho impacto llegue a ocurrir.

La operación y mantenimiento de la planta de tratamiento de aguas residuales propuesta contempla dos impactos adversos bajos, los cuales pueden ser susceptibles de mitigarse y/o compensarse, los cuales se relacionan con la calidad del aire y el ruido y vibraciones. Toda planta de tratamiento genera este tipo de impactos, pero también su mantenimiento preventivo y programado permite minimizarlos.

Algunos de los impactos benéficos esperados con la puesta en marcha de la planta de tratamiento incluyen una mejoría de la calidad del suelo que en la actualidad recibe aguas a través de un pozo de absorción, poniendo en riesgo la calidad del agua del acuífero si el simple tratamiento de la fosa séptica no fuera suficiente para cumplir con la NOM-001-SEMARNAT-1996.

Un impacto identificado como alto y para el cual habrán de aplicarse estrictas medidas de control, es el alto consumo de agua que se registra en estas instalaciones y para el riego y mantenimiento de las áreas verdes, por lo que se ha identificado como impacto adverso alto, permanente con influencia a nivel zonal-local; es decir, del acuífero. Por ello es indispensable aplicar estrictas medidas que permitan minimizar estos impactos.

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** realizado, incluyendo la estructura y materiales que se emplearán, así como la ubicación de las obras. Se incluyen, además anexos de mapas e imágenes, lo que permitió la adecuada evaluación del mismo. Con lo anterior se da debido cumplimiento a lo que establece 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 (RLGEEPAMEIA).

En cuanto a los instrumentos jurídicos aplicables al **Proyecto**, se identificó que en la información contenida en el capítulo III de la **MIA-P**, la **Promovente** realizó una adecuada vinculación con los instrumentos normativos aplicables, incluyendo la precisa vinculación con el Programa de ordenamiento al que por ubicación le corresponde: el *Programa Subregional de Desarrollo Urbano de Todos Santos-El Pescadero-Las Playitas*, y sus subsecuentes, por lo que esta Delegación determina que se cumple con lo que al respecto establece la fracción III del Artículo 12 del RLGEEPAMEIA.

El **Promovente** define el sistema ambiental en el que se encuentra el **Proyecto** debido a su ubicación, lo describe y menciona la problemática que en su momento causaría y propone medidas para mitigar y prevenir los impactos, las cuales fueron mínimas, por el tipo de vegetación y fauna que se encuentra en el sitio, cabe mencionar que no se encontró ninguna especie que estuviera enlistada en la NOM-059-SEMARNAT-2010, pero de cualquier modo se proponen medidas para reducir problemas relativos a la afectación del sitio.

En el análisis de la **MIA-P,** se menciona que las medidas preventivas y de mitigación para los impactos ambientales que el **Proyecto** pudiera ocasionar en el lugar fueron correctamente identificados y llevadas a cabo, de manera que el daño ambiental causado fuera minimizado, con ello se da cumplimiento a lo que se estipula en el Artículo 12 fracción VI del RLGEEPAMEIA.

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:

T É R M I N O S

PRIMERO.- SE AUTORIZA DE MANERA CONDICIONADA llevar a cabo la construcción y operación del **Proyecto "Hotel Cerritos Surf Town, Municipio de La Paz, Baja California Sur"** en la localidad de Todos Santos por la carretera Transpeninsular Todos Santos–Cabo San Lucas, hacia la parte sureste, en la Delegación de Todos Santos, Municipio de La Paz. B.C.S.

