



- I. **Unidad administrativa:** Oficina de Representación de la SEMARNAT en Baja California Sur.
- II. **Identificación:** 03/MP-0011/12/23 - Procedimiento de Evaluación y dictamen de la Manifestación de Impacto Ambiental Modalidad Particular [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 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, firmó el C. Raúl Rodríguez Quintana, Subdelegado de Gestión para la Protección Ambiental y Recursos Naturales."



- VI. **Fecha y número del acta de sesión:** ACTA_23_2024_SIPOT_3T_2024_FXXVII en la sesión celebrada el 16 de octubre del 2024.

Disponible para su consulta en:

http://dsiappsdev.semarnat.gob.mx/inai/XXXIX/2024/SIPOT/ACTA_23_2024_SIPOT_3T_2024_FXXVII



MEDIO AMBIENTE

SECRETARÍA DE MEDIO AMBIENTE



2024 Felipe Carrillo PUERTO

18/19
P. Enviado a SEMARNAT
24/SEPT/2024

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

OFICIO ORE.SEMARNAT-BCS.01688/24

Clave de Proyecto: 03BS2023TD101

Bitácora: 03/MP-0011/12/23

La Paz, B. C. S, a 12 de septiembre de 2024.

IMPULSORA DE DESARROLLOS MANATÍ, S. A. DE C. V.
POR CONDUCTO DE SU REPRESENTANTE LEGAL
C. RAMIRO CANTÚ FERNÁNDEZ

PRESENTE



VISTO: Para resolver el expediente con número **03/MP-0011/12/23**, respecto del procedimiento de evaluación y resolución correspondiente de la Manifestación de Impacto Ambiental Modalidad Particular en lo sucesivo denominado como **MIA-P** de la obra "**DELEK**", en lo sucesivo denominado como el **proyecto**, que plantea un Desarrollo Residencial Turístico (Habitacional-Alojamiento) con Servicios Integrados en un predio con superficie de 22-68-70.14 hectáreas en las inmediaciones de la localidad de Las Playitas, Delegación Municipal de Todos Santos, Municipio de La Paz, B. C. S. y sometido por el C. Ramiro Cantú Fernández en calidad de Representante Legal de la razón social **IMPULSORA DE DESARROLLOS MANATÍ, S. A. DE C. V.**, que en lo sucesivo será denominado como **promovente** y

RESULTANDO:

I. Que con fecha de 07 de Diciembre de 2023, ingresó en esta Oficina de Representación de la SEMARNAT en B. C. S. (ORSEMARNATBCS), el trámite SEMARNAT-04-002-A: *Recepción, Evaluación y Resolución de la Manifestación de Impacto Ambiental en su modalidad particular. No incluye actividad altamente riesgosa, con solicitud*

"DELEK"

IMPULSORA DE DESARROLLOS MANATÍ, S.A DE C.V.

Página 1 de 52

"Ing. Victor Alfredo Bermúdez Almada", Melchor Ocampo No. 1045, Col. Centro, C. P. 23000, La Paz, Baja California Sur. Teléfono: (612) 12 593 00
www.gob.mx/semarnat



adjunta así como anexos y la MIA-P a fin de dar cumplimiento a lo establecido en los artículos 4º, 5º fracciones II y X; 28 fracciones VII, IX y X, 30 párrafo primero, 34, 35 párrafos primero, segundo, tercero y cuarto fracción II de la Ley General del Equilibrio Ecológico y la Protección al Ambiente (LGEEPA); 2º, 4º fracción I, 5º incisos O, Q y R, 9º, 10º fracción II, 12, 17, 21, 22, 37, 38, 44, 45 fracción II, 47, 57, del Reglamento de la Ley General del Equilibrio Ecológico y la Protección al Ambiente en Materia de Evaluación del Impacto Ambiental (RLGEEPAMEIA).

II. Que en cumplimiento a lo dispuesto por los artículos 34, fracción I, de la LGEEPA, en relación con el 37 de su RLGEEPAMEIA, el 14 de Diciembre de 2023, la Secretaría de Medio Ambiente y Recursos Naturales publicó a través de la Separata número DGIRA/0055/23, de su Gaceta Ecológica y en la página https://sinat.semarnat.gob.mx:8443/Gacetas/archivos2023/gaceta_0055-23.pdf el listado de proyectos sometidos al Procedimiento de Evaluación de Impacto y Riesgo Ambiental durante el periodo comprendido del 07 al 13 de Noviembre de 2023, dentro de los cuales se incluyó la solicitud del promovente para que esta ORSEMARNATBCS, en uso de sus atribuciones que le confieren los artículos 3 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, diera inicio al Procedimiento de Evaluación de Impacto Ambiental del proyecto.

III. Que con fecha 14 de Diciembre de 2023, se recibió en esta ORSEMARNATBCS, el escrito del promovente, mediante el cual presentó el extracto del proyecto, publicado en el periódico *El Sudcaliforniano*, con fecha viernes 14 de diciembre de 2023, atendiendo lo establecido en el artículo 34 fracción I de la LGEEPA y en el *Acuerdo por el que se dan a conocer las medidas de simplificación administrativa y se expiden los formatos de los trámites que se indican, de la Secretaría de Medio Ambiente y Recursos Naturales en materia de impacto ambiental*. Publicado en el Diario Oficial de la Federación con fecha 02 de febrero de 2022.

IV. Que con fecha de 04 de Enero 2024 y con fundamento en el artículo 33, de la LGEEPA, 24 y 25 del RMEIA, esta Oficina de Representación solicitó la Opinión Técnica de la MIA-P del proyecto a las siguientes Dependencias, con el fin de que manifestaran lo que a su derecho conviniera por medio de los siguientes oficios:

"DELEK"

IMPULSORA DE DESARROLLOS MANATÍ, S.A DE C.V.

Página 2 de 52

"Ing. Víctor Alfredo Bermúdez Almada", Melchor Ocampo No. 1045, Col. Centro, C. P. 23000, La Paz, Baja California Sur. Teléfono: (612) 12 393 00
www.gob.mx/semarnat





a. OFICIO SEMARNAT-BCS.00007/2024, dirigida la Dra. Andrea Marcela Geiger Villalpando. Encargada del Despacho de la Delegación de PROFEPA. Dicha solicitud fue recibida en fecha 09 de Enero de 2024.

b. OFICIO SEMARNAT-BCS.00008/24, dirigido a Ing. Milena Paola Quiroga Romero, Presidenta Municipal H. XVII Ayuntamiento de La Paz Baja California Sur. Dicha solicitud fue recibida el 09 de Enero de 2024.

c. OFICIO SEMARNAT-BCS.00009/24, dirigido a Arq. Carolina Armenta Cervantes. Secretaria de Planeación Urbana, Infraestructura, Movilidad, Medio Ambiente y Recursos Naturales Gobierno del Estado de Baja California Sur. Dicha Solicitud Fue recibida el día 09 de Enero de 2024.

V. Que con fecha 08 de enero de 2024 una vez integrado el expediente del proyecto registrado con el número 03/MP-0011/12/23, esta ORSEMARNATBCS puso a disposición del público en el Centro Documental, sita en calle Melchor Ocampo # 1045, C. P. 23000, Col. Centro, La Paz, B. C. S., con el fin de garantizar el derecho de la participación social dentro del procedimiento de evaluación de impacto ambiental con fundamento en lo dispuesto por los artículos 34 primer párrafo de la LGEEPA y 40 del RLGEEPAMEIA.

VI. Que los días 11 y 12 de Enero de 2024, 2 (Dos) miembros de la comunidad, en base a lo establecido en los Artículos 34 de la LGEEPA, 40 al 43 del Reglamento en Materia de Evaluación del Impacto Ambiental de la LGEEPA, mediante escrito libre, solicitaron a esta ORSEMARNATBCS se realizara la Consulta Pública del Proyecto.

VII. Que con fecha 15 de enero de 2024, por medio de los oficios ORE.SEMARNAT-BCS.00060/24 y 00065/24, se le dio respuesta a los 2 (Dos) miembros de la comunidad que solicitaron el inicio de la consulta pública, tal como se citó en mi RESULTANDO inmediato anterior.

VIII. Que con fecha 15 de enero de 2024, por medio del oficio ORE.SEMARNAT-BCS.00061/24, esta Oficina de Representación informo a el promovente el inicio de la Consulta Pública, de igual manera se le informo que deberá publicar un extracto del Proyecto en un periódico de amplia circulación a nivel estatal.

IX. Que con fecha 26 de Enero 2024, se recibió el Oficio SEPUIIMM.DGMARN.DGA.023/2024, de fecha 16 de Enero 2024, emitido por la Secretaria de Planeación Urbana, Infraestructura, Movilidad, Medio Ambiente y Recursos Naturales Gobierno de Baja California Sur mediante el cual emite Opinión Técnica en respuesta a lo solicitado y el cual manifiesta de manera concluyente lo siguiente:

"... Esta Secretaria de Planeación Urbana, Infraestructura, Movilidad, Medio Ambiente y Recursos Naturales, a través de esta Dirección General, considera que el proyecto "DELEK"

"DELEK"

IMPULSORA DE DESARROLLOS MANATÍ, S.A DE C.V.

Página 3 de 52





es **FACTIBLE en Materia Ambiental**. Lo anterior siempre y cuando el proyecto cumpla en todo momento con el marco jurídico ambiental y urbano aplicables.”

X. Que con fecha 26 de Enero de 2024, se recibió el Oficio No. PFFPA/10.1/8C.17.4/0180/2024, de fecha 23 de Enero de 2024, emitido por la Procuraduría Federal de Protección al Ambiente en el Estado de Baja California Sur y mediante el cual, indica lo siguiente:

“Por lo que se indica que, después de una búsqueda exhaustiva en los archivos y bases de datos con los que cuenta esta Oficina de Representación, no se encontró procedimiento administrativo abierto a nombre del proyecto antes mencionado.

XI. Que el día 30 de enero de 2024, se recibió en esta Oficina de Representación de la SEMARNAT el escrito de fecha 30 de enero de 2024, mediante el cual el promovente ingreso el extracto del proyecto publicado en el periódico El Sudcaliforniano en el periodo del 29 de enero al 4 de febrero de 2024, cumpliendo así con lo establecido en el RESULTANDO VIII anterior.

XII. Que esta Oficina de Representación en Baja California Sur por medio del oficio ORE.SEMARNAT-BCS.00148/23 fechado el día 31 de Enero del presente año determinó iniciar el procedimiento de Consulta Pública atendiendo la petición de un miembro de la comunidad el cual la solicitó el día 29 de Febrero del presente año y derivado de las observaciones y respuestas que se reciban, se decidirá si da lugar a la organización de una Reunión Pública de información.

XIII. Que el día 29 de febrero 2024, 1 (Un) miembro de la comunidad, en base a lo establecido en los Artículos 34, de la LGEEPA, 40 al 43, del Reglamento en Materia de Evaluación del Impacto Ambiental de la LGEEPA, mediante escrito libre, solicitó a esta ORSEMARNATBCS se realizara la Consulta Pública del Proyecto.

OBSERVACIONES A LA MANIFESTACION DE IMPACTO AMBIENTAL DEL PROYECTO DELEK:

Análisis del proyecto

Contravención a la normatividad vigente

- *Incumple con lo dispuesto en los artículos 10 y 11 del reglamento de la LGEEPA en materia de Evaluación de Impacto Ambiental (Modalidad Errónea).*
- *Inobserva los criterios establecidos en el Programa de Desarrollo Urbano de Todos Santos (PDUTS).*
- *El proyecto sobrepasa las densidades permitidas en el área para Residencial Turístico (RT) de acuerdo con la zonificación del Programa de Desarrollo Urbano de Todos Santos (PDUTS)*

"DELEK"

IMPULSORA DE DESARROLLOS MANATÍ, S.A DE C.V.

Página 4 de 52

“Ing. Víctor Alfredo Bermúdez Almada”, Melchor Ocampo No. 1045, Col. Centro, C. P. 23000, La Paz, Baja California Sur. Teléfono: (612) 12 593 00
www.gob.mx/semarnat





- El proyecto sobrepasa los límites establecidos en el PDUTS. El RU01 Y RU02 Cfr.}
- La densidad de cuartos y habitaciones excede de la permitida por el PDUTS.
- Las tablas muestran valores de COS y CUS no permitidos o no establecidos en el PDUTS.
- En el área de influencia del proyecto, que delimita el área de estudio, está representada tomando como base la UGA 23 del PSDU Todos Santos-El Pescadero-Las Playitas.
- No se atiende la Clasificación de Conabio respecto a las regiones marinas prioritarias.
- No observa los criterios del Plan Estatal de Acción ante el Cambio Climático para Baja California Sur (PEACC-BCS), en lo narrativo al Servicio de Energía Eléctrica.
- Afectación a Especies declaradas en peligro.
- El proyecto puede propiciar que una o más especies sean declaradas como amenazadas no en peligro de extinción o cuando se afecte a una de dichas especies.
- El proyecto no caracteriza el sistema de dunas costeras.
- Falsedad de la información proporcionada.
- Se advierte que en la MIA la promovente alude a información que no corresponde con la naturaleza del proyecto.
- Omisión de informar acerca de los impactos ambientales que genera el proyecto en lo relativo a la operación de la Planta Desaladora.
- La promovente es omisa en proporcionar información detallada respecto a la superficie total del proyecto.

XIV. Que el 01 de Marzo 2024, mediante el oficio ORE.SEMARNAT-BCS.00388/24, esta ORSEMARNATBCS con fundamento en los artículos 35 Bis, de la Ley General del Equilibrio Ecológico y la Protección al Ambiente y 22 del Reglamento de Ley General del Equilibrio Ecológico y la Protección al Ambiente en Materia de Evaluación del Impacto Ambiental, solicitó al **promovente** la siguiente información adicional:

1. Dictamen Técnico Favorable de Uso de Suelo para los predios del proyecto que le compete emitir a la Secretaría de Planeación Urbana, Infraestructura, Movilidad, Medio Ambiente y Recursos Naturales (SEPUIMM) del Gobierno del Estado de Baja California Sur con su correspondiente plano firmado y sellado y conforme lo establece el artículo 35 de la LGEEPA.
2. Autorización de Uso de Suelo para los predios del proyecto que le compete emitir a la Dirección General de Gestión Integral de la Ciudad del H. XVII Ayuntamiento de La Paz, B. C. S. con su correspondiente plano firmado y sellado y conforme lo establece el artículo 35 de la LGEEPA.
3. Dictamen Técnico de Lotificación y/o Sembrado de Edificios para el proyecto con su respectivo plano sellado y firmado que cuenta con las condiciones para el desplante en los predios de 2,000.00 m² cada uno y que le compete emitir a la Secretaría de Planeación Urbana, Infraestructura, Movilidad, Medio Ambiente y Recursos Naturales (SEPUIMM) del

"DELEK"

IMPULSORA DE DESARROLLOS MANATÍ, S.A DE C.V.

