



MEDIO AMBIENTE

SECRETARÍA DE MEDIO AMBIENTE Y RECURSOS NATURALES



2020

LEONA VICARIO
GOBERNADORA DEL ESTADO DE BAJA CALIFORNIA SUR

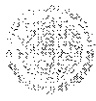
**Delegación Federal de la SEMARNAT
En el Estado de Baja California Sur
Unidad Jurídica**

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

- I. Unidad administrativa:** Delegación Federal de la SEMARNAT en Baja California Sur.
- II. Identificación:** Versión Pública de 03/MP-0031/06/19 - Recepción, evaluación y resolución de la manifestación de impacto ambiental en su modalidad particular mod. A: no incluye actividad altamente riesgosa (SEMARNAT-04-002-A).
- III. Tipo de clasificación:** Confidencial en virtud de contener los siguientes datos personales tales como: 1) Domicilio particular que es diferente al lugar en dónde se realiza la actividad y/o para recibir notificaciones. 2) Teléfono y correo electrónico de particulares.
- IV. Fundamento legal:** La clasificación de la información confidencial se realiza con fundamento en los artículos 116 primer párrafo de la Ley General de Transparencia y Acceso a la Información Pública y 113 Fracción I de la Ley Federal de Transparencia y Acceso a la Información Pública, por tratarse de datos personales concernientes a una persona física identificada e identificable.
- V. Firma LIC. DANIELA QUINTO PADILLA, Encargada de Despacho de esta Delegación Federal, con fundamento en lo dispuesto por el artículo 84 del Reglamento Interior de la Secretaría de Medio Ambiente y Recursos Naturales, en suplencia, por ausencia del Titular de la Delegación Federal de la SEMARNAT en el Estado de Baja California Sur, previa designación, firma el presente la Jefa de la Unidad Jurídica**

- VI. Fecha y número del acta de sesión:** Resolución 138/2020/SIPOT, en la sesión celebrada el 13 de noviembre del 2020.





Delegación Federal en Baja California Sur
Subdelegación de Gestión para la Protección
Ambiental y Recursos Naturales

OFICIO SEMARNAT-BCS.-02.01.IA.096/2020

Clave de Proyecto: 03BS2019TD046

Bitácora 03/MP-0031/06/19

La Paz, Baja California Sur, a 10 de marzo de 2020.

GRUPO HABANA PACÍFICO, S.A. DE C.V.
POR CONDUCTO DE SU REPRESENTANTE LEGAL
C. ANA LUCÍA ARMENTA MERLO

VISTO: Para resolver el expediente con número **03/MP-0031/06/19** respecto al Procedimiento de Evaluación y Dictamen de la Manifestación de Impacto Ambiental Modalidad Particular del Proyecto **"Desarrollo Condominal Pacífica"**, que consiste en el cambio de uso de suelo en terrenos forestales para la construcción y operación de un desarrollo inmobiliario en ecosistema costero que cuenta con lotificación, vialidades, un área condominal, área comercial y área de donación, ubicado en los lotes 02 y 03, de la parcela 286 Z6 P1/3, con clave catastral 402-086-023-002 y 402-086-023-003 del Ejido Cabo San Lucas, con una superficie total de 34,862.30 m², Municipio Los Cabos, Baja California Sur, derivado de la solicitud presentada por la C. Ana Lucía Armenta Merlo, apoderada legal de Grupo Habana Pacífico, S.A. de C.V., Promoviente del **Proyecto**.

Para los efectos de la presente Resolución, en lo sucesivo, a la C. Ana Lucía Armenta Merlo, apoderada legal de Grupo Habana Pacífico, S.A. de C.V., se le designará la **Promoviente**, a la actividad del proyecto **"Desarrollo Condominal Pacífica"**, se le designará el **Proyecto** y la Manifestación de Impacto Ambiental Modalidad Particular, incluyendo sus anexos e información adicional, serán designados como **MIA-P**.

Al respecto, esta Delegación Federal es competente para evaluar y resolver la **MIA-P** del **Proyecto** sujeto a evaluación en Materia de Impacto Ambiental, de conformidad con lo dispuesto en los Artículos 8º, 14 y 16, de la Constitución Política de los Estados Unidos Mexicanos; 2 fracción I, 16, 17 BIS, 26 y 32 Bis, fracción XI, de la Ley Orgánica de la Administración Pública Federal; 1, 2, 3 y 16, párrafo primero, fracción X, de la Ley Federal de Procedimiento Administrativo; 2 fracción XXX, 38, 39 y 40, fracciones IX, Inciso c, XIX, XXV y XXXIX, del Reglamento Interior de la Secretaría de Medio Ambiente y Recursos Naturales, publicado en el Diario Oficial de la Federación el 26 de noviembre del 2012 y el Decreto por el que se reforma, adicionan y derogan diversas disposiciones de este Ordenamiento Reglamentario, publicado en el Diario Oficial de la Federación el 31 de octubre de 2014, así como el Artículo Único, fracción VII, numeral 1, del Acuerdo por el que se adscribe orgánicamente las Unidades Administrativas y Órganos Desconcentrados de la Secretaría de Medio Ambiente y

"Desarrollo Condominal Pacífica"
Grupo Habana Pacífico, S.A. de C.V.



Recursos Naturales, publicado en el Diario Oficial de la Federación el 15 de diciembre de 2014; 4º, 5º, fracciones II y X, 28, fracciones VII, IX y X, 30, 35, fracción II, de la Ley General del Equilibrio Ecológico y la Protección al Ambiente; 2º, 4º, 5º incisos O, Q y R, 9º, 10º fracción II, 12, 17, 19, 21, 22, 24, 25, 26, 27, 38, 39, 42, 44, 45, fracción II, 46 al 50, de su Reglamento en Materia de Evaluación del Impacto Ambiental y,

RESULTANDO

- I. Que el 10 de junio de 2019, se recibió en esta Delegación Federal, el escrito del 16 de mayo de 2019, mediante el cual la **Promovente**, sometió a Evaluación de la Secretaría de Medio Ambiente y Recursos Naturales, por conducto de esta Delegación Federal, la **MIA-P** del **Proyecto**, a fin de dar cumplimiento a lo dispuesto por los artículos 28 y 30, de la Ley General del Equilibrio Ecológico y la Protección al Ambiente.
- II. Que el **Proyecto** tiene por objeto en el cambio de uso de suelo en terrenos forestales para la construcción y operación de un desarrollo inmobiliario en ecosistema costero que cuenta con lotificación, vialidades, un área condominal, área comercial y área de donación, ubicado en los lotes 02 y 03, de la parcela 286 Z6 P1/3, con clave catastral 402-086-023-002 y 402-086-023-003 del Ejido Cabo San Lucas, con una superficie total de 34,862.30 m², Municipio Los Cabos, Baja California Sur.
- III. Que en cumplimiento a lo dispuesto en los artículo 34, fracción I, de la Ley General del Equilibrio Ecológico y la Protección al Ambiente, en relación con el 37, de su Reglamento en Materia de Evaluación del Impacto Ambiental, el 13 de junio de 2019, la Secretaría de Medio Ambiente y Recursos Naturales publicó a través de la Separata número DGIRA/032/19, de su Gaceta Ecológica y en la página electrónica de su Portal http://sinat.semarnat.gob.mx/Gacetas/archivos2019/gaceta_24-19.pdf, el listado de proyectos sometidos al Procedimiento de Evaluación de Impacto y Riesgo Ambiental durante el periodo comprendido del 06 al 12 de junio de 2019, dentro de los cuales se incluyó la solicitud de la **Promovente** para que ésta Delegación Federal, en uso de las atribuciones que le confieren los artículos 2, fracción XXX, 19, fracciones XXIII, XXV y XXIX, 38, 39 y 40, fracciones IX, Inciso c, XIX, XXV y XXXIX del Reglamento Interior de la Secretaría de Medio Ambiente y Recursos Naturales, diera inicio al Procedimiento de Evaluación de Impacto Ambiental del **Proyecto**.
- IV. Que el 13 de junio de 2019, se recibió en esta Delegación Federal el escrito del **Promovente**, mediante el cual presentó el extracto del **Proyecto**, publicado en el periódico El Sudcaliforniano, en esta misma fecha.
- V. Que de conformidad con el artículo 4º, fracción III, del Reglamento de la Ley General del Equilibrio Ecológico y la Protección al Ambiente en Materia de Evaluación del Impacto



Ambiental y para estar en posibilidad de dar cumplimiento a los lineamientos establecidos en el Acuerdo, firmado por el Órgano Interno de Control, la Unidad Coordinadora de Delegaciones de esta Secretaría y la Dirección General de Coordinación de Delegaciones de la Procuraduría Federal de Protección al Ambiente, de fecha 01 de junio de 2009, esta Delegación Federal, mediante el oficio SEMARNAT-BCS.02.01.IA.427/19 del 18 de junio del 2019, solicitó a la Delegación de la Procuraduría Federal de Protección al Ambiente en el Estado, informara si el **Proyecto**, tenía algún procedimiento administrativo instaurado por dicha Procuraduría, o si tiene algún inicio de obra. Dicha solicitud fue recibida el 05 de julio del 2019.

- VI. Que el 18 de junio de 2019, esta Delegación Federal con fundamento en los artículos 33, de la Ley General del Equilibrio Ecológico y la Protección al Ambiente y 25, de su Reglamento en Materia de Evaluación del Impacto Ambiental, solicitó la opinión técnica del **Proyecto** a las siguientes dependencias, con el fin de que manifestaran lo que a su derecho conviniera por medio de los siguientes oficios:
- SEMARNAT-BCS.02.01.IA.428/19, dirigido al Lic. Luis Humberto Araiza López, Secretario de Turismo, Economía y Sustentabilidad del Gobierno del Estado de Baja California Sur. Dicha solicitud fue recibida el 09 de julio de 2019.
 - SEMARNAT-BCS.02.01.IA.429/19, dirigido a la Lic. Armida Castro Guzmán, Presidenta Municipal de Los Cabos. Dicha solicitud fue recibida el 05 de julio de 2019.
- VII. Que el 18 de junio de 2019, esta Delegación Federal con fundamento en el artículo 24 del Reglamento de la Ley General del Equilibrio Ecológico y la Protección al Ambiente en Materia de Evaluación del Impacto Ambiental, solicitó la opinión técnica del **Proyecto** a la Dirección Local de la Comisión Nacional del Agua en el estado de Baja California Sur, con el fin de que manifestara lo que a su derecho conviniera por medio del oficio SEMARNAT-BCS.02.01.IA.431/19, dirigido al Ing. José Carlos Robles Valenzuela, Coordinador de actividades de la dirección local de la Comisión Nacional del Agua de Baja California Sur. Dicha solicitud fue recibida el 05 de julio de 2019.
- VIII. Que el 24 de junio de 2019, una vez integrado el expediente del **Proyecto**, registrado con el número 03/MP-0031/06/19, ésta Delegación Federal con fundamento en lo dispuesto por los artículos 34, primer párrafo de la Ley General del Equilibrio Ecológico y la Protección al Ambiente y 40, de su Reglamento en Materia de Evaluación del Impacto Ambiental, se puso a disposición del público en el Centro Documental, sita en Melchor Ocampo número 1045, C.P. 23000, Colonia Centro, La Paz, Baja California Sur, con el fin de garantizar el derecho de la participación social dentro del procedimiento de evaluación de impacto ambiental.
- IX. Que el 02 de agosto de 2019, se recibió en esta Delegación Federal el oficio PFFA/10.1/1029/2019, del 31 de julio de 2019, emitido por la Delegación Federal de la Procuraduría Federal de Protección al Ambiente en el Estado de Baja California Sur, en respuesta a lo solicitado en el



Handwritten signature



Resultando V anterior, donde manifiesta lo siguiente:

"...al respecto se indica que después de una búsqueda exhaustiva a las bases y archivos con los que cuenta esta Delegación no encontró procedimiento administrativo instaurado al proyecto, motivo por el cual el personal adscrito a esta Delegación en fecha 13 de los corrientes se construyó en el sitio, indicando que no se han llevado obras y/o actividades relacionadas con el proyecto. Se adjunta reporte de visita técnica."

