SEMARNAT

SECRETARÍA DE MEDIO AMBIENTE
Y RECURSOS NATURALES

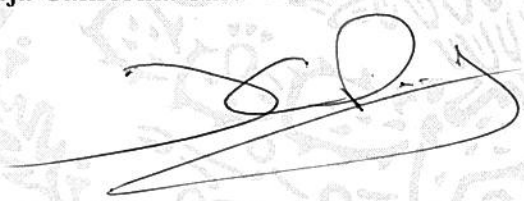
I. **Unidad administrativa**: Delegación Federal de la SEMARNAT en Baja California Sur.

II. **Identificación**: Versión Pública de *03/MP-0002/03/15* Recepción, evaluación y resolución de la Manifestación de Impacto Ambiental en su modalidad particular modalidad A: no incluye actividad altamente riesgosa (SEMARNAT-04-002-A).

III. **Tipo de clasificación**: Confidencial en virtud de contener los siguientes datos personales: Domicilio particular como dato de contacto o para recibir notificaciones y que es diferente al lugar en dónde se realiza la actividad (página 1 de 22), firma de terceros autorizados para recibir notificaciones (página 1 de 22).

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 Dr. Jorge Iván Cáceres Puig, Delegado Federal de la SEMARNAT en Baja California Sur.**



VI. **Fecha y número del acta de sesión**: Resolución 02/2017, en la sesión celebrada el 27 de enero de 2017.

SECRETARIA DE MEDIO AMBIENTE
Y RECURSOS NATURALES
"2015, Año del Generalísimo José María Morelos y Pavón"

SECRETARIA DE PLANEACIÓN URBANA, INFRAESTRUCTURA Y ECOLOGÍA
RECIBIDO
21 ABR 2015

LA PAZ, B.C.S., A 13 DE ABRIL DE 2015

OFICIO NÚM. SEMARNAT-BCS.02.01.IA.223/15
03BS2015TD016
03/MP-0002/03/15

PROFEPA
PROCURADURIA FEDERAL DE PROTECCION AL AMBIENTE
RECIBIDO
21 ABR 2015
DELEGACION FEDERAL BAJA CALIFORNIA SUR

DELEGACIÓN FEDERAL EN BAJA CALIFORNIA SUR

C. EDWARD JAMES HOOTON MANIN
REPRESENTANTE LEGAL
RIVIERA GERENCIA DE PROYECTOS, S. DE R. L. DE C. V.
[redacted]

VISTO: Para resolver el expediente número 03/MP-0002/03/15, respecto del procedimiento de evaluación y dictamen de la Manifestación de Impacto Ambiental modalidad Particular, del proyecto **"Villas Mi Vida"**. La actividad principal de este proyecto es la construcción de un edificio con un total de 44 unidades de recámaras, en una superficie total de 2,940.5171m^2, es decir (00-29-40.5171 ha), dentro del Desarrollo Cabo Azul, subdelegación San José del Cabo, municipio de Los Cabos, BCS

Para los efectos de la presente Resolución, en lo sucesivo, a la Secretaría de Medio Ambiente y Recursos Naturales se le denominará, **SEMARNAT**, a Riviera Gerencia de Proyectos, S. de R. L. de C. V., se le nombrará la **Promovente**; la actividad del proyecto será llamada el **Proyecto** y la Manifestación de Impacto Ambiental modalidad Particular, incluyendo sus anexos, serán nombrados **MIA-P**; y

RESULTANDO

I.- Con fecha 02 de marzo de 2015, se recibió en esta Delegación Federal, el escrito, que en cumplimiento a lo dispuesto por los Artículos 28 y 30 de la Ley General del Equilibrio Ecológico y la Protección al Ambiente, la Promovente, sometió a evaluación de la SEMARNAT, la MIA-P, para el Proyecto, que consiste la construcción de un hotel sin cambio de uso de

suelo. En una superficie total de 2,940.5171m^2, dentro del Desarrollo Cabo Azul, en la subdelegación de San José del Cabo, municipio de Los Cabos, BCS.

II.- Que con fecha 03 de marzo de 2015, la Promovente ingresó a esta Delegación Federal, la evidencia de haber publicado el 3 de marzo de 2015 (en el Sudcaliforniano), un extracto del proyecto en un diario de amplia circulación.

III.- Que en cumplimiento a lo establecido en la fracción I del Artículo 34 de la Ley General del Equilibrio Ecológico y la Protección al Ambiente, en relación con el Artículo 37 del Reglamento de dicha Ley General, el 05 de marzo de 2015, la SEMARNAT publicó a través de la Separata número DGIRA/010/15 de su Gaceta Ecológica y en la página electrónica de su Portal www.semarnat.gob.mx, el listado del ingreso de Proyectos sometidos al procedimiento de evaluación de impacto y riesgo ambiental durante el período del 26 al 04 de marzo de 2015, dentro de los cuales se incluyó la solicitud que presentó el Promovente para que esta Delegación Federal, en uso de las atribuciones que le confiere el Inciso c de la fracción IX del Artículo 40 del Reglamento Interior de la Secretaría de Medio Ambiente y Recursos Naturales, diera inicio al procedimiento de evaluación de impacto ambiental del Proyecto.