Página 5 de 52

"Ing. Víctor Alfredo Bermúdez Almada", Melchor Ocampo No. 1045, Col. Centro, C. P. 23000, La Paz, Baja California Sur. Teléfono: (612) 12 393 00

www.gob.mx/semarnat



- Gobierno del Estado de Baja California Sur con su correspondiente plano firmado y sellado y conforme lo establece el artículo 35 de la LGEEPA.*
4. *Convenio por escrito por el titular de la Concesión de aprovechamiento de aguas nacionales vigente en el que se emita la factibilidad del suministro del volumen total requerido para la etapa de preparación del sitio y construcción.*
 5. *Factibilidad para la disposición final y manejo de residuos peligrosos solidos urbanos y de manejo especial emitidos por las autoridades locales competentes.*
 6. *Deberá incluir un Programa de Rescate y Reubicación de Flora Nativa, que garantice la sobrevivencia de al menos el 80% de los individuos reubicados.*
 7. *Vincular el proyecto con el instrumento normativo: Programa de Ordenamiento Ecológico Marino y Regional del Pacífico Norte, publicado en el Diario Oficial de la Federación en fecha 09 de Agosto de 2008. Y la modificación al Programa publicado en el Diario Oficial de la Federación en fecha 20 de julio de 2021. Particularmente en los temas relativos del agua y desalinización, biodiversidad y suelo entre otros.*
 8. *Dictamen de no afectación por Ecurrimientos Pluviales por la cercanía con el arroyo La muela y que compete emitir a la Dirección Local de la Comisión Nacional del Agua en Baja California Sur.*
 9. *Vinculación con el Atlas de Riesgo Estatal y Municipal del Sistema Nacional de Información sobre Riesgos y sus medidas de prevención.*
 10. *Deberá señalar (coordenadas UTM) donde se localizan los polígonos de reubicación y vivero temporal y definitivo del Proyecto.*
 11. *Deberá presentar anexo fotográfico actualizado de flora y fauna presente en el polígono del proyecto.*
 12. *Deberá presentar el en una imagen de satélite donde se localizan (coordenadas UTM) de los sitios donde se localizan los pozos de rechazo y de toma de agua salobre para la plata desaladora que pretenden instalar.*
 13. *Deberá elaborar y presentar un estudio de Ecosistema Costero donde se definan la morfología del mismo.*
 14. *Deberá elaborar 3 sondeos Eléctricos Verticales mas para definir la cuña de intrusión salina en la zona del proyecto y aledaña a ella.*
 15. *Una vez obtenidos los resultados de los Sondeos Eléctricos Verticales y definida la cuña de intrusión salina deberá presentar y elaborar los impactos y medidas de mitigación para los pozos de rechazo de la planta desaladora.*
 16. *Deberá aclarar y reemplazar lo citado en la página 98 de la MIA -P en donde menciona el proyecto Desarrollo Turístico Residencial Azul del Cortes.*

"DELEK"

IMPULSORA DE DESARROLLOS MANATÍ, S.A DE C.V.

Página 6 de 52

"Ing. Víctor Alfredo Bermúdez Almada", Melchor Ocampo No. 1045, Col. Centro, C. P. 23000, La Paz, Baja California Sur. Teléfono: (612) 12 393 00
www.gob.mx/semarnat





- XV.** Que el día 09 de Mayo de 2024, se recibió en esta ORSEMARNATBCS el escrito de fecha 06 de Mayo de 2024, mediante el cual el **promoviente** solicita una prórroga por 60 días hábiles más para presentar la información adicional solicitada en el RESULTANDO inmediato anterior.
- XVI.** Que mediante el oficio ORE.SEMARNAT-BCS.00937/24, del 13 de Mayo de 2024, esta ORSEMARNATBCS le amplió el plazo por 30 días hábiles más para la entrega de la información adicional solicitada.
- XVII.** Que el día 16 de julio de 2024, se recibió en esta ORSEMARNATBCS el escrito de fecha 15 de julio de 2024, mediante el cual la **promoviente** ingresó la información adicional solicitada en el RESULTANDO XIV anterior.
- XVIII.** Que el día 1 de agosto de 2024, se recibió en esta ORSEMARNATBCS el escrito de fecha 1 de agosto de 2024, mediante el cual la **promoviente** ingresó una fe de erratas de la información adicional presentada anterior.
- XIX.** Que en los anexos de la MIA-P y de la Información Adicional se encuentran copias simples de la siguiente documentación:

Copia simple del contrato de cesión de derechos de agua que celebran la Sociedad Mercantil denominada Servicios Agropecuarios Paraíso Tropical, S.A. de C.V., y la Sociedad Mercantil denominada Impulsora de Desarrollos Manatí, S.A. de C.V., en donde se manifiesta que la primera cederá un volumen total de agua de 10, 000.00 m³ anuales.

Copia simple del Oficio DGP-0153/2024, de fecha 18 de abril de 2024, emitido por la Secretaría de Planeación Urbana, Infraestructura, Movilidad, Medio Ambiente y Recursos Naturales, Gobierno de Baja California Sur mediante el cual emite Dictamen Técnico Favorable de Uso de Suelo Residencial Turístico (RT).

Copia simple del Oficio B00.903.04.- 0972, de fecha 04 de mayo de 2023, emitido por la Dirección Local de la Comisión Nacional del Agua en Baja California Sur, mediante el cual aclaran que al no contar con los estudios (topográficos, hidrológicos e hidráulicos) no le es posible determinar si colinda o se encuentra afectado por la Zona Federal del Arroyo La Muela. Sin embargo señala que al no existir obras de protección y de control de avenidas del arroyo La Muela y por la ubicación del predio en el abanico aluvial que forma la desembocadura hace que la superficie del predio se localice en zona de alto riesgo por inundación ante la ocurrencia de avenidas extraordinarias.

*Copia simple de la Constancia de Protección Civil Municipal DMPCLAP-DT/032/2024, del 13 de Mayo de 2024, mediante la cual dictamina que dicha instancia **NO IDENTIFICA ALGUN TIPO DE RIESGO** que pueda afectar el desarrollo de dicho predio.*

"DELEK"

IMPULSORA DE DESARROLLOS MANATÍ, S.A DE C.V.

Página 7 de 52



Copia simple del Oficio DOT/PM-002/2023, de fecha 24 de abril de 2023, emitido por la Dirección General de Gestión Integral de la Ciudad del H. Ayuntamiento de La Paz, Baja California Sur mediante el cual Autorizan el Plan Maestro para Proyecto Residencial Turístico (Habitacional – Alojamiento con Servicios Integrados).

Estudio del ecosistema costero del proyecto Manatí, elaborado por el Profesor-Investigador del CICIMAR-IPN Oceanólogo Lucio Godínez Orta, mediante el cual entre sus principales conclusiones la numero 9 y 10 dicen lo siguiente que a la letra se transcriben:

En síntesis, el ecosistema costero puede ser utilizado para desarrollo turístico residencial tal como está establecido en el Programa Subregional de Desarrollo Urbano Todos Santos – El Pescadero – Las Playitas.

Se recomienda establecer una zona de restricción de aproximadamente 100 m de ancho medidos a partir de la interacción del nivel medio del mar con frente de playa, que corresponde aproximadamente al punto medio de la zona de swash del oleaje.

XX. Que a la fecha de elaboración de la presente resolución, no se han recibido en esta Oficina de Representación de la SEMARNAT en B.C.S., la opinión técnica del H. Ayuntamiento de La Paz, Baja California Sur, de acuerdo con lo referido en el RESULTANDO IV, por lo que se considera que no tienen objeción para que se lleve a cabo el proyecto.

XXI. Que a la fecha de emisión de la presente resolución, no se han recibido observaciones o quejas con relación al desarrollo del proyecto, por parte de personas de la comunidad, organizaciones no gubernamentales o autoridades Federales, Estatales o Municipales y

CONSIDERANDO:

1. Que con fundamento en lo establecido en los artículos 8° párrafo segundo de la Constitución Política de los Estados Unidos Mexicanos; 32 Bis fracción I y XI, de la Ley Orgánica de la Administración Pública Federal; 1, 2, 3 y 16 párrafo primero fracción X, de la Ley Federal de Procedimiento Administrativo; 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 del 2022; 4°, 5° fracciones II y X; 28 fracciones VII, IX y X, 30 párrafo primero, 34, 35 párrafos primero, segundo, tercero y cuarto fracción II de la LGEEPA; 2°, 4° fracción I, 5° incisos O, Q y R, 9°, 10° fracción II, 12, 17, 21, 22, 37, 38, 44, 45 fracción II, 47, 57, de su RLGEPPAMEIA esta ORSEMARNATBCS en ejercicio de sus atribuciones tiene la facultad de la evaluación del Impacto Ambiental

"DELEK"

IMPULSORA DE DESARROLLOS MANATÍ, S.A DE C.V.

Página 8 de 52

"Ing. Victor Alfredo Bermúdez Almada", Melchor Ocampo No. 1045, Col. Centro C.P. 23000, La Paz, Baja California Sur. Teléfono: (612) 12 393 00
www.gob.mx/semarnat





de obras o actividades a las que se refiere el artículo 28 de dicha Ley y 5 de su Reglamento y la emisión de las resoluciones correspondientes.

2. Que esta ORSEMARNATBCS en cumplimiento a lo establecido en el artículo 35 de la LGEEPA, una vez presentada la MIA-P inició el procedimiento de evaluación para lo cual revisó que la solicitud se ajustara a las formalidades previstas en dicha Ley, su RLGEEPAMEIA y las Normas Oficiales Mexicanas aplicables, por lo que una vez integrado el expediente respectivo, se sujetó a lo que establece el Ordenamiento Ecológico General del Territorio y demás disposiciones jurídicas aplicables; asimismo se consideraron y evaluaron los posibles efectos de las obras y actividades en el ecosistema costero considerando el conjunto de elementos que lo conforman y no únicamente los recursos que en su caso serían sujetos de aprovechamiento o afectación.

A. CARACTERÍSTICAS DEL PROYECTO.

El proyecto propone el cambio de uso de suelo, la preparación del sitio, construcción, operación y mantenimiento de un Desarrollo Residencial Turístico (Habitacional-Alojamiento) con Servicios Integrados que comprende un conjunto de obras o actividades de uso predominante de vivienda unifamiliar. También se desarrollarán viviendas multifamiliares, servicios hoteleros y comerciales, todo ello a desarrollarse en una superficie de 22-68-70.14 hectáreas.

El proyecto contempla la preservación, conservación y regeneración de las masas vegetales en la Zona Federal Marítimo Terrestre y en las áreas dunares del predio. Se reforestará con especies nativas y se dispondrán cercas de madera u otro material natural que sirvan de trampas de arena a lo largo del frente de playa, de manera que se reduzca la erosión y se estabilizará e incrementará el tamaño de la zona de dunas.

El nuevo uso considerado será el de desarrollo turístico residencial, puesto que se pretende la construcción de un desarrollo turístico, el cual en términos generales incluye: 50 viviendas unifamiliares, 40 viviendas multifamiliares, 2 hoteles de 80 y 40 cuartos respectivamente, 3 áreas comerciales, restaurantes y 2 clubes de playa, planta desalinizadora y planta de tratamiento de aguas residuales, áreas de recreo y de reforestación de plantas nativas de la zona.

Características particulares del proyecto

Uso residencial

Es el uso más importante a utilizar, abarcando 96,887 m².

"DRLEK"

IMPULSORA DE DESARROLLOS MANATI, S.A DE C.V.

Página 9 de 52



P
y



Se han designado 4 macro-lotes con un total de 86,000 m² para la construcción de 50 viviendas unifamiliares con un C.O.S. de un 0,25 y C.U.S., entre 0,60 y 0,75. Se desarrollarán como diferentes "barrios" dentro del conjunto en régimen condominial horizontal. Cada uno de ellos contará con su propio acceso rodado y con una altura máxima permitida para la edificación de 7,50 metros con relación a la altura máxima del terreno natural, en 2 niveles. Dichas restricciones toman en cuenta que la superficie promedio de las parcelas unifamiliares es de 0.1720 de hectárea, variando entre 0.2050 de hectárea para las villas Tipo A y las 0.1500 de hectárea para las Tipo B.

Cada lote unifamiliar contará en su interior, cerca del acceso al mismo, con una superficie suficiente para poder alojar 4 cajones de estacionamiento, equivalente a unos 100 m².

Se han previsto 2 macro-lotes con una superficie total de 10,887 m² para la construcción de 40 departamentos de alto standing en condominios verticales de una altura máxima de 10,5 metros en tres niveles y un C.O.S. de 0,40 y C.U.S. de 1,25.

La superficie promedio de cada departamento será de aproximadamente 300 m², y contarán dentro del recinto de cada condominio con al menos 2 cajones de estacionamiento por departamento.

Contarán con áreas comunes de esparcimiento, alberca y canchas deportivas.

Cuanto menos en cada lote residencial se dejará un 20% del área como zona natural, y la reforestación y plantación de estas áreas se realizará con plantas autóctonas.

Uso hotelero

El proyecto contempla la lotificación de una superficie de 62,546 m² para construir 2 hoteles con un total de 120 cuartos y una altura máxima de 7,50 metros, ocupando el 30.24 % de la superficie del proyecto, con un C.O.S. de 0,30 y un C.U.S. de 0,60. Se ha previsto un hotel de cinco estrellas con 80 cuartos y un hotel boutique de 40 cuartos.

Los hoteles se ubicarán en la zona más cercana al mar, tras la zona de preservación y dunas; y contarán con unidades de recreación como spa, gimnasio, canchas deportivas, restaurantes, salones de usos múltiples, clubs de playa, albercas, dependencias para empleados y andadores.

Los restaurantes, bar y snack bar, estarán ubicados dentro de los servicios complementarios del hotel y club de playa. Para la preservación de los alimentos en las instalaciones del hotel se contará con cuartos fríos y de refrigeración.

Contarán con sus propias áreas de aparcamiento para clientes, proveedores y empleados, con acceso directo desde las vialidades públicas.

"DELEK"

IMPULSORA DE DESARROLLOS MANATÍ, S.A DE C.V.

Página 19 de 52

"Ing. Víctor Alfredo Bermúdez Almada", Melcher Ocampo N° 1045, Col. Centro, C. P. 23000, La Paz, Baja California Sur. Teléfono: (612) 12 593 00

www.gob.mx/semanat





También contarán con zonas de residencias y habitaciones para los empleados, que se ubicarán cerca de la zona de acceso al proyecto, en proximidad con la carretera y el área comercial y servicios. Estas zonas contarán con una superficie de 5,754 m².

Uso comercial

El proyecto contará con un área comercial de 5,396 m², ocupando el 2.39 % de la superficie total del desarrollo, para la construcción de locales comerciales, de servicios y equipamiento urbano, con un C.O.S. de 0,50 y un C.U.S. de 1,20 a 1,60.

Este espacio comercial está pensado como si fuese un village, con edificios pequeños con una altura máxima de 7,50 metros, formando callecitas y placitas, con zonas ajardinadas y fuentes.

Esta zona comercial, concebida como un "Village/Aldea Comercial" al aire libre, estará ubicada en la zona de acceso al proyecto, y al pie de la carretera de Las Playitas.

Contará con 76 plazas de aparcamiento en superficie de libre acceso para residentes y visitantes, banquetas y andenes generosos con áreas ajardinadas y arboladas, y todas las fachadas contarán con aleros y elementos salientes o porches, que protejan adecuadamente del sol y la lluvia. Se podrán disponer aparcamientos subterráneos.

Vialidades

El desarrollo Delek contará con vialidades de diferentes tipos y categorías para el servicio de los residentes de la comunidad, clientes del hotel y visitantes. Se han previsto aproximadamente 2.000 metros lineales de nuevas vialidades públicas y 1200 de caminos, así como más de 4.000 metros lineales de andenes.

Todas las vialidades contarán con generosas banquetas. Excepto algunos caminos pensados para el mantenimiento perimetral del proyecto y el ocio de los residentes, todas las calles tendrán banquetas, al menos en uno de sus lados, de 3 metros de anchura para el uso peatonal y como ciclovía ocasional.

