



SECRETARÍA DE MEDIO AMBIENTE
Y RECURSOS NATURALES

DELEGACIÓN FEDERAL EN BAJA CALIFORNIA SUR
SUBDELEGACIÓN DE GESTIÓN PARA LA PROTECCIÓN
AMBIENTAL Y RECURSOS NATURALES

PROFEPA

Pacoi

22 NOV. 2016

1:30

RECIBIDO

La Paz, Baja California Sur, a 11 de noviembre de 2016

OFICIO SEMARNAT-BCS.02.01.IA.583/16 -

CLAVE DE PROYECTO: 03BS2016TD051

No. DE BITÁCORA: 03/MP-0010/10/16

C. JUAN FRANCISCO DÍAZ RIVERA
APODERADO LEGAL DEL FIDEICOMISO
DESARROLLO TURÍSTICO S/K
CABO SAN LUCAS HOLDINGS F/014

RECIBIÓ ORIGINAL
16-NOV-16

VISTO: Para resolver el expediente con número **03/MP-0010/10/16** respecto del procedimiento de evaluación y dictamen de la Manifestación de Impacto Ambiental, modalidad Particular, del proyecto **"Hacienda Fase II"**, para el establecimiento de un desarrollo inmobiliario en ecosistema costero en una superficie de 47,776.43 m² de un total de 98, 244.85 m², el cual constara de 12 villas, 3 edificios de condominios, 7 albercas, planta desalinizadora, planta de tratamiento de aguas residuales y un área no urbanizada (vialidades, áreas verdes y andadores), a desarrollarse en la zona del El Médano, Delegación de Cabo San Lucas, Municipio de Los Cabos, Baja California Sur, derivado de la solicitud presentada por el C. Lic. Juan Francisco Díaz Rivera, Apoderado Legal del Fideicomiso "Desarrollo Turístico S/K Cabo San Lucas Holdings F/014", promovente del proyecto.

Para los efectos de la presente Resolución, en lo sucesivo, a la Secretaría de Medio Ambiente y Recursos Naturales se le denominará, **SEMARNAT**, al Fideicomiso Desarrollo Turístico S/K Cabo San Lucas Holdings F/014, se le nombrará el **Promovente**; la actividad del proyecto será llamado el **Proyecto** y la Manifestación de Impacto Ambiental modalidad Particular, incluyendo sus anexos, serán nombrados **MIA-P**.

Que esta Delegación Federal es competente para evaluar y resolver la **MIA-P** del **Proyecto**, de conformidad con lo dispuesto en los artículos 8, 14 y 16, de la

"Hacienda Fase II"
Fideicomiso Desarrollo Turístico S/K Cabo San Lucas Holdings F/014



SECRETARÍA DE MEDIO AMBIENTE
Y RECURSOS NATURALES

DELEGACIÓN FEDERAL EN BAJA CALIFORNIA SUR
SUBDELEGACIÓN DE GESTIÓN PARA LA PROTECCIÓN
AMBIENTAL Y RECURSOS NATURALES

OFICIO SEMARNAT-BCS.02.01.IA.583/16

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; 16 párrafo primero, fracción X, de la Ley Federal de Procedimiento Administrativo; 2 fracción XXX, 19 fracciones XXIII, XXV, XXIX, 38, 39 y 40, fracción IX, Inciso c, 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, la Dirección General de Impacto y Riesgo Ambiental, 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, primer párrafo, fracciones IX y X, 30, 35, párrafos primero, segundo y último, fracción II, de la Ley General del Equilibrio Ecológico y la Protección al Ambiente; 2, 4, 5 incisos Q) y R), 9, 10 fracción II, 12, 17, 19, 21, 24, 25, 26, 27, 38, 39, 42, 44, 45, fracción II, 46 al 50, del Reglamento de la Ley General del Equilibrio Ecológico y la Protección al Ambiente en Materia de Evaluación del Impacto Ambiental y,