IV.-Una vez integrado el expediente del Proyecto, registrado con número 03/MP-0002/03/15, esta Delegación Federal con fundamento en lo dispuesto por los Artículos 34, primer párrafo de la LGEEPA, y 40 de su Reglamento, el 04 de agosto de 2014, con el fin de garantizar el derecho de la participación social dentro del procedimiento de evaluación de impacto ambiental, puso a disposición del público, en el centro documental, situado en Melchor Ocampo número 1045, C.P. 23000, Col. Centro, La Paz, B.C.S.

V.- 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 PROFEPA, de fecha 01 de junio de 2009, esta Delegación Federal por conducto del oficio núm. SEMARNAT-BCS.02.01.IA.198/15 del 12 de marzo de 2015, solicitó a la Delegación Federal de PROFEPA en el estado, informara si el Proyecto tiene algún procedimiento administrativo instaurado ante esa Instancia de Gobierno, o si tiene algún inicio de obra. Que dicha solicitud fue recibida por la PROFEPA el día 13 de marzo de 2015.

VI.- Que esta Delegación Federal, mediante oficio núm. SEMARNAT-BCS.02.01.IA.199/15 del 12 de marzo de 2015, informó a la Secretaría de Planeación Urbana, Infraestructura y Ecología del Gobierno del Estado el ingreso del Proyecto en comento, para que emitiera su opinión.

VII.- Que mediante oficio núm. SEMARNAT-BCS.02.01.IA.200/15 del 12 de marzo de 2015, esta Delegación Federal solicitó opinión y comentarios a la Presidencia Municipal de Los Cabos, BCS., en relación al Proyecto que nos ocupa.

VIII.- Que a la fecha de elaboración del presente Resolutivo, no se han recibido las opiniones solicitadas a PROFEPA, Ayuntamiento de Los Cabos y Gobierno del Estado, a los que se hace referencia en los RESULTANDOS V, VI y VII de esto documento. Por lo que se presume que no tienen inconveniente en que se lleve a cabo el Proyecto.

IX.- Que a la fecha de emisión del presente Resolutivo no se han recibido observaciones o quejas con relación al desarrollo del Proyecto, por parte de personas de la comunidad, organizaciones no gubernamentales o autoridades federales, estatales o municipales, y

CONSIDERANDO

PRIMERO.- Esta Delegación Federal es competente para conocer y resolver la MIA-P del Proyecto, de conformidad con lo dispuesto en los Artículos 8, 14, párrafo primero de la Constitución Política de los Estados Unidos Mexicanos; 4, 5 fracciones II y X, 28 primer párrafo, fracción VII, 30, 35, párrafos primero, segundo y último, fracción II, de la LGEEPA; 2, 4, 5 inciso Q, 12, 37, 38, 44, 45, primer párrafo, fracción II, 46 a 49 del Reglamento de la LGEEPA en Materia de Evaluación del Impacto Ambiental; 18, 26 y 32 Bis Fracción XI de la Ley Orgánica de la Administración Pública Federal; 16 párrafo primero, fracción X, de la Ley Federal de Procedimiento Administrativo; 40 Fracción IX Inciso c, del

Reglamento Interior de la SEMARNAT, publicado en el Diario Oficial de la Federación el 21 de enero del 2003, la DGIRA, así como las Delegaciones Federales de la Secretaría cuentan con facultad para evaluar y resolver las Manifestaciones de Impacto Ambiental y los estudios de riesgo de las obras o actividades competencia de la Federación y expedir, cuando proceda, las autorizaciones para su realización, así como analizar y resolver los Informes Preventivos y las Normas Oficiales Mexicanas.

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

Tomando en cuenta, que la LGEEPA, es reglamentaria de las disposiciones de la Constitución Política de los Estados Unidos Mexicanos, que se refieren a la preservación y restauración del equilibrio ecológico, así como la protección al ambiente, en el territorio nacional y las zonas sobre las que la nación ejerce su soberanía y jurisdicción.

La Evaluación del Impacto Ambiental es el procedimiento a través del cual la SEMARNAT, constituye las condiciones a que se sujetará la realización de obras y actividades que pueden causar desequilibrio ecológico o rebasar los límites y condiciones establecidos en las disposiciones aplicables para proteger el ambiente, preservar y restaurar los ecosistemas, a fin de evitar o reducir al mínimo sus efectos negativos sobre el medio ambiente, y quienes pretendan llevar a cabo alguna de las obras y actividades citadas, requerirán previamente la autorización en materia de impacto ambiental de esta Secretaría; para lo cual, deberán presentar una manifestación de impacto ambiental, la cual deberá contener, por lo menos, una descripción de los posibles efectos en el o los ecosistemas que pudieran ser afectados por la obra o actividad de que se trate, considerando el conjunto de elementos que conforman dichos ecosistemas, así como las medidas preventivas, de mitigación y las demás necesarias para evitar y reducir al mínimo los efectos negativos sobre el ambiente. (Artículos 28 y 30 de la LGEEPA).

TERCERO.- Con base en las consideraciones expuestas, esta Delegación Federal procedió a evaluar el impacto ambiental que pudieran ocasionar las obras y actividades del Proyecto, bajo lo establecido en las Normas Oficiales Mexicanas: NOM-041-SEMARNAT-2006; NOM-042-SEMARNAT 2003; NOM-045-SEMARNAT-2006; NOM-059-SEMARNAT-2010; NOM-075-SEMARNAT 1995; y NOM-080-SEMARNAT-1994.

KPC

A).- CARACTERÍSTICAS DEL PROYECTO.