Así mismo, el desarrollo contará con dos importantes zonas de aparcamientos públicos: una situada en el área comercial, prevista para 76 plazas de aparcamiento, y una segunda, en la zona contigua al acceso a los hoteles y al camino de acceso a la playa que permitirá disponer de 52 plazas.

Elementos secundarios para servicios

También se planean realizar diversas obras para dar y mantener los servicios de primera necesidad a los residentes del predio.

"DELEK"

IMPULSORA DE DESARROLLOS MANATI, S.A DE C.V.

Página 11 de 52

"Ing. Victor Alfredo Bermúdez Almada", Melchor Ocampo No. 1045, Col. Centro, C. P. 23000, La Paz, Baja California Sur. Teléfono: (612) 12 393 00
www.gob.mx/samernat





Se han previsto diferentes áreas de servicios, con una superficie cercana al 1 % del total del proyecto para la implantación de:

Depósito superficial o elevado de concreto (dependerá del proyecto técnico final) de regulación de agua potable, contará con dispositivos medidores de observación y medición e instalaciones de bombeo y planta de tratamiento.

Estaciones reductoras de presión para el suministro de agua potable.

Planta de recogida, clasificación y tratamiento de residuos sólidos.

Subestación eléctrica.

Estación de bombeo de aguas tratadas y de lluvia.

Plantas de tratamiento de aguas de desecho: una para cada hotel y plantas modulares para cada lote residencial.

Planta modular para la desalinización de agua. Contará con su propia planta de bombeo.

Red de canalizaciones de servicios para agua potable, agua tratada y de lluvia, líneas eléctricas y de alumbrado público, y de telefonía y telecomunicaciones, que discurrirán bajo las banquetas y viales.

Además, el 6 % de la superficie del proyecto se destinará a zonas de preservación y recuperación de especies vegetales autóctonas:

Zona de preservación del 4.25 % de la superficie total en colindancia con la ZOFEMAT.

Hay previstos en el proyecto dos lotes contiguos, con una superficie de 4.000 m², en la zona norte del proyecto para el uso de Vivero y Huerto. En un espacio degradado, resultado de extracciones de tierra realizadas en el pasado, pero que cuenta con una importante cantidad de cardones maduros de gran porte que confieren al paraje unas características singulares.

El vivero se destinará al cultivo de especies autóctonas para la reforestación de áreas de preservación y jardines públicos; también brindará especies vegetales a los residentes para el ajardinamiento de las zonas privadas residenciales.

El huerto será un espacio comunitario consistente en pequeñas parcelas para el uso de los residentes en la producción de hortalizas, verduras y otros productos. Contará con un huerto comunal ecológico que proveerá de productos hortofrutícolas a la comunidad de residentes. El huerto y el vivero contará con personal especializado que mantendrá en perfecto estado las instalaciones, y asesorará a los residentes.

"DELEK"

IMPULSORA DE DESARROLLOS MANATÍ, S.A DE C.V.

Página 12 de 52

"Ing. Victor Alfredo Bermúdez Almada", Melchor Ocampo No. 1045, Col. Centro, C. P. 23000, La Paz, Baja California Sur. Teléfono: (612) 12 593 00

www.gob.mx/semarnat



[Handwritten signature]
U



Red de suministro de agua potable en anillo, mediante la instalación de una planta desaladora, la instalación de un depósito/tanque elevado ubicado en la zona de mayor cota del predio, que contará con una estación para el correcto tratamiento del agua, desde el que se distribuirá el agua potable a las diferentes áreas y lotes, contando con su correspondientes válvulas de seccionamiento.

- Instalación de plantas de tratamiento de aguas residuales individuales compactas, que darán servicio a varias viviendas conforme a la disposición de las mismas en los lotes y la topografía de los mismos. Estas plantas, se ubicarán en las zonas de restricción frontal de los lotes, y contarán con un registro sanitario de agua clorada tratada previo a la conexión a la red general de drenaje pluvial. De la misma manera se tratarán las aguas residuales de los lotes multifamiliares, hoteles y zonas auxiliares de servicios, y de la aldea comercial.
- Red de drenaje pluvial, que discurrirá por gravedad por los ejes centrales de las vialidades, contando con bocas de tormentas y areneros.
- Instalación de una subestación eléctrica, desde la que la que partirá la red de suministro de energía eléctrica enterrada en media y baja tensión. La red formará un anillo, y contará con los centros de transformación necesarios correspondientes a cada lote de desarrollo.
- Red de alumbrado público prevista con balizas/bolardos led de un metro de altura y orientada siempre al piso, con pantallas protectoras que eviten difusión o reflejo de la iluminación en forma horizontal o hacia arriba, que sobrepase la altura del dosel de los árboles, y evitando que llegue a las playas y zonas dunares, cumpliendo las normativas de SEMARNAT y municipales.
- Estación de bombeo que permitirá almacenar en dos lagunas artificiales el agua de lluvia y al agua tratada, para su uso en zonas ajardinadas.
- Un sistema selectivo de recogida de basura mediante contenedores soterrados, que permitirá separar los residuos domésticos en orgánicos, inorgánicos y plásticos, de manera que cada macrolote residencial y comercial contará con uno de ellos cerca del acceso de residentes o visitantes.
- Una planta de recogida selectiva de residuos o punto limpio, donde los residentes y responsables de las instalaciones comerciales y hoteleras pueden depositar todos aquellos residuos que no se deben tirar a los contenedores de recogida selectiva de basura.



P
J
y



Van desde aceites, pinturas o medicamentos, hasta muebles, baterías, electrodomésticos, etc.

- Calles internas debidamente acondicionadas, jardines y áreas de esparcimiento entre otras.

De acuerdo con el Plan Maestro del proyecto, se tiene contemplado su realización en 4 fases o etapas:

Descripción por fases de las obras que propone realizar en el Desarrollo Residencial Turístico Delek

FASE 0	Se inicia en 2023 hasta 2024. Incluye el desarrollo del concepto arquitectónico y de cálculos de ingeniería; se diseñarán los planos para la ubicación y desarrollo del proyecto, estudio y aprobación de los mismos, las indicaciones de cómo se llevará a cabo el proyecto y en qué forma se protegerán los recursos naturales de la zona. Se incluirá también la elaboración de la Manifestación de Impacto Ambiental, y del Estudio Técnico Justificativo para el cambio del Uso del Suelo, así como el Programa de Rescate y Reubicación de Vegetación y el de Fauna, ambos del sitio del proyecto, y su conclusión se estima en un año.
FASE I	En esta fase (2025-2027) se lleva a cabo el rescate y reubicación de vegetación y fauna del sitio del proyecto correspondiente a las zonas a afectar por las actividades constructivas de este. Se desarrollarán los 40.882 m ² de vialidades que incluyen todas las calzadas y andenes así como las reservas de canalizaciones para los diferentes servicios, 40 cuartos hoteleros con su club de playa, viviendas para trabajadores y 20 villas unifamiliares, así como el depósito de regulación y planta de tratamiento de agua potable, el primer módulo de la subestación eléctrica, primeros módulos de la planta desalinizadora, parte de la planta de tratamiento de residuos sólidos, la estación de bombeo de aguas tratadas, parte del vivero y del huerto y un lote comercial.
FASE II	En esta fase (2028-2030) se lleva a cabo el rescate y reubicación de vegetación y fauna del sitio del proyecto correspondiente a las zonas a afectar por las actividades constructivas de este. Se desarrollarán 30 villas unifamiliares, la aldea y el lote comerciales junto al acceso del desarrollo, se completarán el huerto y el vivero, y los viales que no se hubiesen podido completar en la primera fase.
FASE III	En esta fase (2031-2033) se lleva a cabo el rescate y reubicación de vegetación y fauna del sitio del proyecto correspondiente a las zonas a afectar por las actividades constructivas de este. Se incluye el desarrollo del hotel de 80 cuartos (incluidas las viviendas para trabajadores), el desarrollo de los dos lotes multifamiliares con 40

"DELEK"

IMPULSORA DE DESARROLLOS MANATÍ, S.A DE C.V.

Página 14 de 52

"Ing. Victor Alfredo Bermúdez Almada", Melchor Ocampo No. 1045, Col. Centro C. P. 23000, La Paz, Baja California Sur. Teléfono: (612) 12 393 00

www.gob.mx/sema/nat





departamentos, y la conclusión de la planta de tratamiento de residuos sólidos y los módulos adicionales de la subestación eléctrica y planta desalinizadora, así como la suplementación de canalizaciones soterradas de servicios.

De esta manera, durante la fase I se delimitará una superficie de 83,661 m² (8.36 ha), para la fase o etapa II se delimitará una superficie de 69,628 m² (6.96 ha) y para la fase III 27,450.10 m² (2.74 ha).

Coordenadas UTM, Z12N, WGS84 de los vértices de localización de los Pozos (2 Pozos de rechazo y 1 de Toma de agua de mar)		
POZO DE RECHAZO 1	POZO DE RECHAZO 2	POZO DE TOMA DE AGUA DE MAR
572,275.82 E	572,301.54 E	572,344.41 E
2,600,983.86 N	2,600,944.00 N	2,600,876.56 N

B. ASPECTOS ABIÓTICOS.

Sistema Ambiental

Se obtuvo la ubicación y delimitación del Sistema Ambiental del proyecto, cuyas coordenadas limítrofes se aprecian en la figura siguiente, el cual cuenta con una superficie de 1,210 ha, y adicionalmente las 2,401.02 ha correspondientes a la microcuenca Arroyo Las Tablas para llevar a cabo estudios de vegetación y fauna.

a) Zona de proyecto o Sitio del proyecto

Es el área que ocuparán las obras del proyecto y donde ocurrirán los impactos ambientales directos de estas obras sobre los elementos bióticos y abióticos del sistema ambiental. En este caso está representada por la lotificación del terreno en un área de 22.687 ha.

b) Área de influencia o Zona de influencia del proyecto

Corresponde al área empleada para describir los elementos ambientales del entorno en el cual se inscribe el proyecto. Es decir, es el área de afectación a escala mayor que la zona de proyecto en la cual inciden las diferentes acciones de dicho proyecto, lo cual hace posible la integración del concepto de descripción y análisis del sistema ambiental. De este modo, el área de influencia del proyecto, que delimita el área de estudio, está representada tomando como base la UGA 23 del PSDU Todos Santos-El Pescadero-Las Playitas señalado, con lo cual, se enfatiza, se puede concluir que se establece un ámbito mayor que el área afectada directamente por el proyecto, y además se está en concordancia con ese instrumento de planeación del desarrollo local, y adicionalmente



las 2,401.02 ha correspondientes a la microcuenca Arroyo Las Tablas para fines de llevar a cabo estudios de vegetación y fauna, como se dijo líneas arriba. En lo referente a los aspectos socioeconómicos.

En el sitio del proyecto predomina el tipo de clima muy seco semi-cálido BWhw(x'). Este subtipo de climas se presenta a todo lo largo de la franja costera en el margen pacífico del estado y desaparece a la altura del poblado de Todos Santos. 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. En cuanto a la temperatura, las medias mensuales más elevadas se presentan en agosto y septiembre y van de 29° a 35° C, mientras que el mes más frío es enero, con una media mensual entre los 8° y 10° C.

Fisiográficamente en la microcuenca Arroyo Las Tablas dentro de la cual se encuentra el sitio del proyecto y su zona de influencia, se distinguen 2 unidades geomorfológicas, (1) valles costeros y (2) sierras. Los valles tienen formas planas con ligera pendiente al mar, de dimensiones reducidas y drenaje denso de carácter intermitente, de tipo dendrítico y subdendrítico en las sierras y paralelo en los valles.

En el área de estudio destacan geformas de baja elevación como son lomeríos disectados y depósitos de abanicos aluviales antiguos. La playa en el área de estudio es recta reflexiva (de acuerdo con la clasificación de Short y Hesp (1982) con un ancho promedio de 80 m. Esta playa es de alta energía por lo que la pendiente en la cara de la playa es fuerte y puede alcanzar los 20° en época de huracanes (Lira-Beltrán, 2009).

Los suelos en el sitio del proyecto y en su área de influencia, están dominados por el tipo Regosol, es decir, suelos de matriz arenosa que se caracterizan por no presentar capas distintas. En general son de tono claro. Se encuentran en las playas, y dunas al oeste del sitio del proyecto dentro del área de influencia constituida por la UGA 23. La fertilidad de estos suelos es variable, y su uso agrícola está condicionado principalmente a su profundidad y a la pedregosidad que presenten.

De acuerdo con la Carta Hidrológica de Aguas Superficiales publicada por el INEGI (1995), Baja California Sur se encuentra dividida en 4 grandes regiones hidrológicas. El área donde se pretende desarrollar el proyecto pertenece a la RH3 - Baja California Sur-Oeste (Magdalena). Se constituye por las cuencas: A (Arroyo Caracol- Arroyo Candelaria), B (Arroyo Venancio-Arroyo Salado), y C (Arroyo Mezquital-Arroyo Comondú). La zona de





estudio se encuentra dentro de esta Región Hidrológica. Forma parte de la Cuenca A, correspondiente a la vertiente hacia el Océano Pacífico, la cual se divide en: Subcuenca "c" con 678 km² de área de captación, donde se encuentran los acuíferos de Cañada Honda, Todos Santos y El Pescadero, y la microcuenca Arroyo Las Tablas.

CONCLUSIONES DEL ESTUDIO DEL ECOSISTEMA COSTERO.

- Durante los últimos 29 años (mayo de 1993 a octubre de 2022) el ecosistema costero se ha mantenido estable a pesar de que la zona ha sido impactada por fenómenos hidro-meteorológicos extremos.
- El ecosistema costero donde se ubica el predio del proyecto se encuentra impactado por el desarrollo de actividades agropecuarias.
- En el pasado, el ecosistema fue afectado por procesos fluviales asociados al arroyo La Muela, mismos que actualmente no lo afectan directamente.
- Actualmente el predio del proyecto y su zona contigua no son afectados por las descargas fluviales del arroyo La Muela.
- No se debe remover la vegetación arbustiva de barrera ubicada sobre la berma antigua de la playa ya que esta funciona como una barrera protectora contra el impacto del oleaje de tormenta generado por ciclones tropicales extremos.
- El ecosistema costero donde se ubica el predio del proyecto se encuentra muy fragmentado por lo que sus funciones ecológicas son limitadas y su valor ambiental está disminuido.
- La base de la duna antigua (estable) se ubica a 110 m de distancia de la playa, no tiene interacción directa con ésta y se encuentra totalmente estabilizada por una densa cobertura de pasto salado (*Jouvea pilosa*), vegetación rastrera halófila y en menor grado por vegetación arbustiva.
- Actualmente esta duna antigua no desempeña su función como despensa sedimentaria para la playa y puede ser considerada como una duna interior estable.
- En síntesis, el ecosistema costero puede ser utilizado para desarrollo turístico residencial tal como está establecido en el Programa Subregional de Desarrollo Urbano Todos Santos- el Pescadero-Las Playitas.
- Se recomienda establecer una zona de restricción de aproximadamente 100 m de ancho medidos a partir de la intersección del nivel medio del mar con el frente de

"DELEK"

IMPULSORA DE DESARROLLOS MANATÍ, S.A DE C.V.

Página 17 de 52

P
9
3



playa, que corresponde aproximadamente al punto medio de la zona de swash del oleaje.

CONCLUSIONES Y RECOMENDACIONES DE LOS SEV.

