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

La Paz, Baja California Sur, a 16 de abril del 2021

I. **Unidad administrativa**: Delegación Federal de la SEMARNAT en Baja California Sur.

II. **Identificación**: Versión Pública de 03/MP-0160/09/20 - 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 MTRA. 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**: ACTA-04-2021-SIPOT-1T-ART69, en la sesión celebrada el 16 de abril del 2021.

Disponible para su consulta en:
http://dsiappsdev.semarnat.gob.mx/inai/XXXIX/2021/SIPOT/ACTA_04_2021_SIPOT_1T_ART.69.pdf

PROCURADURIA FEDERAL DE PROTECCION AL AMBIENTE
10:27
22 MAR 2021
Angelica S/n
RECIBIDO
DELEGA... SUR

México 2021 Año de la Independencia

Delegación Federal en Baja California Sur
Subdelegación de Gestión para la Protección Ambiental y Recursos Naturales
OFICIO SEMARNAT-BCS.-02.01.IA.**154**/2021
Clave de Proyecto: 03BS2020TD030
Bitácora 03/MP-0160/09/20

La Paz, Baja California Sur, a 12 de marzo de 2021.

Recibí María Teresa Reyes R.
18-Marzo-2021
[redacted]

PROMOCIONES KM, S.A. DE C.V.
POR CONDUCTO DE SU REPRESENTANTE LEGAL
C.P. MIGUEL ÁNGEL PARDO VÁZQUEZ
[redacted]

VISTO: Para resolver el expediente con número **03/MP-0160/09/20** respecto al Procedimiento de Evaluación y Dictamen de la Manifestación de Impacto Ambiental Modalidad Particular del proyecto **"Heritage Palmilla",** que consiste en el cambio de uso de suelo, para la construcción y operación de un desarrollo inmobiliario en ecosistema costero conformado por un edificio circular de 6 niveles de altura, con 36 unidades, 6 en cada nivel. El sótano será utilizado como estacionamiento e instalaciones de servicio; contará con áreas recreativas como albercas, asoleaderos, áreas verdes, planta de tratamiento de aguas residuales y vialidades. El edificio se desplantará sobre la fracción del terreno identificado como lote número 12, con clave catastral 401-026-002-001, con una superficie de 4,424 m². El lote número 2, clave catastral 401-026-002-007, cuenta con una superficie de 3,041 m², se mantendrá en condiciones naturales con la cobertura vegetal existente y como sitio de reubicación de los ejemplares de flora rescatados. La superficie total del proyecto con ambos lotes será de 7,465 m², ubicado en la manzana 2, del Fraccionamiento Rancho Cerro Colorado, en el kilómetro 24+800 de la carretera Cabo San Lucas-San José del Cabo, Municipio de Los Cabos, Baja California Sur, derivado de la solicitud presentada por el C. Miguel Ángel Pardo Vázquez, representante legal de Promociones KM, S.A. de C.V., **Promovente** del **Proyecto**.

Para los efectos de la presente Resolución, en lo sucesivo, a Promociones KM, S.A. de C.V., se le designará la **Promovente**, a la actividad del proyecto **"Heritage Palmilla",** se le designará el **Proyecto** y la Manifestación de Impacto Ambiental Modalidad Particular, incluyendo sus anexos e información adicional, serán designadas 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 8°, 14 y 16, de la Constitución Política de los Estados Unidos Mexicanos; 2 fracción I, 16, 17 BIS, 26 y 32 Bis, fracción XI, de la Ley Orgánica de la Administración Pública Federal; 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 Recursos Naturales, publicado en el Diario Oficial de la Federación el 15 de diciembre de 2014; 4°, 5°, fracciones

II y X, 28, fracciones IX, X, 30, 35, fracción II, de la Ley General del Equilibrio Ecológico y la Protección al Ambiente; 2°, 4°, 5° incisos Q, R, 9°, 10° 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,

R E S U L T A N D O

I. Que el 17 de septiembre de 2020, se recibió en esta Delegación Federal, el escrito del 27 de enero de 2020, 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 el cambio de uso de suelo, para la construcción y operación de un desarrollo inmobiliario en ecosistema costero conformado por un edificio circular de 6 niveles de altura, con 36 unidades, 6 en cada nivel. El sótano será utilizado como estacionamiento e instalaciones de servicio; contará con áreas recreativas como albercas, asoleaderos, áreas verdes, planta de tratamiento de aguas residuales y vialidades. El edificio se desplantará sobre la fracción del terreno identificado como lote número 12, con clave catastral 401-026-002-001, con una superficie de 4,424 m^2. El lote número 2, clave catastral 401-026-002-007, cuenta con una superficie de 3,041 m^2, se mantendrá en condiciones naturales con la cobertura vegetal existente y como sitio de reubicación de los ejemplares de flora rescatados. La superficie total del **Proyecto** con ambos lotes será de 7,465 m^2, ubicado en la manzana 2, del Fraccionamiento Rancho Cerro Colorado, en el kilómetro 24+800 de la carretera Cabo San Lucas-San José del Cabo, Municipio de Los Cabos, Baja California Sur.

III. Que el 22 de septiembre de 2020, se recibió en esta Delegación Federal el escrito de la **Promovente**, mediante el cual presentó el extracto del **Proyecto**, publicado en el periódico El Sudcaliforniano, con fecha del 19 de septiembre del 2020.

IV. 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 24 de septiembre de 2020, la Secretaría de Medio Ambiente y Recursos Naturales publicó a través de la Separata número DGIRA/034/20, de su Gaceta Ecológica y en la página electrónica de su Portal http://sinat.semarnat.gob.mx/Gacetas/archivos2020/gaceta_34-20.pdf , el listado de proyectos sometidos al Procedimiento de Evaluación de Impacto y Riesgo Ambiental durante el periodo comprendido del 17 de septiembre al 23 de septiembre de 2020, 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 Secretaria de Medio Ambiente y Recursos Naturales, diera inicio al Procedimiento de Evaluación de Impacto Ambiental del **Proyecto**.

V. Que el 01 de octubre de 2020, una vez integrado el expediente del **Proyecto**, registrado con el número 03/MP-0160/09/20, 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

Edificio "Ing. Víctor Alfredo Bermúdez Almada", Melchor Ocampo No. 1045, Col. Centro, C.P. 23000, La Paz, Baja California Sur. Teléfono: (612) 12 3 93 00
www.gob.mx/semarnat

Sur, con el fin de garantizar el derecho de la participación social dentro del procedimiento de evaluación de impacto ambiental.

VI. Que el 05 de octubre de 2020, mediante el oficio SEMARNAT-BCS.02.01.IA.328/2020, notificado el 21 de octubre del 2020, esta Delegación Federal con fundamento en los artículos en los artículos 2° y 17-A de la Ley Federal de Procedimiento Administrativo, solicitó a la **Promovente** que proporcione la siguiente información:

1. Confirmar si se pretende realizar el cambio de uso de suelo en terrenos forestales en el lote 2, con clave catastral 401-026-002-007, con una superficie de 3,041.00 m2, para la construcción y operación del desarrollo inmobiliario del **Proyecto**, toda vez las coordenadas de ubicación de dicho lote no corresponden a las señaladas en el oficio SEMARNAT-BCS.02.01.IA.216/19 del 28 de marzo de 2019.
2. En caso de que se pretenda realizar el cambio de uso de suelo en terrenos forestales en el lote 2, conforme a lo previsto en el artículo 194-H, fracción II, de la Ley Federal de Derechos, deberá presentar la TABLA A señalando los criterios ambientales aplicables al **Proyecto** y la clasificación de la TABLA B, para el cálculo del pago de derechos, por la recepción, evaluación y el otorgamiento de la resolución de la Manifestación de Impacto Ambiental, modalidad Particular.
3. Presentar el pago de derechos correspondiente, conforme al valor calculado en el numeral inmediato anterior.
4. Presentar las coordenadas UTM, corregidas y sin centros de curva, del polígono del lote 2, con clave catastral 401-026-002-007, con una superficie de 3,041.00 m2, así como las coordenadas UTM del lote 12 sin centros de curva, donde se pretende realizar el **Proyecto**.