El proyecto **"Villas Mi Vida"** consiste en la construcción de un edificio de cinco niveles, planta baja, y un sótano con una superficie total de construcción de 6,725.10m^2. Contará con 30 unidades de dos recámaras y 14 unidades de una recámara con un total de 44 recámaras en una superficie de 2,940.517m^2.

B).- ASPECTOS ABIÓTICOS

Clima

Pertenece a la clasificación climática de Köppen, modificada por García, corresponde a un clima del tipo "**BW(h')" muy árido, cálido con lluvias de verano del 5 al 10.2% anual** La mayor parte de los días del año son despejados o medio nublados, representando en promedio cerca del 80%. La temperatura media anual es de 26 °C.

Hidrología superficial y subterránea

De acuerdo con la clasificación hecha por la Comisión Nacional del Agua (**CNA**), el predio de estudio se localiza en la Región Hidrológica No. 6 (**RH-6**), en la cuenca La Paz-Cabo San Lucas, y dentro de la subcuenca hidrológica **a** (Cabo San Lucas) y a su vez dentro de la microcuenca hidrográfica CH 996 **San José del Cabo**, caracterizándose por la presencia de corrientes efímeras y arroyos que transportan agua únicamente después de una precipitación considerable. *Es necesario destacar que no existen escurrimientos superficiales que crucen o atraviesen el predio en estudio.*

C).- ASPECTOS BIÓTICOS

Flora

En la zona costera de la Región del Cabo el tipo de vegetación *predominante* es el **Matorral Sarcocaule** (también llamado subinerme-rosetófilo costero).

El sitio en estudio *no presenta vegetación forestal*. Se encuentra completamente desprovisto de vegetación forestal.

No se observaron dentro del polígono en estudio especies que se encuentren considerados con algún estatus de conservación en la Norma Oficial Mexicana NOM-059-SEMARNAT-2010, Protección ambiental-Especies nativas de México de flora y fauna silvestres-Categorías de riesgo y especificaciones para su inclusión, exclusión o cambio-Lista de especies en riesgo.

Fauna

Del total de especies significativas de vertebrados que ***potencialmente*** podrían habitar en el predio en estudio, 14 están incluidas en la NOM-059-SEMARNAT-2010. Nueve de ellas están en la categoría de "Sujetas a Protección Especial" (Pr) y cinco se consideran "Amenazadas" (A), sin embargo ***NO*** se encontró evidencia alguna de la presencia de estas especies en el predio o en sus cercanías.

Dada la naturaleza de escasez faunística observada dentro del predio en estudio, podemos asentar que no hay especies animales que se encuentren amenazadas o en peligros de extinción, raros, endémicos o enlistados en la NOM-059-SEMARNAT-2010.

D).- IDENTIFICACIÓN DE LOS IMPACTOS AMBIENTALES IMPLICADOS EN EL DESARROLLO DEL PROYECTO POR LA PROMOVENTE.

Etapa de preparación del sitio

Los impactos adversos detectados en esta etapa del proyecto **no** son valorados con una importancia severa o crítica, más bien son considerados como no significativos. Los impactos negativos que destacan en esta etapa son generados por las acciones de transporte de materiales, levantamiento de estructuras civiles y limpieza del sitio. Principalmente la generación de polvo por el acarreo de material para la construcción, la construcción en sí misma. Los demás impactos identificados son valorados como compatibles con el medio o no significativos.

La descripción y valoración de los impactos negativos más importantes en esta etapa se presenta a continuación:

APC

Disminución de la calidad de hábitat usado por la fauna
Al momento del estudio de impacto ambiental, la vegetación forestal se encuentra ausente del sitio en estudio, de manera que los impactos negativos generados a ésta no son cuantificables. Por otro lado, se va a implementar una pequeña zona con vegetación ornamental (palmas, pasto, buganvilias) que al final incrementan la vegetación en el sitio, y eventualmente reducen la susceptibilidad a la erosión.

La intensidad de este impacto es baja porque el sitio se encuentra en este momento ya perturbado, es decir, el sitio se encuentra sin flora original y con presencia de asentamientos humanos en colindancia. En todo caso, el desarrollo de este proyecto traerá consigo la generación de pastos y vegetación ornamental, que como en otros hoteles de la zona, consiste en vegetación típica de la zona, con especies autóctonas, lo que dará sustento al suelo evitando el aumento de la erosión, y permitirá el acomodo de algunas especies de fauna nativa como pequeños reptiles, algunas aves y mamíferos.

Desplazamiento de fauna
El valor de importancia de este impacto es bajo principalmente por ejercer un efecto muy localizado y porque en la actualidad el sitio se encuentra sin vegetación natural y la presencia constante de humanos. El valor de importancia de este impacto es compatible, principalmente por ejercer un efecto a nivel local. La fauna dentro del predio ya ha sido afectada por la presencia de asentamientos humanos en los alrededores a lo largo de varios años, por lo que consideramos que su tolerancia a la cercanía humana ha aumentado significativamente, por otro lado, las aves tienen la capacidad de desplazamiento necesaria para evitar los efectos inmediatos que este proyecto pudiera causarles.

Etapa de construcción

Contaminación por generación y levantamiento de polvo
En las actividades de adquisición y transporte y operación de maquinaria, la generación de polvos se verá aumentada drásticamente. Esta contaminación no obstante, es de carácter temporal, pues sólo dura pocas horas al día, y se detendrá

completamente al momento de terminar las actividades, por lo que se considera a este impacto como Compatible, dada su reversibilidad, extensión tipo puntual y baja intensidad.