- X. Que el día 16 de agosto de 2019, se recibió en esta Delegación Federal el oficio B00.903.04.-0412, del 02 de agosto de 2019, emitido por la Comisión Nacional del Agua Dirección Local en Baja California Sur, en respuesta a lo solicitado en el Resultando VII anterior, donde manifiesta lo siguiente:

*"No tenemos competencia en las cuestiones ambientales, de flora y fauna del proyecto "Desarrollo Condominial Pacífica", relativo a actividades de construcción de proyecto turístico para fines prácticos, a desarrollarse en una superficie de 34, 862.30 m², Cabo San Lucas, Municipio de Los Cabos, Estado de Baja California Sur. Respecto al uso que se pretende dar a los lotes, se informa que se localizan fuera de bienes nacionales administrados por esta Dirección Local de CONAGUA, de conformidad a imágenes de google earth y carta INEGI F12B54 Cabo San Lucas, sin embargo el punto 2 del polígono colinda con un escurrimiento local, situación que **deberá contar con la autorización de alguna obra de drenaje pluvial para su proyecto que garantice su seguridad, la de los vecinos y de sus bienes** de acuerdo a las características que la autoridad local solicite de conformidad al artículo 131 del Reglamento de la Ley de aguas Nacionales que en su párrafo segundo dice que: "...las obras públicas de drenaje pluvial en los centros de población, las cuales están a cargo y bajo la responsabilidad de las autoridades locales"... Por lo que los usuarios deberán tomar en cuenta lo correspondiente al drenaje pluvial ante las autoridades locales del municipio de Los Cabos."*

- XI. Que el 30 de agosto de 2019, se recibió en esta Delegación Federal el oficio SETUES.S.S.0438-19, del 25 de julio de 2019, emitido por Gobierno del Estado de Baja California Sur, en respuesta a lo solicitado en el Resultando VI anterior, donde manifiesta lo siguiente:

*"...ante Usted, respetuosamente vengo a presentar formalmente la **OPINIÓN TÉCNICA**, en el ámbito de mi competencia, con base en las siguientes observaciones técnicas y legales..."*

...

OBSERVACIONES:

PROGRAMA DE ORDENAMIENTO ECOLÓGICO:

Se ubicó al proyecto con respecto al Programa de Ordenamiento Ecológico General del Territorio (POEGT) dentro de las Unidades Ambientales Biofísicas (UAB); en la correspondiente



a UAB-5, en la denominada: "Sierras y Piedemontes El Cabo", con una política ambiental principalmente para la preservación y aprovechamiento sustentable, sin embargo, se considera que la actividad propuesta, es compatible con este instrumento de política ambiental. Ya que según su MIA-P El proyecto denominado **"DESARROLLO CONDOMINIAL PACÍFICA"**, Este proyecto se pretende establecer la división del predio en 59 lotes, los cuales tendrán fines residenciales y casa club, la superficie mínima de los lotes es de 288.48 m² y la superficie máxima de los mismo es de 621.02 m², cada uno contará con servicios básicos en una superficie de 18, 573.13 m², lo que representa el 53.28 % de la superficie total del proyecto. (Según página 9 de su MIA-P del capítulo II).

SERVICIOS BÁSICOS:

Dentro de la MIA-P, se menciona que los servicios de energía eléctrica por Comisión Federal de Electricidad (C.F.E.), Así mismo el agua potable será mediante pipas de servicio y así también en su MIA-P nos menciona que no se tiene sistema de drenaje público y se dice que se contará con la colocación de plantas de tratamiento de aguas residuales independientes. (Según pag. 16 y 31 de su MIA-P; según capítulo II de su MIA-P), nos permitimos sugerirle hacer que sus sistemas de drenaje pudiese separar las aguas negras de las aguas grises desde su origen, esto quiere decir que solo las aguas negras irán directo a las plantas de tratamiento, mientras que las aguas grises irán a tanques de almacenamiento para juntarse en uno o varios tanques previos a su tratamiento u/o así como tanques comunes para los 59 lotes. Y cada uno de ellos tendrá un equipo de cloración y bombeo para que ésta agua sea reutilizada en los riegos de las áreas verdes, por lo que se recomienda se garantice que las aguas residuales de origen urbano y demás actividades deberán recibir un manejo y tratamiento adecuado, y que estas no se descargaran en depósitos naturales, artificiales o zona costera y/o playa en su debido caso la observancia de lo dispuesto en el Artículo 56 de la Ley del Equilibrio Ecológico y Protección del Ambiente del Estado de Baja California Sur, que a la letra dice "que cuando no existan los sistemas municipales para evacuación de las aguas residuales, los propietarios de hoteles, fraccionamientos, condominios, residencias, industrias y similares, deberán instalar sistemas de tratamiento y reciclaje de sus aguas residuales, ya sea individuales o comunales", así también se recomienda que está sea de la capacidad de tratamiento necesaria para cubrir la demanda del proyecto a su máxima capacidad, así mismo, que a estas plantas se le dé en mantenimiento periódico necesario para su correcta operación y que los lodos resultantes, sean tratados y depositados en el sitio que disponga la autoridad municipal correspondiente.

Por otra parte y una vez instalada las plantas de tratamiento, se sugiere la reutilización del efluente para el riego de áreas verdes, en apego a la Norma Oficial Mexicana: NOM-003-SEMARNAT-1997; que establece los límites máximos permisibles de contaminantes para las aguas residuales tratadas y que cumplan estas con los parámetros y que se reúsen en el riego de sus áreas verdes.



El proyecto además contará con vialidades de acceso, durante las etapas de preparación y construcción, el DTU-P se mencionan las medidas para brindar los servicios de sanitarios para los trabajadores, por lo que se sugiere requerir al Promovente para que se instalen baños portátiles ecológicos con el objeto de evitar el fecalismo dentro o fuera de su predio, así mismo se lleve a cabo una constante disposición por empresa debidamente registrada, que brinde el servicio de calidad y eficiencia como se ha mencionado.

En el caso del agua potable, En la MIA-P se menciona la contratación del servicio Municipal para el suministro, e las etapas y de no contar se sugiere requerir al Promovente que toda el agua potable requerida para las diferentes etapas del proyecto provenga de pozos o distribuidores debidamente autorizados por el Ayuntamiento. Dentro de la MIA-P, se menciona que no cuenta con servicios de: Recolección de Basura por lo cual el promovente se proporcionara estos servicios, en este sentido.

En cuanto a las instalaciones hidráulicas, se sugiere que estas sean totalmente herméticas a efecto de evitar el desperdicio de agua, así como la instalación de equipos ahorradores de agua (regaderas, sanitarios, cocina, etc.)

Respecto a la red sanitaria, se sugiere que estas y particularmente el equipo de tratamiento, sean totalmente herméticos a efecto de evitar la contaminación del suelo; así mismo se sugiere se instalen sistemas atrapa grasas y aceites en su red proveniente de cocinas con lo cual tendrían una mayor eficiencia en sus instalaciones. Se sugiere que se efectúe el mantenimiento a estos en forma continua, Así mismo se sugiere se verifique que el servicio sea de calidad, eficiencia y esté debidamente registrado.

RESIDUOS:

En la MIA-P se señala, que los residuos generados, serán depositados en el rellano sanitario establecido por la Autoridad Municipal, para recibir dichos residuos, al respecto se sugiere que se le indique al promovente que establezcan áreas para la ubicación de contenedores de basura debidamente clasificados, con un programa continuo de manejo de residuos y la utilización dentro de las diferentes etapas del proyecto, en el cual se implementen medidas de reducción, reutilización y/o reciclaje, antes de la disposición final de los residuos, buscando con ello que solamente los residuos que no puedan entrar dentro de estas acciones, se vayan a los sitios debidamente autorizados por la autoridad competente y los contenedores se encuentren debidamente cerrados.

También se sugiere dentro de su operación dentro de su operación se de tratamiento de los residuos sólidos productos de materiales de construcción y de cascajos considerandos de manejo especial, todo esto también incluya un estricto programa de gestión ambiental y su



depósito sea en lugar destinado por la autoridad competente y en caso de destinar material a recicladoras éstas estén debidamente establecidas. También se sugiere que durante el desarrollo de la construcción se instalen barreras que eviten que materiales de embalaje, empaques, restos de contenedores de comida u otro pudiesen llegar a predios circundantes, teniendo un control de dichos materiales.

En cuanto al uso de equipo de automotor y con respecto a combustibles, aceites y grasas: Se sugiere se evite efectuar reparaciones de vehículos y/o maquinaria en los predios en cuestión, llevando a cabo dichos trabajos dentro de las áreas de control como son talleres especializados para este fin, asó mismo lo más conveniente será efectuar la recarga de combustibles en los lugares destinados para este fin, evitando de esta manera la contaminación del suelo en el predio, así también se efectúe la revisión inferior de la maquinaria para atender posibles fugas o grasas.

VEGETACIÓN:

El promovente señala, que dentro de la superficie de 03.4862.30 Has. que abarca el predio, se afectará la totalidad de la superficie del predio, en donde el tipo de vegetación que predomina dentro de ella es: Selva Baja Caducifolia, Matorral Sarcocaula. En caso de existir especies de vegetación en el estatus de protección (P), amenazada (A) y/o sujeta a protección especial (PR), se sugiere efectuar la reubicación de estas. En caso de flora conocida como Viejito (Mammillaria dioica), Lomboy (Jatropha cinérea), Biznaga (Ferocactus cylindraceus), Cardón (Fulviceps) y Garambullo (Lophocereus schottii) así como de las especies catalogadas según la NOM-059-SEMARNAT-2010 y se dice que se recuperaran estas especies de vegetación ubicándolas en las áreas verdes y en el área sin construir donde se recuperan las especies de flora con algún tipo de protección y se de preferencia a la reubicación junto con la ornamentación arbórea que resalte el ecosistema predominante, aplicando las medidas pertinentes para su desarrollo.