VII. Que de conformidad con el artículo 4°, 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, signado por el Órgano Interno de Control, la Unidad Coordinadora de Delegaciones de esta Secretaría y la Dirección General de Coordinación de Delegaciones de la Procuraduría Federal de Protección al Ambiente, de fecha 01 de junio de 2009, esta Delegación Federal, mediante el oficio SEMARNAT-BCS.02.01.IA.344/2020 del 09 de octubre del 2020, 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 13 de octubre del 2020.

VIII. Que el 09 de octubre de 2020, 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.345/2020, 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 13 de octubre del 2020.
- SEMARNAT-BCS.02.01.IA.346/2020, dirigido a la Lic. Armida Castro Guzmán, Presidenta Municipal de Los Cabos. Dicha solicitud fue recibida el 13 de octubre del 2020.

Edificio "Ing. Víctor Alfredo Bermúdez Almada", Melchor Ocampo No. 1045, Col. Centro, C.P. 23000, La Paz, Baja California Sur. Teléfono: (612) 12 3 93 00
www.gob.mx/semarnat

IX. Que el 03 de noviembre de 2020, se recibió en esta Delegación Federal el oficio PFPA/10.1/8C.17.5/868/2020, del 28 de octubre de 2020, 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 Resultando VII anterior, donde manifiesta lo siguiente:

"...al respecto se indica que después de una búsqueda exhaustiva a las bases y archivos con lo que cuenta esta Delegación no encontró procedimiento administrativo instaurado al ***Proyecto*** *relacionado con las obras antes descritas así mismo no se encontró evidencia documental que permite inferir que ha dado inicio de obra en el sitio del* ***Promovente****, no omitiendo indicar que esta Delegación Federal, derivado de la austeridad republicana se encuentra impedida para acudir al sitio y verificar que la misma no haya dado inicio de obra..."*

X. Que el 11 de noviembre de 2020, se recibió en esta Delegación Federal el oficio SETUES.S.S.437-20, del 04 de noviembre de 2020, emitido por Gobierno del Estado de Baja California Sur, en respuesta a lo solicitado en el Resultando VIII anterior, donde manifiesta lo siguiente:

"...PROGRAMA DE ORDENAMIENTO ECOLÓGICO

El ***Proyecto****, se encuentra sujeto a lo establecido en materia de Ordenamiento Ecológico por el "Programa de Ordenamiento Ecológico General del Territorio" (POEGT), mismo que se comprende por Unidades Ambientales Biofísicas (UAB), dentro del análisis y vinculación con este instrumento de la UAB-5, inmerso dentro de las siguientes estrategias, dentro del Grupo I. "Dirigidas a lograr la sustentabilidad ambiental del Territorio", donde se detectó que el* ***Proyecto*** *tiene una mayor vinculación con esta y otras estrategias, por lo que se considera compatible con este instrumento, por las políticas ambientales de preservación, aprovechamiento sustentable y protección.*

PROGRAMA DE ORDENAMIENTO PARA EL DESARROLLO URBANO Y TURÍSTICO DE LOS CABOS (POEL)

El ***Proyecto*** *se ubica dentro de la Unidad de Gestión Ambiental (UGA) No. 6 del POEL, con una aptitud para el Uso Turístico y Asentamientos Humanos y Política de Aprovechamiento, haciendo compatible el* ***Proyecto*** *con este instrumento, en virtud de que se ubicará en la zona del Corredor Turístico, este cuenta con las Autorizaciones correspondientes emitidas por la Autoridad Municipal, además de cumplir entre otros puntos; con el criterio B1 el cual establece, que en los proyectos se incluyan dentro de las normas para los permisos de construcción del Municipio, el requisito de utilizar técnicas de ahorro de agua, como una Planta de Tratamiento de Aguas Residuales (PTAR), entre el cumplimiento de otros criterios, como el F2 el cual establece que la vegetación nativa, deberá conservarse selectivamente y usarse preferentemente en las áreas verdes de construcciones, acción que describe el* ***Promovente*** *que realizará en el* ***Proyecto****, resultando compatible con este instrumento.*

AGUA POTABLE Y AGUAS RESIDUALES

El ***Promovente*** *señala la pagina 38 de la MIA-P, que la zona del* ***Proyecto*** *cuenta con servicios de agua potable y alcantarillado, proporcionados por el H. Ayuntamiento de Los Cabos; sin embargo, para asegurar el abastecimiento de agua potable para las 36 unidades habitacionales, se contará con una cisterna que consta de 3 módulos, cada uno de 156 m3, resultando un total de 468 m3 para garantizar el abasto de agua potable dentro del* ***Proyecto****. En este punto se recomienda que se realicen pruebas de hermeticidad a las instalaciones y en su casi, se apliquen recubiertas, selladores u otros productos que permitan evitar fugas del agua almacenada, de igual modo con el objeto de evitar el desperdicio de agua potable, se recomienda requerir al* ***Promovente****, que durante la etapa de construcción, observe lo establecido en la Norma Oficial Mexicana NOM-001-CONAGUA-2011, Sistemas de agua potable, toma*

Edificio "Ing. Victor Alfredo Bermúdez Almada", Melchor Ocampo No. 1045, Col. Centro, C.P. 23000, La Paz, Baja California Sur. Teléfono: (612) 12 3 93 00
www.gob.mx/semarnat

domiciliaria y alcantarillado sanitario-Hermeticidad-Especificaciones y métodos de prueba, particularmente en los aspectos de hermeticidad que deben cumplir todas las instalaciones hidráulicas.

Así mismo, se recomienda requerir al ***Promovente****, la colocación de inodoros sanitarios que cumplan con la Norma Oficial Mexicana NOM-009-CONAGUA-2001, Inodoros para uso sanitario-Especificaciones y métodos de prueba, u otros equipos ahorradores de agua, en todas sus instalaciones, tales como: regaderas, llaves de cocina, lavabos dentro de las 36 unidades habitacionales.*

Por otra parte, se recomienda requerir al ***Promovente*** *para instalar los aditamentos necesarios para captar el agua proveniente de la condensación de los equipos de aire acondicionado, a fin de almacenarla para su reúso en actividades como: riego de jardinería, sanitarios, limpieza, etc.; o para inyectarlos al subsuelo a través de pequeños pozos de absorción.*

Ahora, con respecto a las aguas residuales que generará el ***Proyecto****, el* ***Promovente*** *señala en la página 19 que no descargará a la red de drenaje del fraccionamiento aledaño a la zona, y que dichas aguas serán conducidas a una PTAR con capacidad de flujo de 0.4 l/seg, en este punto se sugiere solicitar al* ***Promovente****, dar cumplimiento a lo establecido en las Normas Oficiales Mexicanas: NOM-003-SEMARNAT-1997; que establece los límites máximos permisibles de contaminantes para las aguas residuales tratadas que se reúsen en el servicio público, una vez que las aguas tratadas serán destinadas para el riego de áreas verdes, algunos servicios, y la NOM-004-SEMARNAT-2002, Protección ambiental.- Lodos y biosólidos.- que establece las especificaciones y límites máximos permisibles de contaminantes para su aprovechamiento y disposición final.*