Lados		Rumbos	Dist. H.	Coordenadas UTM ITRF92	
Est.	P.V.			Y	X
1	2	S 29°04'37.76" E	123.78	2,580,315.544	584,538.666
2	3	S 49°56'32.01" W	99.93	2,580,207.368	584,598.819
3	4	S 49°56'32.05" W	69.24	2,580,143.057	584,522.333
4	5	N 41°45'15.09" W	68.36	2,580,098.495	584,469.335
5	6	N 39°58'04.36" W	22.53	2,580,149.495	584,423.809
6	7	N 39°57'03.23" W	20.27	2,580,166.774	584,409.327
7	8	N 39°57'35.90" W	20.27	2,580,182.315	584,396.309
8	9	N 39°57'13.56" W	20.27	2,580,197.850	584,383.292
9	27	N 39°57'58.94" W	18.27	2,580,213.389	584,370.274
27	10	N 46°13'34.64" W	1.98	2,580,227.389	584,358.541
10	11	N 46°13'34.01" W	20.03	2,580,228.756	584,357.114
11	12	N 40°42'03.07" E	72.98	2,580,242.613	584,342.652
12	13	S 49°17'56.93" E	20.00	2,580,297.944	584,390.245
13	14	S 49°17'56.93" E	20.00	2,580,284.901	584,405.408
14	15	S 49°17'02.99" E	20.00	2,580,271.859	584,420.570
15	16	S 49°18'50.89" E	20.00	2,580,258.810	584,435.733
16	17	S 49°18'02.86" E	20.00	2,580,245.775	584,450.895
17	1	N 41°14'38.53" E	110.13	2,580,232.733	584,466.058
Superficie: 27,131.11 m²					

La superficie total del **Proyecto** es de 27,131.11m² para la construcción del complejo turístico residencial y vacacional con condominios y amenidades en un conjunto de villas individuales, el cual se ubica en zona conocida como Cerritos, Subdelegación de El Pescadero, Delegación de Todos Santos, en el Municipio de La Paz, B. C. S.

Las obras incluyen:

11 villas de dos recámaras, de las cuales 5 son propiedad privada, 1 se utiliza como bodega y los 5 restantes disponibles para renta o venta.
14 villas de una recámara, de las cuales 2 se utilizan como bodega, 1 para la gerencia,
1 como oficina de recepción, 1 como cocina y los 8 restantes disponibles para renta o venta.
5 villas tipo Estudio, disponibles para renta o venta.
Estacionamiento
Alberca
2 jacuzzi
Restaurante
Deck bar

Almacén
2 cuartos de máquinas: 1 para el suministro de agua y 1 para servicio de la alberca
Baño para el servicio de las áreas públicas
Áreas verdes

Esta **Resolución** se refiere únicamente a los aspectos ambientales originados por la ejecución del **Proyecto** a desarrollarse en la zona conocida como Cerritos, Subdelegación de El Pescadero, Delegación de Todos Santos, en el Municipio de La Paz, B.C.S.

SEGUNDO.- La presente autorización del **Proyecto**, tendrá una vigencia de 50 (Cincuenta) años. La vigencia del plazo comienza a partir de notificación del presente Resolutivo.

La vigencia del **Proyecto** podrá ser renovada a solicitud de la **Promovente** previa acreditación de haber cumplido satisfactoriamente con todos los Términos y Condicionantes de esta Resolución, así como las medidas de mitigación y/o compensación establecidas por la **Promovente** 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 **Promovente** 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 Promovente, 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:

Tabla VI-1. Acciones de respuesta propuestas para los impactos susceptibles de ser mitigados, prevenidos o compensados por efecto de los emisores de impacto sobre los receptores en cada una de las etapas vigentes del proyecto .