De acuerdo al Plan Hídrico Estatal 2015-2021 se observa que el predio del proyecto se localiza sobre una escorrentía de un arroyo, por lo que se deberá solicitar el dictamen respectivo de no afectación ante la CONAGUA..."

XII. Que el 12 de noviembre, mediante el oficio SEMARNAT-BCS.-02.01.IA.721/19, esta Delegación Federal con fundamento en los artículos 35 Bis de la Ley General del Equilibrio Ecológico y la Protección al Ambiente y 22, de su Reglamento en Materia de Evaluación del Impacto Ambiental, solicitó al **Promovente** la siguiente información adicional:

1. Anexar copia de la Identificación vigente del Representante Legal para acreditar personalidad y presentar su original para cotejo.
2. Sobre el Capítulo II de la **MIA-P**: descripción del **Proyecto**, deberá detallar la siguiente información:

"Desarrollo Condominal Pacifica"
Grupo Habana Pacifico, S.A. de C.V.



- 2.1 Indicar características, dimensiones, número de niveles y número de viviendas de cada uno de los dos condominios que integran el **Proyecto**.
- 2.2 Indicar características, dimensiones, número de niveles que tendrá el área de comercio
- 2.3 Completar la información en las siguientes tablas, toda vez que se presenta incompleta en la **MIA-P**:

Concepto	Superficie de desplante	Niveles de construcción	Número de viviendas	Superficie total de construcción
Lotificación				
Vialidades				
Área condominal 1				
Área condominal 2				
Área comercial				
Área de donación				

3. Aclarar si el **Proyecto** utilizará biodigestores para el tratamiento de aguas residuales o si se conectará a la red de drenaje municipal, toda vez que en la página II-13 de la **MIA-P** indica que utilizará biodigestores y en la página II-17 manifiesta que se conectará a la red de alcantarillado. En caso de que la opción a utilizar sean los biodigestores, deberá indicar características de los mismos, número de unidades a utilizar y su ubicación georreferenciada al interior del polígono del **Proyecto**.
 4. Deberá presentar descripción, características y ubicación georreferenciada de una obra de drenaje pluvial que garantice la seguridad del inmueble a construir y de sus habitantes, toda vez que colinda con un escurrimiento. Lo anterior de conformidad con el artículo 131 del Reglamento de la Ley de Aguas Nacionales.
- XIII. Que el 12 de noviembre de 2019, esta Delegación Federal mediante oficio SEMARNAT-BCS.-02.01.IA.722/19, determinó ampliar el plazo de evaluación de la **MIA-P** del **Proyecto**, conforme a lo dispuesto en los artículos 35 BIS, último párrafo, de la Ley General del Equilibrio Ecológico y la Protección al Ambiente y 46, fracción II de su Reglamento en Materia de Evaluación del Impacto Ambiental. Así como lo dispuesto en el artículo 28, de la Ley Federal de Procedimiento Administrativo, el cual establece que, los términos podrán suspenderse por causa de fuerza mayor o caso fortuito, debidamente fundada y motivada por la autoridad competente, en este caso debido a paro laboral ocurrido en las instalaciones de esta Delegación, motivo ajeno al Procedimiento de Evaluación del Impacto Ambiental.



- XIV. Que el 06 de febrero de 2020 se recibió en esta Delegación Federal la información adicional solicitada a la **Promovente**, mediante el oficio SEMARNAT-BCS-02-01.IA.721/19 del 12 de noviembre de 2019, citado en el Resultando XII anterior.
- XV. Que a la fecha de elaboración de la presente Resolución no se ha recibido en esta Delegación Federal, la opinión de la Presidencia Municipal del H. Ayuntamiento de Los Cabos, de acuerdo a lo referido en el Resultando VI anterior.
- XVI. 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.

CONSIDERANDO

PRIMERO. De conformidad con lo dispuesto en los artículos 8, 14 y 16 de la Constitución Política de los Estados Unidos Mexicanos; 2, fracción I, 16, 17 BIS, 26, de la Ley Orgánica de la Administración Pública Federal; 2, 3 y 16 fracción X de la Ley Federal de Procedimiento Administrativo; 2, fracción XXX, 38, 39 y 40 fracciones IX Inciso c, XXXV y XXXIX del Reglamento Interior de la Secretaría del Medio Ambiente y Recursos Naturales, publicado en el Diario Oficial de la Federación el 26 de noviembre del 2012; y el Decreto por el que se reforma, adicionan y derogan diversas disposiciones de este Ordenamiento Reglamentario, publicado en el Diario Oficial de la Federación el 31 de octubre de 2014, así como el artículo Único fracción VII, numeral 1 del acuerdo por el que se adscribe orgánicamente las Unidades Administrativas y Órganos Desconcentrados de la Secretaría del Medio Ambiente y Recursos Naturales, publicado en el Diario Oficial de la Federación el 15 de diciembre de 2014; 4, 5, fracciones II y X, 28, primer párrafo, fracciones VII, IX y X, 30, 35, fracción II, de la Ley General del Equilibrio Ecológico y la Protección al Ambiente; 2, 3, 4, 5, incisos O, Q y R, 9, 10, 12, 17, 25, 26, 37, 38, 39, 41, 42, 43, 44, 45, primer párrafo, fracción II, 46 a 49 de su Reglamento en Materia de Evaluación del Impacto Ambiental; tanto la Dirección General de Impacto y Riesgo Ambiental, así como las Delegaciones Federales de la Secretaría cuentan con facultad para evaluar y resolver las Manifestaciones de Impacto Ambiental de las obras o actividades competencia de la Federación y expedir, cuando proceda, las autorizaciones para su realización.

SEGUNDO. Que el artículo 5º, fracción X, de la Ley General del Equilibrio Ecológico y la Protección al Ambiente establece como facultad de la Federación la evaluación del Impacto Ambiental de obras o actividades a las que se refiere el artículo 28 de dicha Ley y, en su caso la expedición de autorizaciones. Por lo antes expuesto, la evaluación en Materia de Impacto Ambiental de las obras y actividades del **Proyecto** son de competencia Federal, toda vez que el cambio de uso de suelo en terrenos forestales, así como la construcción y operación de un desarrollo inmobiliario en ecosistemas costeros, además de cualquier tipo de obra civil en ecosistema costeros, litorales o zonas



federales, requieren de ser evaluados en Materia de Impacto Ambiental por esta Delegación Federal y al ser regulado por leyes federales de conformidad con lo dispuesto en los artículos 28, fracciones VII, IX y X, de la Ley General del Equilibrio Ecológico y la Protección al Ambiente y 5°, incisos O, Q y R, de su Reglamento en Materia de Evaluación de Impacto Ambiental.

TERCERO. Que el artículo 5°, del Reglamento de la Ley General del Equilibrio Ecológico y la Protección al Ambiente en Materia de Evaluación del Impacto Ambiental, establece que quienes pretendan llevar a cabo alguna de las obras o actividades señaladas en dicho numeral, requerirán previamente la autorización en Materia de Impacto Ambiental de la Secretaría.

CUARTO. Que la Dirección General de Impacto y Riesgo Ambiental y las Delegaciones Federales de la Secretaría cuentan con las facultades, para en su caso, autorizar las obras o actividades que hayan sido sometidas a evaluación de impacto ambiental, la de imponer condicionantes entre las cuales se encuentra la de incluir programas de trabajo que vayan dirigidas al cumplimiento de las medidas de prevención, mitigación y, en su caso, compensación y que los artículos, 38, 39 y 40, fracción IX, inciso c, XIX y XXXIX, del Reglamento Interior de la Secretaría del Medio Ambiente y Recursos Naturales, otorgan facultades para resolver en Materia de Impacto Ambiental.

QUINTO. Que con base en las consideraciones expuestas, esta Delegación Federal procedió a evaluar el impacto ambiental que pudiera ocasionar la construcción, operación y mantenimiento que requiere llevar a cabo el **Proyecto** a desarrollarse, bajo lo establecido en las Normas Oficiales Mexicanas: NOM-001-SEMARNAT-1996, NOM-003-SEMARNAT-1997, NOM-004-SEMARNAT-2002, NOM-006-CONAGUA-1997, NOM-041-SEMARNAT-2015, NOM-045-SEMARNAT-2006, NOM-047-SEMARNAT-2014, NOM-059-SEMARNAT-2010, NOM-081-SEMARNAT-1994, NOM-083-SEMARNAT-2003, Plan de Ordenamiento Ecológico del Municipio de Los Cabos, emitido el 31 de agosto de 1995, en el tomo XXII del Boletín Oficial del Gobierno del Estado de B.C.S. y el Plan Director de Desarrollo Urbano San José del Cabo – Cabo San Lucas 2040 (PDU 2040), publicado el 6 de mayo de 2013, en el tomo XL del Boletín Oficial del Gobierno del Estado de B.C.S., destacando los puntos siguientes:

A). CARACTERÍSTICAS DEL PROYECTO.

Cabe precisar que del análisis íntegro de la **MIA-P**, se advierte que el **Promovente** pretende llevar a Que el **Proyecto** tiene por objeto en el cambio de uso de suelo en terrenos forestales para la construcción y operación de un desarrollo inmobiliario en ecosistema costero que cuenta con lotificación, vialidades, un área condominal, área comercial y área de donación con muro de protección, ubicado en los lotes 02 y 03, de la parcela 286 Z6 P1/3, con clave catastral 402-086-023-002 y 402-086-023-003 del Ejido Cabo San Lucas, con una superficie total de 34,862.30 m², Municipio Los Cabos, Baja California Sur.



Distribución de áreas propuestas para el desarrollo del **Proyecto**.

No.	Conceptos	Superficie (m ²)	Superficie (ha)	%
1	Lotificación	18,573.13	1.857	53.28
2	Vialidades	6,367.34	0.637	18.26
3	Área condominal	5,898.89	0.590	16.92
4	Área comercial	2,822.94	0.282	8.10
5	Área de donación	1,180.80	0.118	3.39
6	Muro de contención	19.20	0.002	0.06
6	Totales	34,862.30	3.486	100.00

B). ASPECTOS ABIÓTICOS

Clima

En el área del **Proyecto**, corresponde a un clima tipo BW(h')hw(x'). Este tipo de clima corresponde al grupo de los secos seco; que caracteriza a un área donde la manifestación de los elementos meteorológicos (precipitación, temperatura) presentan condiciones tales que la evaporación excede a la precipitación y se presenta una temperatura media anual mayor a 22°C y con una temperatura del mes más frío mayor a 18°C.