ENERGÍA

El ***Promovente*** *señala que el predio cuenta con factibilidad de servicio de energía eléctrica, sin embargo, con el objeto de reducir su consumo en las instalaciones, se recomienda requerir al* ***Promovente****, que observe las disposiciones contenidas en la Norma Oficial Mexicana NOM-020-ENER-2011, Eficiencia energética en edificaciones- Envolvente de edificios para uso habitacional, en los elementos en que ésta, sea aplicable.*

RESIDUOS

El ***Promovente*** *señala en la página 43 de la MIA-P, que los residuos generados, serán depositados donde lo señale la correspondiente autoridad municipal; al respecto se sugiere que se le indique al* ***Promovente*** *que en la medida de lo posible, se establezca un programa de manejo de residuos para el* ***Proyecto****, en el cual se implementen medidas de reducción, reutilización y/o reciclaje, antes de la disposición final de los residuos, buscando con ello que solamente los residuos que no puedan entrar dentro de estas acciones, se vayan a los sitos debidamente autorizados por la autoridad competente. De igual modo se sugiere que en caso de que, en el* ***Proyecto*** *se generen residuos que pueden ser considerados como Residuos de Manejo Especial, como son los lodos generados por la PTAR, por lo que se advierte que en su debido caso, cabría la necesidad por parte del* ***Promovente,*** *de registrar un plan para Residuos de Manejo Especial, debido al potencial del* ***Proyecto*** *de constituirse como gran generador de residuos sólidos urbanos, según lo identifica la Norma Oficial Mexicana NOM-161-SEMARNAT-2011, que establece los criterios para clarificar a los residuos de manejo especial y determinar cuales están sujetos a Plan de Manejo; el listado de los mismos, el procedimiento para la inclusión o exclusión a dicho listado; y procedimientos para la formulación de los Planes de manejo, por lo que se advierte que al ser estos un residuo de manejo especial (RME), deberán de contar con un número de registro de Plan de Manejo de RME, emitido por el Gobierno del Estado por conducto de la Subsecretaría de Sustentabilidad, en donde se describan las obras, instalación de equipos y acciones para el manejo y disposición final de residuos sólidos no peligrosos.*

BANCOS DE MATERIALES PÉTREOS
En caso de requerir materiales pétreos adicionales, se le sugiere al ***Promovente*** *que éstos sean obtenidos de bancos de materiales pétreos debidamente autorizados por el Gobierno del Estado en el ámbito de las atribuciones que en la materia le otorgan los Artículos 7 fracción X y XVI de la Ley General de Equilibrio Ecológico y Protección del Ambiente del Estado de Baja California Sur y Artículo 8 fracción IV de su Reglamento. Se exhorta requerir al* ***Promovente*** *que soliciten a sus proveedores copias de las autorizaciones ambientales de los bancos y que, en su momento, exhiban comprobantes de adquisición de dichos materiales.*

De igual manera, se recomienda que el transporte del material se realice por empresas transportistas locales y que cuenten con los permisos y autorizaciones pertinentes de los tres niveles de Gobierno y que el transporte de materiales se realice en camiones en buenas condiciones mecánicas, que estos a su vez vayan tapados y en su caso con el material humedecido, con el fin de disminuir las emisiones de polvo a la atmósfera y el riego de accidentes en las vías de comunicación.

Así mismo, se sugiere recomendar al ***Promovente****, evitar reparaciones y mantenimientos de los vehículos, camiones y maquinaria pesada dentro del predio en comento a fin de evitar derrames de grasas, aceites y combustibles en el sitio del* ***Proyecto****, disminuyendo así el riesgo de contaminación del suelo.*

VEGETACIÓN
El ***Promovente*** *señala que existe vegetación que se localiza dentro de la superficie del predio; dentro de las que se identificaron y registraron principalmente 8 especies como: Cardón (Pachycereus pringlei), Choya pelona (Cylindropuntia choya), Pitahaya agria (Stenocereus gummosus), Pitahaya dulce (Stenocereus thurberi), Cochemia (Cochemiea poselgeri), Biznaga (Ferocactus peninsulae) y Viejitos (Mammilaria dioica y Mammilaria phitauiana), dichos ejemplares manifiesta el* ***Promovente*** *en la MIA-P, serán marcados para ser reubicados dentro de las áreas verdes ajardinadas, en conformidad a lo establecido en su Programa de Rescate de Flora y Fauna, mismo que ya fue dictaminado, dada la importancia de cumplir con la Norma Oficial Mexicana NOM-059-SEMARNAT-2010, se sugiere se le establezca al* ***Promovente****, dar un seguimiento puntual a esta actividad, conforme a lo autorizado..."*

XI. Que el 11 de noviembre de 2020, se recibió en esta Delegación Federal la información adicional solicitada a la **Promovente**, mediante el oficio SEMARNAT-BCS.02.01.IA.328/2020, del 5 de octubre de 2020, citado en el Resultando VI anterior.

XII. 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 con lo referido en el Resultando VIII anterior.

XIII. 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

1. 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

Edificio "Ing. Víctor Alfredo Bermúdez Almada", Melchor Ocampo No. 1045, Col. Centro, C.P. 23000, La Paz, Baja California Sur. Teléfono: (612) 12 3 93 00
www.gob.mx/semarnat

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 IX, X, 30, 35, fracción II, de la Ley General del Equilibrio Ecológico y la Protección al Ambiente; 2, 3, 4, 5, incisos 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.

2. Que el artículo 5°, 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 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 IX y X, de la Ley General del Equilibrio Ecológico y la Protección al Ambiente y 5°, incisos Q y R, de su Reglamento en Materia de Evaluación de Impacto Ambiental.

3. 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.

4. 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.

5. 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-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:

Edificio "Ing. Víctor Alfredo Bermúdez Almada", Melchor Ocampo No. 1045, Col. Centro, C.P. 23000, La Paz, Baja California Sur. Teléfono: (612) 12 3 93 00
www.gob.mx/semarnat

A). CARACTERÍSTICAS DEL PROYECTO.

Cabe precisar que del análisis íntegro de la **MIA-P**, se advierte que la **Promovente** pretende llevar a cabo el **Proyecto** que tiene por objeto realizar el cambio de uso de suelo para la construcción y operación de un desarrollo inmobiliario en ecosistema costero conformado por un edificio circular de 6 niveles de altura, con 36 unidades, 6 en cada nivel. El sótano será utilizado como estacionamiento e instalaciones de servicio; contará con áreas recreativas como albercas, asoleaderos, áreas verdes, planta de tratamiento de aguas residuales y vialidades. El edificio se desplantará sobre la fracción del terreno identificado como lote número 12, con clave catastral 401-026-002-001, con una superficie de 4,424 m². El lote número 2, clave catastral 401-026-002-007, cuenta con una superficie de 3,041 m², se mantendrá en condiciones naturales con la cobertura vegetal existente y como sitio de reubicación de los ejemplares de flora rescatados. La superficie total del **Proyecto** con ambos lotes será de 7,465 m², ubicado en la manzana 2, del Fraccionamiento Rancho Cerro Colorado, en el kilómetro 24+800 de la carretera Cabo San Lucas-San José del Cabo, Municipio de Los Cabos, Baja California Sur.