De acuerdo a los resultados obtenidos se identifica la presencia de cuña salina.

El espesor de la capa salina en el sitio del SEV 1 es de 5.18 m.

El espesor de la capa salina en el sitio del SEV 2 es de 2.46 m.

El espesor de la capa salina en el sitio del SEV 3 es de 3.83 m.

Se interpreta una capa de arena seca superficial, y debajo de esta, una capa de agua dulcesalobre alojada en arenas de buena permeabilidad.

Subyaciendo se tiene una capa de agua marina en roca arenas interpretándose buena permeabilidad. La última capa, después de los 25-29 metros, se interpreta como una capa de arcillas de baja permeabilidad y se estima alcanza una profundidad mayor de 200 m.

El SEV3 muestra el mayor espesor de la capa interpretada de arenas saturadas de agua marina y el SEV1 el menor espesor.

Por lo tanto se recomienda realizar perforaciones exploratorias en las coordenadas de los 3 SEVs hasta 35 m de profundidad, correr registro geoelectrico. En base al resultado del registro geoelectrico que se obtenga, realizar el diseño final de pozo.

Aforar gasto de explotación y tomar muestras de agua durante el proceso para análisis físico-químicos.

C. ASPECTOS BIÓTICOS.

Flora Nativa. La vegetación del predio del proyecto es típicamente un matorral xerófilo, de acuerdo con la clasificación de Rzedowski (1978) y pertenece a matorral sarcocaula, de acuerdo con la Carta de Uso de Suelo y Vegetación San José del Cabo 1:250 000 serie VII f12-2-3-5-6, editada por INEGI.

USO DE SUELO Y VEGETACIÓN	SUPERFICIE (m ²)	%
Asociación florística <i>Jouvea pilosa-Jatropha cinerea-Lycium andersonii</i>	31,000.00	13.66
Bosque de mesquite	119,400.00	52.66
Matorral sarcocaula	63,000.00	27.77

"DELEK"

IMPULSORA DE DESARROLLOS MANATÍ, S.A DE C.V.

Página 18 de 52

"Ing. Victor Alfredo Bermúdez Almada", Melchor Ocampo No. 1045, Col. Centro, C. P. 23000, La Paz, Baja California Sur. Teléfono: (612) 12 393 00
www.gob.mx/samarnat





Área impactada por camino rústico y árboles de olivo	8,300.00	3.66
Área adyacente a la playa, sin vegetación	5,170.00	2.25
TOTAL =	226,870.00	100.00

Elenco sistemático de la vegetación en el sitio del proyecto

NÚM.	FAMILIA	NOMBRE CIENTÍFICO	NOMBRE COMÚN	ESTATUS/NOM-059-SEMARNAT-2010
1	Cactaceae	<i>Opuntia cholla</i>	Cholla pelona	
2		<i>Opuntia alcahes</i>	Clavellina	
3		<i>Opuntia acanthodes</i>	Cholla acanthodes	
4		<i>Opuntia bravoana</i>	Nopal	Prot. especial
5		<i>Pachocereus pringlei</i>	Cardón	
6		<i>Stenocereus gummosus</i>	Pitaya agria	
7		<i>Stenocereus thurberi</i>	Pitaya dulce	
8		<i>Lophocereus schottii</i>	Garambullo	Prot. especial
9		<i>Ferocactus peninsulae</i>	Bisnaga	
10		<i>Mammillaria dioica</i>	Viejito	Prot. especial
11		<i>Mammillaria brandegeei</i>	Viejito (M. brandegeei)	Prot. especial
12		<i>Mammillaria capensis</i>	Viejito	Prot. especial
13		<i>Mammillaria evermanniana</i>	Bisnaguita de Cerralvo	Prot. especial
14	Fabaceae	<i>Ebenopsis confinis</i>	Ejotón	
15		<i>Prosopis articulata</i>	Mesquite	
16		<i>Cercidium floridum</i>	Palo verde	
17		<i>Havardia mexicana</i>	Palo chino	
18	Asteraceae	<i>Gundlachia diffusa</i>	Romerillo	
19		<i>Bahiopsis tomentosa</i>	Tacote	
20		<i>Encelia farinosa</i>	Inciense	
21		<i>Cyrtocarpa edulis</i>	Ciruelo	
22	Zygophyllaceae	<i>Viscainoa geniculata</i>	Guayacán	
23		<i>Larrea tridentata</i>	Gobernadora	
24	Solanaceae	<i>Lycium andersonii</i>	Frutilla	
25		<i>Solanum hindsianum</i>	Mariola	
26	Acanthaceae	<i>Justicia californica</i>	Chuparrosa	
27		<i>Ruellia californica</i>	Rama parda	
28	Euphorbiaceae	<i>Jatropha cinerea</i>	Lombay	
29		<i>Adelia virgata</i>	Pimientilla	
30	Burseraceae	<i>Bursera microphylla</i>	Torote colorado	

"DELEK"

IMPULSORA DE DESARROLLOS MANATÍ, S.A DE C.V.

Página 19 de 52

"Ing. Víctor Alfredo Barmudez Almada", Melcher Ocampo No. 1045, Col. Centro, C. P. 23000, La Paz, Baja California Sur. Teléfono: (612) 12 393 00
www.gob.mx/semaernat



Handwritten signature and number 9



NÚM.	FAMILIA	NOMBRE CIENTÍFICO	NOMBRE COMÚN	ESTATUS/NOM-059-SEMARNAT-2010
31		<i>Bursera odorata</i>	Torote blanco	
32	Bignoniaceae	<i>Tecoma stans</i>	Palo de arco	
33	Rhamnaceae	<i>Colubrina viridis</i>	Palo colorado	
34	Malvaceae	<i>Melochia tomentosa</i>	Malvarrosa	
35	Verbenaceae	<i>Lippia palmeri</i>	Orégano	
36	Turneraceae	<i>Turnera diffusa</i>	Damiana	
37	Caesalpinioaceae	<i>Caesalpinia californica</i>	Vara prieta	
38	Boraginaceae	<i>Borreria sonora</i>	Lengua de gato	
39	Apocynaceae	<i>Vallesia glabra</i>	Otatave	
40	Capparaceae	<i>Atamisquea emarginata</i>	Juvaivén	
41	Amaranthaceae	<i>Celosia floribundia</i>	Bledo	
42	Fouquieriaceae	<i>Fouquieria diguetii</i>	Palo Adán	
43	Asparagaceae	<i>Yucca capensis</i>	Datilillo	
44	Stixaceae	<i>Forchhammeria watsinii</i>	Jito	
45	Poaceae	<i>Jouvea pilosa</i>	Pasto salado	
	22 familias	45 especies/37 GÉNEROS		

Especies enlistadas en alguna categoría de protección.

La revisión del estatus de especies bajo categorías de protección se realizó conforme a la NOM-059-SEMARNAT-2010, encontrándose 6 especies considerada como de protección especial, dentro de la referida NOM-059, todas bajo la categoría de protección especial: Nopal (Opuntia bravoana), Garambulo (Lophocereus schottii), Viejito (Mammillaria dioica), Viejito (Mammillaria capensis), Viejito (Mammillaria brandegeei) y Bisnaguita de Cerralvo o Viejito (Mammillaria evermanniana).

Fauna Silvestre.

Conclusiones de los resultados obtenidos de la fauna silvestre identificada en el AP donde se pretende desarrollar el proyecto.

Reptiles. Se encontró un total de 6 especies de reptiles pertenecientes a 4 familias Phrynosomatidae con 23 individuos, y las familias Teiidae e Iguanidae con 7 y 6 individuos, respectivamente; y, la familia Colubridae con 2 individuos.

Se encuentran 3 especies dentro de la NOM-059-SEMARNAT-2010: Bejorí (Sceloporus zosteromus), Lagartija (Urosaurus nigricaudus). Especies de herpetofauna encontradas en la zona de influencia del proyecto.

"DELEK"

IMPULSORA DE DESARROLLOS MANATÍ, S.A DE C.V.

Página 20 de 52

"Ing. Victor Alfredo Bermudez Almada", Melchor Ocampo No. 1045, Col. Centro, C. P. 23000, La Paz, Baja California Sur. Teléfono: (612) 12 393 00 www.gob.mx/semarnat





MEDIO AMBIENTE

SECRETARÍA DE MEDIO AMBIENTE Y RECURSOS NATURALES



2024
Felipe Carrillo
PUERTO
SECRETARÍA DE MEDIO AMBIENTE Y RECURSOS NATURALES

NOMBRE COMÚN	NOMBRE CIENTIFICO	NÚMERO DE INDIVIDUOS (22.867 ha)	FAMILIA	NOM-059-SEMARNAT-2010	OBSERVACION DIRECTA	HUELLAS	EXCRETAS
Bejorí	<i>Sceloporus zosteromus</i>	12	Phrynosomatidae	Pr	X		
Camaleón	<i>Phrynosoma coronatum</i>	2		X			
Lagartija	<i>Urosaurus nigricaudus</i>	9		A	X		
Iguana del desierto	<i>Dipsosaurus dorsalis</i>	6	Iguanidae		X		
Gúico	<i>Cnemidophorus hyperythrus</i>	7	Teiidae	A	X		
Chirrionera	<i>Masticophis fuliginosus</i>	2	Colubridae		X		
6 especies		38	4	3			
Pr: Protección especial							
A: Amenazada							

Aves. Se encontró un total de 7 especies de aves pertenecientes a 6 familias. De estas especies, ninguna se encuentra considerada dentro de la NOM-059-SEMARNAT-2010.

NOMBRE COMUN	NOMBRE CIENTIFICO	FAMILIA	NÚMERO DE INDIVIDUOS SUP. MUESTREO (5.37 ha)	ESTIMACIÓN NÚMERO DE INDIVIDUOS SITIO PROYECTO (22.687 ha)	NOM-059-SEMARNAT-2010	EVIDENCIA		
						OD	H	E
Paloma de alas blancas	<i>Zenaida asiática</i>	Columbidae	22	92.9		X		
Tórtola	<i>Columbina passerina</i>	Columbidae	23	97.2		X		
Cardenal	<i>Cardinalis cardinalis</i>	Cardinalidae	8	33.8		X		
Matraca del desierto	<i>Camphylorhynchus brunneicapillus</i>	Troglodytidae	8	33.8		X		
Zenzontle	<i>Mimus pplyglottos</i>	Mimidae	5	21.1		X		
Calandria	<i>Icterus parisorum</i>	Icteridae	6	25.3		X		
Codorniz	<i>Callipepla californica</i>	Odontophoridae	17	71.8		X		
7 ESPECIES		6 FAMILIAS	89	376.0				

"DELEK"

IMPULSORA DE DESARROLLOS MANATI, S.A DE C.V.

Página 21 de 52

"Ing. Victor Alfredo Bermúdez Almada", Melchor Ocampo No. 1045, Col. Centro, C.P. 13600, La Paz, Baja California Sur. Teléfono: (612) 12 393 00
www.gcb.mx/semarnat



Handwritten marks: a large 'P' and a '4'.



Mamíferos. Se encontraron 5 especies de mamíferos pertenecientes a 4 familias durante los muestreos realizados en el sitio del proyecto. El número total de individuos en la superficie de muestreo fue de 43, y el estimado para el sitio del proyecto fue de 183.1. Ninguna de esas especies se encuentra considerada dentro de la NOM-059-SEMARNAT-2010:

NOMBRE COMUN	NOMBRE CIENTIFICO	FAMILIA	NUMERO DE INDIVIDUOS SUP. MUESTREO (5.37 ha)	NUMERO DE INDIVIDUOS SITIO PROYECTO (22.867 ha)	NOM-059-SEMARNAT-2010	EVIDENCIA		
						OD	H	E
Liebre cola negra	<i>Lepus californicus</i>	Leporidae	8	34.1		X		
Conejo	<i>Sylvilagus audobonii</i>		16	68.1		X		
Gato montés	<i>Lynx rufus</i>	Felidae	1	4.3		X		
Juancito	<i>Ammospermophilus leucurus</i>	Sciuridae	6	25.5		X		
Muerciélago orejón	<i>Macrotus californicus</i>	Phyllostomatidae	12	51.1		X		
5 ESPECIES			43	183.1				

D. MEDIO SOCIOECONÓMICO.

Demografía

del año 2020, en su conjunto, en La Paz, El Carrizal, El Pescadero, Melitón Albañez y Todos Santos habitan 264,697 personas que significan el 90.57% de la población del municipio y el 33.15 % de los habitantes de la entidad.

En la cabecera municipal de La Paz, vive el 85.59% de los habitantes del municipio, siendo 250,141 habitantes. De la zona de influencia del proyecto, le sigue en tamaño poblacional Todos Santos con 7,185 habitantes (2.45%), El Pescadero con 4,245 (1.45%), Ejido Melitón Albañez con 2,409 (0.82%) y El Carrizal con 717 (0.24%).

Tomando como referencia La Paz, Todos Santos y El Pescadero, las personas entre 15 y 29 años representan el 24.1%; las de 30 y 59 años representan el 41.14 %, y; apenas, el 12.6% cuenta con edades de 60 o más años. Esta circunstancia representa, desde la perspectiva laboral una ventaja, puesto que existe un potencial importante de fuerza de trabajo.

En el año 2010 la ciudad de La Paz tenía una población de 215,178 habitantes, por lo que el incremento para el 2020 fue de un 16.2 %; Todos Santos tenía 5,148 habitantes, incrementándose para el 2020 en un 39.5%; El Pescadero aumentó en un 81.56%, pues tenía 2,338 habitantes en el 2010; Melitón Albañez en ese año tenía 1,588 pobladores,



[Handwritten signature and mark]



representando un crecimiento de 51.7%, y; El Carrizal en 2010 tenía 618 habitantes, significando que en 10 años creció en un 16%. A nivel estatal durante ese periodo el crecimiento poblacional fue de un 25.33% (En el año 2010 había 637,026 habitantes en la entidad).

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

ETAPA DE PREPARACION DEL SITIO

Obras y acciones del proyecto	Componente ambiental afectado	Descripción de la probable interacción
Delimitación y trazo de terreno Rescate de ejemplares vegetales Trasplante en sitios de reubicación Rescate de fauna Limpieza de terreno Nivelación de terreno Trituración de material vegetal no rescatado Incorporación de material triturado al suelo Monitoreo ambiental	Calidad del aire. Calidad del suelo Calidad del agua Flora Fauna Ecosistema (paisaje)	<ul style="list-style-type: none"> Contaminación atmosférica puntual por generación de polvo, gases y humo, como resultado de la utilización de maquinaria y equipo. Cambio de uso del suelo para fines de lotificación. Afectación en uso actual del suelo. Afectación de la estructura del suelo y posible aceleramiento de procesos de erosión. Alteración del flujo natural del agua por la remoción vegetal, misma que se mitigará a través del rescate de vegetación. integración al suelo de material triturado como composta y/o abono orgánico. Generación e incremento de ruido de forma puntual. Generación de residuos sólidos dispersos, mismos que se deberán mitigar a través de medidas de prevención que eviten dispersar basura de manera accidental. Para ello se utilizarán depósitos con tapadera Generación de residuos orgánicos por parte de los trabajadores. Se utilizará 1 letrina portátil por cada 10 trabajadores, misma que será proporcionada por una empresa certificada para su correcto uso y manejo.

ETAPA DE CONSTRUCCIÓN

Obras y acciones del proyecto	Componente ambiental afectado	Descripción de la probable interacción

"DELEK"

IMPULSORA DE DESARROLLOS MANATÍ, S.A DE C.V.