Disminución de la calidad del suelo por efecto de relleno y cimentación

El impacto se valora como compatible a pesar de los criterios de persistencia a largo plazo y su irreversibilidad, porque el efecto es de poca extensión relativa y por la preexistencia de otras estructuras en la zona. El impacto se valora como moderado de acuerdo con los criterios de persistencia a largo plazo y su irreversibilidad, sin embargo el efecto es de poca extensión relativa. Es por esto que el impacto se considera como Compatible.

Pérdida de suelo

El área del proyecto no presenta zonas cultivables ni ganaderas, y ya existen actividades humanas (turismo, zona hotelera Costa Azul) en el sitio por lo que no existe una pérdida de suelo, el impacto se clasifica como Compatible.

Calidad de vida de la población local

Por las razones antes expuestas, como la generación de polvo, generación de ruidos, disminución de cobertura vegetal etc., se considera que la calidad de vida de la población local se verá afectada de manera adversa, e incluso se pueden esperar quejas vecinales a las autoridades municipales como sucede en estos casos.

Reducción de la naturalidad del paisaje

En el establecimiento de cualquier asentamiento humano se levantan estructuras en el escenario paisajístico, lo que da por resultado el impacto sobre la naturalidad del paisaje. Aquí aplica el diseño conceptual del proyecto, de modo que las características de las estructuras levantadas, su diseño general, combinen desde el punto de vista estético y cultural con la zona. Esto es altamente subjetivo, sin embargo puede llegar a atenuar mucho el impacto visual de cualquier proyecto, más allá de las interacciones con la flora y fauna y con los elementos físicos locales.
Este impacto se valoró como ***moderado*** debido a la extensión limitada, la recuperabilidad parcial y principalmente por la preexistencia de algunos asentamientos humanos como lo son las estructuras hoteleras en las colindancias y las actividades humanas.

Etapa de operación y mantenimiento

Generación de residuos urbanos

Los residuos urbanos generados serán colectados por trabajadores del municipio y dispuestos en el tiradero local municipal.

Salud y seguridad social

Estos parámetros se ven afectados de manera muy temporal y en muy reducida extensión por los residuos producidos al operar el proyecto hotelero, sin embargo al disponer de estos residuos periódicamente, la salud y seguridad social se verán muy poco comprometidas.

La generación de empleos, la oferte de hospedaje de primer nivel así como la activación económica, son los principales impulsores de este desarrollo, y en sí constituyen impactos benéficos permanentes o de largo plazo.

En esta etapa se presentan los impactos benéficos para el elemento socioeconómico, como son la generación de empleos, la disponibilidad de servicios hoteleros de primera calidad, el desahogo tanto vehicular como de clientela de otros proyectos hoteleros y la disponibilidad de estos bienes mientras el cliente efectúa un desplazamiento a alguno de los centros de población cercanos, así como los beneficios obvios para el promovente. Todo esto trae como consecuencia el impulso de la economía.

- Por ningún motivo se incinerarán los desechos antes mencionados
- No se permitirá el acoso, persecución caza o cautiverio de la fauna silvestre del lugar
- No se permitirá el derrame, depósito o almacenamiento de residuos sólidos que puedan resultar riesgosos
- No se establecerán campamentos en la etapa de cambio de uso de suelo

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

En la MIA-P el 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 este documento.

F).- DICTAMEN TÉCNICO.

Que 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 el Promovente se generarán durante la etapa de preparación del sitio.

Por lo expuesto 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 que los efectos en el o los ecosistemas 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.

Que las obras y/o actividades del Proyecto son factibles de desarrollarse en el sitio propuesto siempre y cuando el Promovente se sujete a las medidas de prevención, mitigación y compensación señaladas en la documentación exhibida y al cumplimiento de los Términos y Condicionantes del presente oficio resolutivo, para minimizar los impactos ambientales adversos que puedan ocasionarse sobre los componentes ambientales del área de influencia del Proyecto.

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 Riviera Gerencia de Proyectos, S. de R. L. de C. V., cumple con los requisitos que para tal efecto exigen la normatividad aplicable al caso en el estudio, además las obras y/o actividades del Proyecto no influirán de manera negativa en la calidad del sistema ambiental. No afectará a las especies de flora y fauna con alguna categoría de riesgo, ni tampoco se afectará la vegetación que sirva como zona de anidación, refugio y reproducción para la fauna silvestre; y toda vez que la maquinaria que se utilizará en el proyecto, es permitida por las

Normas Oficiales Mexicanas, esta Delegación Federal considera que dichas actividades son factibles de desarrollarse en el sitio propuesto siempre y cuando el Promovente se sujete a las medidas de prevención, mitigación y compensación señaladas en la documentación exhibida y al cumplimiento de los términos y condicionantes de la presente resolución, para minimizar los impactos ambientales adversos que puedan ocasionarse sobre los componentes ambientales del área de influencia del Proyecto por lo que en el ejercicio de sus atribuciones, determina que el Proyecto, objeto de la evaluación que se dictamina, es ambientalmente viable, por lo tanto se AUTORIZA DE MANERA CONDICIONADA, debiéndose sujetar a los siguientes:

TÉRMINOS

PRIMERO.- Esta **Resolución** se refiere únicamente a los aspectos ambientales que consisten en la preparación del sitio, construcción y operación del Proyecto que se desarrollará en una superficie total de 2,940.5171 m^2, y consiste en una estructura civil de cinco niveles, una planta baja y un sótano, con una construcción total de 6,725.10m^2.