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
La precipitación en la región es muy variable, los promedios anuales dependerán de la presencia de ciclones tropicales en verano y en invierno de tormentas invernales. Siendo verano donde se presentan mayores volúmenes de precipitación principalmente durante el mes de septiembre el cual es donde se han presenta mayor frecuencia e intensidad de ciclones en la región (156.1 mm de precipitación promedio). Existe una marcada temporada de aridez donde la lluvia es mínima durante los meses de abril y mayo (0.5 mm y 0.1mm de precipitación promedio).

Temperatura
El promedio de la temperatura media anual en el periodo analizado es de 24.18°C, el promedio de las temperaturas máximas anual registradas es de 31.11°C, el promedio de las temperaturas mínimas anuales registradas es de 17.25°C. Los meses más cálidos son julio, agosto y septiembre, y los más fríos son diciembre, enero, febrero y marzo.

Eventos meteorológicos extremos
De acuerdo con el Plan de Acción Ante el Cambio Climático del Estado de B.C.S. (PEACC-BCS), Baja California Sur es el estado del Pacífico Mexicano con mayor incidencia de ciclones tropicales. Cada año arriba a la entidad, en promedio, un ciclón tropical del Pacífico Noreste y 2 se acercan a menos de 300 km. Entre 1970 y 2010, 36 ciclones han arribado a la entidad, de los cuales dos han sido catalogados como huracanes mayores.

Geología
Según la Carta Geológico Minera: San José del Cabo, F12-B44, editada por el Servicio Geológico Mexicano, en el área de estudio afloran rocas de composición granítica (KsGr) (granito Santa María) y Rocas Intrusivas Ácidas: T(Igia), del Cenozoico. con una coloración rosado claro debido a su marcado contenido de feldespato alcalino. De acuerdo con la carta, las relaciones de campo dejan ver que son más jóvenes que las demás rocas intrusivas y por lo tanto se les asigna una edad de Cretácico Superior.

Suelos
Debido a las condiciones climáticas de la zona propuesta, a las características geológicas y a los factores asociados como son las características topográficas, el desarrollo de los suelos en el área de estudio es de escaso desarrollo genético y poca profundidad. De acuerdo con la clasificación FAO-UNESCO, los suelos predominantes en el área de estudio son los Regosoles + Leptosol como unidad predominante, son suelos de escasa profundidad, por lo que desarrollan poca vegetación. La otra unidad presente se reporta como Regosol. En general los regosoles en cualquiera de sus variedades corresponden a suelos jóvenes, generalmente resultado del depósito reciente de roca y arenas acarreadas por el agua. Es factible que formen arenas, resultado que puede observarse en la zona de playas producto de este acarreo fluvial. En general son claros y se parecen bastante a la roca que los subyace, cuando no son profundos. Se puede encontrar en muy distintos climas y con diversos tipos de vegetación. No presenta capas distintas.

Hidrología
El área del **Proyecto** se ubica dentro de la Región Hidrológica 6, Baja California Sur-Este (La Paz) Tiene una extensión de 11 426.126 km2, se encuentra entre los 26°51'53" a 22°52'13" de latitud norte y los 112°00'22" a 109°57'43" de longitud oeste, ocupa la parte sur y sureste del estado. Está caracterizada por corrientes de escasa longitud y descienden del flanco oriental de las sierras: Las Tarabillas, Las Cruces, Mata Gorda, entre otros rasgos orográficos. El drenaje se define de paralelo a subparalelo y dendrítico, conformado por corrientes intermitentes que desembocan en el Golfo de California. Se encuentra constituida en su totalidad por las cuencas A (La Paz-Cabo San Lucas), B (Loreto-Bahía La Paz) y C (Arroyo Frijol-Arroyo San Bruno) todas en Baja California Sur.

Cuenca La Paz-Cabo San Lucas (A) Se ubica en la porción sur-sureste de la entidad y en la parte sur de la región hidrológica 6, cuenta con una superficie de 6 802.689 km2, la ocurrencia de precipitación media anual oscila alrededor de 336.44 mm y pendiente general de media a alta.

C). ASPECTOS BIÓTICOS.

Flora
De acuerdo a la serie VI de INEGI 2017, el uso de suelo y vegetación del sitio del **Proyecto** corresponde a matorral xerófilo. Se caracteriza por individuos de talla baja, su desarrollo está condicionado por la exposición al viento y suelo rocoso. Dentro de este tipo de vegetación se presentan especies de Torote colorado y Torote prieto de menos de un metro de altura. Se observaron cactáceas como viejitos, pitahaya dulce y pitahaya agria principalmente.

En el sitio del **Proyecto** se identificaron las siguientes especies de flora distribuidas en cuatro formas de crecimiento: arbóreo, arbustivo, herbáceo y suculento, algunas de ellas en estatus de protección de conformidad con la NOM-059-SEMARNAT-2010:

Nombre común	Nombre científico	Categoría de riesgo en NOM-059-SEMARNAT-2010
Malva abutilon	*Abutilon palrneri*	-
San Miguelito	*Angonon leptopus*	-
lengua de gato	*Boufferia sonorae*	-
Torote Prieto	*Bursera hindsiana*	-
Torote Colorado	*Bursera microphylla*	-
Torote blanco	*Bursera odorata*	-
Vara Prieta	*Caesa/pinia caliornica*	-
Palo Estaca	*Caesa/pinia mexicana*	-
Palo verde	*Cercidium microphyllum*	-
Cochemia	*Cochemiea poselgeri*	-
Choya Pelona	*Cylindropu ntia choya*	-
Ciruelo	*Cyrtocarpa eduli5*	-
Oaí	*Desmanthus fruticosus*	-
Ejotón	*Ebenopsis confinis*	-
Liga	*Euphorbia caliornica*	-
Biznaga	*Ferocactus peninsulae*	-
Palo adán	*Fouquieria diguetü*	-
Algodón	*Gossypium davidsonü*	-
Lomboy	*Jatrophacinerea*	-
Melón Coyote	*Jbervillea sonoreae*	-
Chuparrosa	*Justicia caliornica*	-
Cacachila	*Karwinskia humboldtiana*	-
Rama Prieta	*Indigofera nelsonii*	-
Frutilla	*lycium caliomicum*	-
Viejito	*Mammillaria dioica*	Protección especial
Malva Rosa	*Melochia tomentosa*	-
Cardón	*Pachycereus pringlei*	-
Pichel	*Penstemon spectabilis*	-
Mariola	*Solanum hindsianum*	-
Pitahaya agria	*Stenocereus gummosus*	-
Pitahaya Dulce	*Stenocereus thurberi*	-
Damiana	*Turnera diffusa*	-

Fauna

A continuación, se presentan los resultados de la fauna silvestre distribuida en sistema ambiental del **Proyecto**, algunas de ellas en estatus de protección de conformidad con la NOM-059-SEMARNAT-2010:

Nombre común	Nombre científico	Categoría de riesgo en NOM-059-SEMARNAT-2010
Herpetofauna		
lagarto topo	*Bipes biporus*	Protección especial
iguana de desierto	*Dipsosaurus dorsalis*	-
gecko común	*Hemidactylus frenatus*	-
lagartija común	*Petrosaurus thalassinus*	Protección especial
lagarto cornudo	*Phrynosoma coronatum*	-
cachora	*Urosaurus graciosus*	-

Edificio "Ing. Victor Alfredo Bermúdez Almada", Melchor Ocampo No. 1045, Col. Centro, C.P. 23000, La Paz, Baja California Sur. Telefono: (612) 12 3 93 00
www.gob.mx/semarnat

