



MEDIO AMBIENTE

SECRETARÍA DE MEDIO AMBIENTE Y RECURSOS NATURALES

- I. **Unidad administrativa:** Oficina de Representación de la SEMARNAT en Baja California Sur.
- II. **Identificación:** Versión Pública de 03/MP-0059/09/21 - Procedimiento de Evaluación y dictamen de la Manifestación de Impacto Ambiental Modalidad Particular.
- 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 MC. Raúl Rodríguez Quintana**
"Con fundamento en lo dispuesto por los artículos 6, fracción XVI; 32, 33, 34, 35 y 81 del Reglamento Interior de la Secretaría de Medio Ambiente y Recursos Naturales, en suplencia por ausencia definitiva del Titular de la Oficina de Representación de la SEMARNAT en el Estado de Baja California Sur, previa designación, firma el C. Raúl Rodríguez Quintana, Subdelegado de Gestión para la Protección Ambiental y Recursos Naturales "



- VI. **Fecha y número del acta de sesión:** ACTA_02_2024_SIPOT_4T_2023_FXXVII en la sesión celebrada el 19 de enero del 2024.

Disponible para su consulta en:

http://dsiappsdev.semarnat.gob.mx/inai/XXXIX/2024/SIPOT/ACTA_02_2024_SIPOT_4T_2023_FXXVII.pdf



*Recibí Original
Adrián Morales Enciso
16/Nov/2023*

**OFICINA DE REPRESENTACIÓN DE BAJA CALIFORNIA SUR
SUBDELEGACIÓN DE GESTIÓN PARA LA PROTECCIÓN
AMBIENTAL Y RECURSOS NATURALES**

OFICIO ORE. SEMARNAT-BCS.01616/2023
Clave de Proyecto: 03BS2021TD080
Bitácora 03/MP-0059/09/21

La Paz, Baja California Sur, a 13 de noviembre de 2023.

**VENTANA BAY RESORTS, S. A. de C. V.
POR CONDUCTO DE SU APODERADO LEGAL
C. WILLIAM J. EDSSELL**

VISTO: Para resolver el expediente con número **03/MP-0059/09/21** respecto al Procedimiento de Evaluación y Dictamen de la Manifestación de Impacto Ambiental Modalidad Particular del proyecto **"Ventana Bay Resort"**, que pretende la regularización del cambio de uso de suelo y construcción, así como la operación y mantenimiento de un desarrollo inmobiliario en ecosistema costero, consistente en infraestructura turística compuesta por 17 habitaciones distribuidas en 9 módulos individuales o bungalows, una casita y el resto de habitaciones en hotel, el cual cuenta con, oficina de recepción, bar, restaurante, bodega, lavandería, área de uso común para huéspedes y de servicio, además de sistema de paneles solares, cisterna de 30,000 L, áreas ajardinadas, vialidades internas de terrecería, estacionamiento, barda perimetral y muros de contención. Lo anterior, a desarrollarse en el predio con clave catastral 1-04-015-0166, en una superficie total de 16,044.425 m², conformado por la fracción "A" que cuenta con una superficie de 5,361.304 m² y la fracción "restante" con una superficie de 10,683.121 m², ubicado en la Delegación el Sargento, el Municipio de La Paz, Baja California Sur, derivado de la solicitud presentada por Ventana Bay Resorts, S. A. de C. V., por conducto de su representante legal, el C. William J. Edsell, promovente del proyecto.

Para los efectos de la presente Resolución, en lo sucesivo, a Ventana Bay Resorts, S. A. de C. V., por conducto de su representante legal, el C. William J. Edsell, se le designará la **promovente**, a la actividad del proyecto **"Ventana Bay Resort"**, se le designará el **proyecto** y la Manifestación de Impacto Ambiental Modalidad Particular, incluyendo sus anexos e información adicional, serán designados como **MIA-P**.

Al respecto, esta Oficina de Representaciones es competente para evaluar y resolver la **MIA-P** del **proyecto** sujeto a evaluación en Materia de Impacto Ambiental, de conformidad con lo dispuesto en los Artículos 8º, 14 y 16, de la Constitución Política de los Estados Unidos Mexicanos; 2 fracción I, 16, 17 BIS, 26 y 32 Bis, fracción XI, de la Ley Orgánica de la Administración Pública Federal; 1, 2, 3 y 16, párrafo primero, fracción X, de la Ley Federal de Procedimiento Administrativo; 3º, inciso A, fracción VII, subinciso a), 33, 34 y 35, fracciones X, Inciso c), XI y XXXIV, del Reglamento Interior de la Secretaría de Medio Ambiente y Recursos Naturales, publicado en el Diario Oficial de la Federación el 27 de julio 2022; 14 al 17 de la Ley Federal de

"VENTANA BAY RESORTS"

Ventana Bay Resorts, S. A. de C. V.

Página 1 de 30

Handwritten signature and initials



- 2.7. La **MIA-P** señala que el **proyecto** cuenta con fosas sépticas para el tratamiento de las aguas residuales generadas durante su operación. Sin embargo, el artículo 56 de la Ley de Equilibrio Ecológico y Protección del Ambiente el estado de Baja California Sur señala que cuando no existan los sistemas municipales para evacuación de las aguas residuales, los propietarios de hoteles, fraccionamientos, condominios, residencias, industrias y similares, deberán instalar sistemas de tratamiento y reciclaje de sus aguas residuales, ya sea individuales o comunales. Por lo que deberá considerar la implementación de un sistema de tratamiento de aguas residuales para el **proyecto**, distinto a las fosas séptica, indicando lo siguiente:
- a) Indicar de manera georreferenciada, la ubicación del Sistema de Tratamiento de aguas residuales y deberá señalar el destino que se le dará al agua tratada, especificando si descargará líquidos o lodos a algún bien nacional.
 - b) Presentar el análisis de la capacidad Sistema de Tratamiento de aguas residuales, respecto del volumen considerado por las descargas de aguas residuales del **proyecto**, para demostrar la factibilidad del abastecimiento de este servicio durante su operación al 100% de su capacidad.
 - c) Indicar si la operación del Sistema de Tratamiento de aguas residuales implica la realización de alguna actividad altamente riesgosa conforme al primer y segundo Listado de Actividades Altamente Riesgosas, publicado en el Diario Oficial de la Federación el 28 de marzo de 1990 y el 4 de mayo de 1992, respectivamente.
- 2.8. En relación con el consumo de energía eléctrica durante la operación del **proyecto**, señalar lo siguiente:
- a) En caso de conectarse a la red de electricidad de la Comisión Federal de Electricidad, indicar de manera georreferenciada, la ubicación de la fuente de abastecimiento de energía eléctrica para el **proyecto**, así como la trayectoria de las líneas de conducción de energía eléctrica, desde su fuente de abastecimiento, hasta el sitio del **proyecto**.
 - b) Señalar la cantidad de energía eléctrica por unidad de tiempo que se estima consumir durante la operación del **proyecto**.
 - c) Presentar documentación emitida por la de la Comisión Federal de Electricidad, donde acredite la factibilidad de abastecer al **proyecto** del servicio de energía eléctrica, durante su operación al 100% de su capacidad.
 - d) En caso de utilizar celdas solares para la generación de electricidad, señalar su capacidad total en MW.
- 2.9. Indicar si requiere realizar obras de cambio de uso de suelo en terrenos forestales al interior o fuera del polígono del **proyecto**, para la instalación de líneas de conducción de electricidad, agua potable u otra causa. De ser el caso, señalar la trayectoria de manera georreferenciada y la superficie donde se realizará el cambio de uso de suelo, realizando el pago derechos correspondiente.
- 2.10. Completar las características cuantitativas de las obras del **proyecto** en la siguiente tabla, toda vez que la **MIA-P** no cuenta con la información completa:

"VENTANA BAY RESORTS"
Ventana Bay Resorts, S. A. de C. V.
Registro C-08-00

[Handwritten signature]

[Handwritten signature]



Elemento	Superficie (m ²)	Superficie de desplante m ² (construcción en planta baja)	Niveles de construcción	Superficie total de construcción en los diferentes niveles m ²	Superficie libre de sellamiento, área permeable (m ²)	Número de habitaciones
Oficina de recepción						
Bar						
Restaurante						
...						
Total						

2.11. Presentar un esquema o plano donde se observe gráficamente la distribución de los elementos que conforman al **proyecto**.