Etapa	Emisor	Receptor de impacto	Acción de respuesta factible
Construcción	Planta de tratamiento y almacenamiento temporal de aguas residuales (propuesta)	**Medio físico** 1.Calidad del aire 2. Ruido y vibraciones	**Mitigación:** - Ubicación estratégica de la planta de tratamiento, utilización de tecnología que minimice los impactos. - Realización de obras y actividades generadoras de ruido por la instalación de la planta de tratamiento, en horario diurno y en su caso, instalar barreras de protección para minimizar el ruido hacia la zona colindante al área de la planta de tratamiento.
Operación y mantenimiento	Oferta de vivienda turística tipo hotel y en propiedad privada	**Medio físico** 6. Capacidad del acuífero	**Mitigación:** - Desarrollo y aplicación de un programa de educación ambiental que incluya acciones que usuarios y condóminos puedan aplicar para minimizar el consumo de agua y la contaminación de la misma.
	Restaurante y deck bar	**Medio físico** 2. Ruido y vibraciones	**Mitigación:** - Desarrollo y aplicación de un reglamento de usuarios y condóminos para regular la emisión de ruido conforme a la norma NOM-081-SEMARNAT-1994..
	Mantenimiento de instalaciones	**Medio físico** 2. Ruido y vibraciones 6. Capacidad del acuífero	**Mitigación:** - Desarrollo y aplicación de un reglamento de usuarios y condóminos para regular la emisión de ruido conforme a la norma NOM-081-SEMARNAT-1994, de tal manera que las actividades de mantenimiento no ser realicen fuera de horarios previamente establecidos. - Realizar el riego de áreas verdes implementando estrategias de ahorro de agua como son los horarios para minimizar la evaporación, la manera en que se aplique el riego y utilizando aguas residuales tratadas para minimizar el consumo de aguas de primer uso.
	Generación y disposición de residuos	**Medio físico** 1.Calidad del aire (partículas-polvos y olores) 2.Calidad del suelo 7. Calidad del agua **Medio biológico** 9. Fauna nociva (ratones, moscas, cucarachas, etc.) 11. Calidad del paisaje **Medio socioeconòmico** 18. Seguridad y salud pública 19. Calidad de vida para el turismo y locales	**Preventivas:** - Elaboración y aplicación de un procedimiento de manejo y disposición adecuada de residuos, que incluya el envío de los residuos sólidos urbanos a disposición al relleno sanitario.

ACCIÓN DE RESPUESTA FACTIBLE	MODO DE ACCIÓN	INDICADOR
Construcción de obras de ingeniería civil compensatorias	Varios de los impactos generados por las obras de preparación del sitio fueron minimizados o compensados con actividades propias de esta etapa—como el caso de desmonte y despalme en la estabilidad del suelo, con las actividades de nivelación y compactación—, además de la obra civil como la construcción de instalaciones de servicios, estacionamientos y jardinería, las cuales compensaron impactos sobre la estabilidad del suelo, la escorrentía superficial y la disminución en la capacidad de captación del acuífero derivado de las actividades de desmonte y despalme.	La construcción, ya existente, de las instalaciones diversas que componen el proyecto y su infraestructura, estacionamiento y áreas verdes.
Reglamento de usuarios y condóminos	En este reglamento, entre otras situaciones, deberá quedar claramente establecido un horario para la realización de actividades generadoras de ruido, ya sea por la propia operación de las instalaciones como en el caso del restaurante y bar, o de la piscina, o de las mismas villas y condominios, de tal manera que no haya molestias hacia los vecinos y hacia la fauna que pudiera encontrarse en las cercanías de este polígono durante horas inapropiadas o por generarse ruidos por encima de la norma NOM-081 SEMARNAT-1994.	Existencia de reglamento firmado por los condóminos y aplicado por la empresa operadora de estas instalaciones.
Desarrollo y aplicación de un programa de educación ambiental para reducir el consumo de agua potable, permitir su reutilización y disminuir la contaminación de fuentes de abastecimiento.	Deberá elaborarse un programa de educación ambiental que incluya las medidas que los usuarios de este desarrollo pueden implementar en lo particular, para minimizar el consumo de agua utilizada en sus actividades diarias; las medidas que pueden instrumentar para evitar la contaminación de las descargas de aguas residuales y que puedan comprometer la calidad del agua de abastecimiento o que llegaran a impedir que estas fueran utilizadas en el riego de las áreas verdes.	Existencia del programa de educación ambiental con este objetivo propuesto. Comprobante de que los usuarios conocen esta propuesta.
Implementación de una estrategia de disminución en el consumo de agua de primer uso para el riego de áreas verdes.	Deberá elaborarse e implementarse una estrategia para minimizar el consumo de agua de primer uso en el riego de áreas verdes, que incluya adecuación de horarios y tipo de riego, así como la utilización de aguas residuales tratadas.	Existencia de la estrategia propuesta en un documento por escrito. Bitácora de riego donde se observe el cumplimiento de la estrategia propuesta.
Desarrollo y aplicación de un procedimiento de manejo y disposición adecuada de residuos	Se instrumentará un procedimiento de manejo y disposición de los residuos generados por la construcción de la planta de tratamiento y de todos aquellos generados durante la etapa de operación y mantenimiento de este proyecto. Este procedimiento incluye el envío a disposición en el sitio autorizado de la localidad, a través de una empresa privada autorizada o del mismo promovente, de los residuos sólidos urbanos generados durante las diversas actividades de este proyecto, los cuales deberán ser almacenados temporalmente dentro de contenedores con tapa en cantidad suficiente y distribuidos de manera eficiente dentro del área del proyecto para brindar la capacidad requerida por las necesidades del proyecto. Este procedimiento debe incluir la elaboración y aplicación	Contrato con empresa recolectora de residuos no peligrosos. Comprobante de disposición de residuos en el sitio autorizado de la localidad. Existencia de los contenedores requeridos para cumplir con este programa. Programa de educación ambiental existente. Comprobante de que los usuarios conocen el programa de