Precipitación

Tenemos que los meses con mayor precipitación son septiembre y agosto con 116.10 y 51.80 mm, respectivamente; mientras que los meses con menor precipitación son junio con 0.00 y mayo con 0.10 mm, respectivamente, teniendo una precipitación promedio anual de 254.90 mm.

Temperatura

La temperatura máxima se encuentra dentro de los 26 a los 34.8 °C, siendo el mes de enero el que presenta la temperatura más baja y el mes agosto el que presenta la temperatura más alta. La temperatura media se encuentra dentro de los 19.2 a los 29.3 °C, siendo los meses de enero y agosto los que presentan la temperatura más fría y la más cálida, respectivamente. La temperatura mínima oscila dentro de los 12.4 a los 23.8 °C con el mes de enero el más frío y el mes de agosto el más cálido.

Eventos meteorológicos extremos

En promedio se generan 14 ciclones en esta región cada año, siendo 1992 el año en que ocurrió el mayor número. Alrededor de un 52% de las tormentas tropicales pasan a categoría de huracán, esto es, alcanzan una velocidad de viento por arriba de los 117 km/h. Sólo cerca del 22% afectan las costas del sur de la península. Aproximadamente 7 ciclones alcanzan el rango de huracán cada año, pero únicamente se han registrado 11 huracanes de categoría 5 en los 51 años analizados, de los cuales sólo Linda en 1997 cruzó por la zona comprendida dentro de un círculo con radio de 500 km con centro en Cabo San Lucas. Los meses en los cuales son más frecuentes las perturbaciones tropicales



son julio, agosto y septiembre, sin embargo, el mes en el cual Baja California Sur se ve más afectada es septiembre.

Geología

La cuenca esta rellena por sedimentos que corresponden a la época Terciaria y Cuaternaria. Las edades de las rocas oscilan dentro del intervalo de los periodos Mioceno medio del Pleistoceno y registran diversos ambientes de depósitos que varían de continentales a marinos. Los afloramientos rocosos, donde se localiza el **Proyecto**, están conformados por rocas sedimentarias intercaladas con ígneas intrusivas, además hay suelos derivados de las rocas preexistentes.

Fisiografía.

El área de estudio se encuentra en la Provincia Península de Baja California, en la Subprovincia del Cabo la cual se extiende al sur del Trópico de Cáncer y es la parte final de la Provincia. Por el noroeste colinda con la discontinuidad Llanos de la Magdalena, único límite continental, hacia el oriente limita con el Golfo de California, en el sureste con el Océano Pacífico y por el sur con el Océano Pacífico y el Golfo de California. Ocupa una extensión de 7,612.67 km², que corresponden a una parte del municipio de La Paz y a la totalidad del municipio de Los Cabos.

En cuanto al relieve, las pendientes y las formas del terreno a nivel de la microcuenca son poco variadas. Con base en el Diccionario de Datos Fisiográficos publicado por el INEGI (2002); en el análisis encontramos la presencia de dos topoformas, los cuales corresponden a Lomerío Escarpado con Cañadas y Llanura aluvial.

Suelos

En Baja California Sur los climas que prevalecen son los muy secos semicálidos y cálidos, estos, en interacción con factores tales como el material parental y el relieve han dado lugar a la formación de suelos jóvenes, poco desarrollados, entre ellos las unidades con mayor cobertura son: regosol, yermosol y vertisol. Gran parte de este tipo de suelos se han originado principalmente de rocas del tipo de las areniscas, ígneas ácidas y graníticas, cuyo contenido de cuarzo es alto; las areniscas además presentan cantidades considerables de carbonatos. Dichas rocas al ser intemperizadas han generado suelos de textura gruesa o media, de consistencia suelta y muy porosa, por lo que resultan ser de fácil manejo; sin embargo, presentan alta permeabilidad.

En el análisis del sistema ambiental, tomando como referencia el Conjunto de Datos Vectorial Edafológico, se observa la presencia de tres tipos de suelo: Regosol epiesquelético, Leptosol eútrico y Fluvisol eútrico.

Hidrología

El área de estudio se localiza en la Región Hidrológica No. 6 (RH-6) denominada Baja California Sureste. Esta región tiene una superficie aproximada de 12,232 km².



Hidrología subterránea

De manera general el coeficiente de escurrimientos en el estado es de 0 a 5% principalmente en las bajadas, valles y llanuras, y de 5 a 10% en las sierras, mesetas y lomeríos. Por tal motivo y debido a la escasez de agua superficial es de alta importancia utilizar y conservar el agua subterránea razonablemente en todo el estado. Actualmente en el estado existen 16 zonas de explotación, la extensión del área de extracción de los 16 acuíferos suma alrededor de 3,666 km².

El **Proyecto** se encuentra inmerso en el Acuífero 0317 Cabo San Lucas, de fecha 04 de enero de 2018 se publicó en el Diario Oficial de la Federación la actualización de la disponibilidad media anual de agua subterránea de los 653 acuíferos de los Estados Unidos Mexicanos; siendo para el Acuífero mencionado una disponibilidad de 0.00.

C). ASPECTOS BIÓTICOS.

Flora

No se identificó ninguna especie listada en alguna categoría de riesgo conforme a la NOM-059-SEMARNAT-2010, en el Área del **Proyecto**.

A continuación, se presenta la descripción del uso de suelo y/o vegetación identificado en la superficie necesaria para el desarrollo del **Proyecto**.

Matorral sarcocaulé. Este tipo de vegetación se desarrolla en una superficie de 3.359 ha, que representa el 96.34% de la superficie total del **Proyecto**, donde las especies más representativas son: *Jatropha cinerea*, *Colubrina glabra*, *Lysiloma candida*, *Caesalpinia californica*, *Stenocereus gummosus*, *Indigofera nelsonii*, *Cylindropuntia cholla*, *Gossypium harknessii* y *Mammillaria armillata*.

Conforme a los resultados de los sitios de muestreo levantados en el matorral sarcocaulé que se desarrolla en la superficie del **Proyecto**, se obtuvo una riqueza de 21 especies pertenecientes a 11 familias diferentes, donde la familia Cactaceae es la mejor representada con 5 especies que representa el 23.81% de la riqueza total, seguida por las familias Fabaceae con 4 especies que representa el 19.05% de la riqueza total, Burseraceae, Euphorbiaceae y Rhamnaceae con 2 especies cada una que representa el 9.52% de la riqueza total, respectivamente, mientras que las 6 familias restantes registraron una especie cada una (4.76% del total, respectivamente), tal y como se muestra en la siguiente tabla.

No.	Nombre común	Nombre científico	Familia	%
1	Cardón	<i>Pachocereus pringlei</i>	Cactaceae	23.81
2	Choya	<i>Cylindropuntia cholla</i>	Cactaceae	
3	Pitaya agria	<i>Stenocereus gummosus</i>	Cactaceae	
4	Pitaya dulce	<i>Stenocereus thurberi</i>	Cactaceae	



No.	Nombre común	Nombre científico	Familia	%
5	Viejito	<i>Mammillaria armillata</i>	Cactaceae	
6	Celosa	<i>Mimosa xantii</i>	Fabaceae	
7	Palo blanco	<i>Lysiloma candida</i>	Fabaceae	19.05
8	Palo estaca	<i>Caesalpinia californica</i>	Fabaceae	
9	Rama prieta	<i>Indigofera nelsonii</i>	Fabaceae	
10	Copal	<i>Bursera hindsiana</i>	Burseraceae	9.52
11	Torote rojo	<i>Bursera microphylla</i>	Burseraceae	
12	Liga	<i>Euphorbia californica</i>	Euphorbiaceae	9.52
13	Lomboy	<i>Jatropha cinerea</i>	Euphorbiaceae	
14	Cacachila	<i>Karwinskia humboldtiana</i>	Rhamnaceae	9.52
15	Palo colorado	<i>Colubrina glabra</i>	Rhamnaceae	
16	Hierba del venado	<i>Porophyllum gracile</i>	Asteraceae	4.76
17	Ciruelo	<i>Cyrtocarpa edulis</i>	Anacardiaceae	4.76
18	Manzanita roja	<i>Cordia curassavica</i>	Boraginaceae	4.76
19	Salvia	<i>Hyptis laniflora</i>	Lamiaceae	4.76
20	Algodón	<i>Gossypium harknessii</i>	Malvaceae	4.76
21	Malvarosa	<i>Melochia tomentosa</i>	Sterculiaceae	4.76
21	TOTAL			100

Fauna

Se registraron un total de 24 especies de fauna silvestre (R=24), de las cuales 14 especies pertenecen al grupo de las aves que representa el 58.33% de la riqueza total, 8 especies para el grupo de los reptiles que representa el 33.34% de la riqueza total y finalmente el grupo de los mamíferos con 2 especies que representa el 8.33% de la riqueza total.

A continuación se presenta los datos de riqueza y especies enlistadas en alguna categoría conforme a la NOM-059-SEMARNAT-201 para cada uno de los grupos muestreados.

Especies de aves observadas en el área del **Proyecto**.

No.	Nombre común	Nombre científico	Familia	NOM-059-SEMARNAT-2010	%
1	Paloma alas blancas	<i>Zenaida asiatica</i>	Columbidae		
2	Torcasita	<i>Columbina passerina</i>	Columbidae		14.29



No.	Nombre común	Nombre científico	Familia	NOM-059-SEMARNAT-2010	%
3	Cenzontle norteno	<i>Mimus polyglottos</i>	Mimidae		
4	Guirigo	<i>Toxostoma cinereum</i>	Mimidae		14.29
5	Cardenal rojo	<i>Cardinalis cardinalis</i>	Cardinalidae		7.14
6	Zopilote Aura	<i>Cathartes aura</i>	Cathartidae		7.14
7	Gorrión de garganta negra	<i>Amphispiza bilineata</i>	Emberizidae		7.14
8	Chacuaca	<i>Callipepla californica</i>	Odontophoridae		7.14
9	Gorrión	<i>Passer domesticus</i>	Passeridae		7.14
10	Carpintero del desierto	<i>Melanerpes uropygialis</i>	Picidae		7.14
11	Baloncillo	<i>Auriparus flaviceps</i>	Remizidae		7.14
12	Chivirito	<i>Polioptila caerulea</i>	Sylviidae		7.14
13	Matraca del desierto	<i>Campylorhynchus brunneicapillus</i>	Troglodytidae		7.14
14	Lelo	<i>Myiarchus cinerascens</i>	Tyrannidae		7.14
Total					100.00

Especies de mamíferos observados en el área del **Proyecto**.