3. Sobre el Capítulo III, de la **MIA-P**: Vinculación con los ordenamientos jurídicos aplicables en materia ambiental.

3.1. Para demostrar el cumplimiento del **proyecto** con el Programa de Desarrollo Urbano de Centro de Población de La Paz, B.C.S., deberá presentar los valores de las especificaciones técnicas conforme a lo señalado en la siguiente tabla:

Especificación técnica	Reportado en la MIA-P	Establecido en el PDU La Paz
Superficie mínima del lote en m ²		
Coefficiente de Ocupación de Suelo (COS)		
Coefficiente de Uso de Suelo (CUS)		
Coefficiente de Absorción de Suelo (CAS)		
Densidad neta de vivienda / habitaciones		

Lo anterior, toda vez que la **MIA-P**, no presenta valores de C.O.S., C.U.S. y C.A.S. **Dichos valores deberán ajustarse a lo establecido en el PDU La Paz.**

3.2. En cumplimiento a lo previsto por el Programa de Desarrollo Urbano de Centro de Población de La Paz, B.C.S., deberá presentar una delimitación de las dunas costeras ubicadas en el sitio del **proyecto** y su área de influencia.

3.3. De conformidad con el Programa de Desarrollo Urbano de Centro de Población de La Paz, B.C.S., deberá describir detalladamente, de qué manera el **proyecto** dará cumplimiento a las especificaciones previstas para el ecosistema de dunas costeras en el sitio del **proyecto** y su área de influencia.

3.4. Deberá realizar la vinculación del **proyecto** con el Atlas Nacional de Riesgos, particularmente respecto a los riesgos por inundación. Lo anterior, debido a que se encontró que los índices de inundabilidad afectan a la superficie total del polígono del **proyecto** en un periodo de retorno de 50 años. Señalar si será necesaria la construcción de alguna obra de protección al **proyecto** contra riesgo de inundación y de ser el caso señalar características y ubicación georreferenciada.

4. Presentar Dictamen de no afectación por escurrimientos pluviales y/o áreas de riesgo, emitido por la Comisión Nacional del Agua, para el polígono del **proyecto**.

"VENTANA BAY RESORTS"

Ventana Bay Resorts, S. A. de C. V.

Página 7 de 30

Handwritten signature and initials.



5. El Promovente deberá presentar el oficio de Autorización de Uso de Suelo o Dictamen Técnico de Uso de Suelo, así como el plano debidamente autorizado y sellado por las autoridades competentes.
 6. Sobre el Capítulo V de la **MIA-P**, deberá identificar, describir y evaluar los impactos ambientales causados por la construcción y operación implícitas en el desarrollo del **proyecto**:
 - a) Consumo del volumen de agua potable para el **proyecto**.
 - b) Generación de aguas residuales, operación del sistema de tratamiento de aguas residuales, su riesgo por infiltración o desbordamiento y su posible afectación por contaminación al subsuelo.
 - c) Consumo de energía eléctrica y emisiones a la atmósfera.
 - d) Generación de residuos sólidos y su impacto en la saturación del sitio de disposición final.
 - e) Impactos ocasionados por las obras de canalización de escurrimientos, en caso de ser necesarias.
 7. Sobre el Capítulo VI de la **MIA-P**, deberá indicar las Medidas preventivas y de mitigación de los impactos ambientales identificados, descritos y evaluados en el numeral anterior, causados por la preparación del sitio, construcción y operación del **proyecto**.
 8. Sobre el Capítulo VII de la **MIA-P**, deberá detallar el pronóstico ambiental derivado de los impactos ambientales señalados, en relación con la factibilidad del abastecimiento de los servicios públicos requeridos por la operación del **proyecto**.
- XI.** Que el 13 de abril de 2022, esta Oficina de Representación recibió el escrito de la **promoviente**, mediante el cual hace entrega de la información adicional requerida mediante el oficio SEMARNAT-BCS.02.01.IA.012/2022, del 07 de enero de 2022, referida en el Resultando inmediato anterior.
- XII.** Que el 28 de abril de 2022, mediante el oficio SEMARNAT-BCS.02.01.IA.220/2022, esta Oficina de Representación, informa a la **promoviente** la determinación de ampliar el plazo de evaluación de la **MIA-P**, de conformidad con lo expuesto en los artículos 35 BIS, último párrafo, de la Ley General de Equilibrio Ecológico y Protección al Ambiente y 46, fracción II, de su Reglamento en Materia de Evaluación del Impacto Ambiental, así como lo dispuesto en el artículo 28, de la Ley Federal de Procedimiento Administrativo, con el fin de concluir la evaluación del **proyecto** aplazada por causa de fuerza mayor, ajenas al procedimiento de evaluación de impacto ambiental, conforme a lo señalado en el ACUERDO por el que se modifica el artículo primero, en su fracción I, del Acuerdo por el que se determinan los criterios para la administración de recursos humanos en las dependencias y entidades de la administración pública federal, con el objeto de reducir el riesgo de contagio y dispersión del coronavirus SARS-CoV2, publicado en el Diario Oficial de la Federación, el 17 de agosto de 2021. Dicho oficio fue notificado el 12 de mayo de 2022.
- XIII.** Que a la fecha de elaboración de la presente Resolución, no se ha recibido en esta Oficina de Representación, la opinión de la Secretaría de Turismo, Economía y Sustentabilidad del estado de Baja California Sur, de acuerdo con lo referido en el Resultando VIII de la presente Resolución.

09
4



- XIV.** Que a la fecha de elaboración de la presente Resolución, no se ha recibido en esta Oficina de Representación, la opinión del Ayuntamiento de La Paz, Baja California Sur, de acuerdo con lo referido en el Resultando VIII de la presente Resolución.
- XV.** 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