Nombre común	Nombre científico	Categoría de riesgo en NOM-059-SEMARNAT-2010
Ornitofauna		
cardenal desértico	*Cardinals sinuatus*	-
Chacuaca codorniz	*Callipepla californica*	-
paloma serrana	*Columba livia*	-
cuervo	*Corvus corax*	-
pájaro carpintero	*Dryocopus lineatus*	-
golondrina risquera	*Hirundo pyrhonota).*	-
chuparrosa	*Hylocharis xantusii*	-
calandria serrana	*Icterus bullockii*	-
cenzontle	*Mimus polyglottos*	-
Columba fasciata	*paloma torcaza*	-
golondrina	*Sturnus vulgaris vulgaris*	-
lechuza común	*Tyto alba*	-
paloma de ala blanca	*Zenaida asiatica*	-
Mastofauna		-
babísuri	*Bassariscus astutus*	-
coyote	*Canis latrans*	-
tuza	*Cratogeomys goldmani*	-
puma americano	*Felis concolor*	-
liebre común	*Lepus californicus*	-
gato montés	*Lynx rufus*	-
zorrillo rayado	*Mephitis mephitis*	-
murciélago	*Myotis milleri*	-
venado bura o cola prieta	*Odocoileus hemionus*	-
conejo	*Oryctolagus cuniculus*	-
ratón de Baja California Sur	*Peromyscus eva*	-
zorrillo pinto	*Spilogale putorius*	-
tejón	*Taxidea taxus*	Amenazado
zorra gris	*Urocyon cinereoargenteus*	-

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

Etapa de preparación del sitio.

Atmósfera. Por la naturaleza propia de las actividades, durante la etapa de preparación es donde se presentan los principales impactos negativos derivados de la instalación del **Proyecto**; en el caso de las afectaciones a la atmósfera, estas se presentarán asociadas a la limpieza del terreno, cortes y rellenos y operación de maquinaria, los cuales serán negativos de una intensidad media, asociadas a una emisión de gases y ruidos de la maquinaria y polvos de las actividades. Por su extensión, se esperan afectaciones bajas y medias, toda vez que las partículas de gases y polvos que potencialmente se levantarán por los trabajos en esta etapa, pueden transportarse a distancias significativas si no se toman medidas preventivas; no obstante, en cuanto a la persistencia, todo los impactos detectados se consideraron poco persistentes, ya que sus afectaciones dejarán de producirse al

término de las actividades de preparación del sitio, es por ello que en términos de reversibilidad también resultan totalmente reversibles en el corto plazo.

Suelo. En esta etapa, los impactos esperados al suelo, se producirán por la remoción de la vegetación, ya que el suelo quedará desnudo, además de que le será retirada la capa de suelo vegetal, pero en mayor grado a los cortes y rellenos, los impactos esperados son intensos ya que el suelo es totalmente modificado y, si bien la extensión del impacto es puntual, es permanente y en la mayoría de los casos no son reversibles, toda vez que sobre ella se desplantará el edificio condominal, las instalaciones tales como albercas y estacionamientos, y el camino de acceso. El suelo se sella con las edificaciones en el lote 12, el lote 2 conserva en su mayoría el suelo una vez que se destina a áreas verdes y paisajismo.

Vegetación. Las actividades de preparación del sitio para el desarrollo del **Proyecto** "Heritage Palmilla" implican la remoción total de la vegetación en las áreas de desplante del edificio, albercas y estacionamiento que se ubicarán en el lote 12, ya que requieren conformar plataformas modificando los niveles del terreno natural. En el lote 2 no se removerá la cobertura vegetal. La intensidad de los impactos en esta etapa es moderada, tomando en cuenta la muy baja diversidad y densidad de especies, su grado de perturbación y que el **Proyecto** es de escala baja, los impactos son permanentes e irreversibles en las superficies sobre las cuales se desplantará algún tipo de infraestructura.

Fauna. Se considera la fragmentación del ecosistema asociada a la carretera transpeninsular y posteriormente al desarrollo de instalaciones comerciales en colindancia a esta vía y particularmente, por la urbanización del Fraccionamiento "Rancho Cerro Colorado". Se considera que la intensidad de este impacto es de baja ya que, si bien la remoción de la vegetación ahuyentara a la probable presencia de pequeños reptiles y roedores, éstos podrán migrar hacia los lotes colindantes que aún conservan vegetación y hacia la zona costera ya que la carretera impide el desplazamiento hacia la cuenca media., por lo que el impacto, aunque negativo es de baja intensidad.

Paisaje. Los impactos esperados durante esta etapa se derivan del retiro de la vegetación, de los cortes que deben realizarse y de la modificación del terreno natural para la conformación de las plataformas, así como por tránsito de vehículos de carga y la presencia de maquinaria pesada que se utilizará para facilitar los trabajos. Las emisiones de polvos también contribuyen a la percepción del deterioro del paisaje. La afectación al paisaje será negativa, intensas y se extienden a todo el predio, reversible con la conclusión de la etapa de construcción.

Etapa de construcción, operación y mantenimiento.

Durante la etapa de construcción, se llevan a cabo la gran mayoría de las actividades emisoras de impactos negativos del **Proyecto**, ya que en ella es cuando iniciarán las actividades de excavación, cimentación de edificio, el edificio propio, albercas, estacionamiento, caseta de vigilancia, asoleaderos, jardineras, camino de acceso y obras de apoyo provisionales, con el consiguiente desplazamiento de tierras y arenas con el uso de la maquinaria, palas mecánicas y equipo en general para dejar perfectamente utilizables las terrazas, así como el traslado e instalación de materiales de construcción y acabados de toda la edificación.

Atmósfera. Durante esta etapa las afectaciones a la atmósfera se consideran de medias a altas en el sentido negativo, debido en gran parte al constante flujo de materiales pétreos e insumos para la construcción del edificio; asimismo, las actividades de construcción de los elementos considerados por el **Proyecto** implican una

Edificio "Ing. Víctor Alfredo Bermúdez Almada", Melchor Ocampo No. 1045, Col. Centro, C.P. 23000, La Paz, Baja California Sur. Teléfono: (612) 12 3 93 00
www.gob.mx/semarnat

serie de impactos adversos que van desde el transporte de los materiales por carretera, ya que en el trayecto los camiones transportistas emiten gases contaminante y al descarga en el terreno, se generan polvos.

En cuanto a su extensión, se esperan afectaciones medias y altas toda vez que al igual que en la etapa anterior, las partículas de gases y polvos levantados por los trabajos en esta etapa, pueden transportarse a distancias significativas si no son controlados; no obstante, en cuanto a la persistencia, todo los impactos detectados se consideraron poco persistentes, ya que sus afectaciones dejarán de producirse al término de las actividades de construcción, es por ello que en términos de reversibilidad también resultan totalmente reversibles.

Suelo. En esta etapa constructiva los impactos esperados son muy intensos ya que además de las modificaciones sufridas en la etapa anterior, se le añaden nuevas modificaciones en cuanto a la conformación de plataformas, terracerías y recubrimientos que terminan por sellar el suelo de manera permanente e irreversible.

La generación de residuos sólidos y de manejo especial, derivado de los empaques y embalajes de los insumos, materiales de construcción y para los acabados del edificio y demás instalaciones; no se descarta también, que los trabajadores tiren al suelo restos de comida o envolturas y empaques de alimentos, que puede generar contaminación. El impacto asociado a este factor será baja, poco persistente y reversible.

Vegetación. No se prevén afectaciones adicionales a la vegetación ya que fue afectada en la etapa de preparación del sito. Se mantiene la vegetación rescatada y construcción de jardineras que favorecen la permanencia de ejemplares originales.,

Fauna. Puede ocurrir que persistan algunos ejemplares de fauna que pudieran verse afectados por la operación de maquinaria, circulación de vehículos o por los trabajadores. Por lo anterior, no se descarta la afectación a la fauna, por lo que fines preventivos, se le ha asignado una intensidad alta, con una extensión media, poco persistente e irreversible.