ACCIÓN DE RESPUESTA FACTIBLE	MODO DE ACCIÓN	INDICADOR
	de un programa de educación ambiental entre los usuarios de estas instalaciones para minimizar la cantidad de residuos generados, realizar la segregación de los mismos por tipo de residuo y realizar su recolección de manera separada para permitir la reutilización y reciclaje de los residuos antes de su disposición final. Su aplicación será a través de la empresa operadora de estas instalaciones.	educación ambiental.
Programa de manejo y disposición de residuos derivados del mantenimiento periódico de la planta de tratamiento	Para minimizar y prevenir los impactos potenciales por la operación de la planta de tratamiento, se deberá realizar mantenimiento programado, disponer de los lodos residuales conforme al programa de mantenimiento. Se implementará un programa calendarizado que deberá de proporcionar la empresa que lleve a cabo los servicios, para el mantenimiento preventivo y correctivo en caso de ser necesario.	Programa calendarizado de servicios preventivos y bitácora de mantenimiento. Comprobantes de disposición de los lodos residuales en sitios autorizados y a través de empresas autorizadas para ello.
Reutilización de aguas residuales en área verdes conforme a la Norma NOM-003-SEMARNAT-1997	Al quedar prohibida la descarga o reutilización de aguas residuales no tratadas o con una calidad inferior a la señalada en la NOM-003-SEMARNAT-1997, se implementará un programa de monitoreo periódico de la calidad del agua, el cual será responsabilidad de la empresa contratada para la operación y mantenimiento de la planta de tratamiento y la reutilización de las aguas residuales en áreas verdes.	Análisis periódicos de la calidad del agua residual de reuso para áreas verdes. Concesión de la Comisión Nacional del Agua, autorización para el reuso de las aguas residuales en el riego de áreas verdes.

Tabla VI-3. Medida de mitigación, compensación, restauración y/o preventivas susceptibles de generar impactos residuales

ACCIÓN DE RESPUESTA FACTIBLE	IMPACTO RESIDUAL
Mantenimiento de maquinaria y equipo utilizado en el mantenimiento de las instalaciones	Actividades que generan residuos sólidos y peligrosos que deberán disponerse adecuadamente para evitar la generación de impactos mayores en sitio.
Obra civil o de ingeniería compensatorias como la planta de tratamiento de aguas residuales	Obras permanentes, con impactos permanentes como la generación de ruido, olores y residuos.
Programa de mantenimiento periódico de la planta de tratamiento	La actividad generará lodos residuales a mediano plazo, los que deberán disponerse adecuadamente y conforme a la norma para prevenir impactos en el sitio y su entorno.
Reutilización de aguas residuales	La reutilización de aguas residuales, aún cuando se cumpla con las disposiciones señaladas en la NOM-003-SEMARNAT-1997, tiene efectos residuales como son los olores que despiden dichas aguas, y que deberán ser monitoreadas periódicamente para evitar impactos mayores.
Procedimiento de manejo y disposición adecuada de residuos	Su efecto residual será benéfico por la implementación del procedimiento de manejo y disposición durante la vida útil del proyecto, lo que evitará problemas potenciales de contaminación por la falta de manejo o disposición adecuada de residuos en el proyecto o en lugares de depósito no autorizado para tal fin. También generará una demanda permanente del servicio de disposición de la localidad.