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

1. De conformidad con lo dispuesto en los artículos 8º, 14 y 16 de la Constitución Política de los Estados Unidos Mexicanos; 2º, fracción I, 16, 17 BIS, 26, de la Ley Orgánica de la Administración Pública Federal; 2, 3 y 16 fracción X de la Ley Federal de Procedimiento Administrativo; 3º, inciso A, fracción VII, subinciso a), 33, 34, 35, fracción X, inciso c), XI, XXXIV, del Reglamento Interior de la Secretaría del Medio Ambiente y Recursos Naturales, publicado en el Diario Oficial de la Federación el 27 de julio de 2022; 3º, fracción XIII BIS, 4, 5, fracciones II y X, 28, fracciones IX y X, 30, 35, fracción II, de la Ley General del Equilibrio Ecológico y la Protección al Ambiente; 14 al 17 de la Ley Federal de Responsabilidad Ambiental; 2º, 3º, 4º, 5º, incisos Q y R, 9, 10, 12, 17, 25, 26, 37, 38, 39, 41, 42, 43, 44, 45, 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 Oficinas de Representación de la Secretaría cuentan con facultad para evaluar y resolver las Manifestaciones de Impacto Ambiental de las obras o actividades competencia de la Federación y expedir, cuando proceda, las autorizaciones para su realización.
2. Que el artículo 5º, fracción X, de la Ley General del Equilibrio Ecológico y la Protección al Ambiente establece como facultad de la Federación la evaluación del Impacto Ambiental de obras o actividades a las que se refiere el artículo 28 de dicha Ley, y en su caso la expedición de autorizaciones. Por lo antes expuesto, la evaluación en materia de Impacto Ambiental de las actividades del **proyecto**, son de competencia Federal, toda vez que pretende realizar la regularización del cambio de uso de suelo y construcción, así como la operación y mantenimiento de un desarrollo inmobiliario en ecosistema costero, consistente en infraestructura turística, de conformidad con lo previsto en los artículos 28, fracciones IX y X de la Ley General del Equilibrio Ecológico y la Protección al Ambiente y 5º incisos Q y R, de su Reglamento en Materia de Evaluación del Impacto Ambiental.
3. Que el artículo 5º, del Reglamento de la Ley General del Equilibrio Ecológico y la Protección al Ambiente en Materia de Evaluación del Impacto Ambiental, establece que quienes pretendan llevar a cabo alguna de las obras o actividades señaladas en dicho numeral, requerirán previamente la autorización en Materia de Impacto Ambiental de la Secretaría.
4. Que la Dirección General de Impacto y Riesgo Ambiental y las Oficinas de Representación 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, 33, 34 y 35, fracciones X, Inciso c, XI, XXXIV, del Reglamento Interior de la Secretaría del Medio Ambiente y Recursos Naturales, otorgan facultades para resolver en Materia de Impacto Ambiental.

"VENTANA BAY RESORTS"

Ventana Bay Resorts, S. A. de C. V.

Página 9 de 30



Mastofauna			
Nombre común	Nombre científico	Categoría de riesgo en la NOM-059-SEMARNAT-2010	Distribución
Juancito	<i>Ammospermophilus leucurus</i>	-	-
Coyote	<i>Canis latrans</i>	-	-
Liebre	<i>Lepus californicus</i>	-	-
Ratón campo	<i>Perognathus dalquesti</i>	Protección especial	Endémica-
Conejo	<i>Sylvilagus audubonii</i>	-	-

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

Descripción de los impactos identificados.

1. La calidad del aire se verá afectad por el paso de vehículos que arriban al área del **proyecto** y pasan por vías no pavimentadas.
2. Generación de basura doméstica, de residuos fisiológicos en la etapa de operación del **proyecto**, con destino final en un tiradero a cielo abierto, produciría malos olores.
3. Las actividades de mantenimiento del **proyecto**, principalmente relacionadas con la infraestructura podrían generar ruidos que alejen e incomoden a la fauna, principalmente si se realizan en sitios de anidación, alimentación, reproducción o descanso.
4. El no uso de letrinas o baños durante todo el **proyecto**, produciría una contaminación puntual notable por materia fecal en suelo y agua.
5. El vertimiento accidental de diferentes tipos de residuos alterará la capa superficial del suelo.
6. Las actividades de mantenimiento de infraestructura del **proyecto**, podrían afectar al suelo por el derrame accidental de materiales como pinturas y grasas.
7. Recorridos de trabajadores y huéspedes del **proyecto**, pueden ahuyentar y afectar ejemplares de flora y fauna.
8. El paso de vehículos podría ahuyentar la fauna circundante.
9. Habrá impactos a la zona costera, el mar, así como posiblemente a la biota marina cercana, por la generación de residuos generados por el **proyecto**. La afectación variará de acuerdo con el movimiento de corrientes de la zona y a la fuerza del viento en el momento de la ejecución de la obra.

E). MEDIDAS PREVENTIVAS Y DE MITIGACIÓN DE LOS IMPACTOS AMBIENTALES PROPUESTOS POR LA 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 SÉPTIMO de la presente Resolución.

F). DICTAMEN TÉCNICO.

De acuerdo con lo establecido en la **MIA-P** y dadas las características del **proyecto**, se prevé que se ocasionarán impactos ambientales factibles de ser compensados y/o mitigados. En este sentido, los impactos ambientales más significativos que ocasionará el desarrollo del **proyecto** y que fueron identificados por la **promovente**, se generarán durante las etapas de operación y mantenimiento del **proyecto**.

VENTANA SAJ RESORTE

Ventura Bay Resorts S. A. de C. V.

Página 16 de 33



Que el segundo párrafo del artículo 35 de la Ley General del Equilibrio Ecológico y la Protección al Ambiente, establece que para la autorización de las obras y actividades a que se refiere el artículo 28 de la misma Ley, la Secretaría se sujetará a lo que establezcan los programas de desarrollo urbano y de ordenamiento ecológico del territorio y las demás disposiciones jurídicas que resulten aplicables.

Que conforme a la zonificación secundaria del Programa de Desarrollo Urbano de Centro de Población de La Paz, Baja California Sur (PDUCP-LP), publicado el 18 de julio del 2018, en el tomo XLV, número 32 del Boletín Oficial del Gobierno del Estado de Baja California Sur, el sitio del **proyecto** se encuentra ubicado en una zona de uso y destino de suelo que corresponde a Turístico (TU). Para la ocupación y utilización de este uso de suelo TU, se deberán considerar los siguientes criterios: La densidad máxima será de 52 cuartos por hectárea. La superficie mínima del lote será de 5,000 metros cuadrados. El frente mínimo del lote será de 50.00 metros lineales. El coeficiente de ocupación de suelo (C.O.S) no será mayor del 0.40 de la superficie total del lote. El coeficiente de uso de suelo no deberá exceder el 2.40 de la superficie total del lote. El coeficiente de absorción de suelo no será menor a 0.60 de la superficie total del lote. La altura máxima de las edificaciones no deberá exceder 6 niveles o 21.00 metros a partir del nivel máximo del terreno natural, con respecto a la edificación. Considerando lo anterior, el uso de suelo aplicable de dicho ordenamiento, para el sitio del **proyecto**, es compatible con el objetivo de este. Por lo que el nuevo uso de suelo que se le pretende dar al sitio del **proyecto** es compatible con lo previsto por el PDUCP-LP, en tanto cumpla con los Términos y Condicionantes previstos en la presente Resolución.

Que la **promovente** señala en la **MIA-P** del **proyecto** y su información adicional que el polígono general del mismo tiene una superficie total de 40,332.87 m². Sin embargo, el cuadro de coordenadas UTM que proporciona en la Información Adicional, forma un polígono con una superficie de 10,683 m². Ante esta inconsistencia de información proporcionada por la **promovente**, se consideraron para la presente Resolución, los datos contenidos en el Plano: Subdivisión del Predio Rústico C.C. 1-04-015-0166, lámina 1.1, de fecha 20 de mayo de 2019, con sello de la Dirección General de Catastro del 22 de julio de 2019, que se presentó como anexo de la **MIA-P**. En dicho plano, se indica que el polígono general del predio con clave catastral 1-04-015-0166, cuenta con una superficie total de 16,044.425 m², conformado por la fracción "A" que cuenta con una superficie de 5,361.304 m² y la fracción "restante" con una superficie de 10,683.121 m², sí como las superficies de construcción de los 9 bungalows, casita y edificio principal, ubicado en la Delegación el Sargento, el Municipio de La Paz, Baja California Sur.