La altura de los primeros cinco niveles (planta baja y 1, 2, 3 y 4 piso) será de 3.20m, en tanto que la altura del quinto piso será de 7.10 metros. La altura del edificio será de 23.10 metros, en tanto que la altura del nivel del edificio será de 31.60 metros.

El proyecto se llevará a cabo dentro de la Fracción 2 del Lote 11 del Corredor Turístico, cuya clave catastral es 401-001-113-047, ubicado en el Blvd. Mijares #. 11, dentro del *Desarrollo Cabo Azul*, subdelegación San José del Cabo, en el municipio de Los Cabos, BCS.

El predio en el que se desarrollarán las obras, se sitúa en una zona cuyo uso y destino, de acuerdo con el *Plan de Desarrollo Urbano de San José del Cabo-Cabo San Lucas, B. C. S.*, es el subcentro urbano dentro de los límites de la Zona Turística Costa Azul y el Desarrollo Cabo Azul.

Distribución de superficies del proyecto	
ÁREAS	**SUPERFICIE (m²)**
SÓTANO	360.10
PLANTA BAJA	1,321.69
PRIMER NIVEL	903.87
SEGUNDO NIVEL	1,034.86
TERCER NIVEL	1,034.86
CUARTO NIVEL	1,034.86
QUINTO NIVEL	1,034.86
TOTAL	**6,725.1**

El proyecto constará de un edificio con una altura de 23.10 metros, con cinco niveles, una planta baja y un sótano. Contará con 30 unidades de dos recámaras, 14 unidades de una recámara, lo que da un total de 44 unidades.

En el sótano vamos a encontrar lockers, baños, lavandería y comedor para empleados, así como bodegas, talleres de mantenimiento, el cuarto de máquinas, elevadores y zona de servicios generales.

Dentro de la planta baja, encontramos una palapa bar, un pequeño spa, una alberca de 103 m2, la recepción principal del edificio, una fuente, vestíbulo y baños de servicio, un bar con cocina, una boutique y un pequeño restaurante con terrazas, y seis unidades de cuartos con su propio bar, terraza, baño con tina, vestíbulo foyer.

En el primer piso tenemos básicamente un pasillo que conecta a los 11 cuartos completos, dichos cuartos o habitaciones contienen su propio bar, baño completo con tina, una terraza y un vestíbulo foyer.

El diseño y arreglo de los espacios es básicamente el mismo en los restantes pisos, formado por unidades que conforman cada una dos habitaciones, cada habitación se encuentra formada en esencia por el cuarto principal, baño completo con tina, cocineta, un pequeño bar, una terraza.

Coordenadas UTM que delimitan al polígono del Proyecto:

Coordenadas que delimitan la Fracción 2 del Lote 11 (WGS84-Z12)								
ID	**X**	**Y**	**ID**	**X**	**Y**	**ID**	**X**	**Y**

1	633885.42	2549131.70	5	633882.73	2549211.56	9	633901.64	2549140.20
2	633863.77	2549137.25	6	633887.56	2549214.39	10	633885.42	2549131.70
3	633874.53	2549179.42	7	633891.24	2549216.54			
4	633879.64	2549199.46	8	633927.88	2549154.03			

SEGUNDO.- La presente autorización del Proyecto, tendrá una vigencia de **12 (doce)** meses para la etapa de preparación del sitio, **05 (cinco)** años para su construcción, y **30 (treinta)** años, para la operación del Proyecto. Dicho plazo empezará a contar a partir de la firma de la notificación de la presente Resolución.

La vigencia del proyecto podrá ser renovada a solicitud de las Promoventes previa acreditación de haber cumplido satisfactoriamente con todos los Términos y Condicionantes del presente Resolutivo, así como las medidas de mitigación y/o compensación establecidas por la Promovente en la MIA-P y la información adicional presentada. Para lo anterior, deberá solicitar por escrito a esta Delegación Federal la aprobación de su solicitud, **con una anticipación de 15 días previos a la fecha de su vencimiento.**

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 la presente, sin embargo, en el momento que el Promovente decidan 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 sujeta a cumplir con las obligaciones contenidas en el Artículo 50 del Reglamento en Materia de Evaluación del Impacto Ambiental de la LGEEPA en caso de que desista de realizar las actividades motivo de la presente autorización, para que ésta Delegación Federal determine las medidas que

deban adoptarse, a efecto de que no se produzcan alteraciones nocivas al ambiente.

QUINTO.- De conformidad con el Artículo 35 de la LGEEPA y 49 de su Reglamento en Materia de Evaluación del Impacto Ambiental, la presente autorización se refiere única y exclusivamente a los aspectos ambientales de las obras y actividades descritas en el TÉRMINO PRIMERO de este Resolutivo. Por ningún motivo, la presente autorización constituye un permiso de inicio de obras, ni reconoce o valida la legítima propiedad y/o tenencia de la tierra; por lo que quedan a salvo las acciones que determine la propia Secretaría, las autoridades federales, estatales o municipales, ante la eventualidad de que la Promovente, no pudiera demostrarlo en su oportunidad.