No.	Nombre común	Nombre científico	Familia	NOM-059-SEMARNAT-2010	%
1	Liebre cola negra	<i>Lepus californicus</i>	Leporidae		50.00
2	Juancito	<i>Ammospermophilus leucurus</i>	Sciuridae		50.00
Total					100.00

Especies de reptiles observados en el área del **Proyecto**

No.	Nombre común	Nombre científico	Familia	NOM-059-SEMARNAT-2010	%
1	Cachora guera	<i>Uta stansburiana</i>	Phrynosomatidae	Amenazadas	
2	Bejori	<i>Sceloporus licki</i>	Phrynosomatidae	Protección especial	50.00
3	Cachora panza azul	<i>Urosaurus nigricaudus</i>	Phrynosomatidae	Amenazadas	
4	Lagartija cachora	<i>Callisaurus draconoides</i>	Phrynosomatidae	Amenazadas	
5	Iguana del desierto	<i>Dipsosaurus dorsalis</i>	Iguanidae		
6	Iguana	<i>Ctenosaura hemilopha</i>	Iguanidae	Protección especial	25.00



7	Huico	<i>Cnemidophorus hyperythrus</i>	Teiidae	25.00
8	Huico occidental	<i>Cnemidophorus tigris</i>	Teiidae	
8	Total			100.00

Especies de aves observadas en el área del **Proyecto**

No.	Nombre común	Nombre científico	Familia	NOM-059- SEMARNAT- 2010	Abundancia
1	Paloma alas blancas	<i>Zenaida asiatica</i>	Columbidae		53
2	Chivirito	<i>Polioptila caerulea</i>	Sylviidae		35
3	Lelo	<i>Myiarchus cinerascens</i>	Tyrannidae		34
4	Torcasita	<i>Columbina passerina</i>	Columbidae		17
5	Cardenal rojo	<i>Cardinalis cardinalis</i>	Cardinalidae		16
6	Matraca del desierto	<i>Campylorhynchus brunneicapillus</i>	Troglodytidae		14
7	Cenzontle nortero	<i>Mimus polyglottos</i>	Mimidae		9
8	Corrión	<i>Passer domesticus</i>	Passeridae		9
9	Chacuaca	<i>Callipepla californica</i>	Odontophoridae		9
10	Corrión de garganta negra	<i>Amphispiza bilineata</i>	Emberizidae		8
11	Carpintero del desierto	<i>Melanerpes uropygialis</i>	Picidae		7
12	Baloncillo	<i>Auriparus flaviceps</i>	Remizidae		6
13	Guirigo	<i>Toxostoma cinereum</i>	Mimidae		6
14	Zopilote Aura	<i>Cathartes aura</i>	Cathartidae		3
14	Total				226

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

Impactos ambientales previstos para la etapa de etapa de selección y preparación del sitio:

En la etapa de selección y preparación del sitio se identificaron 54 impactos, de los cuales 33 serán adversos y 21 benéficos. Ninguno de los impactos adversos esperados en esta etapa del **Proyecto** fue valorado como severo o crítico, 12 son considerados como moderadamente significativos todos ellos causados por la remoción de vegetación y la operación de la maquinaria y equipo; mientras que 21 resultaron con un valor de poco significativo o compatibles con el medio, tal como se muestra en la figura 1, posteriormente se presenta la descripción y valoración de los impactos más importantes que podrían ser causados en esta etapa del **Proyecto**.



Disminución de la calidad del suelo por el cambio de uso de suelo

Este impacto ocurrirá sobre la capa de suelo de zonas muy localizadas y consistirá en alteraciones básicamente físicas, derivadas de la remoción de vegetación. Se presentará principalmente sobre las áreas destinadas a las edificaciones del **Proyecto**. Este impacto se valora como significativo. La importancia de este impacto está determinada principalmente por su persistencia a largo plazo y la superficie afectada dentro del predio del **Proyecto**, pero su efecto es evaluado como muy localizado y con posibilidad de recuperar algunas de sus cualidades. El efecto de este impacto está relacionado con la pérdida de vegetación y el rescate de especies vegetales. Parte del suelo se puede recuperar para fortalecer áreas de jardinería o las zonas que no se desmonten.

Reducción en la abundancia de vegetación

Este es el mayor efecto causado por la remoción de vegetación. La importancia de este impacto alcanza un valor significativo. Ese valor se debe a que el efecto tendría una persistencia de largo plazo y reversibilidad de mediano a largo plazo, sin embargo, se trata de efectos muy localizados, debido a que cambiará una superficie pequeña en relación con el sistema ambiental. La intensidad del impacto será baja, ya que la vegetación de las zonas cercanas está muy alterada, como se indica en la sección de diagnóstico. La vegetación forma parte de un sistema altamente fragmentado, con diversas modificaciones y con poco valor de conservación, debido a la localización de la zona.

Disminución de la calidad de hábitat para fauna

El desmonte de vegetación implica una pérdida de hábitat para la fauna, pero la superficie donde se pretende desarrollar el **Proyecto** no cumple cabalmente la función de hábitat; dada su baja cobertura vegetal y poca disponibilidad de alimento para la fauna. Por otra parte, el número de especies de fauna que resultarán afectadas será muy bajo. Los impactos causados por el desmonte sobre la fauna se califican como moderados debido a que son efectos con persistencia a largo plazo y son reversibles sólo en el mediano plazo. La intensidad de dicho impacto es escasamente media debido a que la fauna es un factor ambiental que resultó con un valor bajo durante la fase de diagnóstico. Se trata de fauna compuesta por animales terrestres pequeños con un alto grado de tolerancia a la presencia humana.

Desplazamiento de fauna

El desplazamiento de fauna por el desmonte tiene un efecto moderadamente significativo. La importancia de este impacto se debe principalmente a que es reversible en el mediano plazo y su recuperación sería sólo parcial. El valor de importancia de este impacto es bajo debido a que se trata de un efecto muy localizado. Además, la fauna en el sitio ya presenta un efecto adverso por la presencia humana en los alrededores y se estima que no tendrá problema para reubicarse en áreas aledañas, puesto que estas especies son tolerantes a la presencia y actividades humanas.



Pérdida de singularidad en el paisaje

La pérdida de singularidad en el paisaje debido al desmonte se debe a que la vegetación es el elemento más destacado del paisaje, pues ésta juega un papel importante en la composición del escenario. Las plantas de matorral son el principal elemento en las vistas locales. De cualquier manera, se trata de un paisaje de valor ambiental bajo con notables alteraciones, principalmente por los terrenos desmontados, vegetación introducida y presencia de caminos, fraccionamientos y desarrollos comerciales y hoteleros de la zona. Este impacto es valorado como moderado. La importancia de este impacto se debe a que su reversibilidad es de mediano plazo y a que su recuperabilidad es sólo parcial.

Pérdida de naturalidad en el paisaje

La pérdida de naturalidad es un impacto que al igual que el anterior está determinado porque la vegetación es el elemento natural más importante en la composición del escenario. Sin embargo, en la valoración ambiental previa al **Proyecto** el paisaje tiene un valor bajo y las modificaciones en él no revisten mayor importancia. El impacto es valorado como moderado. La importancia de este impacto se debe a que su reversibilidad es de mediano plazo y a que su recuperabilidad es sólo parcial.

Impactos ambientales previstos para la etapa de etapa de construcción:

Durante la etapa de construcción se producirán un total de 36 impactos adversos. Ningún impacto adverso llega a ser severo o crítico, y solamente 4 llegan a ser moderadamente significativos, el resto son compatibles con el medio. Tres de los impactos moderados son causados por la excavación, relleno y compactación del suelo y 1 por la instalación de servicios. Los factores más afectados por estas actividades son el suelo y el paisaje. Los impactos benéficos de esta etapa serán 17, posteriormente se presenta la descripción de los impactos adversos más importantes.

Disminución de la calidad del suelo por efecto de las excavaciones, relleno y colocación de infraestructura

Este impacto ocurrirá sobre la capa de suelo de zonas destinadas a la construcción del desarrollo condominal, dentro del cual se contempla la construcción de obra civil. En un principio consistirá en alteraciones físicas, aunque posteriormente, una vez que el suelo sea mezclado y quede cubierto por las construcciones, perderá cualidades químicas y biológicas. Este impacto es valorado como moderado y los criterios que más determinan su valor son su persistencia de largo plazo y su irreversibilidad, pero es un efecto de poca extensión.

Pérdida de suelo con vocación forestal

Este impacto es provocado por la instalación de infraestructura. Se trata de un impacto que viene a reducir el potencial productivo de tipo agrícola, pecuario y forestal de la región, pero este es un efecto que no sólo es provocado por el presente proyecto sino por la poco alentadora expectativa del sector



forestal en la región; adicionalmente es importante señalar que conforme a la zonificación secundaria del PDU no están permitidas las actividades forestales en el predio. El impacto es valorado como moderado y se debe principalmente a que en la región es poco practicada la agricultura de riego y el nuevo uso de suelo propuesto para el **Proyecto** es el de mayor demanda.

Disminución en la calidad del hábitat

El hábitat para la fauna que será modificado por la construcción del desarrollo condominal y sus obras asociadas, antes ya habrá sido afectado por las actividades de desmonte, sin embargo el efecto es un tanto mayor que aquel, debido a que entre sus características resulta de mayor persistencia y menor recuperabilidad y reversibilidad, de cualquier manera, el impacto no será terminal. El efecto será sobre una fauna compuesta de animales terrestres pequeños con tolerancia a un alto grado de presencia humana y habituada a vivir en un medio fragmentado. El impacto de la construcción sobre el hábitat es valorado moderado. La intensidad de este impacto es limitada debido a que la fauna es un factor ambiental que resultó con un valor bajo durante la fase de diagnóstico.

Reducción de la naturalidad del paisaje

El impacto de la construcción sobre la naturalidad del paisaje se debe a que el establecimiento de las edificaciones representa la aparición de objetos artificiales en el escenario, lo cual se suma al efecto por desmonte realizado previamente a la construcción. De cualquier manera, este efecto es valorado como moderado debido a su limitada extensión y su parcial recuperabilidad. La intensidad de este impacto es media, limitada porque el paisaje regional tiene poco valor (ver sección de diagnóstico ambiental), esto se debe a que en los alrededores del área de influencia existen zonas con una significativa presencia de fraccionamientos y desarrollos comerciales; y en general el paisaje ya está modificado.

Impactos ambientales previstos para la etapa de etapa de operación y mantenimiento:

El número de impactos adversos que se pueden producir por la operación del **Proyecto** es de 9, aunque ninguno se valora como crítico ni severo y sólo tres de ellos se valoran como moderadamente significativos, el resto son compatibles con el medio. Los impactos adversos más importantes se pueden presentar debido al tránsito de las personas por el **Proyecto** y a los impactos sobre la calidad del aire y del suelo. En la evaluación también se determinó la ocurrencia de 5 impactos benéficos, uno de ellos resulta moderadamente significativo y es provocada por la derrama económica desde el punto de vista empleo que pretende arrojar el **Proyecto**.