Que el oficio PFPA/10.1/8C.17.5/1566/2021, del 28 de octubre de 2021, emitido por la Delegación Federal de la Procuraduría Federal de Protección al Ambiente en el Estado de Baja California Sur, citado en el Resultando IX anterior de la presente Resolución, señala que el Acuerdo de Resolución Administrativa número: PFPA/10.1/2C.27.5/070/2020, de fecha 03 de diciembre de 2020, esa autoridad acuerda la imposición de una multa por la cantidad de \$104,256.00, así como la CLAUSURA TOTAL TEMPORAL del **proyecto**, respecto a las obras y/o actividades circunstanciadas mediante el acta de inspección IA 072 18 de fecha 27 de julio de 2018, mismas que motivaran la instauración del procedimiento administrativo.

Al respecto, el artículo 14 de la Ley Federal de Responsabilidad Ambiental, publicada en el Diario Oficial de la Federación el 17 de junio de 2013, señala lo siguiente:

Artículo 14.- La compensación ambiental procederá por excepción en los siguientes casos:

"VENTANA BAY RESORTS"

Ventana Bay Resorts, S. A. de C. V.

Página 15 de 30

Handwritten initials and marks, including a large '9' and a signature.



I. Cuando resulte material o técnicamente imposible la reparación total o parcial del daño, o

II. Cuando se actualicen los tres supuestos siguientes:

- a) Que los daños al ambiente hayan sido producidos por una obra o actividad ilícita que debió haber sido objeto de evaluación y autorización previa en materia de impacto ambiental o cambio de uso de suelo en terrenos forestales;
- b) Que la Secretaría haya evaluado posteriormente en su conjunto los daños producidos ilícitamente, y las obras y actividades asociadas a esos daños que se encuentren aún pendientes de realizar en el futuro, y
- c) Que la Secretaría expida una autorización posterior al daño, al acreditarse plenamente que tanto las obras y las actividades ilícitas, como las que se realizarán en el futuro, resultan en su conjunto sustentables, y jurídica y ambientalmente procedentes en términos de lo dispuesto por las Leyes ambientales y los instrumentos de política ambiental.

En los casos referidos en la fracción II del presente artículo, se impondrá obligadamente la sanción económica sin los beneficios de reducción de los montos previstos por esta Ley. Asimismo, se iniciarán de manera oficiosa e inmediata los procedimientos de responsabilidad administrativa y penal a las personas responsables.

Las autorizaciones administrativas previstas en el inciso c) de este artículo no tendrán validez, sino hasta el momento en el que el responsable haya realizado la compensación ambiental, que deberá ser ordenada por la Secretaría mediante condicionantes en la autorización de impacto ambiental, y en su caso, de cambio de uso de suelo en terrenos forestales.

La compensación por concepto de cambio de uso de suelo en terrenos forestales, se llevará a cabo en términos de lo dispuesto por la Ley General de Desarrollo Forestal Sustentable.

(Énfasis añadido)

Que el artículo 15 de la Ley Federal de Responsabilidad Ambiental establece lo siguiente:

Artículo 15.- La compensación ambiental podrá ser total o parcial. En éste último caso, la misma será fijada en la proporción en que no haya sido posible restaurar, restablecer, recuperar o remediar el bien, las condiciones o relación de interacción de los elementos naturales dañados.

Que el artículo 17 de la Ley Federal de Responsabilidad Ambiental establece lo siguiente:

Artículo 17.- La compensación ambiental consistirá en la inversión o las acciones que el responsable haga a su cargo, que generen una mejora ambiental, sustitutiva de la reparación total o parcial del daño ocasionado al ambiente, según corresponda, y equivalente a los efectos adversos ocasionados por el daño.

Dicha inversión o acciones deberán hacerse en el ecosistema o región ecológica en donde se hubiese ocasionado el daño. De resultar esto materialmente imposible la inversión o las acciones se llevarán a cabo en un lugar alternativo, vinculado ecológica y geográficamente al sitio dañado y en beneficio de la comunidad afectada. En este último caso serán aplicables los criterios sobre sitios prioritarios de reparación de daños, que en su caso expida la Secretaría en términos de lo dispuesto por la Sección 5, Capítulo Tercero del presente Título.

9
4



El responsable podrá cumplir con la obligación prevista en el presente artículo, mediante la contratación de terceros.

(Énfasis añadido).

Por lo anterior la **promovente** deberá realizar un propuesta de compensación ambiental para mitigar los daños ocasionados por las actividades ilícitas de cambio de uso de suelo forestal en zonas áridas, construcción y actividades en ecosistema costero, consecuentes del desarrollo del **proyecto sin previa autorización** en materia de impacto ambiental. Por lo que se deberán fijar acciones de compensación según lo establecido en los artículos 14 y 15 de la Ley Federal de Responsabilidad Ambiental, mencionado anteriormente, las cuales deberán hacerse en el ecosistema o región ecológica en donde se hubiese ocasionado el daño.

Considerando lo antes expuesto y de acuerdo a lo previsto en el artículo 14 de la Ley Federal de Responsabilidad Ambiental, esta Resolución no tendrá validez, si no hasta el momento en el que la **promovente** haya realizado la compensación ambiental, una vez validada por esta Secretaría mediante condicionantes en la autorización de impacto ambiental.

En la **MIA-P**, la **promovente** señala que el **proyecto** será operado por un mínimo de 90 años. Sin embargo, el Atlas Nacional de Riesgos por inundación señala índices de inundabilidad para el sitio del **proyecto** en un periodo de retorno entre los 50 y 100 años, por lo que existe riesgo de inundación del sitio del proyecto en un plazo de 90 años. Asimismo, como se señaló anteriormente, el recurso de agua potable se encuentra limitado considerando que el proyecto se ubica en un acuífero que actualmente presenta un déficit $-4.69969 \text{ hm}^3/\text{año}$. Por lo tanto, teniendo en consideración la limitación del recurso hídrico, además del riesgo de inundación para el sitio del **proyecto**, esta Oficina de Representación determina otorgar una vigencia de 5 (cinco) años para la etapa de operación y mantenimiento del **proyecto**. Dicho plazo se podrá ampliar una vez que la **promovente** presente título de concesión para aprovechamiento de aguas subterráneas o superficiales, emitido por la CONAGUA, del cuerpo de agua que abastecerá al **proyecto**, mismo que deberá estar vigente, con un volumen autorizado suficiente para la demanda de agua del **proyecto** y que el uso señalado en la concesión, sea congruente con la actividad del **proyecto**. En caso de que el titular de la concesión para aprovechamiento de aguas subterráneas, sea una razón social distinta a la **promovente**, además deberá presentar documentación, que acredite al concesionario la factibilidad de abastecer al **proyecto** a través de pipas el volumen de agua requerido para la operación del **proyecto**. De igual manera, la ampliación de la vigencia del **proyecto** quedará condicionada a que la promovente acredite haber realizado el pago de la multa impuesta por la Procuraduría Federal de Protección al Ambiente, conforme a lo establecido en el Acuerdo de Resolución Administrativa número PFFA/10.1/2C.27.5/070/2020 de fecha 03 de diciembre de 2020.