Paisaje. Durante esta etapa se mantiene una afectación al paisaje ya que las actividades y construcciones programadas, son percibidas fácilmente por las personas que circulan en sus vehículos a través de la carretera en el tramo del corredor turístico; asimismo, el tránsito de vehículos de carga y la presencia de maquinaria pesada que se utilizará para facilitar los trabajos constructivos no solo se mantienen sino que se intensifican en la medida en que se construyan los diferentes niveles del edificio, ya que este paulatinamente interferirá por su altura con el paisaje; consecuentemente se incrementará el tránsito de vehículos y el número de trabajadores. Es por ello por lo que en esta etapa se les ha asignado a los impactos negativos sobre el paisaje una intensidad alta, extensiva en cuanto a la altura del edificio se refiere, persistente e irreversible.

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 T6, que corresponde a una vocación de suelo que corresponde a una vocación de suelo apta para el uso turístico y de asentamientos humanos, la cual incluye diversos criterios ambientales, entre los que destaca el A1: Los desarrollos turísticos deberán asegurar su propio abasto de agua y el de los núcleos de población que generen; F2: La vegetación nativa, deberá conservarse selectivamente y usarse preferentemente en las áreas verdes de las construcciones; F7: No deberá permitirse el desarrollo en 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; I6: No deberán permitirse el desarrollo de áreas inundables o parcialmente inundables si causan un impacto negativo y si no cuentan con las obras de protección necesarias; I7: Toda construcción turística deberá garantizar la permanencia del 50% de áreas naturales libres de construcción del total de la superficie del terreno donde se lleve a cabo el proyecto; I8: Deberán mantenerse y protegerse las áreas de vegetación que permitan la recarga de acuíferos; I9: Se procurará que en el diseño de la pavimentación se permita la filtración del agua al subsuelo. El uso de suelo aplicable de dicho ordenamiento, para el sitio del **Proyecto**, es compatible con el objetivo del mismo.

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 Turístico Hotelero AT0. En este uso de suelo la superficie máxima de ocupación (C.O.S.) será de 0.5 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. La altura será de 6 niveles o 21 m a nivel del lecho superior de losa y con una altura máxima de pretil de 1.2 m. Se deberá tener como mínimo un 20% del área de terreno como área permeable.

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.

Que conforme al Atlas Nacional de Riesgos por Inundación, el sitio del **Proyecto** presenta un índice de inundabilidad que cubre la totalidad del polígono general, a partir de un periodo de retorno de 50 años. Lo cual representa un riesgo para la infraestructura y seguridad del **Proyecto.** Sin embargo, la **Promovente** solicitó una vigencia de 2 años para la etapa de preparación de sitio y construcción del **Proyecto**, y 40 años para la etapa de operación y mantenimiento. Por lo tanto, en caso de la **Promovente** solicite una ampliación de plazo para la vigencia de cualquiera de las etapas del **Proyecto**, deberá considerar los índices de inundabilidad en el sitio para el periodo de retorno correspondiente a la vigencia que solicite.

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

Edificio "Ing. Víctor Alfredo Bermúdez Almada", Melchor Ocampo No. 1045, Col. Centro, C.P. 23000, La Paz, Baja California Sur. Teléfono: (612) 12 3 93 00
www.gob.mx/semarnat

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 C. Miguel Ángel Pardo Vázquez, representante legal de Promociones KM, S.A. de C.V., **Promovente**, se autoriza condicionadamente, para estar en posibilidad de cumplir con los requisitos que para tal efecto exige la normatividad aplicable al caso en el estudio. Además, al aplicar las medidas de prevención y mitigación, las obras y/o actividades del **Proyecto,** no influirán de manera adversa y significativa en la calidad del sistema ambiental, no afectarán de manera significativa a las especies de flora y fauna con alguna categoría de riesgo, ni 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:

T É R M I N O S

PRIMERO. SE AUTORIZA DE MANERA CONDICIONADA el cambio de uso de suelo en terrenos para la construcción y operación de un desarrollo inmobiliario en ecosistema costero conformado por un edificio circular de 6 niveles de altura, con 36 unidades, 6 en cada nivel. El edificio se desplantará sobre la fracción del terreno identificado como lote número 12, con clave catastral 401-026-002-001, con una superficie de 4,424 m². El lote número 2, clave catastral 401-026-002-007, cuenta con una superficie de 3,041 m², se mantendrá en condiciones naturales con la cobertura vegetal existente y como sitio de reubicación de los ejemplares de flora rescatados. La superficie total del **Proyecto** con ambos lotes será de 7,465 m², ubicado en la manzana 2, del Fraccionamiento Rancho Cerro Colorado, en el kilómetro 24+800 de la carretera Cabo San Lucas-San José del Cabo, Municipio de Los Cabos, Baja California Sur. Los polígonos que conforman al **Proyecto** se encuentran delimitados por las siguientes coordenadas UTM:

Sitio de desplante del edificio Polígono lote 12, mza. 2 clave catastral 401-026-002-001					
V	**X**	**Y**	**V**	**X**	**Y**
1	630052.5	2544415.0	**7**	630126.1	2544370.5
2	630078.9	2544427.1	**8**	630125.8	2544350.5
3	630122.5	2544391.3	**9**	630122.0	2544341.6
4	630121.7	2544378.0	**10**	630091.8	2544361.2
5	630123.2	2544375.9	**11**	630061.4	2544360.7
6	630124.7	2544373.9	**12**	630038.1	2544379.7
Superficie = 4,424.00 m²					

Conservación y reubicación de flora Polígono lote 2, mza. 2, clave catastral 401-026-002-007		
V	**X**	**Y**
1	630120.7	2544478.2
2	630154.4	2544397.1
3	630139.3	2544388.2
4	630122.5	2544391.3
5	630078.9	2544427.1
Superficie total = 3,041 m²		

Las áreas que conforman el **Proyecto,** tendrán la siguiente distribución:

Ocupación de la superficie del Proyecto	
Elemento	**m²**
Lote 12	
Estacionamiento	971.76
Áreas de circulación vehicular	922.95
Terreno natural	775.42
Áreas de servicio • Cisternas • Cuarto de máquinas y planta de emergencia.	197.88
Espejos de agua recepción	40.68
Recepción y circulaciones verticales	99.40
Elevador	7.00
Alberca	140.00
Chapoteadero	35.00
Áreas verdes	585.76
Andadores exteriores	560.72
Muro de colindancia	54.50
Planta de tratamiento de aguas residuales	33.00
Subtotal Lote 12	**4,424.00**
Lote 2	
Área de conservación y reubicación de flora rescatada	3,041.00
Subtotal Lote 2	**3,041.00**
TOTAL	**7,465.00**

La distribución de la superficie construida del **Proyecto** será la siguiente:

Distribución de superficies construidas del Proyecto		
Nivel	**m²**	**Número. de unidades**
Planta Sótano	825.82	-
Planta Baja	1,343.43	6
Nivel 1	1,072.84	6
Nivel 2	1,072.84	6
Nivel 3	1,072.84	6
Nivel 4	1,072.84	6
Nivel 5	1,072.84	6
Azotea		-
Escalera Azotea	23.79	-
Muro colindancia	54.50	-
	7,611.74	**36**

Las características de las obras que conforman al Proyecto serán las siguientes:

El **Proyecto** se desplanta sobre el lote 12, albergará un edificio con 36 unidades totales, considerando 6 unidades por piso y con 6 niveles de altura alcanzando 25 m totales. Las comunicaciones se dan por un núcleo de escaleras y elevador que unen los diferentes niveles, desde sótano hasta la azotea. A nivel del terreno y

distribuidos sobre un costado del edificio se dispondrá de 71 cajones de estacionamiento. También a nivel de terreno se ubicarán las zonas recreativas como albercas, asoleaderos, áreas verdes, etc.