Cambio en la condición de la vegetación

Este impacto consistirá en modificar la composición de la vegetación debido a la disminución de vegetación nativa. Este impacto es valorado moderado. Su valoración está limitada por su poca extensión y factibilidad de recuperación. Además la intensidad de este impacto es media, debido a que previo al presente **Proyecto** se han provocado significativas alteraciones de este tipo en la





región, ya que en la zona aledaña existe una gran cantidad de desmontes para la ampliación de la zona urbana.

Pérdida de singularidad en el paisaje

El impacto sobre el paisaje consiste en una posible transformación del escenario debido a que las plantas son el elemento más conspicuo en la zona y la eliminación de estas aunada a la aparición de objetos extraños es tan importante como la eliminación de las nativas. Como se mencionó antes, en el sistema ambiental del **Proyecto** y las áreas circundantes se observa una notable eliminación de la vegetación y aparición de elementos extraños, lo que determina que el impacto no será importante. La importancia del impacto de esta actividad sobre el paisaje, es valorada como moderada, fundamentalmente por su escasa extensión y el bajo valor del paisaje en el área de influencia. En las medidas de prevención y mitigación se indican cuáles serán las acciones a llevar a cabo para minimizar este impacto.

Disminución en la calidad del aire y estructura del suelo

El impacto sobre estos dos factores será provocado por el tránsito de carros y personas por las vías de acceso y en el interior del predio. La magnitud de este impacto se considera moderada debido a su baja extensión dentro del terreno, y a que con la utilización de pavimento en las vías de acceso se mitigarán los efectos ocasionados en la calidad del aire, sin embargo, la afectación a la estructura del suelo se considera no mitigable y pasa a formar parte de los impactos residuales del **Proyecto**.

E). MEDIDAS PREVENTIVAS Y DE MITIGACIÓN DE LOS IMPACTOS AMBIENTALES PROPUESTAS POR LA PROMOVENTE.

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

F). DICTAMEN TÉCNICO.

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

Que conforme al Plan de Ordenamiento Ecológico del Municipio de Los Cabos, publicado el 31 de agosto de 1995, en el tomo XXII del Boletín Oficial del Gobierno del Estado de B.C.S., el **Proyecto** se encuentra ubicado en la unidad T16, que corresponde a una vocación de suelo apta para el turismo de baja densidad y usos conservacionistas de baja densidad y poca demanda al ambiente, la cual



incluye diversos criterios ambientales, entre los que destaca el B1: establece el requisito de utilizar técnicas de generación y ahorro de agua potable; F1: las construcciones y obras de urbanización deberán respetar los cauces de los arroyos y escurrimientos; F7: No deberá permitirse el desarrollo de áreas inundables o parcialmente inundables; I4: Las áreas no construidas deberán mantener la cubierta vegetal original y en los espacios abiertos construidos, la correspondiente a los estratos arbóreos y arbustivos; I14: No se permitirá sin justificación técnica la obstrucción de escurrimientos pluviales para la construcción de obras que puedan interrumpir el flujo del agua, deberán diseñarse alcantarillas (pasos de agua).

Que conforme a la zonificación secundaria de la segunda actualización del Plan Director de Desarrollo Urbano San José del Cabo – Cabo San Lucas 2040 (PDU 2040), emitida el 6 de mayo de 2013, en el tomo XL del Boletín Oficial del gobierno del Estado de Baja California Sur, el uso de suelo destinados para el polígono general del sitio del **Proyecto** corresponde Mixto Moderado, con una densidad neta de 90 viviendas por hectárea en usos habitacionales. En este uso de suelo está permitido integrar uso comercial, servicios, talleres de oficios, equipamiento y vivienda. Este uso se relaciona con vialidades primarias y secundarias. La superficie máxima de ocupación (C.O.S.) será de 0.6 veces al área total del lote. Las edificaciones podrán tener como máximo una superficie construida (C.U.S.) equivalente a 1.8 veces la superficie del lote. Considerando las restricciones antes señaladas, el uso de suelo propuesto por el **Proyecto** es compatible, con el Plan Director de Desarrollo Urbano San José del Cabo – Cabo San Lucas, en tanto cumpla con todos los Términos y Condicionantes contenidos en la presente Resolución.

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

Por las consideraciones de hecho y de derecho anteriormente expuestas, así como del análisis de los documentos que obran en el expediente, es de señalarse, que la **MIA-P**, del **Proyecto** promovido por la C. Ana Lucía Armenta Merlo, apoderada legal de Grupo Habana Pacífico, S.A. de C.V., **Promoviente**, se autoriza condicionadamente, para estar en posibilidad de cumplir con los requisitos que para tal efecto exige la normatividad aplicable al caso en el estudio. Además, al aplicar las medidas de prevención y mitigación, las obras y/o actividades del **Proyecto**, no influirán de manera adversa y significativa en la calidad del sistema ambiental, no afectarán de manera significativa a las especies de flora y fauna con alguna categoría de riesgo, ni la vegetación que sirva como zona de anidación, refugio y reproducción para la fauna silvestre. Toda vez que la maquinaria a utilizarse deberá encontrarse dentro de los rangos permitidos por las Normas Oficiales Mexicanas, esta Delegación



Federal considera que dichas actividades son factibles de desarrollarse en el sitio propuesto siempre y cuando la **Promovente** se sujete a las medidas de prevención, mitigación y compensación señaladas en la **MIA-P** y sus anexos, e información adicional, así como al cumplimiento de los términos y condicionantes de la presente Resolución, para minimizar los impactos ambientales adversos que puedan ocasionarse sobre los componentes ambientales del área de influencia del **Proyecto**. Por lo que, en el ejercicio de sus atribuciones, esta Delegación Federal determina que el **Proyecto**, objeto de la evaluación que se dictamina, **es ambientalmente viable**, debiéndose sujetar a los siguientes:

TÉRMINOS

PRIMERO. SE AUTORIZA DE MANERA CONDICIONADA el cambio de uso de suelo en terrenos forestales para la construcción y operación de un desarrollo inmobiliario en ecosistema costero que cuenta con lotificación, vialidades, un área condominal, área comercial y área de donación con muro de protección, ubicado en los lotes 02 y 03, de la parcela 286 Z6 P1/3, con clave catastral 402-086-023-002 y 402-086-023-003 del Ejido Cabo San Lucas, con una superficie total de 34,862.30 m², Municipio Los Cabos, Baja California Sur, a localizarse en las siguientes coordenadas UTM:

Polígono general		
Vértices	X	Y
1	614859.095	2534060.62
2	614745.714	2534213.34
3	614942.676	2534380.21
4	614942.379	2534131.12
Superficie total = 34,862.30 m ²		

Distribución de áreas que conforman el **Proyecto**.

Concepto	Superficie del concepto	Superficie de desplante	Niveles de construcción	Número de viviendas	Superficie total de construcción
Lotificación	18,573.13	11,505.00	2	59 lotes	23,010.00
Vialidades	6,367.34	0	0	0	0
Área condominal 1	3,686.55	3,528.00	4	56 viviendas	14,112.00
Área condominal 2	2,209.34	2,079.00	4	33 viviendas	8,316.00
Área comercial	2,822.94	2,822.94	2	0	5,645.88
Área de donación	1,180.80	0	0	0	0
Muro de contención	19.20	19.20	0	0	19.20
Totales	34,862.30	19,954.14	-	148	51,103.08



Características de las áreas que conforman el Proyecto

1. **Lotificación:** Consiste en la división del predio en 59 lotes, los cuales tendrán fines residenciales y casa club, la superficie mínima de los lotes es de 288.48 m² y a superficie máxima de los mismos es de 621.02 m². Los lotes de manera individual contarán con una superficie de desplante de 195.00 m², con dos niveles de construcción cada uno, contarán con servicios básicos de infraestructura común y acceso a las vialidades. Se llevará a cabo en una superficie de 18,573.13 m².
2. **Vialidades:** Contarán con una superficie de 6,367.34 m², para el desarrollo de vialidades que permitan el acceso a las diferentes áreas que contempla el **Proyecto**. Estas vialidades serán de dos carriles con dos diferentes anchos, de 9.50 m y de 11.50 m, construidas a base de pavimento y contarán con banquetta y guarnición tipo paloma.
3. **Área condominal:** Se considera el establecimiento de dos áreas condominales, con una superficie total de 5,898.89 m². Contará con edificios de 4 niveles, en donde cada uno de los niveles contará con 4 viviendas, siendo en total de 16 viviendas por edificio, las dimensiones aproximadas de las viviendas serán de 9 m de largo por 7 m de ancho, teniendo una superficie de desplante por vivienda en la planta baja de 63 m², así mismo, cada una de las viviendas contará con estacionamiento.
 - **Área Condominal 1.** Estará ubicada en la parte noroeste del predio donde se pretende desarrollar el **Proyecto** en una superficie de 3,686.55 m², se establecerá alrededor de 56 viviendas en 4 niveles.
 - **Área Condominal 2.** Estará ubicada en la parte oeste del predio, en una superficie de 2,209.34 m², se establecerá alrededor de 33 viviendas en 4 niveles.
4. **Área comercial:** Ocupará una superficie de 2,822.94 m² ubicada al suroeste del **Proyecto**, contará con conexión a la vialidad principal para el acceso. Las construcciones contarán con 2 niveles según se requiera, en donde se establecerán locales comerciales con dimensiones aproximadas de 4 m de ancho por 5 m e largo.
5. **Área de donación:** El **Proyecto** toma en cuenta una superficie de 1,180.8 m², para un área de donación en donde se llevará a cabo la reubicación de las especies de flora y fauna que sean rescatadas de las áreas donde se realizará el cambio de uso de suelo.
6. **Muro de protección o contención:** Se construirá un muro en la porción noroeste del **Proyecto**, que colindando con los escurrimientos superficiales presentes en el sitio, de manera que sirva como barrera de protección ante dichos escurrimientos. El muro estará construido a base de concreto, con espesor de 20 cm, altura de 2.00 m y una longitud de 96 m, con lo que se tendrá



una superficie total de ocupación para este concepto de 19.20 m². El muro de contención se ubicará en las siguientes coordenadas UTM:

Muro de Protección		
Vértices	X	Y
1	614745.71	2534213.34
2	614818.96	2534275.4
3	614819.09	2534275.25
4	614745.83	2534213.18
Superficie total = 19.20 m ²		

Urbanización del área y descripción de servicios requeridos

- Agua potable. El **Proyecto** se conectará a la red pública del Municipio de Los Cabos para abastecerse de agua potable.
- El servicio de energía eléctrica será suministrado por la Comisión Federal de Electricidad.
- Recolección de basura: Los residuos sólidos que se generen serán almacenados temporalmente en el área de mantenimiento del **Proyecto**, en un cuarto específico para este fin, en cuanto a su disposición final, se contratará a una empresa especializada que se encargará de realizar el traslado y colocación de los residuos al relleno sanitario más cercano al **Proyecto**.
- Tratamiento de aguas residuales. Se instalará una planta de tratamiento tipo biodigestor, diseñada para colocarse de forma subterránea dentro de la superficie del **Proyecto**, con una capacidad de tratamiento de 2.84 m³/día.