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

"VENTANA BAY RESORTS"
Ventana Bay Resorts, S. A. de C. V.
Página 17 de 30

P
g
A
y



Por las consideraciones de hecho y de derecho anteriormente expuestas, así como del análisis de los documentos que obran en el expediente, es de señalarse, que la **MIA-P**, del **proyecto** promovido por Ventana Bay Resort, S. A. de C. V., **promovente**, se autoriza condicionadamente, para estar en posibilidad de cumplir con los requisitos que para tal efecto exige la normatividad aplicable al caso en el estudio. Además, al aplicar las medidas de prevención y mitigación, las obras y/o actividades del **proyecto**, no influirán de manera adversa y significativa en la calidad del sistema ambiental, no afectarán de manera significativa a las especies de flora y fauna con alguna categoría de riesgo, ni a la vegetación que sirva como zona de anidación, refugio y reproducción para la fauna silvestre. Toda vez que la maquinaria a utilizarse deberá encontrarse dentro de los rangos permitidos por las Normas Oficiales Mexicanas, esta Oficina de Representación Federal considera que dichas actividades son factibles de desarrollarse en el sitio propuesto siempre y cuando la **promovente** se sujete a las medidas de prevención, mitigación y compensación señaladas en la **MIA-P**, sus anexos, e información adicional, así como al cumplimiento de los términos y condicionantes de la presente Resolución, para minimizar los impactos ambientales adversos que puedan ocasionarse sobre los componentes ambientales del área de influencia del **proyecto**. Por lo que, en el ejercicio de sus atribuciones, esta Oficina de Representación determina que el **proyecto**, objeto de la evaluación que se dictamina, **es ambientalmente viable**, debiéndose sujetar a los siguientes:

TÉRMINOS

PRIMERO. SE AUTORIZA DE MANERA CONDICIONADA en materia de Impacto Ambiental, la regularización del cambio de uso de suelo y construcción, así como la operación y mantenimiento de un desarrollo inmobiliario en ecosistema costero, consistente en infraestructura turística compuesta por 17 habitaciones distribuidas en módulos individuales e infraestructura de apoyo, a desarrollarse en el predio con clave catastral 1-04-015-0166, en una superficie total de 16,044.425 m², conformado por la fracción "A" que cuenta con una superficie de 5,361.304 m² y la fracción "Restante" con una superficie de 10,683.121 m², ubicado en la Delegación el Sargento, el Municipio de La Paz, Baja California Sur.

El polígono general del **proyecto** se encuentra delimitado por las siguientes coordenadas UTM:

Polígono General del proyecto								
Conforme al Plano: Subdivisión del Predio Rústico C.C. 1-04-015-0166 , lámina 1.1, de fecha 20 de mayo de 2019.								
V	X	Y	V	X	Y	V	X	Y
1	602334.8906	2665483.3799	4	602285.1625	2665503.0323	7	602142.4021	2665512.4218
2	602312.3590	2665489.6580	5	602285.0919	2665509.3382	8	602121.7813	2665425.7878
3	602314.6737	2665503.3623	6	602211.7229	2665512.2622	9	602321.7479	2665427.6875
Superficie total = 16,044.425 m² (1.6044 ha)								

Fracción A del lote C.C. 1-04-015-0166		
V	X	Y
1	602138.6847	2665496.8038
2	602121.7813	2665425.7878
3	602212.7772	2665426.6523
4	602208.2110	2665488.6744
Superficie = 5,361.304 m² (0.5361 ha)		

9
4



Fracción Restante del lote C.C. 1-04-015-0166								
V	X	Y	V	X	Y	V	X	Y
1	602142.4021	2665512.4218	5	602321.7479	2665427.6875	9	602285.1625	2665503.0323
2	602138.6847	2665496.8038	6	602334.8906	2665483.3799	10	602285.0919	2665509.3382
3	602208.2110	2665488.6744	7	602312.3590	2665489.6580	11	602211.7226	2665512.2622
4	602212.7772	2665426.6523	8	602314.6737	2665503.3623			
Superficie= 10,683.121 m² (1.068 ha)								

Se autoriza la operación y mantenimiento de las siguientes obras existentes del proyecto:

- Las únicas obras que se encuentran ubicadas al interior de la **"FRACCIÓN A"** del lote C.C. 1-04-015-0166, son muros de contención, barda perimetral y caminos de acceso de terracería.
- Las obras que se enlistan en la siguiente tabla se encuentran ubicadas al interior de la **"FRACCIÓN RESTANTE"** del lote C.C. 1-04-015-0166.

Elemento	Superficie de desplante (construcción en planta baja) (m ²)	Niveles de construcción	Ubicación
Edificio principal	290.33	3	Fracción "Restante" del lote C.C. 1-04-015-0166
Bungalow 1	33.2	1	
Bungalow 2	34.18	1	
Bungalow 3	31.6	1	
Bungalow 4	38.45	1	
Bungalow 5	23.5	1	
Bungalow 6	27.7	1	
Bungalow 7	27.8	1	
Bungalow 8	78.4	2	
Bungalow 9	28.44	1	
Casita 17	100.53	2	
Total	842.43	-	

Las características de las obras que conforman al proyecto son las siguientes:

Edificio principal. Edificio de 3 niveles en una superficie de desplante o construcción en planta baja de 290.33 m², con muros de block y cemento, en el cual se encuentran las siguientes áreas:

- **Oficina de Recepción.** Área de recepción con barra, medio baño, y oficina-privado.
- **Habitaciones.** El edificio principal contará con 6 habitaciones de hotel ubicadas en el primer nivel, que contarán con un área de recámara y baño completo.

Handwritten signature and initials



- **Estudio.** Cuenta con un área de recámara, área de escritorio, baño completo, closet exterior de calentador de agua, regadera exterior y una terraza con pérgola de madera.
- **Restaurante.** En segundo nivel, cuenta con una cocina con área de alacenas, áreas de comensales, área de sala de estar-chimenea, baños y terraza.
- **Bar.** En el tercer nivel se ubica el bar, que cuenta con área de preparación, barra con bancos, área de mesas en palapa y módulo sanitario.
- **Bodega,** baño y cocineta de servicio.
- **Bodega para equipo de deporte acuático** como tablas de surf, velas de windsurf, paddleboards, kite-surf, kayak, snorkeling y un baño completo.
- **Lavandería del Restaurante.**
- **Lavandería general** con baño de servicio.

Bungalows. De las nueve habitaciones tipo bungalow, señalados en la tabla anterior, ocho de ellas contarán con un solo nivel de construcción, con muros de block y cemento, contarán con área de recámara, baño completo y terraza techada con pérgola de madera.

Únicamente un bungalow, denominado número 8, conforme a la tabla anterior, contará con dos niveles de construcción, contará con una superficie de desplante o construcción en planta baja de 78.4 m² y estará ubicado con frente de playa.

Casita 17. Cuenta con dos niveles de construcción con muros de block y cemento, cúpula en techos. Cuenta con área para hospedaje, baños, cocina, sala, terraza techada con pérgola.

Muros de contención. Construidos de roca y cemento, ubicados en diversas partes al interior del polígono general del **proyecto**.

Barda perimetral. Se ubica delimitando la **"FRACCIÓN A"** del lote C.C. 1-04-015-0166, colindante con la carretera, en la sección Suroeste del **proyecto**, construida con una longitud de 174 m y una superficie de 316.6 m² aproximadamente.

Vialidades y estacionamientos. Las calles de acceso a los diferentes componentes del **proyecto**, así como los lugares para estacionamiento, se encontrarán al interior del polígono general del **proyecto** y serán de terracería, SIN pavimentación o cualquier otro recubrimiento que implique sellamiento de suelo.

Servicios urbanos.