A) SÓTANO

Sótano. Es el nivel base del **Proyecto** y sobre el que se desplantará el edificio. Se ubicará el Lobby o recepción, baños de recepción, acceso a los departamentos a través de elevador y escaleras, pasillos, cisternas (las cisternas constan de tres módulos con capacidad de almacenaje de 156 m^3 cada módulo), dando una capacidad total de almacenamiento de 468,000 litros para el **Proyecto**, cuarto de máquinas (aire acondicionado y sistema hidráulico), planta de tratamiento de aguas residuales. El cuarto eléctrico (planta eléctrica de emergencia). Superficie 825.82 m^2.

Zona Exterior. Considera los exteriores del nivel sótano. Incluye desde el estacionamiento con una capacidad de 71 cajones colocados en batería, áreas verdes, un espejo de agua que inicia desde el interior del edificio hacia el patio exterior, áreas de esparcimiento comunes como zona de asador, alberca y un chapoteadero situado por separado y de forma independiente a la alberca.

B) PLANTA BAJA

Se ubicarán las unidades identificadas como departamento PB1, PB2, PB3, PB4, PB5 y PB6 con las respectivas terrazas, pasillos, escaleras, elevador y ductos en una superficie de 1,343.43 m^2.

C) PLANTA PRIMER NIVEL AL QUINTO NIVEL

En cada nivel se desplantarán las 6 unidades identificadas como departamento 1, 2, 3, 4, 5 y 6, con las respectivas terrazas, pasillos, escaleras, elevador y ductos en una superficie de 1,072.84 m^2.

D) ALBERCA Y CHAPOTEADERO

El proyecto cuenta con una alberca a nivel de piso de 140m^2 y con una máxima profundidad de 1.30 m. El Chapoteadero cuenta con una superficie de 35m^2.

E) ÁREA DE CONSERVACIÓN

El lote número 2, cuenta con una superficie de 3,041 m^2, se mantendrá en condiciones naturales con la cobertura vegetal existente y como sitio de reubicación de los ejemplares de flora rescatados por las actividades de cambio de uso de suelo en el lote 12.

Urbanización del área y descripción de servicios requeridos

El lote 12 del **Proyecto** cuenta con urbanización al igual que el resto de los lotes del Fraccionamiento, se observa una red interna de vialidades asfaltada, los lotes cuentan con conexiones a pie de lote (agua potable, luz eléctrica, telefonía, etc.)

Energía Eléctrica y Telefonía. El suministro de energía eléctrica al **Proyecto** será a través de las instalaciones de la Comisión Federal de Electricidad, que cuenta con líneas de distribución que corren por el derecho de vía de la carretera federal Núm. De igual manera, Teléfonos de México también posee una red de fibra óptica que corre por la misma vía de comunicación, para dotar del servicio al **Proyecto.**

Agua Potable. El agua potable necesaria para el **Proyecto** será proveída a través de red de agua potable del Ayuntamiento de Los Cabos, para ello cuenta con un contrato con el Organismo Operador Municipal del

Sistema de Agua Potable, Alcantarillado y Saneamiento (OOMSAPAS). Para la etapa de preparación del sitio se contratará el suministro del servicio por pipas.

Drenaje. Se instalará dentro del edificio una planta de tratamiento de aguas residuales (PTAR), la cual contará con un flujo de diseño de 0.4 lps. Las aguas tratadas serán utilizadas en el riego de áreas verdes y lavado de exteriores, previa autorización de la CONAGUA para la descarga.

Descripción de obras y actividades provisionales del Proyecto

1. Apoyo administrativo de las actividades constructivas del **Proyecto** se llevará a cabo en instalaciones temporales, en una oficina rodante tipo tráiler.
2. Zona de almacenes de materiales de construcción, las cuales serán construidas con materiales de instalación provisional.
3. Área de almacenamiento temporal de residuos sólidos urbanos; de construcción (escombros) y peligrosos; el área de almacenamiento estará totalmente cercada con malla ciclónica para evitar que los residuos salgan del área. Los residuos domésticos serán almacenados en un contenedor y serán dispuestos en el relleno sanitario de Palo Escopeta, previa autorización del Ayuntamiento de Los Cabos o la contratación del servicio a terceros autorizados.
4. Sanitarios portátiles para los trabajadores de la obra, tendrán un promedio de 10 sanitarios portátiles durante los 24 meses programados para el desarrollo de la etapa de preparación de sitio y construcción del **Proyecto**.
5. Comedor para los trabajadores, construido con materiales de instalación provisional.
6. Las obras provisionales estarán albergadas dentro del lote 12 del **Proyecto** y serán retiradas una vez concluidas las obras definitivas del **Proyecto**.

SEGUNDO. La presente autorización del **Proyecto** tendrá una vigencia de **02 (dos) años** para la etapa de preparación de sitio, que consiste en el cambio de uso de suelo y construcción. La vigencia para la etapa de operación y mantenimiento será de **40 (cuarenta) 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 inundación en el sitio del **Proyecto** para el periodo de retorno por el mismo plazo que solicite ampliar la vigencia. O bien, si cuenta con una obra de protección previamente autorizada con su respectivo estudio hidrológico que garantice que no existe riesgo por inundación para el periodo de retorno por el mismo plazo que solicite ampliar la vigencia.

Además, la vigencia del **Proyecto** podrá ser renovada a solicitud de la **Promovente,** previa acreditación de haber cumplido satisfactoriamente con todos los Términos y Condicionantes de la presente Resolución, así como las medidas de mitigación y/o compensaciones establecidas por 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 cada una de las vigencias de las diferentes etapas señaladas en el primer párrafo de este Término.

Asimismo, dicha solicitud deberá acompañarse de un informe suscrito por la **Promovente,** el cual deberá detallar la relación pormenorizada de la forma y resultados alcanzados, en el 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.

Edificio "Ing. Víctor Alfredo Bermúdez Almada", Melchor Ocampo No. 1045, Col. Centro, C.P. 23000, La Paz, Baja California Sur. Teléfono: (612) 12 3 93 00
www.gob.mx/semarnat

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 Secretaria 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:

Edificio "Ing. Víctor Alfredo Bermúdez Almada", Melchor Ocampo No. 1045, Col. Centro, C.P. 23000, La Paz, Baja California Sur. Teléfono: (612) 12 3 93 00
www.gob.mx/semarnat