Descripción de obras y actividades provisionales del Proyecto

1. Bodegas: Construcción de pequeñas bodegas de madera de manera temporal para el resguardo de materiales y herramientas.
2. Baños: Durante la etapa de preparación del sitio y construcción se rentarán sanitarios portátiles a razón de 1 por cada 20 trabajadores.
3. Almacén de residuos sólidos. En el caso de los residuos de construcción, serán retirados semanalmente y dispuestos en sitios previamente señalados por la autoridad correspondiente.

Las obras provisionales estarán albergadas dentro del predio del **Proyecto** y serán retiradas una vez concluidas las obras definitivas del **Proyecto**.

SEGUNDO. La presente autorización del **Proyecto** tendrá una vigencia de **10 (diez) años** para la etapa de preparación de sitio, que consiste en el cambio de uso de suelo en terrenos forestales y construcción. La vigencia para la etapa de operación y mantenimiento, será de **50 (cincuenta) años**. El primer plazo empieza a contar a partir de la firma de notificación de la presente Resolución y el segundo plazo una vez concluido el primero.



La vigencia del **Proyecto** podrá ser renovada a solicitud de la **Promovente**, únicamente si se demuestra que conforme al Atlas Nacional de Riesgos no existe riesgo de inundabilidad en el sitio del **Proyecto** para el periodo de retorno por el mismo plazo que solicite ampliar la vigencia.

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 compensación establecidas por la **Promovente** en la **MIA-P**. Para lo anterior, deberá solicitar por escrito a esta Delegación Federal la aprobación de su solicitud, antes del término de su vigencia.

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 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 Procuraduría Federal de Protección al Ambiente en el Estado, a través del cual, dicha instancia haga constar la forma como la **Promovente** ha dado cumplimiento a los Términos y Condicionantes establecidos en la presente autorización. En caso contrario no procederá dicha gestión.

TERCERO. 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 PRIMERO de esta Resolución.

Para que la **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 Delegación Federal la definición de competencia y Modalidad de evaluación del impacto ambiental para cada una de las obras y actividades que pretenda desarrollar. La solicitud contendrá un resumen general de los "subproyectos", con su ubicación exacta y condiciones ambientales presentes al momento de su solicitud. Posterior a ello y de ser el caso, deberá presentar a esta Delegación Federal para su evaluación, la **MIA-P**.

CUARTO. La **Promovente** queda sujeto a cumplir con las obligaciones contenidas en el artículo 50, del Reglamento de la Ley General del Equilibrio Ecológico y la Protección al Ambiente en Materia de Evaluación del Impacto Ambiental y en caso de que desista de realizar las actividades motivo de la presente autorización, deberá informar a esta Delegación Federal 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.

QUINTO. La **Promovente** en el caso que decida realizar modificaciones el **Proyecto**, deberá solicitar la autorización respectiva a esta Delegación Federal, en los Términos previstos en los artículos 6 y 28, del Reglamento de la Ley General del Equilibrio Ecológico y la Protección al Ambiente en Materia de Evaluación del Impacto Ambiental, con la información suficiente y detallada que permita a esta autoridad, analizar si el o los cambios decididos no causarán desequilibrios ecológicos, ni rebasarán



los límites y condiciones establecidos en las disposiciones jurídicas relativas a la protección al ambiente que le sean aplicables, así como lo establecido en los Términos y Condicionantes de la presente Resolución. Para lo cual, deberá notificar dicha situación a esta Delegación, previo al inicio de las actividades del **Proyecto** que se pretenden modificar. Queda prohibido desarrollar actividades distintas a las señaladas en la presente autorización.

SEXTO. De conformidad con lo previsto por los artículos 35, de la Ley General del Equilibrio Ecológico y la Protección al Ambiente y 49, de su Reglamento en Materia de Evaluación del Impacto Ambiental, la presente autorización se refiere única y exclusivamente a los aspectos ambientales de las obras y actividades descritas en el TÉRMINO PRIMERO de esta Resolución. Por ningún motivo, la presente autorización constituye un permiso de inicio de obras, ni reconoce o valida la legítima propiedad y/o tenencia de la tierra; por lo que quedan a salvo las acciones que determine esta Secretaría, las autoridades Federales, Estatales o Municipales, ante la eventualidad de que la Promovente, no pudiera demostrarlo en su oportunidad.

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

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

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

Suelo. Disminución de la calidad del suelo por efecto de la remoción de vegetación.

1. Antes de iniciar se deberá retirar la capa de suelo fértil y ubicarlo en sitios donde pueda ser utilizado o donde contribuya a mejorar el hábitat.
2. Inducir vegetación en las áreas que no se construyan para detener la erosión, específicamente en las zonas que no se vayan a utilizar con construcciones permanentes.
3. Efectuar riegos frecuentes con agua tratada, en aquellas áreas de suelo que hayan sido sujetas a despalme, para evitar la erosión eólica.
4. Se colocarán letrinas portátiles en proporción de una por cada 20 trabajadores, para evitar el fecalismo al aire libre por parte del personal que intervenga en la obra.
5. Ejecutar las actividades de desmonte de manera paulatina, disminuyendo con esto el tiempo de exposición del suelo a los factores climáticos (lluvia principalmente) con los consecuentes riesgos de erosión.



6. Realizar mantenimiento preventivo a la maquinaria y equipo en sitios autorizados, para minimizar los riesgos del vertido de sustancias contaminantes al momento de la ejecución de las actividades de desmonte.
7. Ejecutar un programa de rescate, colecta y reubicación de flora silvestre, como medida de restauración y reforestación de las áreas donde no se vaya a construir obra permanente, con la finalidad de evitar la erosión del suelo.
8. Se colocarán tambos de 200 litros de capacidad para la recolección de basura. Se deberá privilegiar la separación en orgánicos e inorgánicos para su posterior almacenamiento y disposición en los sitios que señale la autoridad local competente.
9. Se deberá contratar a una empresa autorizada para el manejo y disposición de residuos peligrosos durante la etapa de construcción.
10. Se retirarán todas las máquinas y equipo de trabajo al final de la construcción de las áreas

Flora. Reducción en la abundancia de vegetación.

11. Ejecutar un programa de rescate, colecta y reubicación de flora silvestre, en las áreas verdes y área de donación del **Proyecto**.
12. Quedará prohibida la quema de material vegetal residual, producto del cambio de uso de suelo.
13. Respecto al derribo de los árboles se realizará previa delimitación de las áreas a desmontar y utilizando técnicas de derribo direccional, para evitar posibles riesgos de afectación de vegetación adyacente.

Fauna. Disminución de la calidad de hábitat para fauna.

14. Se ejecutará un programa de rescate y reubicación de fauna silvestre, previo y durante la ejecución de los trabajos de cambio de uso de suelo.
15. Se deberá realizar el desmonte de manera paulatina para permitir el desplazamiento de la fauna y para evitar la mortalidad incidental de animales.
16. Se prohibirán actividades que tengan que ver con caza furtiva y aprovechamiento completo, partes o derivados de la fauna silvestre en el **Proyecto**.
17. Se establecerá un reglamento interno de trabajo donde se establecerán los límites máximos permisibles de velocidad para los vehículos que se encuentren en tránsito dentro del **Proyecto**, colocando letreros alusivos.
18. Se programarán pláticas con los grupos de trabajo encargados de llevar a cabo las actividades de desmonte sobre la importancia y respeto a la fauna que se identifique durante estas actividades; así como técnicas de manejo de fauna silvestre para protección de la misma y del personal que realice su manejo.

Aire. Disminución en la calidad del Aire.

19. Se procurará mantener siempre húmedas con agua tratada las áreas donde se trabaje para disminuir las emisiones de polvos que causen un detrimento de manera temporal de la calidad del aire.



20. Se dará mantenimiento preventivo al equipo y maquinaria utilizado para el derribo de la vegetación, para disminuir las emisiones de ruidos que provoquen una alteración en la calidad del aire.
21. Respetar en todo momento los límites máximos permisibles de emisión de gases contaminantes, así como de ruidos que marca la legislación vigente.

Agua. Disminución de la infiltración del agua.

22. La ejecución de un programa de rescate, colecta y reubicación de especies de flora, permitirá reestablecer cobertura vegetal en las áreas verdes que se conformen con la construcción del **Proyecto**.

OCTAVO. De conformidad con lo dispuesto por los artículos 35, párrafo cuarto de la Ley General del Equilibrio Ecológico y la Protección al Ambiente, que establece que una vez evaluada la **MIA-P**, la Secretaría emitirá la Resolución correspondiente en la que podrá autorizar de manera condicionada la obra o actividad de que se trate y 47, primer párrafo del su Reglamento en Materia de Evaluación del Impacto Ambiental, que establece, que la ejecución de la obra o la realización de la actividad de que se trate deberá sujetarse a lo previsto en la Resolución respectiva, esta Delegación Federal determina que la operación del **Proyecto**, estarán sujetas a la descripción contenida en la **MIA-P**, así como a lo dispuesto en la presente Resolución conforme a las siguientes:

CONDICIONANTES

1. Previo al inicio de obras la **Promovente** deberá contar con la autorización de cambio de uso del suelo en terrenos forestales, en materia Forestal, emitida por esta Delegación Federal y deberá dar cumplimiento a los términos y condicionantes de las Resoluciones que emane del Estudio Técnico Justificativo, así como su respectivo Programa de Rescate y Reubicación de Flora.
2. El cambio de uso de suelo en terrenos forestales del **Proyecto**, deberá realizarse lo más próximo al inicio de su construcción, esto con el objeto de evitar erosión y pérdida de suelo.
3. La **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 Procuraduría Federal de Protección al Ambiente en el Estado.
4. Previo al inicio de obras la **Promovente** deberá contar con el dictamen emitido por la Subsecretaría Estatal de Protección Civil, donde indique que el sitio del **Proyecto** no se encuentra en área de riesgo por escurrimiento pluvial o inundación.
5. La **Promovente** deberá colocar mojoneras o señalamientos temporales con materiales visibles para delimitar el área del **Proyecto**, con el fin de evitar la afectación a zonas contiguas.