RESULTANDO

- I. Que el 05 de octubre de 2016, se recibió en esta Delegación Federal, el escrito de fecha 03 de octubre de 2016, mediante el cual en cumplimiento a lo dispuesto por los artículos 28 y 30, de la Ley General del Equilibrio Ecológico y la Protección al Ambiente, el **Promovente**, sometieron a evaluación de esta Delegación Federal la **MIA-P** para el **Proyecto**, el cual, se localiza en la zona del El Médano, Delegación de Cabo San Lucas, Municipio de Los Cabos, Baja California Sur, en una superficie de 47,776.43m².
- II. Que el proyecto consiste en un desarrollo inmobiliario en ecosistema costero a realizarse en la playa El Médano, en Cabo San Lucas, Municipio de Los Cabos, Baja California Sur, en una superficie de 47,776.43 m² de un total de 98,244.85 m², el cual constara de 12 villas, 3 edificios de condominios, 7 albercas, planta desalinizadora, planta de tratamiento de aguas residuales y un área denominada no urbanizada, destinada para vialidades, áreas verdes y andadores.
- III. Que en cumplimiento a lo dispuesto en los artículo 34, fracción I, de la Ley General

"Hacienda Fase II"

Fideicomiso Desarrollo Turístico S/K Cabo San Lucas Holdings F/014



SECRETARÍA DE MEDIO AMBIENTE
Y RECURSOS NATURALES

DELEGACIÓN FEDERAL EN BAJA CALIFORNIA SUR
SUBDELEGACIÓN DE GESTIÓN PARA LA PROTECCIÓN
AMBIENTAL Y RECURSOS NATURALES

OFICIO SEMARNAT- BCS.02.01.IA.583/16

del Equilibrio Ecológico y la Protección al Ambiente, en relación con el 37. de su Reglamento en Materia de Evaluación del Impacto Ambiental, el 06 de octubre de 2016, la Secretaría de Medio Ambiente y Recursos Naturales, publicó a través de la Separata número DGIRA/050/16 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 periodo del 29 de septiembre al 05 de octubre 2016, dentro de los cuales se incluyó la solicitud que presentó el **Promovente** para que ésta Delegación Federal, en uso de las atribuciones que le confiere el artículo 40, fracción IX, inciso c del Reglamento Interior de la Secretaría de Medio Ambiente y Recursos Naturales, diera inicio al procedimiento de evaluación de impacto ambiental del **Proyecto**.

- IV. Que el día 19 de octubre de 2016, se recibió en esta Delegación Federal el escrito mediante el cual el **Promovente** presentó el extracto del **Proyecto** publicado en el periódico El Sudcaliforniano, el 15 de octubre de 2016.
- V. Que 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 oficio SEMARNAT-BCS.02.01.IA.506/16, del 12 de octubre de 2016, solicitó a la Delegación de la Procuraduría Federal de Protección al Ambiente en el Estado, informara si el **Proyecto** tiene algún procedimiento administrativo instaurado ante esa Procuraduría Federal o bien, si existía inicio de obras en el **Proyecto**. Que dicha solicitud fue recibida por la Procuraduría Federal de Protección al Ambiente el día 18 de octubre de 2016.
- VI. Que el 12 de octubre de 2016, esta Delegación Federal, con fundamento en lo dispuesto por el artículo 24, del Reglamento de la Ley General del Equilibrio Ecológico y la Protección al Ambiente en Materia de Evaluación del Impacto Ambiental, notificó de la recepción de la **MIA-P** del **Proyecto** a la Dirección Local de la Comisión Nacional del Agua en el Estado de Baja California Sur con el fin de que manifestaran lo que a su derecho conviniera por medio del siguiente oficio:

- Oficio SEMARNAT-BCS.02.01.IA.507/16 dirigido al Ing. Luis Alfonso Martínez

"Hacienda Fase II"

Fideicomiso Desarrollo Turístico S/K Cabo San Lucas Holdings F/014



SECRETARÍA DE MEDIO AMBIENTE
Y RECURSOS NATURALES

DELEGACIÓN FEDERAL EN BAJA CALIFORNIA SUR
SUBDELEGACIÓN DE GESTIÓN PARA LA PROTECCIÓN
AMBIENTAL Y RECURSOS NATURALES

OFICIO SEMARNAT-BCS.02.01.IA.583/16

Plata Director Local de la Comisión Nacional del Agua en el Estado de Baja California Sur.