1. Se realizarán riegos superficiales con agua tratada, la cual se adquirirá de plantas de tratamiento de proyectos cercanos al área de "Heritage Palmilla", con el objeto de humedecer el material; este humedecimiento también se realizará en los acumulamientos temporales del material removido, al cual, al momento de ser cargado a los camiones de carga para llevarlos a otros sitios, reducirá los polvos generados. Esta medida también se aplicará periódicamente en las áreas temporales de circulación de vehículos.
2. Se colocaron mamparas que contengan hacia el interior del predio el ruido y polvos, durante las etapas de preparación del sitio y construcción del **Proyecto.**
3. Los camiones de carga que ingreses o salgan del predio del proyecto deberán cubrir con lona plástica la carga y evitar dispersión de polvo o materiales.
4. Colocación de tambos de basura rotulados, en diversos puntos del proyecto para recolectar los residuos de las diversas áreas de trabajo. Retiro diario.
5. Supervisión diaria de las áreas de trabajo al término de la jornada laboral
6. Se establecerá como requisito para todas las empresas contratadas para realizar actividades dentro del **Proyecto**, particularmente las responsables del transporte de materiales, que todo su parque vehicular opere con las mejores condiciones mecánicas posibles para reducir las emisiones de gases contaminantes a la atmósfera; esta medida, también permitirá la reducción de ruidos.
7. La capa de suelo vegetal que se retire de las áreas de construcción se conservará para ser utilizada en las jardineras de las áreas de asoleaderos y de los balcones de los departamentos del **Proyecto.**
8. 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.
9. La vegetación removida que no sea objeto de rescate y reubicación, será triturada e incorporada al suelo que se utilizará en jardineras, áreas verdes o en el suelo del área de reubicación de flora rescatada.
10. Se rescatarán el total de los individuos pertenecientes a la familia de las cactáceas (*Cactaceae)*, los cuales se trasplantarán al lote 2; en su caso, algunos ejemplares pequeños podrán ser reubicados en las jardineras de los balcones de los departamentos.
11. Se implementará un Programa de Rescate y Reubicación de Flora. El sitio de reubicación de los ejemplares de flora será el lote 2 del **Proyecto.**
12. Supervisión y mantenimiento de las especies Rescatadas y reubicadas Bitácora de control.
13. 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.
14. Se deberá realizar el desmonte de manera paulatina para permitir el desplazamiento de la fauna y para evitar la mortalidad incidental de animales.
15. Se prohibirán actividades que tengan que ver con caza furtiva y aprovechamiento completo, partes o derivados de la fauna silvestre en el **Proyecto**.
16. 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.
17. 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.
18. Deberán 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.
19. 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.
20. Respetar en todo momento los límites máximos permisibles de emisión de gases contaminantes, así como de ruidos que marca la legislación vigente.

Edificio "Ing. Víctor Alfredo Bermúdez Almada", Melchor Ocampo No. 1045, Col. Centro, C.P. 23000, La Paz, Baja California Sur. Teléfono: (612) 12 3 93 00
www.gob.mx/semarnat

21. 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.**
22. Uso de aguas tratadas para mantenimiento y riego de áreas verdes.
23. Elaboración Programa Interno de Reuso y Separación de Basura.

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. El cambio de uso de suelo del **Proyecto** deberá realizarse lo más próximo al inicio de su construcción, esto con el objeto de evitar erosión y pérdida de suelo.

2. 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.

3. En caso de que pretenda remover la cobertura vegetal del lote 2 del **Proyecto,** 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. Además, deberá contar con la autorización en materia de impacto ambiental por cambio de uso de suelo en terrenos forestales emitida por esta Secretaría.

4. 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.

5. 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.

6. La **Promovente** deberá destinar un mínimo del 20% de la superficie del terreno como área permeable, sin sellamiento de suelo, que corresponde a 1,493 m², de conformidad con el Plan Director de Desarrollo Urbano San José del Cabo – Cabo San Lucas 2040.

7. 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 Los Cabos.

8. 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.
9. La **Promovente** deberá demostrar con evidencia documental, que la fuente de agua potable para abastecimiento del **Proyecto** a través del servicio de pipas, proviene de proveedores debidamente autorizados por la autoridad competente, cuando se utilice dicho servicio.

10. 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.

11. 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 reúsen 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.

12. 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.

13. La **Promovente** deberá reducir al mínimo el uso del agua potable proveniente de la red municipal, de conformidad con los criterios A1 y B1 del Plan de Ordenamiento Ecológico del Municipio de Los Cabos, a través de instalar equipos ahorradores de agua, utilizar técnicas de captación de agua pluvial, así como sistemas para captar el agua proveniente de condensación de los equipos de aire acondicionado a fin de reutilizarla.

14. 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 del **Proyecto,** con documentación comprobatoria, conforme a lo indicado en el Término Noveno de ésta Resolución.

15. Durante las distintas etapas del **Proyecto**, no deberá utilizar sustancias que se encuentren en el primer y segundo Listado de Actividades Altamente Riesgosas, publicado en el Diario Oficial de la Federación el 28 de marzo de 1990 y el 4 de mayo de 1992, sin contar previamente con la autorización receptiva, emitida por ésta Secretaría.

    Para el cumplimiento de lo anterior, deberá elaborar anualmente, un informe de las sustancias utilizadas en la Planta de Tratamiento de Aguas Residuales del **Proyecto**, así como las cantidades empleadas por unidad de tiempo, el estado de la materia en el que se emplean y compararlo con las cantidades de reporte indicadas en los listados mencionados.

16. Queda prohibido descargar o infiltrar al suelo o subsuelo, aguas negras o cualquier tipo de agua residual que contenga contaminantes orgánicos (sanitarios y/o fecales) o inorgánicos (detergentes, jabones y/o cualquier tipo de sustancias químicas), así como residuos peligrosos.

17. La **Promovente** no deberá utilizar en las zonas ajardinadas del **Proyecto** ejemplares de flora considerada como invasoras conforme al Acuerdo por el que se determina la Lista de las Especies Exóticas Invasoras para México, publicado en el Diario Oficial de la Federación el 07 de diciembre de 2016. Las especies de flora utilizadas en áreas verdes del **Proyecto**, deberán ser de bajo consumo de agua.

18. Durante el desarrollo del **Proyecto**, en cualquiera de sus etapas se deberán depositar los residuos sólidos

Edificio "Ing. Víctor Alfredo Bermúdez Almada", Melchor Ocampo No. 1045, Col. Centro, C.P. 23000, La Paz, Baja California Sur. Teléfono: (612) 12 3 93 00
www.gob.mx/semarnat

en contenedores cerrados, previamente clasificados y separados por sus características, para posteriormente transportarlos a los sitios destinados por las autoridades municipales. Deberá priorizar la reducción en la generación de residuos y su reciclaje.

19. Deberá evitar el uso de utensilios de plástico de un solo uso en las diferentes etapas del **Proyecto.**

20. 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 para 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.

21. 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.

22. 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 **Promovente** en la presente Resolución.

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

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

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

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

DÉCIMO 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 6°, de la Ley Federal de Responsabilidad Ambiental, la **Promovente** estará en los supuestos que establecen los artículos del 10 al 13 y otros aplicables, por lo que deberá dar cumplimiento a las obligaciones derivadas de los daños de acuerdo a lo previsto en la misma Ley.

DÉCIMO 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 Promociones KM, S.A. de C.V., la **Promovente** del **Proyecto** por conducto del C. Miguel Ángel Pardo Vázquez, como su representante legal 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.

En su caso notifíquese a sus autorizados para recibir notificaciones, a los C.C. los C.C. María Teresa Reyes Ruiz, Jorge Méndez Sánchez, Marcos Yoshio Shiba Reyes. A los teléfonos [redacted]

Así lo resolvió y firma,

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

Mtra. Daniela Quinto Padilla

DELEGACIÓN FEDERAL
BAJA CALIFORNIA SUR

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

DQP/MARR/HPCM/ACM

C.c.e.p. Lic. Cristina Martin 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 Mtra. Pamela Rojas Silva. Encargada del Despacho de la Delegación de la Procuraduría Federal de Protección al Ambiente en el Estado.
C.c.p. Expediente

Edificio "Ing. Víctor Alfredo Bermúdez Almada", Melchor Ocampo No. 1045, Col. Centro, C.P. 23000, La Paz, Baja California Sur. Teléfono: (612) 12 3 93 00
www.gob.mx/semarnat