6. La **Promovente** no deberá realizar apertura de nuevos caminos o brechas para instalación de líneas de conducción y servicios, fuera del polígono del **Proyecto** autorizado en el TÉRMINO PRIMERO de la presente Resolución.
7. La **Promovente** deberá implementar un Programa de rescate y reubicación de fauna silvestre, previo a la ejecución del **Proyecto** y en caso de presentarse algún ejemplar de fauna silvestre durante la operación.
8. La **Promovente** deberá destinar un mínimo del 20% de la superficie del terreno como área permeable, sin sellamiento de suelo, que corresponde a 6,972.40 m², de conformidad con el Plan Director de Desarrollo Urbano San José del Cabo – Cabo San Lucas 2040.
9. Previo al inicio de obras la **Promovente** deberá presentar a esta Delegación Federal el Dictamen Técnico de Uso de Suelo para el **Proyecto**, emitido por el Gobierno del Estado de Baja California Sur.
10. Previo al inicio de obras, la **Promovente** deberá presentar a esta Delegación Federal la Autorización de Uso de Suelo para el **Proyecto**, emitida por el H. Ayuntamiento de La Paz.
11. La **Promovente** se asegurará que los materiales necesarios para las obras, deberán obtenerse únicamente de los bancos o casas de materiales autorizadas por el Gobierno del Estado. Deberá aportar evidencia documental de lo anterior, conforme a lo señalado en el TÉRMINO NOVENO de la presente Resolución.
12. Se prohíbe a la **Promovente** verter hidrocarburos en el suelo, drenaje y cuerpos de agua en todas las etapas del **Proyecto** incluyendo su operación, así como realizar actividades de mantenimiento de la maquinaria tales como cambio de lubricantes gastados en el sitio donde se pretende llevar a cabo el **Proyecto** motivo del presente Resolutivo.
13. La **Promovente** deberá asegurarse de que el sistema de Tratamiento de Aguas Residuales, sea instalado dentro del polígono del **Proyecto** al menos a 30 m de distancia de pozos de agua y a 60 m de distancia a embalses o cuerpos de agua utilizados como fuentes de abastecimiento, de acuerdo a las especificaciones indicadas en la Norma Oficial Mexicana-006-CONAGUA-1997, Fosas sépticas prefabricadas-Especificaciones y métodos de prueba.
14. La **Promovente** deberá asegurarse de dar cumplimiento a la Norma Oficial Mexicana NOM-003-SEMARNAT-1997, que establece los límites máximos permisibles de contaminantes para las aguas residuales tratadas que se reusen en servicios al público. Como evidencia del cumplimiento de esta condicionante, deberá presentar conforme a lo previsto en el Término



Noveno de la presente Resolución, los resultados de los análisis señalados en esta Norma Oficial Mexicana.

15. La **Promovente** deberá reutilizar el agua tratada proveniente del sistema de Tratamiento de Aguas Residuales para el riego de áreas verdes y otras actividades que considere adecuadas.
16. La **Promovente** deberá reducir al mínimo el uso del agua potable proveniente de la red municipal, así como utilizar técnicas de captación de agua pluvial y ahorro de agua de conformidad con los criterios A1 y B1 del Plan de Ordenamiento Ecológico del Municipio de Los Cabos.
17. La **Promovente** deberá asegurarse de que el manejo y disposición final de lodos y biosólidos generados por el sistema de Tratamiento de Aguas Residuales, cumpla con las especificaciones y límites establecidos en la Norma Oficial Mexicana-004-SEMARNAT-2002, Protección ambiental.- Lodos y biosólidos.-Especificaciones y límites máximos permisibles de contaminantes para su aprovechamiento y disposición final. Para evidenciar lo anterior deberá elaborar un reporte anual con información sobre la disposición final de los lodos y biosólidos provenientes del sistema de tratamiento de aguas residuales, con documentación comprobatoria, conforme a lo indicado en el Término Noveno de ésta Resolución.
18. La **Promovente** no deberá utilizar en las zonas ajardinadas del **Proyecto** ejemplares de flora consideradas como invasoras conforme al Acuerdo por el que se determina la Lista de las Especies Exóticas Invasoras para México, publicado en el Diario Oficial de la Federación el 07 de diciembre de 2016.
19. 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.
20. 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.
21. Durante el desarrollo del **Proyecto**, en cualquiera de sus etapas se deberán depositar los residuos sólidos en contenedores cerrados para posteriormente transportarlos a los sitios destinados por las autoridades municipales.
22. La **Promovente** deberá realizar un Programa de Vigilancia Ambiental, donde se verifique el cumplimiento de las medidas de mitigación, así como de los Términos y Condicionantes contenidos en el presente Resolutivo el cual, deberá incluir la siguiente información:



- a) Objetivos y alcances.
- b) Diagnóstico y metodología a utilizar, así como acciones de monitoreo y seguimiento.
- c) Indicadores de éxito basados en criterios técnicos y ecológicos medibles y verificables en un corto, mediano y largo plazo.
- d) Cronograma de actividades, medidas correctivas e implementación de nuevas medidas de mitigación en caso de ser necesarias.

23. La **Promovente** deberá dar aviso a la Delegación Federal de la Procuraduría Federal de Protección al Ambiente en el Estado de Baja California Sur antes de la conclusión del **Proyecto** para que esta pueda verificar el cumplimiento de los Términos, Condicionantes y medidas de mitigación establecidas en la presente Resolución.

ETAPA DE ABANDONO DEL SITIO.

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

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

NOVENO. La **Promovente** deberá presentar a la Delegación de la Procuraduría Federal de Protección al Ambiente en el Estado de Baja California Sur, un informe anual, para las distintas etapas del **Proyecto**, sobre el cumplimiento de los Términos y Condicionantes de la presente Resolución, con sus respectivos anexos fotográficos, incluyendo las medidas de prevención, mitigación y compensación que propuso en la **MIA-P**.

DÉCIMO. La presente Resolución a favor de la **Promovente** es personal. De acuerdo con lo establecido en el Artículo 49, segundo párrafo, del Reglamento de la Ley General del Equilibrio Ecológico y Protección al Ambiente en materia de Evaluación del Impacto Ambiental, en el cual dicho ordenamiento dispone que la **Promovente** deba dar aviso a la Secretaría del cambio en la titularidad de su **Proyecto**. Esta Delegación Federal dispone que en caso de que tal situación ocurra y que la **Promovente** pretenda transferir la titularidad de su propiedad o parte de la misma, el contrato de transferencia de la propiedad deberá incluir la obligación total o la obligación solidaria



del cumplimiento de los términos y condicionantes establecidos en la presente Resolución y tal situación deberá comunicarla por escrito a esta autoridad.

Es conveniente señalar que la transferencia de los derechos de la autorización a la que se refiere el párrafo anterior, se acordará única y exclusivamente en el caso de que el interesado en continuar con el **Proyecto**, ratifique en nombre propio ante esta Delegación Federal, la decisión de sujetarse y responsabilizarse de los derechos y obligaciones impuestos a la **Promoviente** en la presente Resolución.

DÉCIMO PRIMERO. Serán nulos de pleno derecho todos los actos que se efectúen en contravención a lo dispuesto en la presente Resolución. El incumplimiento por parte de la **Promoviente** a cualquiera de los Términos y/o Condicionantes establecidos en la presente, invalidará el alcance de esta Resolución sin perjuicio de la aplicación de las sanciones administrativas, civiles y penales, previstas en los ordenamientos que resulten aplicables.

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

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

DÉCIMO TERCERO. La Secretaría del Medio ambiente y Recursos Naturales, a través de la Procuraduría Federal de Protección al Ambiente, vigilará el cumplimiento de los Términos y Condicionantes establecidos en el presente Resolutivo, así como los ordenamientos aplicables en materia de Impacto Ambiental. Para ello ejercerá, entre otras, las facultades que le confieren los artículos 55, 59 y 61, del Reglamento de la Ley General del Equilibrio Ecológico y la Protección al Ambiente en Materia de Evaluación del Impacto Ambiental.

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

DÉCIMO QUINTO. En caso de que las obras y actividades del **Proyecto**, por su acción u omisión,



ocasionaran directa o indirectamente algún daño al ambiente, de conformidad con lo previsto con el artículo 6º, de la Ley Federal de Responsabilidad Ambiental, la **Promovente** estará en los supuestos que establecen los artículos del 10 al 13 y otros aplicables, por lo que deberá dar cumplimiento a las obligaciones derivadas de los daños de acuerdo a lo previsto en la misma Ley.

DÉCIMO SEXTO. Se hace del conocimiento a la **Promovente**, que la presente Resolución, podrá ser impugnada, mediante el recurso de revisión, dentro de los quince días hábiles siguientes contados a partir de la fecha de su notificación, ante esta Delegación Federal, quien en su caso, acordará su admisión, y el otorgamiento o denegación de la suspensión del acto recurrido, conforme a lo establecido en los artículos 176, de la Ley General del Equilibrio Ecológico y la Protección al Ambiente, 3 párrafo primero fracción XV y 83, de la Ley Federal de Procedimiento Administrativo.

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

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

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

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

VIGÉSIMO PRIMERO. .NOTIFÍQUESE PERSONALMENTE el presente proveído a la C. Ana Lucía Armenta Merlo, apoderada legal de Grupo Habana Pacífico, S.A. de C.V., la **Promovente** del **Proyecto** y hágasele saber que los autos del presente expediente podrán ser consultados en las oficinas de esta Delegación Federal en el Estado de Baja California Sur, en Melchor Ocampo número 1045, Colonia Centro, La Paz, Baja California Sur, de conformidad con lo dispuesto por los artículos 35, 36 y 38, de la Ley Federal de Procedimiento Administrativo.



MEDIO AMBIENTE

SECRETARÍA DE MEDIO AMBIENTE Y RECURSOS NATURALES



2020

LEONA VICARIO
GOBERNADORA MAJISC DE LA PATRIA

En su caso notifíquese a sus autorizados para recibir notificaciones, a los C.C. Ismael Arámbula García, Eber Abihud Rodríguez Flores y/o Yeriley Hernández Garnica Al teléfono [REDACTED]

Así lo resolvió y firma,

ATENTAMENTE

LA ENCARGADA DEL DESPACHO DE LA DELEGACIÓN FEDERAL

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

SEMARNAT



LIC. DANIELA QUINTO PADILLA

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

DQP/ACM/revm/aaac

C.c.e.p. Lic. Cristina Martín Arrieta. Titular de la Unidad Coordinadora de Delegaciones.
C.c.e.p. Juan Manuel Torres Burgos. Director General de la Dirección General de Impacto y Riesgo Ambiental.
C.c.p. M. en C. Jorge Elías Angulo. Encargado del Despacho de la Delegación de la Procuraduría Federal de Protección al Ambiente en el Estado
C.c.p. Expediente.