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

Queda bajo su más estricta responsabilidad la validez de los contratos civiles, mercantiles o laborales que se hayan firmado para la legal operación de esta autorización, así como su cumplimiento y consecuencias legales que corresponda aplicar a la SEMARNAT y/o a otras autoridades federales, estatales o municipales.

SEXTO.- De conformidad con el Artículo 35 último párrafo de la LGEEPA y 49 de su Reglamento en materia de evaluación del impacto ambiental, la presente resolución se refiere única y exclusivamente a los aspectos ambientales de la actividad descrita en su TÉRMINO PRIMERO sin perjuicio de lo que determinen las autoridades locales en el ámbito de su competencia y dentro de su jurisdicción, quienes determinarán las diversas autorizaciones, permisos, licencias, entre otros, que se requieran para la realización de las obras y actividades del Proyecto en referencia.

SÉPTIMO.- De conformidad con lo dispuesto por el párrafo cuarto del Artículo 35 de la LGEEPA que establece que una vez evaluada la MIA-P, la Secretaría emitirá la resolución correspondiente en la que podrá autorizar de manera condicionada la obra o actividad de que se trate y considerando lo establecido por el Artículo 47 primer párrafo del Reglamento de la LGEEPA 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 instalación y operación de las obras del Proyecto, estarán sujetas a la descripción contenida en la MIA-P, a los planos incluidos en ésta, y a las medidas de mitigación propuestas por la Promovente, las cuales se enlistan a continuación:

MEDIDAS PREVENTIVAS Y DE MITIGACIÓN DE LOS IMPACTOS AMBIENTALES IDENTIFICADOS POR LA PROMOVENTE.

A continuación se señalan las medidas preventivas y de mitigación que se llevarán a cabo por cada componente ambiental.

Etapa de preparación del sitio

La calidad del aire puede verse afectada por la emisión de partículas y de gases a la atmósfera provenientes de los vehículos y maquinaria usada.

ACTIVIDAD	IMPACTO IDENTIFICADO	MEDIDAS DE MITIGACIÓN PROPUESTAS
Preparación del sitio	Impacto al suelo por cortes y rellenos	Todo el personal involucrado en el proyecto tendrá conocimiento de las medidas de manejo. La exposición a los agentes erosivos puede ser mitigada con reforestación e incorporación de flora ornamental con ejemplares de especies típicas de la zona. Se debe prohibir el proporcionar servicios mayores de mantenimiento en el sitio del proyecto a maquinaria y equipo.
	Impacto a la atmósfera, manejo de maquinaria y equipo, carga y traslado de material, generación de ruido, aumento de partículas suspendidas.	La maquinaria usada deberá contar con el mantenimiento adecuado para minimizar al máximo las emisiones de gases a la atmósfera. Para evitar el ruido excesivo se colocarán lonas protectoras en el perímetro del área de trabajo. Garantizar el mantenimiento y verificación vehicular de las unidades de transporte. Para minimizar la emisión de polvos por el tránsito de vehículos deberá establecerse una velocidad máxima de 20 km / h. Los vehículos deberán cumplir con la NOM-081-SEMARNAT-1994. El material transportado por los camiones deberá estar cubierto por lonas para evitar la dispersión de polvo. Monitoreo de los niveles de ruido.

		Proporcionar al personal, de ser necesario, equipo de protección adecuado para atenuar el ruido. Los contenedores de aceite, combustibles y otras sustancias liquidas deberán colocarse sobre recipientes portátiles para prevenir derrames.
	Impacto al reducir el hábitat para potencial asentamiento de nueva flora y fauna	Queda prohibido capturar, colectar, comercializar cualquier especie de flora o fauna.

Etapa de construcción

Tanto en la etapa de preparación del sitio como en la de desarrollo de obras e infraestructura, el pronóstico del escenario indica una afectación permanente al medio físico del predio, no obstante ***atenuado*** por las condiciones de modificación previamente existentes en el lugar, que se han visto muy cercanas a la zona urbana próxima de Punta Palmilla, la zona turística Costa Azul y San José del Cabo a lo largo de varios años.

Esta situación incide en la disminución de la naturalidad a nivel local, por lo que es necesario considerar en este y en todos los proyectos a realizarse en ese lugar, la conservación ciertas porciones de terreno que permitan a las especies movilizarse y conseguir los recursos suficientes para su supervivencia.

ACTIVIDAD	IMPACTO IDENTIFICADO	MEDIDAS DE MITIGACIÓN PROPUESTAS
Edificio de Hotel con 44 unidades, área pública, alberca, zona de servicios, terrazas.	Impacto al paisaje	Evitar la remoción excesiva de volúmenes de tierra y/o suelo. Utilizar al máximo la topografía natural del terreno.
	Impacto al suelo	Afectar la menor superficie posible por el uso de maquinaria y también por las propias actividades de construcción. Las actividades de excavaciones y rellenos serán programadas de acuerdo al avance de las obras. Garantizar que se cuente con sanitarios servicios en proporción de uno por cada 15 trabajadores. Adecuada disposición de los residuos considerados como no peligrosos generados o no por las actividades de construcción y disponerlos en sitios indicados para tal fin. Mantener estricto control de los residuos sanitarios en la etapa de construcción y contar con los procedimientos y equipo adecuados para su disposición final. Impedir vertido de hidrocarburos en el suelo, drenaje y cuerpos de agua.