- **Abastecimiento de agua potable.** La fuente de abastecimiento es por medio de la contratación de permisionarios de agua potable a través del servicio de pipas. Para lo cual, la **promovente** deberá de contar con título de concesión para aprovechamiento de aguas subterráneas o superficiales, emitido por la CONAGUA, del cuerpo de agua que abastecerá al **proyecto**, mismo que deberá estar vigente, con un volumen autorizado suficiente para la demanda de agua de 230 – 240 mil litros mensuales y que el uso señalado en la concesión, sea congruente con la actividad del **proyecto**. En caso de que el titular de la concesión para aprovechamiento de aguas subterráneas o superficiales, sea una razón social distinta a la **promovente**, además deberá presentar documentación, que acredite al concesionario la factibilidad de abastecer al **proyecto** a través de pipas el volumen de agua de 230 – 240 mil litros mensuales requerido para la operación del **proyecto**.

Este recurso será almacenado en cisterna con capacidad de 30,000 L que dotará de agua a todo el **proyecto**.

"VENTANA DEL REBOTE"

Ventana Del Rebote, S. de RL de CV

Página 20 de 30

Col. San Miguel, Víctor Arredondo Barral, Michoacán de Ocampo No. 1045, San Carlos, C.P. 57000, La Paz, Baja California Sur, Teléfono: (610) 411-1111, C.A. 0910923, www.gop.mafemur.com

[Handwritten signature and initials]



- **Energía eléctrica.** El **proyecto** se abastece de energía eléctrica por medio de dos fuentes: a través de conexión con la red de electricidad de la Comisión Federal de Electricidad, y contará con celdas fotovoltaicas, que en conjunto generará una potencia menor a 3 MW.
- **Sistema de Tratamiento de Aguas Residuales.** En un plazo no mayor a **90 días hábiles** contados a partir de la notificación de la presente Resolución, deberá retirar las fosas sépticas que actualmente se encuentran en el sitio del **proyecto**, en cumplimiento con lo previsto por el artículo 56 de la Ley del Equilibrio Ecológico y la Protección al Ambiente del Estado de Baja California Sur. Se deberá retirar toda fuente de contaminación del agua y del suelo proveniente de las aguas negras y sus lodos generados por la operación del **proyecto**, contenidos en dicha fosa. Los residuos provenientes de la fosa séptica, deberán ser puestos a disposición de una empresa autorizada para su manejo y disposición final.

Las fosas sépticas que se retiren del sitio del **proyecto**, deberán ser sustituidas por una Planta de Tratamiento de Aguas Residuales (PTAR), la cual incluya un tratamiento final de desinfección, de tal manera que la **promovente** garantice que la calidad el agua tratada proveniente del **proyecto** cumpla con los límites permisibles establecidos por la NOM-001-SEMARNAT-2021, por la proximidad del **proyecto** con el mar, como un bien nacional.

La operación del sistema de tratamiento de aguas residuales, incluyendo su etapa de desinfección, NO deberá incluir la realización de alguna actividad altamente riesgosa conforme al primer y segundo Listado de Actividades Altamente Riesgosas, publicado en el Diario Oficial de la Federación (DOF) el 28 de marzo de 1990 y el 4 de mayo de 1992, respectivamente.

La operación de la PTAR, NO deberá descargar líquidos o lodos en un bien nacional.

El agua tratada y desinfectada proveniente de la PTAR, será utilizada para el riego de áreas verdes o para áreas de conservación y reubicación de flora.

La presente autorización NO comprende la extracción de individuos o volúmenes de las materias primas forestales, toda vez que la remoción de vegetación por el cambio de uso de suelo en terrenos forestales, ya fue realizada.

SEGUNDO. La presente autorización del **proyecto** tendrá una vigencia de **05 (cinco)** años para la etapa de operación y mantenimiento, plazo que empieza a contar a partir de la firma de notificación de la presente Resolución.

La vigencia del **proyecto** podrá ser renovada a solicitud de la **promovente**, únicamente si se demuestra que conforme al Atlas Nacional de Riesgos no existe riesgo de inundabilidad en el sitio del **proyecto** para el periodo de retorno por el mismo plazo que solicite ampliar la vigencia. O bien, si cuenta con una obra de protección previamente autorizada con su respectivo estudio hidrológico que garantice que no existe riesgo por inundación para el periodo de retorno por el mismo plazo que solicite ampliar la vigencia.

Además de lo anterior, para que la vigencia del **proyecto** pueda ser renovada a solicitud de la **promovente**, deberá acreditar que realizó el pago de la multa impuesta por la Procuraduría Federal de Protección al Ambiente, Oficina de Representación en Baja California Sur, derivado del expediente administrativo PFPA/10.3/2C.27.5/0062-18. Asimismo, el plazo para la operación y

"VENTANA BAY RESORTS"

Ventana Bay Resorts, S. A. de C. V.

Página 21 de 30

[Handwritten signature and initials]



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 Oficina de Representación, previo al inicio de las actividades del **proyecto** que se pretenden modificar. Queda prohibido desarrollar actividades distintas a las señaladas en la presente autorización.

SEXTO. De conformidad con lo previsto por 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 esta Resolución. 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 esta Secretaría, las autoridades Federales, Estatales o Municipales, ante la eventualidad de que la **promovente**, no pudiera 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 la presente Resolución.

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

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

1. Se elaborará un reglamento de huéspedes y trabajadores en los que se prohíba molestar, cazar o capturar ejemplares de fauna en el área del **proyecto** y alrededores.
2. Se les indicará a todos los trabajadores y al público en general sobre las actividades prohibidas y permitidas, de modo que se les capacite en los tópicos referentes a salud y medio ambiente.
3. Vehículos que ingresen al **proyecto** deberán hacerlo a baja velocidad para evitar el levantamiento de polvo. Deberán evitar el uso de bocina para no ahuyentar a la fauna.
4. En caso de derrames, se procederá a limpiar el área, removiendo el suelo cada vez que sea necesario. La tierra removida deberá guardarse en contenedores apropiados y deberá remitirse a un centro especializado que cuente con la autorización para el manejo, limpieza y disposición final del tipo de residuo.
5. Para evitar el ruido durante la operación del **proyecto**, las actividades de mantenimiento deberán ser después del amanecer y antes del ocaso, pues son los horarios de mayor actividad de las especies de fauna. Por lo que se inicia el trabajo a las 8h y se terminan actividades de mantenimiento a las 17h.
6. Estará terminantemente prohibido utilizar o afectar de alguna manera a las especies de flora que posiblemente se encuentren en los alrededores del predio.

"VENTANA BAY RESORTS"
Ventana Bay Resorts, S. A. de C. V.
Página 23 de 30



7. Durante las actividades de mantenimiento se deberá colocar una lona para evitar la afectación de flora y fauna, ya sea por pinturas u otros insumos utilizados en las actividades de mantenimiento.
8. Durante toda la operación, los trabajadores y huéspedes deben contar con baños a disposición para su uso permanente.
9. Durante la operación del **proyecto** deberán instalarse basureros permanentes con las indicaciones pertinentes al público en general, cerrados y adecuados a los diferentes residuos generados durante el desarrollo y operación del **proyecto**.
10. Retiro de los residuos doméstico de manera regular. En caso de que algún trabajador o persona asociada a la obra arroje basura o utilice zonas circundantes, se realizarán actividades de limpieza en el área afectada.
11. Se supervisará diariamente que el área de playa frente al **proyecto** esté libre de basura. De haber basura esta deberá ser retirada inmediatamente y depositada en contenedores para su disposición final adecuada.