Página 23 de 52

"Ing. Victor Alfredo Bermúdez Almada", Melchor Ocampo No. 1045, Col. Centro, C. P. 23000, La Paz Baja California Sur Teléfono: (612) 12 593 00
www.gob.mx/smarnat



[Handwritten signature]



<p>Despalme, nivelación y compactación dentro de los límites del proyecto. Construcción, excavación, relleno y nivelación. Generación, transporte y disposición de residuos sólidos</p>	<p>Calidad del aire. Calidad del suelo Ecosistema (paisaje)</p>	<ul style="list-style-type: none"> • Generación e incremento de ruido de forma puntual. • Generación de residuos sólidos dispersos, mismos que se deberán mitigar a través de medidas de prevención que eviten dispersar basura de manera accidental. Para ello se utilizarán depósitos con tapadera. • Contaminación atmosférica por generación de polvo, gases y humo, como resultado de la utilización de maquinaria y equipo; cambio de uso del suelo para fines construcción de una vía general de comunicación. • Modificación del suelo por nivelación y compactación.
---	---	---

ETAPA DE OPERACIÓN Y MANTENIMIENTO

Obras y acciones del proyecto	Componente ambiental afectado	Descripción de la probable interacción
<p>Mantenimiento de infraestructura</p> <p>Generación de residuos sólidos y domésticos</p>	<p>Calidad del aire.</p> <p>Calidad del suelo</p>	<ul style="list-style-type: none"> • Generación e incremento de ruido de forma puntual. • Generación de residuos sólidos dispersos, mismos que se deberán mitigar a través de medidas de prevención que eviten dispersar basura de manera accidental. Para ello se utilizará un sistema de recogida de soterrados. • Contaminación atmosférica por generación de polvo, gases y humo, como resultado de la utilización de maquinaria y equipo.

ETAPA DE ABANDONO

Obras y acciones del proyecto	Componente ambiental afectado	Descripción de la probable interacción
<p>Restauración y limpieza del sitio</p> <p>Monitoreo ambiental</p>	<p>Calidad del suelo</p> <p>Calidad del aire</p>	<ul style="list-style-type: none"> • Contaminación atmosférica puntual por generación de polvo, como resultado de la utilización de herramientas manuales y la circulación por el terreno. • Mejora de la calidad del aire al restituir las condiciones naturales. • Mejora del suelo al recuperar su estado natural. • Recuperación de la cobertura vegetal y de las funciones ecológicas.

"DELEK"

IMPULSORA DE DESARROLLOS MANATÍ, S.A DE C.V.

Página 24 de 52

"Ing. Víctor Alfredo Bermúdez Almada", Melchor Ocampo No. 1045, Col. Centro, C. P. 23000, La Paz, Baja California Sur. Teléfono: (612) 12 593 00
www.gob.mx/semanat





F. MEDIDAS PREVENTIVAS Y DE MITIGACIÓN DE LOS IMPACTOS AMBIENTALES PROPUESTAS POR EL PROMOVENTE.

Criterio de dimensión/signo y medida de prevención y mitigación sobre los componentes ambientales con referencia a la superficie del proyecto

Superficie del proyecto	226,870.14 m ² (22.687 ha)	
Componente ambiental	Criterio de Signo (+/-)	Medida de Prevención y Mitigación
Aire - Atmósfera	<p>El área de influencia de este componente ambiental está circunscrita a la zona de proyecto (+).</p> <p>Generación de polvos en la zona de operación del proyecto - poco efecto colindante-- (-)</p> <p>Generación de ruidos - operación de maquinaria (-)</p>	<p>Prevención de contaminación-aplicación de medidas de control de emisiones.</p> <p>Verificación de vehículos e Instalación de filtros para emisión de humos.</p> <p>Verificación de Control de ruidos - filtros y silenciadores.</p> <p>Aplicación de riego a zonas de trabajo.</p>
Flora Vegetación	<p>El área de influencia directa de este componente ambiental está circunscrita al sitio del proyecto (+).</p> <p>Se realizará rescate de vegetación para Pitaya agria (<i>Stenocereus gummosus</i>), Choya pelona (<i>Opuntia cholla</i>), Viejitos (<i>Mammillaria spp.</i>), Lomboy (<i>Jatropha cinerea</i>), Torote colorado (<i>Bursera microphyllum</i>) Torote blanco (<i>Bursera odorata</i>), Mesquite (<i>Prosopis articulata</i>), Palo adán (<i>Fouquieria diguetii</i>), Ejotón (<i>pythecellobium confine</i>), Frutilla (<i>Lycium andersonii</i>), Gobernadora (<i>Larrea tridentata</i>), e individuos de todas las especies que se ubican en el sitio del proyecto, reubicándolas en un sitio adecuado las características ambientales del sitio, donde no se obstruya ningún escurrimiento natural (+).</p>	<p>Delimitación del predio del proyecto</p> <p>Realización de actividades únicamente en el área del sito del proyecto.</p> <p>Supervisión y seguimiento de los procedimientos para el rescate de vegetación y la integración de composta al suelo.</p>
Fauna	<p>El área de influencia directa de este componente ambiental está circunscrita al sitio del proyecto (+).</p> <p>Los números de individuos de fauna presente, está ligada a la perturbación existente en la zona del</p>	<p>Delimitación del predio del proyecto</p>



[Handwritten signature]



	<p>proyecto la cual se ve impactada desde mucho antes de la adquisición del predio (-/+).</p> <p>Por lo tanto el efecto sobre especies que utilizan la zona correspondiente a la superficie del proyecto será mínimo (+).</p> <p>Las medidas de rescate y reubicación de especies permitirán atender los siguientes puntos (+/-):</p> <ul style="list-style-type: none"> - Organismos de lento desplazamiento. En esta categoría se considera a todos aquellos animales que presentan desplazamientos limitados. Encontrándose en esta área reptiles y a algunos mamíferos como roedores, y mamíferos pequeños no depredadores. - Animales de amplio desplazamiento no serán afectados que pueden ocurrir en la zona como son todas aquellas especies de mamíferos medianos tales como los gatos monteses y coyotes y en su caso aves de la región. 	<p>Realización de actividades únicamente en el área del sito del proyecto.</p> <p>Supervisión y seguimiento de los procedimientos para el rescate de vegetación y la integración de composta al suelo.</p>
<p>Suelo</p>	<p>Cambio de uso del suelo para fines de desarrollo turístico en forma puntual de limitada extensión (+)</p> <p>Generación de residuos sólidos dispersos (-)</p>	<p>Delimitación del predio del proyecto</p> <p>Se llevará a cabo un cuidadoso rescate de vegetación para evitar modificar el suelo tanto como sea posible.</p> <p>Se tomarán medidas de prevención en lo relativo a la dispersión de residuos sólidos. Dichas medidas deberán evitar dispersar basura de manera accidental. Para ello se colocarán depósitos de basura con tapadera.</p> <p>Generación de residuos orgánicos por parte de los trabajadores. Se utilizará 1 letrina portátil por cada 10 trabajadores, misma que será proporcionada por una</p>



[Handwritten signature]



		empresa certificada para su correcto uso y manejo.
Hidrología	No se presentan corrientes superficiales en la ubicación del proyecto. (+) La obtención de agua potable se realizará a través de una desaladora para no afectar los mantos acuíferos (+). El efecto de una posible modificación de escurrimientos superficiales corresponde a las posibles afectaciones por fenómenos meteorológicos (+/-).	Delimitación del predio del proyecto. Se evitará el vertido de líquidos que pongan en riesgo el equilibrio ecológico (aceites, combustibles, pintura, etc.) Complementación de obras hidráulicas acorde a la topografía y necesidades del proyecto.

Las siguientes medidas de prevención y mitigación de los posibles impactos que se evaluaron, se consideran en todas las etapas del proyecto con el fin práctico de prevenir antes que mitigar:

1. Se designará un responsable en el área ambiental encargado de la supervisión y seguimiento del cumplimiento de la Gestión Ambiental en tiempo y forma, así como de las condicionantes que se establezcan para el proyecto. Estará encargado de comunicar de manera inmediata a la Procuraduría Federal de Protección al Ambiente de cualquier situación que ponga en riesgo el equilibrio ecológico del lugar o la posible afectación de ejemplares de flora y fauna silvestres en régimen de protección, para que dicha autoridad ordene las medidas técnicas y de seguridad que procedan, y resuelva lo conducente conforme a las disposiciones legales aplicables en la materia.
2. El diseño, planeación y desarrollo del proyecto, se ajusta a lo establecido en las normas oficiales mexicanas, en materia de protección al ambiente.
3. En el desarrollo del proyecto se contará con toda la información que compruebe que las instalaciones del proyecto cumplen con los códigos y estándares de ingeniería, construcción y operación establecidos en las bases de diseño, operación y contratos de construcción, además de contar con copias de la manifestación de impacto ambiental, de los planos autorizados y sus modificaciones, de los estudios ecológicos especiales, de los resolutivos en materia de impacto ambiental, autorizaciones municipales y estatales, y de todos documentos que tenga relación ambiental con el proyecto.

"DELEK"

IMPULSORA DE DESARROLLOS MANATÍ, S.A DE C.V.

Página 27 de 52

"Ing. Victor Alfredo Barmudez Almada", Melchor Ocampo No. 1045, Col. Centro, C. P. 23600, La Paz, Baja California Sur. Teléfono: (612) 12 393 00
www.geb.mx/barmernat

P
F
y



4. En ningún momento y en ninguna de las etapas, se realizará el vertido de hidrocarburos en el suelo y drenaje naturales. En caso de que existan, estos residuos serán depositados temporalmente en contenedores metálicos, para su posterior envío a empresas de servicios de transporte y disposición final de acuerdo con la normatividad ambiental que aplique.
5. Se realizará la limpieza del sitio y áreas aledañas al concluir la etapa de preparación del sitio. De igual manera, se procederá a retirar y a depositar en sitios autorizados los residuos sólidos generados por tal acción, en los sitios que determine el supervisor ambiental, lo cual será notificado a la SEMARNAT y PROFEPA.
6. Se aplicará el seguimiento de la obra de acuerdo con sus componentes y la atención necesaria para la prevención del impacto ambiental en cada una de las etapas del proyecto.
7. Se procurará la contratación de mano de obra local.
8. El área temporal de maquinaria y equipos varios de soporte al proyecto contarán con servicios básicos y un adecuado manejo de sus residuos, así como medidas de seguridad, salud y mantenimiento.

Componente Ambiental Suelo - Medidas de prevención y mitigación. Etapa de Preparación del Sitio.

Componente Ambiental: Suelo			
Indicador ambiental	Acción/ Actividad	Impacto identificado	Medidas de prevención, mitigación y/o compensación
Características. Físicas y químicas, grado de erosión, uso actual, uso potencial.	Despalme y desmonte en el sitio del proyecto. Trazado de las obras de la planta desaladora, líneas de conducción y pozos de absorción.	Retiro de la capa superficial del suelo. Incremento temporal y puntual de polvos.	<ul style="list-style-type: none"> • No se modificarán los cauces superficiales de gran magnitud ni escurrimientos. • Aplicación de riegos en áreas de caminos para reducir polvos. • Se limitará la circulación de vehículos sólo a los caminos de acceso y zonas de operación del proyecto. • Queda prohibida la quema de basura doméstica y residuos vegetales.





Componente Ambiental Vegetación - Medidas de prevención y mitigación. Etapa de Preparación del Sitio.

Componente Ambiental: Vegetación			
Indicador ambiental	Acción/ Actividad	Impacto identificado	Medidas de prevención, mitigación y/o compensación
Características de la vegetación, (áreas verdes).	Retiro de la capa del superficial del suelo y la cobertura vegetal	Alteración de la cobertura vegetal.	El sitio del proyecto no tiene vegetación significativa, pues se encuentra dentro del perímetro de Rancho "Los Pinos", cuya área ha sido impactada desde hace varios años por los dueños anteriores al promovente. La realización de actividades será específicamente en el área del sitio del proyecto. Se evitará la remoción de vegetación circundante.

Componente Ambiental Aire/atmósfera - Medidas de prevención y mitigación. Etapa de Preparación del Sitio.

Componente Ambiental: Aire/atmósfera			
Indicador Ambiental	Acción/Actividad	Impacto Identificado	Medidas de prevención, mitigación y/o compensación
Calidad del aire. Nivel de partículas suspendidas totales, Olores, Nivel de Ruido, Nivel de gases.	Generación de humos y polvos por uso de maquinaria, el despalme, excavación y nivelación Generación de gases producto de la combustión de maquinaria, equipo y vehículos. Emisión de Ruido	Afectaciones potenciales a la calidad del aire y Alteración del nivel del ruido.	Aplicación de riegos en áreas de caminos para reducir polvos. Durante la remoción de la capa edáfica (suelo), se deberá aplicar riego con agua sobre la cubierta de suelo. Se señalará con letrero que anuncien velocidad máxima, así como entrada y salida de vehículos y camiones de carga. Todos los vehículos automotores (camiones, camionetas, vehículos de carga, etc.), contarán con comprobante de verificación de contaminantes y/o registro de última afinación.

"DELEK"

IMPULSORA DE DESARROLLOS MANATÍ, S.A DE C.V.

Página 28 de 52

"Ing. Víctor Alfredo Bermúdez Almada", Melchor Ocampo No. 1045, Col. Centro, C. P. 23000, La Paz, Baja California Sur. Teléfono: (612) 12 393 80
www.gcb.mursemernat





		<p>Se realizará la revisión y mantenimiento periódico de los vehículos con la finalidad de no rebasar los límites máximos permisibles para la emisión de contaminantes a la atmósfera y ruido que establecen las normas oficiales mexicanas aplicables.</p> <p>Aplicación obligatoria de las Normas Oficiales Mexicanas:</p> <ul style="list-style-type: none"> --NOM-041-SEMARNAT-1993, que establece los niveles máximos permisibles de emisión de gases contaminantes provenientes del escape de los vehículos automotores en circulación, que usan gasolina como combustibles. --NOM-045-SEMARNAT-1993, que establecen los niveles máximos de opacidad de humo provenientes del escape de vehículos automotores en circulación que usan diesel como combustible. --Empleo de silenciadores en cumplimiento de los límites de la norma NOM-081- SEMARNAT - 1994. --Emplear tapones para mitigar el ruido, que pueda afectar su capacidad auditiva. --Aplicación de la NOM-080-SEMARNAT-93, que establece los límites máximos permisibles de emisión de ruido provenientes del escape de los vehículos automotores, motocicletas y triciclos motorizados.
--	--	--

Etapas de Construcción

Aspectos generales que se considerarán:

"DELEK"

IMPULSORA DE DESARROLLOS MANATÍ, S.A DE C.V.