HPC

		Se prohíbe realizar actividades de mantenimiento de la maquinaria como cambios de lubricantes, en sitios ubicados a una distancia menor a 100 m de cuerpos de agua. Usar señalamientos preventivos que usen pinturas o recubrimientos libres de plomo. Presentar a consideración y validación a la CNA un Programa de Monitoreo de la calidad del agua de la zona marina adyacente al proyecto **en función de la operación de otros proyectos**, a fin de evitar la alteración de datos obtenidos debido a la alteración de impactos ambientales **que no sean atribuidos al presente proyecto**, donde se indiquen los índices de calidad del agua y el análisis de los resultados obtenidos con énfasis en sólidos suspendidos totales, sólidos disueltos, ph y salinidad.
	Impacto a la atmósfera (ruido, polvo, emisión de gases)	Previo al inicio de las actividades de construcción, instalar una malla geotextil perimetral en la zona colindante con otros terrenos que cumpla con características de una barrera antidispersante de sólidos, con el fin de evitar el flujo de sedimentos que se generen durante la etapa de construcción. El movimiento de maquinaria traerá consigo generación de ruidos y emisiones a la atmósfera, se deberá usar maquinaria en buenas condiciones mecánicas, dotada de filtros y silenciadores que mitiguen la emisión de ruidos, así mismo deberá estar sujeta a un programa de mantenimiento para que opere eficientemente. Realizar riegos constantes en áreas que así lo requieran, para atenuar la generación de polvo.
	Impacto al acceso a la playa	En todo momento el desarrollo turístico deberá contar con accesos públicos a la zona federal marítimo terrestre, por lo que se proveerán y mejoraran los accesos a la playa.

Etapa de operación y mantenimiento

La aportación del proyecto en el establecimiento de servicios urbanos trae consigo la consolidación de beneficios sociales como el servicio de agua potable y

alcantarillado, el servicio de electrificación, sistema sanitario, pluvial y de alcantarillado, y de acceso a zonas donde estos servicios aún no se implementan en su totalidad.

Basura. La generación de basura siempre afecta al paisaje y la salud pública, una forma de mitigar y de resolver este problema es mediante la recolección de la misma mediante acciones como colocar contenedores en áreas comunes y de servicios, y clasificarla por tipo para un adecuado manejo. De esta manera se corrige el impacto al paisaje, y se evita el comprometer la salud pública.

Impacto adverso sobre el aire por construcción para reducir las emisiones de polvo a la atmósfera. Para la mitigación de este impacto, acciones como el riego del terreno funcionan en la compactación y nivelación del mismo e impide que se genere polvo suspendido en la atmósfera. El impacto es poco relevante al ser de carácter local, temporal y no permanente, pero se presenta y no debe omitirse su mitigación en ninguna de las etapas del proyecto.

Para eliminar los efectos de residuos de pedazos de cable, plástico, cemento, cartón, producto de la construcción etc., se hará limpieza efectiva por parte de los mismos trabajadores en las primeras dos etapas del proyecto, estos residuos se depositarán en contenedores de basura para trasladarlos al relleno sanitario.

ACTIVIDAD	IMPACTO IDENTIFICADO	MEDIDAS DE MITIGACIÓN PROPUESTAS
Edificio de Hotel con 44 unidades, área pública, alberca, zona de servicios, terrazas.	Impacto a la atmósfera (ruido, polvo, emisión de gases)	Mantenimiento adecuado de vía de acceso.
	Impactos generales al ambiente	Programa de mantenimiento de la obra realizada, con el fin de limpieza y revisión de estructuras. Ubicación estratégica de contenedores de basura. Número adecuado de contenedores para el proyecto entero. Contratación de una empresa a cargo del transporte de residuos.
	Impacto al acceso a la playa	En todo momento el desarrollo turístico deberá contar con accesos públicos a la zona federal marítimo terrestre, por lo que se proveerán y mejorarán los accesos a la playa.
	Impacto al suelo en general	Realizar la limpieza de los sitios al concluir las etapas del desarrollo preparación del sitio y construcción, asimismo, retirar los equipos, materiales y maquinas utilizados, así como la infraestructura de apoyo, para dar inicio a las actividades de restauración de las áreas afectadas. Colocación de contenedores de basura en número suficiente en todas las áreas del sitio. Estos contenedores pueden ser debidamente señalizados y

		pintados de distintos colores para poder separar los residuos orgánicos de los inorgánicos, contenedores específicos para vidrio y para plásticos. Limpieza diaria de las áreas, efectuada por trabajadores encargados de recoger y clasificar los residuos que queden en el suelo y en el agua o en las cercanías de la playa, en las áreas recreativas y vivienda. Es muy recomendable contratar un servicio que pueda transportar diariamente o cada tercer día los residuos hacia los sitios de disposición final, cuya utilización debe ser gestionada ante las autoridades municipales.

CONDICIONANTES

El Promovente deberá:

1.- Garantizar que se cuente con servicios sanitarios en proporción de uno por cada 15 trabajadores, debiendo disponer el efluente de dichos muebles en la planta de tratamiento de aguas residuales más cercana. No se permitirá la infiltración de aguas residuales al subsuelo o cuerpos de agua sin previo tratamiento, y sin la autorización correspondiente por parte de la Dirección Local de la Comisión Nacional del Agua.