OCTAVO. De conformidad con lo dispuesto por los artículos 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 47, primer párrafo del su Reglamento 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 Oficina de Representación determina que la operación del **proyecto**, estarán sujetas a la descripción contenida en la **MIA-P**, así como a lo dispuesto en la presente Resolución conforme a las siguientes:

CONDICIONANTES

1. La **promovente** deberá presentar a esta Oficina de Representación, en un plazo no mayor a 30 (treinta) días hábiles posteriores a la notificación de la presente Resolución, documentación que acredite haber realizado el pago de la multa impuesta por la Procuraduría Federal de Protección al Ambiente, Oficina de Representación en Baja California Sur, derivado del expediente administrativo PFPA/10.3/2C.27.5/0062-18.
2. En un plazo no mayor a 30 (treinta) días hábiles, contados a partir de la notificación de la presente Resolución, la **promovente** deberá presentar título de concesión para aprovechamiento de aguas subterráneas o superficiales, emitido por la CONAGUA, del cuerpo de agua que abastecerá al **proyecto**, mismo que deberá estar vigente, con un volumen autorizado suficiente para la demanda de agua de 230 – 240 mil litros mensuales y que el uso señalado en la concesión, sea congruente con la actividad del **proyecto**. En caso de que el titular de la concesión para aprovechamiento de aguas subterráneas o superficiales, sea una razón social distinta a la **promovente**, además deberá presentar documentación, que acredite al concesionario la factibilidad de abastecer al **proyecto** a través de pipas el volumen de agua de 230 – 240 mil litros mensuales requerido para la operación del **proyecto**. En caso de que la fuente de abastecimiento del agua para el **proyecto** sea subterránea, deberá provenir de un pozo que se encuentre ubicado en algún acuífero que cuente con disponibilidad media anual de agua subterránea positiva (conforme a lo publicado en el Diario Oficial de la Federación el 17 de septiembre de 2020 y sus actualizaciones subsecuentes). Lo anterior, toda vez que el agua es un recurso limitante para el desarrollo del **proyecto**.

SECRETARÍA DE MEDIO AMBIENTE

Antena Bay Resort, S. de RL de CV.

Página 04 de 05

Sumario: Ing. Víctor Alfredo Benavides Almazán, Lic. Víctor Octavio de Jesús, C. de CV, C. de CV, La Paz Baja California Sur, México, (11) 2 200 0000. LA SECRETARÍA www.gob.mx/semarnat



3. La **promovente** deberá presentar ante esta Oficina de Representación, en un plazo no mayor a 60 (sesenta) días hábiles contados a partir de la notificación del presente Resolución, la **propuesta de compensación ambiental** para su validación, de acuerdo a lo previsto por los artículos 14 al 17 de la Ley de Responsabilidad Ambiental. Toda vez que, de conformidad con lo previsto en el artículo 14 de la Ley antes mencionada, la presente Resolución, no tendrá validez, hasta el momento en que la **promovente** acredite ante esta Oficina de Representación haber realizado la compensación ambiental ordenada por esta Secretaría mediante condicionante en la autorización de Impacto Ambiental. Para lo cual **deberá presentar la propuesta de compensación ambiental**, a través de un trámite de Modificación a proyectos autorizados en materia de impacto ambiental para ser validada e integrada a una condicionante de la Resolución, como lo señala la Ley de Responsabilidad Ambiental.
4. En un plazo no mayor a **120 días hábiles** contados a partir de la notificación de la presente Resolución, deberá presentar a esta Oficina de Representación, un informe detallado sobre el retiro de las fosas sépticas que actualmente se encuentran en el **proyecto** y su sustitución por una Planta de Tratamiento de Aguas Residuales (PTAR), la cual incluya un tratamiento final de desinfección, de tal manera que la promovente garantice que la calidad el agua tratada proveniente del proyecto cumpla con los límites permisibles establecidos por la NOM-001-SEMARNAT-2021, por la proximidad del proyecto con el mar, como un bien nacional, conforme a lo establecido en el Término Primero de la presente Resolución. Dicho informe deberá incluir una descripción de la PTAR instalada, sus dimensiones, su capacidad en volumen por unidad de tiempo del tratamiento de las aguas residuales, su ubicación georreferenciada, misma que deberá ubicarse en la porción más alejada al mar, al interior del polígono del **proyecto**, además de especificar las sustancias químicas que utilizará para la desinfección del agua tratada.
5. La **promovente** deberá contar con la autorización de cambio de uso de suelo en terrenos forestales, en materia forestal y de suelo, emitida por esta Representación Federal y deberá dar cumplimiento a los términos y condicionantes de las Resoluciones que emane del Estudio Técnico Justificativo, así como su respectivo Programa de Rescate y Reubicación de Flora, con la finalidad de regularizar las obras previamente realizadas en el polígono del **proyecto** de conformidad con el artículo 138 del Reglamento de la Ley General de Desarrollo Forestal Sustentable.
6. La **promovente** no deberá realizar apertura de nuevos caminos o brechas para instalación de líneas de conducción y servicios, fuera del polígono del **proyecto** autorizado en el **TÉRMINO PRIMERO** de la presente Resolución.
7. Se deberán usar únicamente los caminos de accesos ya existentes para ingresar al **proyecto**.
8. La superficie libre de sellamiento, pavimento o recubrimientos, que impidan la absorción de agua del suelo, deberá ser al menos de 9,626.655 m², que corresponde al un coeficiente de absorción del suelo (C.A.S.) de 0.6, conforme a lo previsto por el Programa de Desarrollo Urbano del Centro de Población de La Paz.

"VENTANA BAY RESORTS"

Ventana Bay Resorts, S. A. de C. V.

Página 25 de 30

Handwritten initials and marks, including a large 'A' and a signature.



9. La **promovente** no deberá utilizar en las zonas ajardinadas del **proyecto** ejemplares de flora consideradas como invasoras conforme al Acuerdo por el que se determina la Lista de las Especies Exóticas Invasoras para México, publicado en el Diario Oficial de la Federación el 07 de diciembre de 2016.
10. La **promovente** deberá implementar un Programa de rescate y reubicación de fauna silvestre, en caso de presentarse algún ejemplar de fauna silvestre durante la operación del **proyecto**.
11. De conformidad con el numeral 5.4 de la Norma Oficial Mexicana NOM-162-SEMARNAT-2012, la **promovente** deberá de cumplir con las siguientes medidas precautorias en la playa de anidación de tortugas marinas colindante al **proyecto**:
 - a) Evitar la remoción de la vegetación nativa y la introducción de especies exóticas en el hábitat de anidación.
 - b) Favorecer y propiciar la regeneración natural de la comunidad vegetal nativa y el mantenimiento de la dinámica de acumulación de arena del hábitat de anidación.
 - c) Retirar de la playa, durante la temporada de anidación, cualquier objeto movable que tenga la capacidad de atrapar, enredar o impedir el paso de las tortugas anidadoras y sus crías.
 - d) Eliminar, reorientar o modificar cualquier instalación o equipo que durante la noche genere una emisión o reflexión de luz hacia la playa de anidación, durante la época de anidación y emergencia de crías de tortuga marina.
 - e) Orientar los tipos de iluminación que se instalen cerca de las playas de anidación, de tal forma que su flujo luminoso sea dirigido hacia abajo y fuera de la playa, usando alguna de las siguientes medidas para la mitigación del impacto:
 - Luminarias direccionales o provistas de mamparas o capuchas.
 - Focos de bajo voltaje (40 watts) o lámparas fluorescentes compactas de luminosidad equivalente.
 - Fuentes de luz de coloración amarilla o roja, tales como las lámparas de vapor de sodio de baja presión.
 - f) Tomar medidas para mantener fuera de la playa, durante la temporada de anidación, el tránsito vehicular y el de cualquier animal que pueda perturbar o lastimar a las hembras, nidadas y crías. Sólo pueden circular los vehículos destinados para tareas de monitoreo y los correspondientes para el manejo y protección de las tortugas marinas, sus nidadas y crías.
12. Queda prohibido obstruir el libre tránsito y acceso a la Zona Federal Marítimo Terrestre.
13. En caso de ocupar Zona Federal Marítimo Terrestre para realizar la actividades relacionadas a los deportes acuáticos señalados en el Término Primero de la presente Resolución, deberá contar con título de concesión para el uso y aprovechamiento de la ZOFEMAT, emitido por esta Secretaría.
14. Durante la etapa de operación del **proyecto** deberá instalar lámparas y equipos ahorradores de electricidad, además de promover la instalación de tecnologías generadoras de electricidad de fuentes renovables.