Página 30 de 52

"Ing. Víctor Alfredo Bermúdez Almada", Melchor Ocampo No. 1045, Col. Centro, C. P. 23000, La Paz, Baja California Sur. Teléfono: (612) 12 393 00

www.gob.mx/semarnat





1. El sitio de almacén temporal de materiales de construcción se ubicará en las áreas destinadas para aprovechamiento, puntualmente aquellas áreas ya perturbadas dentro del predio.
2. El sitio de almacén temporal de materiales de construcción contara con un sistema de almacenamiento y manejo *in situ* de desechos sanitarios o un depósito que cumpla con la normatividad ambiental (baños tipo *Sanirent* y depósitos de basura).
3. En el plan de acciones de Gestión Ambiental se considerará el manejo adecuado de desechos sólidos y líquidos (minimización, separación, recolección y disposición) correspondiente a la etapa de construcción del proyecto. Al efecto se elaborará el Programa de Manejo de Residuos No Peligrosos.
4. Se tomarán medidas preventivas para la buena disposición y eliminación de grasas, aceites, emisiones atmosféricas, hidrocarburos y ruidos provenientes de la maquinaria en uso. De igual forma, esto quedará contemplado dentro del Programa de Manejo de Residuos Peligrosos y No Peligrosos.
5. Se aprovechará la estructura ya existente para llegar al predio, como son los caminos tipo terracería y brechas existentes.
6. Queda prohibida la comercialización, caza, captura y/o tráfico de especies de flora y fauna silvestres, terrestre, que se encuentren en el predio o área de influencia, en cualquier etapa del proyecto, a corto, mediano y largo plazo.

En esta etapa del proyecto se evitará:

1. La disposición de materiales derivados de las obras, producto de excavaciones o rellenos sobre la vegetación o causes de arroyos.
2. La descarga de aguas residuales crudas al suelo, subsuelo, costa y mar.
3. La tala y aprovechamiento de leña para uso comercial.

Las siguientes medidas serán consideradas para la **Etapa de Construcción:**

Componente Ambiental Suelo - Medidas de prevención y mitigación. Etapa de Construcción.

Componente Ambiental: Suelo			
Indicador ambiental	Acción/ Actividad	Impacto identificado	Medidas de prevención, mitigación y/o compensación



P
9
4



<p>Características. Físicas y químicas, grado de erosión, uso actual, uso potencial.</p>	<p>Alteración de la capa superficial del suelo.</p> <p>Compactación del suelo.</p> <p>Generación de residuos orgánicos, inorgánicos y Sanitarios</p> <p>Generación de residuos no peligrosos.</p>	<p>Modificación de las características físicoquímicas y biológicas del Suelo.</p>	<p>No se permitirán los tiraderos de materiales fuera del proyecto, deberán de estar en el marco del polígono del proyecto y de manera temporal.</p> <p>Se limitará la circulación de vehículos sólo a los caminos de acceso y zonas de operación del proyecto.</p> <p>Se instalarán servicios sanitarios en cantidad suficiente por el número de trabajadores con la relación 1:10 (1 letrina por cada 10 trabajadores) considerando instalaciones portátiles.</p> <p>Se dará mantenimiento a los baños tipo Sanirent, que serán removidos periódicamente por un servicio especializado.</p> <p>En los sitios donde se instalen letrinas móviles se deberá garantizar la recolección, y disposición final por medio de una empresa especializada debidamente autorizada.</p> <p>Se presentará comprobante de la contratación y el compromiso de mantenimiento de las letrinas móviles, durante toda la etapa de construcción.</p> <p>Uso de contenedores con tapa para residuos orgánicos e inorgánicos (cartón, papel, aluminio, plástico, etc.), distribuidos estratégicamente.</p> <p>Recolección y depósito de basura doméstica, residuos vegetales y del producto de la limpieza de las instalaciones, en tambos señalizados para tal fin y que posteriormente serán transportados al relleno sanitario municipales o donde indique la autoridad competente.</p> <p>Queda prohibida la quema de basura doméstica y residuos vegetales.</p>
--	---	---	--

"DELEK"

IMPULSORA DE DESARROLLOS MANATÍ, S.A DE C.V.

Página 32 de 52

"Ing. Victor Alfredo Bermúdez Almada", Melchor Ocampo No. 1045, Col. Centro, C. P. 23000, La Paz, Baja California Sur. Teléfono: (612) 12 393 00
www.gob.mx/sameinat



[Handwritten signature and initials]



			Recolección, almacenamiento temporal, transporte y disposición final de los residuos (domésticos) los llevará a cabo por sus propios medios el promovente del proyecto.
--	--	--	---

Componente Ambiental Aire- Medidas de prevención y mitigación. Etapa de Construcción

Componente Ambiental: Aire (atmósfera)			
Indicador Ambiental	Acción/ Actividad	Impacto Identificado	Medidas de prevención, mitigación y/o compensación
Calidad del aire. Nivel de partículas suspendidas totales. Olores, Nivel de Ruido, Nivel de gases.	<p>Generación de humos y polvos, por uso de maquinaria para el despilme, excavación, nivelación, rellenos y abastecimientos de materiales.</p> <p>Generación de partículas y gases producto de la combustión de maquinaria, equipo y vehículos.</p> <p>Emisión de Ruido ocasionado por la construcción de las obras, la operación de maquinaria, equipo y vehículos.</p>	<p>Afectaciones potenciales a la calidad del aire y</p> <p>Alteración del nivel del ruido.</p>	<p>Aplicación de riegos en áreas de caminos para reducir polvos.</p> <p>Se cubrirán con lonas las cajas de los camiones que transportan materiales de construcción.</p> <p>Durante el almacenamiento y manejo de materiales se deberá de evitar la dispersión de polvos, se señalará con letrero que anuncien velocidad máxima, así como entrada y salida de vehículos y camiones de carga.</p> <p>Todos los vehículos automotores (camiones, camionetas, vehículos de carga, etc.), contarán con el certificado de verificación de contaminantes y/o registro de última afinación.</p> <p>Se realizará la revisión y mantenimiento periódico de los vehículos con la finalidad de no rebasar los límites máximos permisibles para la emisión de contaminantes a la atmósfera y ruido que establecen las normas oficiales mexicanas aplicables.</p> <p>Aplicación obligatoria de las Normas Oficiales Mexicanas:</p>

"DELEK"

IMPULSORA DE DESARROLLOS MANATI, S.A DE C.V.

Página 33 de 52

"Ing. Victor Alfredo Bermudez Almada", Melchor Ocampo No. 1045, Col. Centro, C. P. 23000, La Paz, Baja California Sur. Teléfono: (612) 12 393 00
www.geb.mt/semarnat



Handwritten signature or initials



			<p>--NOM-041-SEMARNAT-2006, que establece los niveles máximos permisibles de emisión de gases contaminantes provenientes del escape de los vehículos automotores en circulación, que usan gasolina como combustibles.</p> <p>-NOM-045-SEMARNAT-2006, que establecen los niveles máximos de opacidad de humo provenientes del escape de vehículos automotores en circulación que usan diesel como combustible.</p> <p>--NOM-080-SEMARNAT-1994, Que estable los límites máximos permisibles de emisión de ruido provenientes del escape de los vehículos automotores, motocicletas y triciclos motorizados en circulación, y su método de medición.</p>
--	--	--	---

Las siguientes medidas serán consideradas en la **Etapas de Operación y Mantenimiento** del proyecto:

Componente ambiental suelo-Medidas de prevención y mitigación. Etapas de Operación y Mantenimiento.

Componente Ambiental: Suelo			
Indicador ambiental	Acción/ Actividad	Impacto identificado	Medidas de prevención, mitigación y/o compensación
Características físicas y químicas, uso actual, uso potencial	Generación de residuos no peligrosos.	Modificación de las Características fisicoquímicas del suelo.	Se instalarán depósitos para basura en la zona del proyecto -, ligado a un plan de retiro de basura semanal. El manejo de la basura se sujetará al esquema que utilice la autoridad local (en caso de que se tenga implementado un sistema de recolección y separación de basura).

"DELEK"

IMPULSORA DE DESARROLLOS MANATÍ, S.A DE C.V.

Página 34 de 52

"Ing. Víctor Alfredo Bermúdez Almada", Melchor Ocampo No. 1045, Col. Centro, C. P. 23000, La Paz, Baja California Sur. Teléfono: (612) 12 593 00
www.gob.mx/semarnat





			Uso de contenedores con tapa para residuos orgánicos e inorgánicos (cartón, papel, aluminio, plástico, etc.).
--	--	--	---

Etapa de abandono

Aspectos generales que se deben considerar:

Aun cuando el proyecto no considera el abandono del sitio, ya que por la naturaleza del proyecto es de tiempo indefinido, se elaborará y se presentara ante la autoridad ambiental un Programa de Restauración Ecológica, donde se contemplen las medidas que se pueden observar en las tablas siguientes.

- Se contará con un Programa de Restauración Ecológica el cual incluirá las actividades a realizar para la restitución natural del proyecto.
- La disposición de materiales por la demolición de las obras será acorde a lo que determine la autoridad para su disposición final.
- Se reforestará el sitio con vegetación nativa, para restablecerlo a sus condiciones naturales.

Las siguientes medidas serán consideradas para la **Etapa de Abandono**:

Componente Ambiental Aire - Medidas de prevención y mitigación. Etapa de Abandono.

Componente Ambiental: Aire (atmósfera)			
Indicador ambiental	Acción/ Actividad	Impacto identificado	Medidas de prevención, mitigación y/o compensación
Calidad del aire, nivel de partículas suspendidas totales, Olores, Nivel de Ruido, Nivel de gases.	Emisión de contaminantes Producto de la combustión de hidrocarburos, sus derivados, etc. Uso de maquinaria para recolección de restos de escombros	Afectaciones potenciales a la calidad del aire. Alteración al nivel del ruido.	Se deberá de comprobar la supervisión de los equipos que se utilicen con la validación y/o permiso de emisión de contaminantes por combustión de hidrocarburos a través de comprobantes de servicio los cuales deberán de integrarse al informe semestral ambiental (Gestión Ambiental) Se vigilará y dará seguimiento a los equipos en el proyecto con el fin de cumplir con la normatividad ambiental vigente. Se cuidará que los niveles de ruido por debajo del límite establecido en la NOM-081-SEMARNAT-1994. La disposición final de los residuos deberá de estar comprobada por el contratista con la

"DELEK"

IMPULSORA DE DESARROLLOS MANATÍ, S.A DE C.V.

Página 35 de 52

"Ing. Victor Alfredo Bermúdez Almada", Melchor Ocampo No. 1045, Col. Centro, C. P. 23000, La Paz, Baja California Sur Teléfono: (612) 12 393 00
www.gob.mx/sema:net



Handwritten marks and signatures on the right margin.



		presentación del manifiesto de disposición final.
--	--	---

Componente Ambiental Suelo - Medidas de prevención y mitigación. Etapa de Abandono.

Componente Ambiental: Suelo			
Indicador Ambiental	Acción/ Actividad	Impacto Identificado	Medidas de prevención, mitigación y/o compensación
Características. Físicas y químicas, grado de erosión, uso actual, uso potencial.	Apilamientos, tiraderos y/o depósitos de material producto de la demolición. Compactación del suelo. Generación de residuos líquidos (Sanitarios). Generación de residuos no peligrosos.	Modificación de las características fisicoquímicas y biológicas del Suelo.	<p>No se permitirán los tiraderos de materiales fuera del proyecto, deberán de estar en el marco del polígono del proyecto y de manera temporal.</p> <p>Se limitará la circulación de vehículos sólo a los caminos existentes.</p> <p>Se instalarán servicios sanitarios en cantidad suficiente por el número de trabajadores con la relación 1:10 (1 letrina por cada 10 trabajadores) considerando instalaciones portátiles.</p> <p>En los sitios donde se instalen letrinas móviles se deberá garantizar la recolección, y disposición final por medio de una empresa especializada.</p> <p>Uso de contenedores con tapa para residuos orgánicos e inorgánicos (cartón, papel, aluminio, plástico, etc.), distribuidos estratégicamente.</p> <p>Recolección y depósito de basura doméstica en tambos señalizados para tal fin y que posteriormente serán transportados al relleno sanitario municipales o donde indique la autoridad competente. Esto como parte de las medidas de Manejo y Disposición de Residuos Sólidos, incluido en el componente de Gestión Ambiental.</p> <p>Queda prohibida la quema de basura doméstica.</p> <p>La recolección, almacenamiento temporal, transporte y disposición final la realizará</p>

"DELEK"

IMPULSORA DE DESARROLLOS MANATÍ, S.A DE C.V.

Página 36 de 52

"Ing. Victor Alfredo Bermúdez Almada", Melchor Ocampo No. 1045, Col. Centro, C. P. 23000, La Paz, Baja California Sur Teléfono: (612) 12 393 99
www.gob.mx/samarnat





			una empresa autorizada, cumpliendo con la normativa ambiental vigente (NOM-055-SEMARNAT-2003). Se presentará comprobante de la contratación y el compromiso de recolección, durante toda la etapa de construcción.
--	--	--	--

Componente Ambiental Paisaje - Medidas de prevención y mitigación. Etapa de Abandono

Componente Ambiental: Paisaje			
Indicador ambiental	Acción/ Actividad	Impacto identificado	Medida de prevención, mitigación y/o compensación
Conservación de los principales elementos del paisaje, vegetación, relación con el paisaje	Restauración del sitio	Recuperación de la diversidad espacial paisajística. recuperación de la visibilidad y apreciación del paisaje	Se restaurarán las áreas afectadas.

G. ANÁLISIS TÉCNICO - JURÍDICO.

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

3. Que artículo 35 segundo párrafo de la LGEEPA, establece que para la autorización de las obras y actividades a que se refiere el artículo 28 de la misma Ley, la SEMARNAT se sujetará a lo que establezcan los Programas de Desarrollo Urbano y de Ordenamiento Ecológico del Territorio, las Declaratorias de Áreas Naturales Protegidas y las demás disposiciones jurídicas que resulten aplicables.

4. Que el predio del proyecto se encuentra ubicado dentro de la Unidad Ambiental Biofísica 5 (UAB-5) del instrumento normativo regional: *Programa de Ordenamiento Ecológico General del Territorio* (POECT), la cual establece como política ambiental la





Preservación y Aprovechamiento Sustentable cumpliendo así conforme lo establece el artículo 35 segundo párrafo de la LGEEPA.

5. Que el predio del proyecto se encuentra ubicado dentro de los límites del instrumento normativo: *Programa Subregional de Desarrollo Urbano de Todos Santos-El Pescadero y Las Playitas, Municipio de La Paz*, particularmente en la zonificación **Residencial Turístico (RT)** cuya zonificación de tipo residencial turístico tendrá uso predominante de vivienda unifamiliar sin embargo de acuerdo con las **Normas de Ordenación por Zonificación del PDU**, puede permitir vivienda multifamiliar, siempre y cuando no rebase la capacidad y se agrupe en conjuntos. Por lo tanto es compatible con las disposiciones de dicho instrumento y del anterior citado, cumpliendo así conforme lo establece el artículo 35 segundo párrafo de la LGEEPA.

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

7. Que el Uso de Suelo está catalogado como **RT (Residencial Turístico)**, conforme el instrumento normativo: *Programa Subregional de Desarrollo Urbano de Todos Santos-El Pescadero y Las Playitas, Municipio de La Paz* y cumpliendo así conforme lo establece el artículo 35 de la LGEEPA.

8. Además con base en 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 resolutivo para evitar o reducir al mínimo los efectos negativos sobre el ambiente.

En apego a lo anterior y con fundamento en lo establecido en los artículos 8º párrafo segundo de la Constitución Política de los Estados Unidos Mexicanos; 32 Bis fracción I y XI, de la Ley Orgánica de la Administración Pública Federal; 1, 2, 3 y 16 párrafo primero fracción X, de la Ley Federal de Procedimiento Administrativo; 33, 34 y 35 fracciones X

"DELEK"

IMPULSORA DE DESARROLLOS MANATÍ, S.A DE C.V.