2.- Las actividades autorizadas mediante el presente Resolutivo deberán realizarse de tal forma que no interrumpan los corredores biológicos, debiendo tomar las providencias necesarias para facilitar el libre tránsito de la fauna local.

3.- Queda totalmente prohibido la quema de cualquier tipo de material, así como el uso de agroquímicos.

4- La Promovente deberá efectuar una adecuada disposición de los residuos considerados como no peligrosos, generados o no por las actividades autorizadas mediante el presente Resolutivo y disponerlos en los sitios indicados para tal fin por las autoridades municipales competentes.

5.- Impedir el vertido de hidrocarburos en el suelo, drenaje y cuerpos de agua en todas las etapas del Proyecto incluyendo su operación.

6.- Informar con 15 días de anticipación del inicio de las obras y actividades del proyecto que se autoriza mediante el presente documento, a la PROFEPA.

7.- No deberá capturar, perseguir, cazar, colectar, traficar y/o perjudicar a las especies de flora y fauna silvestres y/o acuáticas que habitan en la zona. Especialmente aquellas que se encuentran enlistadas en la Norma Oficial Mexicana NOM-059-SEMARNAT-2010.

8.- Queda estrictamente prohibido, durante la etapa de construcción, dejar al aire libre, residuos sólidos dispersos en el predio para evitar que éstos se dispersen por elementos eólicos.

Etapa de abandono del sitio.

9.- 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 de ser notificado a la autoridad competente con 3 (tres) meses de antelación para determinar lo concerniente. Para ello, la Promovente presentará a esta Delegación Federal de la SEMARNAT, 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.

OCTAVO.-La Promovente deberá elaborar y presentar **a la Delegación de la PROFEPA en el estado de Baja California Sur** para aquellas condicionantes que así lo ameriten y en forma semestral, un informe del cumplimiento de cada una de ellas, en complemento con anexos fotográficos.

NOVENO.-La presente resolución a favor de la Promovente es personal. De acuerdo con lo establecido en el Artículo 49, segundo párrafo, del Reglamento de la LGEEPA en Materia de Evaluación del Impacto Ambiental, en el cual dicho ordenamiento dispone que la Promovente deberán 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 de que el Promovente pretenda transferir la titularidad de su propiedad o parte de la misma, el contrato de transferencia de la propiedad deberá incluir la obligación total o la obligación solidaria del cumplimiento de los términos y condicionantes establecidos en el 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

MPC

esta Secretaría, la decisión de sujetarse y responsabilizarse de los derechos y obligaciones impuestos al Promovente en el presente Resolutivo.

DÉCIMO.- Serán nulos de pleno derecho todos los actos que se efectúen en contravención a lo dispuesto en la presente autorización. De tal manera que el incumplimiento por parte de la Promovente a cualquiera de los Términos y/o Condicionantes establecidos en esta autorización, invalidarán el alcance de la presente Resolución sin perjuicio de la aplicación de las sanciones previstas en los ordenamientos que resulten aplicables.

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

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

DÉCIMO SEGUNDO.- La SEMARNAT, a través de la PROFEPA, vigilará el cumplimiento de los Términos y Condicionantes establecidos en el presente instrumento, así como los ordenamientos aplicables en materia de Impacto Ambiental. Para ello ejercerá, entre otras, las facultades que le confieren los Artículos 55, 59 y 61 del Reglamento de la LGEEPA en materia de evaluación del impacto ambiental.

DÉCIMO TERCERO.- La Promovente deberá mantener en su domicilio registrado en la MIA-P, copias del expediente de dicha Manifestación, así como de la presente

Resolución, para efectos de mostrarlas a la autoridad competente que así lo requiera.

DÉCIMO CUARTO - 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 LGEEPA, 3 párrafo primero fracción XV y 83 de la Ley Federal de Procedimiento Administrativo.

NOTIFÍQUESE, personalmente el presente proveído a Riviera Gerencia de Proyectos, S. de R. L. de C. V., y hágasele saber que los autos del presente expediente podrán ser consultados en las oficinas de la SEMARNAT en el Estado de Baja California Sur, sito Melchor Ocampo No. 1045, Colonia Centro, La Paz, B.C.S., de conformidad con los Artículos 35, de la Ley Federal de Procedimiento Administrativo.

Así lo resolvió administrativamente la SEMARNAT, por conducto de su Delegado Federal en el Estado de Baja California Sur, C. José Carlos Cota Osuna.

EL DELEGADO FEDERAL

DELEGACIÓN FEDERAL SEMARNAT ESTADO DE BAJA CALIFORNIA SUR

JOSÉ CARLOS COTA OSUNA

c.c.e.p.- -Q.F.B. Martha Garciarivas Palmeros.- Jefa de la Unidad Coordinadora de Delegaciones.- ucd.tramites@semarnat.gob.mx
-Ing. Antonio Agúndez Montaño.- Presidente Municipal del H. Ayuntamiento de Los Cabos, BCS.
-M. en C. Alfonso Flores Ramírez.- Director General de Impacto y Riesgo Ambiental.- contacto.dgira@semarnat.gob.mx
-Ing. Salvador Adrián Pérez Ramírez.- Director de Planeación Urbana y Ecología.- Gobierno. del Estado.

c.c.p.- . -Lic. Jesús Tesemi Avendaño Guerrero.- Delegado de la PROFEPA en B.C.S.- Ciudad
. -Expediente

JCCO/HPCM/LGC