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 sujetas a

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

C O N D I C I O N A N T E S

1. Deberá asegurarse de respetar los límites de las superficies autorizadas para las diversas actividades según se indica en el Término Primero de este resolutivo.

2. En la **MIA-P** se menciona la opción de realizar una **Planta de Tratamiento de Aguas Residuales subterránea**, para ello deberá presentar a evaluación una Manifestación de Impacto Ambiental específica para dicha obra permanente de este **Proyecto.**

3. Como medida de remediación, deberá asignar un **área o áreas verdes** dentro del polígono de su **Proyecto**, estas específicas con vegetación nativa acorde al entorno del área donde se localiza, llevando a cabo el debido seguimiento y mantenimiento que estas requieran.

4. Queda **estrictamente prohibido** el tránsito de vehículos automotores por playas y dunas costeras.

5. La **Promovente** deberá poner al alcance de todo el personal contenedores de basura para separar la basura al menos en orgánica e inorgánica, para fomentar la cultura de manejo de los residuos.

6. Se prohíbe a la **Promovente** verter hidrocarburos en el suelo, drenaje y cuerpos de agua, y en sitios ubicados a una distancia menor a 100 m de cauces o cuerpos de agua en todas las etapas del **Proyecto**.

7. Solo se permite utilizar los caminos ya existentes como accesos para el tránsito de vehículos utilizados durante todas las etapas del **Proyecto**.

8. Debe asegurarse que todas las instalaciones hidráulicas y sanitarias, particularmente del equipo en tratamiento de aguas residuales, sean totalmente herméticos a efecto de evitar la contaminación del suelo, dando cumplimiento a la NOM-003-SEMARNAT-1997, la cual establece los límites máximos permitidos de contaminantes para que las aguas residuales tratadas se rehúsen.

9. Establecer un **Programa de Manejo de Residuos**, en el cual se implementen medidas de reducción, reutilización y/o reciclaje antes de la disposición final de los residuos, antes de la disposición final de los mismos.

10. Cumpla con toda la documentación legal reglamentaria para la operación del mismo **Proyecto**, en cualquiera de las tres instancias; Municipal, Estatal y Federal.

ETAPA DE ABANDONO DEL SITIO

11. La **Promovente** deberá dejar toda el área lo menos impactada posible, retirando todo el material ocupado para que de esa forma el ecosistema afectada tenga más posibilidades de restablecerse.

Lo anterior, deberá ser notificado a esta Secretaría con 10 (diez) días 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** deba 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 si, o por los terceros asociados al **Proyecto,** la realización de las acciones de mitigación, restauración y control de todos aquellos impactos ambientales atribuibles al desarrollo de las obras y actividades del **Proyecto**, que no hayan sido considerados por él mismo, en la descripción contenida en la **MIA-P.**

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

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. Proto Iván Peña González, Representante Legal de Sociedad Mercantil Denominada "Grupo Dych S.A. 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. Sobeida Noemí Romanos Sosa, Yesuha Amarillas Aispuro, Pedro Martín Domínguez Valdez y Lilia Brenda Carrillo Gaona, autorizadas para recibir notificaciones.

DQP/MDDR/HPCM/DGLZ

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[1] de la SEMARNAT en el Estado de Baja California Sur, previa designación, firma el presente la Jefa de la Unidad Jurídica."

DELEGACION FEDERAL
SEMARNAT

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.

LEGAJO 69
BAJA CALIFORNIA SUR

C.c.e.p. Lic. Cristina Martin Arrieta. Titular de la Unidad Coordinadora de Delegaciones.
C.c.e.p. Ing. José Manuel Torres Burgos. Encargado de la DGIRA, SEMARNAT.
C.c.p. Ing. Jorge Elías Angulo.- Encargado de la PROFEPA en el Estado
C.c.p. Lic. Luis Humberto Araiza López.- Secretario de Turismo, Economía y Sustentabilidad, B.C.S.
C.c.p. C. Rubén Gregorio Muñoz Álvarez.- Presidente Municipal del H. Ayuntamiento de La Paz B.C.S.
C.c.p. Expediente.