Página 38 de 52

"Ing. Víctor Alfredo Bermúdez Almada", Melchor Ocampo No. 1045, Col. Centro C. P. 23000, La Paz, Baja California Sur. Teléfono: (612) 12 393 00
www.gob.mx/seamarnat





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 del 2022; 4º, 5º fracciones II y X; 28 fracciones **VII, IX y X**, 30 párrafo primero, 34, 35 párrafos primero, segundo, tercero y cuarto fracción II de la LCEEPA; 2º, 4º fracción I, 5º incisos **O, Q y R**, 9º, 10º fracción II, 12, 17, 21, 22, 37, 38, 44, 45 fracción II, 47, 57, de su RLGEEPAMEIA en ejercicio de sus atribuciones

RESUELVE

PRIMERO. Dar por atendida la solicitud de mérito y **SE AUTORIZA DE MANERA CONDICIONADA** la MIA-P para el desarrollo del proyecto denominado **"DELEK"** en las inmediaciones de la localidad de Las Playitas, Delegación de Todos Santos, Municipio de La Paz, B. C. S.

SEGUNDO. Esta Autorización de Manera Condicionada es para la totalidad de la obra y actividades que consistirá en la preparación del sitio, construcción, operación y mantenimiento de un Desarrollo Residencial Turístico (Habitacional-Alojamiento) de uso predominante de vivienda unifamiliar, multifamiliar, servicios integrados hoteleros y comerciales.

Incluirá: 50 viviendas unifamiliares, 40 viviendas multifamiliares, 2 hoteles, una aldea comercial, áreas de recreo y de reforestación de plantas nativas de la zona. Todo ello a desarrollarse en una superficie de 22.687014 hectáreas y que están descritas en el apartado de **CARACTERISTICAS DEL PROYECTO** del presente resolutivo.

TERCERO. La dosificación de superficies de los elementos generales que constituyen el proyecto se muestran en la siguiente tabla:

DOSIFICACIÓN DE SUPERFICIES							
ZONA	USO	SUP (m2)	ha	%	NÚM. DE CUARTOS	NÚM. DE VIVIENDAS	DENSIDAD VECINAL VIV/ha
RU01	Unifamiliar	26,950.00	2.695000	11.88		13	4.82
RU02	Unifamiliar	14,058.00	1.405800	6.20		7	4.98
RU03	Unifamiliar	20,138.00	2.013800	8.88		14	6.95
RU04	Unifamiliar	24,854.00	2.485400	10.96		16	6.44
RM01	Multifamiliar	5,633.00	0.563300	2.48		20	35.51
RM02	Multifamiliar	5,254.00	0.525400	2.32		20	38.07
TOTAL RESI-DENCIAL		96,887.00	9.688700	42.71		90	
CO01	Comercial/Servicios	3,613.00	0.361300	1.59			
CO02	Comercial/Servicios	847.00	0.084700	0.37			
CO03	Comercial/Servicios	936.00	0.093600	0.41			
TOTAL CO-MERCIAL		5,396.00	0.539600	2.38			

"DELEK"

IMPULSORA DE DESARROLLOS MANATÍ, S.A DE C.V.

Página 39 de 52





MEDIO AMBIENTE

SECRETARÍA DE MEDIO AMBIENTE Y RECURSOS NATURALES



2024
Felipe Carrillo
PUERTO
SECRETARÍA DE MEDIO AMBIENTE Y RECURSOS NATURALES

HO01	Hotel	41,463.00	4.146300	18.28	80		
HO02	Hotel	21,083.00	2.108300	9.29	40		
TOTAL HOTELERO		62,546.00	6.254600	27.57	120		
HO03	Hospedaje - Casa de Huéspedes	535.00	0.053500	0.24			
HO04	Hospedaje - Casa de Huéspedes	2,920.00	0.292000	1.29			
HO05	Hospedaje - Casa de Huéspedes	861.00	0.086100	0.38			
HO06	Hospedaje - Casa de Huéspedes	1,438.00	0.143800	0.63			
TOTAL CASA HUESPEDES		5,754.00	0.575400	2.54			
PE01	ZONA DE PRESERVACIÓN	9,270.00	0.927000	4.09			
PE02	HUERTO	1,062.00	0.106200	0.47			
PE03	VIVERO	2,943.00	0.294300	1.30			
TOTAL ZONAS DE PRESERVACIÓN		13,275.00	1.327500	5.85			
IN01	Depósito y Trat. Agua	851.00	0.085100	0.38			
IN02	Tratamiento de Residuos Sólidos	888.00	0.088800	0.39			
IN03	Subestación Eléctrica	197.00	0.019700	0.09			
IN04	Sistem. Tratam de aguas y bombeo	202.00	0.020200	0.09			
TOTAL INFRAESTRUCTURAS		2,130.00	0.213000	0.94			
VI01	Vialidades y Esp. Libres	40,882.00	4.088200	18.02			
TOTAL CONSUMIDO SEGÚN PLAN MAESTRO Y SEGÚN PSDU		226,870.00	22.687000	100.00	120	90	4.00

HO03: No es un hotel. -En realidad es HOSPEDAJE-CASA DE HUÉSPEDES para Ejecutivos del desarrollo.

HO04: No es un hotel. En realidad es HOSPEDAJE-CASA DE HUÉSPEDES para Trabajadores foráneos del desarrollo.

HO05: No es un hotel. -En realidad es HOSPEDAJE-CASA DE HUÉSPEDES para Ejecutivos del desarrollo.

HO06: No es un hotel. -en realidad es HOSPEDAJE-CASA DE HUÉSPEDES para Trabajadores foráneos.

USO DEL SUELO							
ZONA	USO	COS	CUS	COS MAX	CUS MAX	ALT (m) # DE PLANTAS	FRENTE MINIMO (m)
RU01	Unifamiliar	0.25	0.60	4.738	16.170	7,5 - 2	32

"DELEK"

IMPULSORA DE DESARROLLOS MANATÍ, S.A DE C.V.

Página 40 de 52

"Ing. Víctor Alfredo Bermúdez Almada", Melchor Ocampo No. 1045, Col. Centro, C. P. 23000, La Paz, Baja California Sur. Teléfono: (612) 12 343 00
www.gob.mx/samernat



9

4



USO DEL SUELO							
ZONA	USO	COS	CUS	COS MAX	CUS MAX	ALT (m) # DE PLANTAS	FRENTE MINIMO (m)
RU02	Unifamiliar	0,25	0,60	3.515	8.435	7,5-2	32
RU03	Unifamiliar	0,25	0,75	5.035	15.104	7,5-2	28
RU04	Unifamiliar	0,25	0,75	4.214	18.641	7,5-2	28
RM01	Multifamiliar	0,40	1,25	2.253	7.041	10,5-3	50
RM02	Multifamiliar	0,40	1,25	2.102	6.568	10,5-3	50
TOTAL RESIDENCIAL				25,855	71.958		
CO01	Comercial/Servicios	0,50	1,20	1.807	4.336	7,5-2	25
CO02	Comercial/Servicios	0,50	1,20	424	1.016	7,5-2	20
CO03	Comercial/Servicios	0,50	1,60	468	1.498	10,5-3	30
TOTAL COMERCIAL				2,698	6,850		
HO01	Hotel	0,30	0,60	12.439	24.878	7,5-2	100
HO02	Hotel	0,30	0,60	6.325	12.650	7,5-2	100
TOTAL HOTELERO				18,764	37,528		
HO03	Hospedaje - Casa de Huéspedes	0,30	1,00	161	535	7,5-2	30
HO04	Hospedaje - Casa de Huéspedes	0,40	1,00	1.168	2.920	10,50-3	30
HO05	Hospedaje - Casa de Huéspedes	0,40	1,00	344	861	10,50-3	30
HO06	Hospedaje - Casa de Huéspedes	0,40	1,00	575	1.438	10,50-3	30
TOTAL CASA HUESPEDES				2,248	5,754		
PE01	Zona de Preservación	0,00	0,00	0,00	0,00		
PE02	Huerto	0,05	0,05	53	52	3,0-1	
PE03	Vivero	0,05	0,05	147	147	3,0-1	
TOTAL ZONAS DE PRESERVACIÓN							
IN01	Depósito o Trat. Agua	0,30	0,60	255	511	7,5-2	5,00
IN02	Tratamiento de aguas negras y Residuos	0,60	0,60	264	528	5,0-1	5,00
IN03	Subestación Eléctrica	0,30	0,60	59	118	5,0-1	5,00
IN04	Estación de Bombeo y sist de riego	0,50	0,60	101	121	5,0-1	5,00
TOTAL INFRAESTRUCTURAS				679	1.278		
VI01	Vialidades y Esp. Libres						
TOTAL CONSUMIDO SEGUN PLAN MAESTRO		0,22	0,54	50,444	123,567		

"DELEK"

IMPULSORA DE DESARROLLOS MANATÍ, S.A DE C.V.

Página 41 de 52

"Ing. Víctor Alfredo Bermúdez Almada", Melchor Ocampo No. 1045, Col. Centro, C. P. 23000, La Paz, Baja California Sur. Teléfono: (612) 12 593 00

www.gob.mx/semanat





USO DEL SUELO							
ZONA	USO	COS	CUS	COS MAX	CUS MAX	ALT (m) # DE PLANTAS	FRENTE MINIMO (m)
TOTAL PERMITIDO SEGUN PSDU		0,25	0,60	56,718	136,122		

CUARTO. El predio con superficie total de 226,870.14 m2 (22.687014 hectáreas) se encuentra delimitado por las coordenadas UTM, Z12Q, WGS84 de los vértices se muestran en la siguiente tabla:

CUADRO DE CONSTRUCCIÓN					
PROYECTO: DELEK					
COORDENADAS UTM, Z12N, WGS84					
VERTICE	ESTE (X)	NORTE (Y)	VERTICE	ESTE (X)	NORTE (Y)
1	572,973.00	2,601,525.00	9	572,313.00	2,601,039.00
2	573,092.00	2,601,323.00	10	572,287.00	2,601,080.00
3	573,028.00	2,601,276.00	11	572,367.00	2,601,137.00
4	572,999.00	2,601,316.00	12	572,353.00	2,601,157.00
5	572,950.00	2,601,280.00	13	572,396.00	2,601,188.00
6	572,990.00	2,601,227.00	14	572,400.00	2,601,182.00
7	572,375.00	2,600,774.00	15	572,362.00	2,601,156.00
8	572,248.00	2,600,989.00	16	572,401.00	2,601,102.00
SUPERFICIE TOTAL =			226,870.14 m2		

QUINTO. La presente autorización del proyecto tendrá una vigencia de **10 (Diez) años** para las etapas de preparación del sitio y construcción del proyecto y de **25 (veinticinco) años** para las etapas de operación y mantenimiento del proyecto. Dicho plazo empieza a contar a partir de la notificación de la presente Resolución.

SEXTO. La vigencia del proyecto podrá ser renovada a solicitud de la promovente, previa acreditación de haber cumplido satisfactoriamente con todos los Términos y Condicionantes de la presente Resolución, así como las medidas de mitigación y/o compensaciones establecidas por el promovente en la MIA-P. Para lo anterior, deberá solicitar por escrito a esta ORSEMARNATBCS la aprobación de su solicitud, antes del término de la vigencia señalada en el primer párrafo de este Término. Asimismo, dicha solicitud deberá acompañarse de un Informe suscrito por la promovente, el cual deberá detallar la relación pormenorizada de la forma y resultados alcanzados, en el

"DELEK"

IMPULSORA DE DESARROLLOS MANATÍ, S.A DE C.V.

Página 42 de 52

"Ing. Victor Alfredo Bermudez Almada" Melchor Ocampo No. 1045, Col. Centro, C. P. 23000, La Paz, Baja California Sur, Teléfono: (612) 12 393 00
www.gob.mx/semarnat





cumplimiento a los Términos y Condicionantes establecidos en la presente Resolución. Éste podrá ser sustituido por el documento oficial emitido por la Delegación de la PROFEPABCS, a través del cual, dicha instancia haga constar la forma como el promovente ha dado cumplimiento a los Términos y Condicionantes establecidos en la presente autorización. En caso contrario no procederá dicha gestión.

SÉPTIMO. Previo a la etapa de preparación del sitio, deberá obtener la *Autorización de Cambio de Uso de Suelo de Terrenos Forestales* conforme lo establece la legislación forestal vigente y que le compete emitir a esta ORSEMARNATBCS.

OCTAVO. Se deberá considerar a futuro en mediano plazo la implementación de una Planta de Tratamiento de Aguas Residuales de Tercera Generación que funcionan con tecnologías avanzadas como la oxidación avanzada, la membrana de ultrafiltración y la desinfección con luz ultravioleta para reutilizar las aguas residuales en la operación del mismo proyecto por el reúso en sanitarios y áreas verdes.

NOVENO. La presente Resolución no autoriza la construcción, operación y/o ampliación de ningún tipo de infraestructura o actividad que no esté listada en el TÉRMINO correspondiente de esta Resolución. Para que el promovente pueda llevar a cabo cualquier actividad, diferente a la autorizada, por si o por terceros, directa o indirectamente vinculados al proyecto, deberá solicitar a esta ORSEMARNATBCS la evaluación del impacto ambiental para cada una de las obras y actividades que pretenda desarrollar en el trámite que corresponda. La solicitud contendrá un resumen general de los "subproyectos", con su ubicación exacta y condiciones ambientales presentes al momento de su solicitud.

DÉCIMO. El promovente queda sujeto a cumplir con las obligaciones contenidas en el artículo 50 del RLGEEPAMEIA y en caso de que desista de realizar las actividades motivo de la presente autorización, deberá informar a esta ORSEMARNATBCS para que determine las medidas que deban adoptarse, a efecto de que no se produzcan alteraciones del equilibrio ecológico, la biodiversidad, o se generen efectos adversos a sus componentes.

UNDÉCIMO. El promovente en el caso que decida realizar modificaciones al proyecto, deberá solicitar la autorización respectiva a esta ORSEMARNATBCS, en los Términos previstos en los artículos 6º y 28, del RLGEEPAMEIA, 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

"DELEK"

IMPULSORA DE DESARROLLOS MANATÍ, S.A DE C.V.

Página 43 de 52

"Ing. Víctor Alfredo Bermúdez Almada", Melchor Ocampo No. 1045, Col. Centro, C. P. 23000, La Paz, Baja California Sur. Teléfono: (612) 12 393 00
www.gob.mx/semarnat





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

DUODÉCIMO. De conformidad con lo previsto por los artículos 35 de la LGEEPA y 49, de su RLGEEPAMEIA la presente autorización se refiere única y exclusivamente a los **aspectos ambientales** de las obras y actividades descritas en esta Resolución. Es obligación del promovente tramitar y obtener otras autorizaciones, concesiones, licencias, permisos, autorizaciones y similares que sean requisito para la realización de las obras y actividades autorizadas mediante la presente Resolución, ante otras autoridades en el ámbito de su competencia.

DECIMOTERCERO. Queda bajo la más estricta responsabilidad del 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.

DECIMOCUARTO. La aplicación y cumplimiento de las Medidas Preventivas y de Mitigación propuestas en la MIA-P, información complementaria y anexos, son de carácter obligatorio para el promovente.

DECIMOQUINTO. De conformidad con lo dispuesto por los artículos 35 párrafo cuarto de la LGEEPA que establece que una vez evaluada la MIA-P, la Secretaría emitirá la Resolución correspondiente en la que podrá autorizar de manera condicionada la obra o actividad de que se trate y 47 primer párrafo del su RLGEEPAMEIA, 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 ORSEMARNATBCS determina que el proyecto estará sujeto a la descripción contenida en la MIA-P y anexos, así como a lo dispuesto en la presente Resolución conforme a las siguientes.