"VENTANA S-1 REPORTE"

Actividad: Bay Resorts S. de C. v.

Página 28 de 30

Handwritten signature and initials.



15. La **promovente** deberá reducir al mínimo el uso del agua potable, así como utilizar técnicas de captación de agua pluvial y ahorro de agua, así como instalar sistemas para captar el agua proveniente de la condensación de los equipos de aire acondicionado a fin de reutilizarla.
16. Queda prohibido descargar o infiltrar al suelo o subsuelo, aguas negras o cualquier tipo de agua residual que contenga contaminantes orgánicos (sanitarios y/o fecales) o inorgánicos (detergentes, jabones y/o cualquier tipo de sustancias químicas), así como residuos peligrosos.
17. Se prohíbe a la **promovente** verter hidrocarburos en el suelo, drenaje y cuerpos de agua en todas las etapas del **proyecto** incluyendo su operación, así como realizar actividades de mantenimiento de la maquinaria tales como cambio de lubricantes gastados en el sitio donde se pretende llevar a cabo el **proyecto** motivo del presente Resolutivo, en arroyos y en cuerpos de agua. La **promovente** será responsable ambientalmente de cualquier accidente que se presente por no tomar las medidas necesarias para evitarlo.
18. Deberá evitar el uso de utensilios de plástico de un solo uso en las diferentes etapas del **proyecto**.
19. La **promovente** deberá realizar un Programa de Vigilancia Ambiental, donde se verifique el cumplimiento de las medidas de mitigación, así como de los Términos y Condicionantes contenidos en el presente Resolutivo el cual, deberá incluir la siguiente información:
 - a) Objetivos y alcances.
 - b) Diagnóstico y metodología a utilizar, así como acciones de monitoreo y seguimiento.
 - c) Indicadores de éxito basados en criterios técnicos y ecológicos medibles y verificables en un corto, mediano y largo plazo.
 - d) Cronograma de actividades, medidas correctivas e implementación de nuevas medidas de mitigación en caso de ser necesarias.
20. La **promovente** deberá dar aviso a la Delegación Federal de la Procuraduría Federal de Protección al Ambiente en el Estado de Baja California Sur antes de la conclusión del **proyecto** para que esta pueda verificar el cumplimiento de los Términos, Condicionantes y medidas de mitigación establecidas en la presente Resolución.

ETAPA DE ABANDONO DEL SITIO.

21. 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 del abandono.

Lo anterior, deberá ser notificado a esta Secretaría con 3 (tres) meses de antelación para determinar las medidas de cierre aplicables al **proyecto**. Para ello, la **promovente** deberá presentar a esta Oficina de Representación de la Secretaría del Medio Ambiente y Recursos Naturales, en el mismo plazo señalado, para su correspondiente aprobación, un Programa de Restauración Ecológica en el que se describan las actividades tendientes a la restauración del sitio. Lo anterior aplica de igual forma en caso de que la **promovente** desista de la ejecución del **proyecto**.

"VENTANA SAY RESORTS"

Ventana Say Resorts, S. A. de C. V.

Página 27 de 30

A 9
X
u



NOVENO. La **promovente** deberá presentar a la Delegación de la Procuraduría Federal de Protección al Ambiente en el Estado de Baja California Sur, un informe anual, para las distintas etapas del **proyecto**, sobre el cumplimiento de los Términos y Condicionantes de la presente Resolución, con sus respectivos anexos fotográficos, incluyendo las medidas de prevención, mitigación y compensación que propuso en la **MIA-P**. Los informes deberán ser presentados preferentemente en dispositivo electrónico (disco compacto o unidad de memoria USB).

DÉCIMO. 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 Oficina de Representación 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.

Es conveniente 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 Oficina de Representación, la decisión de sujetarse y responsabilizarse de los derechos y obligaciones impuestos a la **promovente** en la presente Resolución.

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

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

DÉCIMO TERCERO. 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 Resolutivo, así como los ordenamientos aplicables en materia de Impacto Ambiental. Para ello ejercerá, entre otras, las facultades que le confieren los artículos 55, 59 y 61, del Reglamento de la Ley General del Equilibrio Ecológico y la Protección al Ambiente en Materia de Evaluación del Impacto Ambiental.

"VENTANA RAY RESORTS"

ventana Ray Resorts S.A. de C.V.

Páginas 24 de 30



[Handwritten signature]

[Handwritten marks]



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

DÉCIMO QUINTO. 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 6º, 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 SEXTO. 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 Oficina de Representación, 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 SÉPTIMO. Se hace del conocimiento de la **promovente**, que de conformidad con lo establecido en el artículo 161 de la Ley General del Equilibrio Ecológico y la Protección al Ambiente, 55 del Reglamento de la Ley General del Equilibrio Ecológico y la Protección al Ambiente en Materia de Evaluación del Impacto Ambiental, que la Procuraduría Federal de Protección al Ambiente podrá realizar los actos de inspección, vigilancia y, en su caso, de imposición de sanciones por violaciones a las disposiciones establecidas.

DÉCIMO OCTAVO. La presente Resolución se emite en apego al principio de buena fe al que se refiere el artículo 13 de la Ley Federal de Procedimiento Administrativo, tomando por verídica la información técnica anexa al escrito de ingreso, en caso de existir falsedad de la información, la **promovente** se hará acreedor a las penas en que incurre quien se conduzca con falsedad de conformidad con lo dispuesto en la fracción II y III, del artículo 420 Quater del Código Penal Federal, referente a los delitos contra la gestión ambiental.

DÉCIMO NOVENO. No omito manifestar que a quien prestando sus servicios en materia de impacto ambiental faltare a la verdad, se hará acreedor a las penas en que incurre quien se conduzca con falsedad de conformidad con lo dispuesto en la fracción IV, del artículo 420 Quater del Código Penal Federal, referente a los delitos contra la gestión ambiental.

VIGÉSIMO. 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.

VIGÉSIMO PRIMERO. NOTIFÍQUESE PERSONALMENTE el presente proveído al C. William J. Edsell, Apoderado Legal de Ventana Bay Resorts, S. A. de C.V., **promovente**, y hágasele saber que los autos del presente expediente podrán ser consultados en las oficinas de esta Oficina de Representación en el Estado de Baja California Sur, sito en Melchor Ocampo No. 1045, Colonia Centro, La Paz, B.C.S., de conformidad con el artículo 35, de la Ley Federal de Procedimiento Administrativo.

"VENTANA BAY RESORTS"

Ventana Bay Resorts, S. A. de C. V.

Página 29 de 30