CONDICIONANTES

1. El promovente deberá dar aviso con 15 días de anticipación del inicio de obras y actividades del proyecto que se autoriza mediante el presente documento a la Delegación de la PROFEPABCS, con copia a esta ORSEMARNATBCS.

"DELEK"

IMPULSORA DE DESARROLLOS MANATÍ, S.A DE C.V.

Página 44 de 52

"Ing. Víctor Alfredo Bermúdez Almada", Melchor Ocampo No. 1045, Col. Centro C P, 23000, La Paz, Baja California Sur. Teléfono: (612) 12 393 00
www.gob.mx/ssmarnat





2. No deberá utilizar los predios colindantes como patios de maniobras, almacenes u otro fin como apoyo durante las etapas constructivas del proyecto cuyos propietarios sean diferentes a los del promovente. De requerirlo deberá someter a evaluación dichas obras asociadas para determinar lo conducente con el respectivo convenio con los terceros.

3. Queda prohibido realizar apertura de nuevos accesos, caminos o brechas para el mantenimiento o instalación de servicios. En caso de requerirlos deberá gestionar su autorización correspondiente.

4. El promovente deberá ejecutar el **Programa de Vigilancia Ambiental**, donde se verifique el cumplimiento de las medidas de mitigación, así como de los Términos y Condicionantes contenidos en el presente Resolutivo en tiempo y forma. El cumplimiento de la ejecución de dicho programa será presentado en los informes referidos en el Término correspondiente. Las acciones de monitoreo y seguimiento deberán ser aplicadas mediante los siguientes temas:

1.- Manejo integral de residuos sólidos urbanos.

2.- Manejo integral de residuos de manejo especial.

3.- Manejo integral de residuos peligrosos.

1.- El Manejo integral de residuos sólidos urbanos, consistirá en la implementación de las siguientes acciones:

✓ Desde el inicio de obras, se deberán colocar contenedores con bolsas de plástico en las principales áreas de trabajo de personal para que se deposite la basura común en estos recipientes.

✓ Dichos recipientes deberán estar permanentes durante estas etapas del proyecto. Los contenedores se deberán limpiar diariamente. Para ello, el responsable de cada área deberá designar personal específico para ejecutar las acciones de limpieza y recolección en el área de la que estén a cargo.

✓ Se deberá establecer un área para "almacén temporal de residuos sólidos urbanos" debidamente delimitado y señalizado y preferentemente cercado para evitar la dispersión de los residuos.

✓ Posteriormente los residuos acumulados serán trasladados por medio de camiones al tiradero municipal de la localidad y/o sitios autorizados para su disposición final.

"DELEK"

IMPULSORA DE DESARROLLOS MANATÍ, S.A DE C.V.

Página 45 de 52

"Ing. Víctor Alfredo Bermúdez Almada", Melchor Ocampo No. 1045, Col. Centro, C. P. 23000, La Paz, Baja California Sur, Teléfono: (612) 12 593 00

www.gob.mx/sema:na1



- ✓ El traslado deberá realizarse de forma diaria o en la periodicidad que lo ameriten la generación de residuos por las actividades realizadas, de tal forma que se evite la acumulación excesiva de residuos en el almacén.
- ✓ El encargado de esta actividad deberá llenar el formato de "Bitácora para el registro de cumplimiento de medidas en el manejo de residuos sólidos urbanos".

2.- El Manejo integral de residuos de manejo especial, consistirá en la implementación de las siguientes acciones:

- ✓ Desde el inicio de las obras se establecerá un área para almacén temporal de residuos de manejo especial preferentemente cercado para evitar la dispersión de los residuos.
- ✓ Los residuos de la construcción deberán ser apilados y tapados con la finalidad de evitar la dispersión.
- ✓ Se deberá dar la disposición necesaria fuera del sitio adecuada para el tipo de residuos y según la autoridad municipal lo disponga.
- ✓ El encargado del manejo de los residuos del proyecto, deberá llenar el formato "Bitácora para el registro de cumplimiento de medidas en el manejo de residuos de manejo especial".

3.- El Manejo integral de residuos peligrosos, consistirá en la implementación de las siguientes acciones:

- ✓ No se autoriza el almacenamiento temporal ni permanente de residuos peligrosos. Todo residuo peligroso deberá ser retirado del sitio de manera diaria por una empresa autorizada para tal fin, esto debido a la colindancia del predio con la zona costera que pudiera originar contaminación por derrame o dispersión de dichos residuos.
- ✓ Se deberá generar un listado de los diferentes residuos peligrosos generados en las actividades del proyecto, e identificar sus características y grados de incompatibilidad, la cual estará se realizará en conjunto con el supervisor ambiental.
- ✓ Se deberá generar el o los registros correspondientes como generadores de residuos peligrosos en la categoría que les corresponda.
- ✓ Deberá evitarse la mezcla entre residuos peligrosos en los diferentes contenedores; así como la mezcla con la basura común y escombros.
- ✓ En caso de alerta de la ocurrencia de eventos meteorológicos (Tormentas tropicales, huracanes, etc.) los residuos peligrosos deberán ser retirados del sitio,





resguardándolos y/o realizando las medidas pertinentes para evitar el derrame o dispersión de estos residuos.

✓ Se deberá llenar el formato de "Bitácora para el registro de cumplimiento de medidas de manejo de residuos de peligrosos", así como archivar los Manifiestos de recolección, traslado, acopio y/o disposición final de los residuos peligrosos generados.

✓ Se deberá garantizar que las empresas que lleven a cabo el traslado, acopio, tratamiento y/o disposición final, cuenten con las autorizaciones correspondientes para dichas actividades.

✓ QUEDA PROHIBIDO DAR MANTENIMIENTO PREVENTIVO Y CORRECTIVO de la maquinaria y equipo dentro de la superficie del predio para evitar contaminación del suelo por accidentes de derrames de sustancias y residuos peligrosos. Toda acción de mantenimiento deberá ser fuera del predio en locales especializados para tal fin debidamente autorizados.

5. El promovente deberá dar aviso a la Oficina de Representación de la PROFEPABCS, 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.

6. Deberá mantener actualizada la factibilidad de suministro de agua potable.

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

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

9. 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.

10. Se prohíbe a él 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

"DELEK"

IMPULSORA DE DESARROLLOS MANATÍ, S.A DE C.V.

Página 47 de 52

"Ing. Víctor Alfredo Bermúdez Almada", Melchor Ocampo No. 1045, Col. Centro, C. P. 23000, La Paz, Baja California Sur. Teléfono: (612) 12 393 00

www.gob.mx/samernat



P
g



Resolutivo, en arroyos y en cuerpos de agua. El promovente será responsable ambientalmente de cualquier accidente que se presente por no tomar las medidas necesarias para evitarlo.

11. El promovente se asegurará que los materiales pétreos necesarios para las obras, se obtengan únicamente de los bancos o locales comerciales de materiales autorizadas. Deberá aportar evidencia documental de lo anterior, conforme a lo señalado en el TÉRMINO correspondiente de la presente Resolución.

12. 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.

13. No se debe remover la vegetación arbustiva de barrera ubicada sobre la berma antigua de la playa ya que esta funciona como una barrera protectora contra el impacto del oleaje de tormenta generado por ciclones tropicales extremos.

14. Se recomienda establecer una zona de restricción de aproximadamente 100 m de ancho medidos a partir de la intersección del nivel medio del mar con el frente de playa, que corresponde aproximadamente al punto medio de la zona de swash del oleaje.

15. Deberá permitir en todas las etapas del Proyecto el acceso libre a la Zona Federal Marítimo Terrestre contigua a este.

16. La promovente deberá presentar a esta ORSEMARNATBCS una copia legible del oficio del sembrado de edificios una vez que este haya sido debidamente autorizado por la autoridad competente en la materia.

17. El promovente deberá apegarse y aplicar los criterios establecidos en la Norma Oficial Mexicana NOM-162-SEMARNAT-2012, Que establece las especificaciones para la protección, recuperación y manejo de las poblaciones de las tortugas marinas en su hábitat de anidación.

ETAPA DE ABANDONO DEL SITIO.

18. En caso de pretender desistir del proyecto o de pretender abandonar el sitio, el promovente deberá notificar a esta ORSEMARNATBCS con por lo menos 3 (tres) meses de antelación para determinar las medidas de cierre aplicables al proyecto. Para ello el promovente deberá presentar un Programa de Restitución del Sitio en el que se describan las obras y actividades tendientes a la restauración del sitio. Lo anterior aplica de igual forma en caso de que el promovente desista de la ejecución del proyecto.

"DELEK"

IMPULSORA DE DESARROLLOS MANATÍ, S.A DE C.V.

Página 48 de 52

"Ing. Víctor Alfredo Bermúdez Almada", Melchor Ocampo No. 1045, Col. Centro, C. P. 23000, La Paz, Baja California Sur. Teléfono: (612) 12 593 60
www.gob.mx/semarnat





DECIMOSEXTO. El promovente deberá presentar ante la PROFEPABCS, **Informes Anuales**, para la etapa de preparación del sitio y construcción 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. E Informes cada 5 años para la etapa de operación y mantenimiento

DECIMOSÉPTIMO. La presente Resolución a favor del promovente es personal. De acuerdo con lo establecido en el Artículo 49 del RLGEEPAMEIA, en el cual dicho ordenamiento dispone que el promovente deba dar aviso a la Secretaría del cambio en la titularidad de su proyecto. Esta ORSEMARNATBCS dispone que en caso de que tal situación ocurra y que el 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.

DECIMOCTAVO. 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 ORSEMARNATBCS, la decisión de sujetarse y responsabilizarse de los derechos y obligaciones impuestos a el promovente en la presente Resolución.

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

VIGÉSIMO. El 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

"DELEK"

IMPULSORA DE DESARROLLOS MANATÍ, S.A DE C.V.

Página 49 de 52

"Ing. Victor Alfredo Bermúdez Almada", Melchor Ocampo No. 1045, Col. Centro, C. P. 23000, La Paz, Baja California Sur. Teléfono: (612) 12 393 00
www.gob.mx/semarnat



P
ey



elementos abióticos presentes en el predio del proyecto, así como en su área de influencia, la Secretaría podrá exigir la suspensión de las obras y actividades autorizadas para el mismo, así como la instrumentación de programas de compensación, además de alguna o algunas de las medidas de seguridad previstas en el artículo 170, de la LGEEPA.

VIGÉSIMO PRIMERO. La Secretaría del Medio ambiente y Recursos Naturales, a través de la PROFEPABCS, vigilará el cumplimiento de los Términos y Condicionantes establecidos en el presente Resolutivo, así como los ordenamientos aplicables en materia de Impacto Ambiental. Para ello ejercerá entre otras las facultades que le confieren los artículos 55, 59 y 61 del RLGEOPAMEIA.

VIGÉSIMO SEGUNDO. El 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.

VIGÉSIMO TERCERO. 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, el promovente estará en los supuestos que establecen los artículos del 10 al 13 y otros aplicables, por lo que deberá dar cumplimiento a las obligaciones derivadas de los daños de acuerdo a lo previsto en la misma Ley.

VIGÉSIMO CUARTO. Se hace del conocimiento al 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 ORSEMARNATBCS, quien, en su caso, acordará su admisión, y el otorgamiento o denegación de la suspensión del acto recurrido, conforme a lo establecido en los artículos 176 de la LGEEPA, 3 párrafo primero fracción XV y 83, de la Ley Federal de Procedimiento Administrativo.

VIGÉSIMO QUINTO. Se hace del conocimiento de la promovente, que de conformidad con lo establecido en el artículo 161 de la LGEEPA, 55 del RLGEOPAMEIA, que la PROFEPABCS podrá realizar los actos de inspección, vigilancia y, en su caso, de imposición de sanciones por violaciones a las disposiciones establecidas.

VIGÉSIMO SEXTO. 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

"DELEK"

IMPULSORA DE DESARROLLOS MANATÍ, S.A DE C.V.

Página 50 de 52

"Ing. Víctor Alfredo Bermúdez Almada", Melchor Ocampo No. 1045, Col. Centro, C. P. 23000, La Paz, Baja California Sur. Teléfono: (612) 12 393 00
www.gob.mx/semarnat





de la información, el 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 Quáter del Código Penal Federal, referente a los delitos contra la gestión ambiental.

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

VIGÉSIMO OCTAVO. **NOTIFÍQUESE** este proveído a la ORPROFEPABCS para los efectos legales a que haya lugar.

VIGÉSIMO NOVENO. **NOTIFÍQUESE PERSONALMENTE** el presente proveído al C. Ramiro Cantú Fernández, Representante Legal de empresa Impulsora de Desarrollo Manati, S. A. DE C. V. promovente del proyecto y hágasele saber que los actos del presente expediente podrán ser consultados en esta ORSEMARNATBCS, sita en calle Melchor Ocampo # 1045, Col. Centro, La Paz, B. C. S., de conformidad con lo dispuesto por los artículos 35, 36 y 38 de la Ley Federal de Procedimiento Administrativo.

En su caso notifíquese a sus acreditados C. C. José Rosario Álvarez Castillo y Julio César Peralta Gallegos. [Redacted]

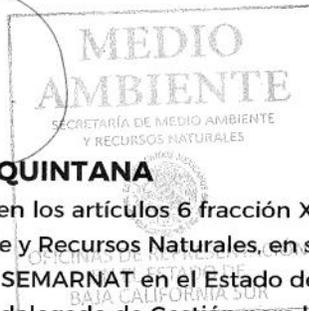
Así lo resolvió y firma

ATENTAMENTE

**SUBDELEGADO DE GESTIÓN PARA LA PROTECCIÓN AMBIENTAL Y RECURSOS NATURALES
ENCARGADO DE LA OFICINA DE REPRESENTACIÓN DE SEMARNAT EN B. C. S.**

M. EN C. RAÚL RODRÍGUEZ QUINTANA

"Con fundamento en lo dispuesto en 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."



"DELEK"

IMPULSORA DE DESARROLLOS MANATÍ, S.A DE C.V.

Página 51 de 52

"Ing. Víctor Alfredo Bermúdez Almada", Melchor Ocampo No. 1045, Col. Centro, C. P. 23000, La Paz, Baja California Sur. Teléfono: (612) 12 393 00

www.gob.mx/semarnat

9 1



MEDIO AMBIENTE

SECRETARÍA DE MEDIO AMBIENTE Y RECURSOS NATURALES



RRQ/MAMV/JMS/locr

- C. c. e. p - Mtro. Román Hernández Martínez. Titular de la Unidad Coordinadora de Oficinas de Representación y Gestión Territorial (UCORGT).
- C. c. e. p. - Mtro. Alejandro Pérez Hernández. Director General de Impacto y Riesgo Ambiental, SEMARNAT.
- C. c. e. p. - Dra. Andrea Marcela Geiger Villalpando. Encargada del Despacho de la Oficina de Representación de Protección Ambiental de la Procuraduría Federal de Protección al Ambiente en el Estado de Baja California Sur.
- C. c. p. - Expediente.

"DELEK"

IMPULSORA DE DESARROLLOS MANATI, S.A DE C.V.

Página 52 de 52

"Ing. Victor Alfredo Bermúdez Almada", Melchor Ocampo No. 1045, Col. Centro, C. P. 23000, La Paz Baja California Sur. Teléfono: (612) 12 393 00
www.gob.mx/semarnat