VII. Que el 12 de octubre de 2016, 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, notificó de la recepción de la **MIA-P** del **Proyecto** a la Secretaría de Desarrollo Económico, Medio Ambiente y Recursos Naturales del Gobierno del Estado de Baja California Sur, a la Presidencia Municipal del Ayuntamiento de Los Cabos y a la Dirección General de Ecología y Medio Ambiente del Ayuntamiento de Los Cabos con el fin de que manifestaran lo que a su derecho conviniera por medio de los siguientes oficios:

- Oficio SEMARNAT-BCS.02.01.IA.508/16 dirigido al Dr. Rodrigo Guerreño Rivas, Secretario de Desarrollo Económico, Medio Ambiente y Recursos Naturales del Gobierno del estado de Baja California Sur.
- Oficio SEMARNAT-BCS.02.01.IA.509/16 dirigido al Lic. Arturo de La Rosa Escalante, Presidente Municipal de Los Cabos.
- Oficio SEMARNAT-BCS.02.01.IA.510/16 dirigido al Lic. Luis Emilio de Losa Hernández, Director General de Ecología y Medio Ambiente.

VIII. Que el 19 de octubre de 2016, una vez integrado el expediente del **Proyecto**, registrado con número **03/MP-0010/10/16**, 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 de esta Delegación Federal, sita en Melchor Ocampo número 1045, C.P. 23000, Col. Centro, La Paz, B.C.S., con el fin de garantizar el derecho de la participación social dentro del procedimiento de evaluación de impacto ambiental.

IX. Que el día 27 de octubre de 2016, se recibió en esta Delegación Federal el oficio B00.903.04.-3318, del 24 de octubre de 2016, mediante el cual la Dirección Local de la Comisión Nacional del Agua en el Estado de Baja California Sur, en respuesta a lo solicitado en el Resultando V, manifiesta lo siguiente:

"Hacienda Fasc II"

Fideicomiso Desarrollo Turístico S/K Cabo San Lucas Holdings F/014



SECRETARÍA DE MEDIO AMBIENTE
Y RECURSOS NATURALES

DELEGACIÓN FEDERAL EN BAJA CALIFORNIA SUR
SUBDELEGACIÓN DE GESTIÓN PARA LA PROTECCIÓN
AMBIENTAL Y RECURSOS NATURALES

OFICIO SEMARNAT- BCS.02.01.IA.583/16

"... esta Dirección Local Baja California Sur informa que el sitio de interés se localiza en las secciones aledañas a la Marina de Cabo San Lucas (Dársena), misma que no presenta afectaciones por escurrimientos de propiedad nacional".

"... no se tiene inconveniente técnico en el proyecto solicitado, debiendo considerar que el predio colinda con áreas de playa, además de tomar en cuenta que algunas zonas de la superficie cuentan con desniveles naturales que produce que el agua tenga movimiento por gravedad hacia las partes bajas, lo que aumenta los escurrimientos y zonas de inundación, consideraciones que debe tomar en cuenta en caso necesario y desarrollar obras de drenaje pluvial sin que se afecten a terceros y contar con los permisos correspondientes de otras instancias gubernamentales que así lo ameriten".

- X. Que el día 07 de noviembre de 2016, se recibió en esta Delegación Federal el oficio PFFPA/10.1/1568/2016, del 31 de octubre de 2016, mediante el cual la Delegación de la Procuraduría Federal de Protección al Ambiente en el Estado, en respuesta a lo solicitado en el resultando IV, manifiesta lo siguiente:

"... que de una búsqueda exhaustiva a los Archivos y Bases con los que cuenta la Subdelegación Jurídica no se advierte la existencia de procedimiento administrativo, asimismo del reporte de la visita técnica que se efectuó, se observó que no se han realizado obras y que el sitio se encuentra en su estado natural."

- XI. Que en los anexos de la **MIA-P** del **Proyecto**, la **Promovente** presento copias simples de los siguientes oficios:

- Oficio SEMARNAT-BCS.02.01.066/06, del 23 de enero del 2006 mediante el cual la Delegación de la SEMARNAT en Baja California Sur exenta en la evaluación en Materia de Impacto Ambiental la demolición del Hotel Hacienda.
- Oficio DT/010/PU/2016, del 11 de abril de 2016, la Dirección General de Planeación y Desarrollo Urbano del H. XII Ayuntamiento de Los Cabos emite la **Autorización de Uso de Suelo TH10c (Hotelero Condominial)** para el **Proyecto** en Evaluación.

"Hacienda Fase II"

Fideicomiso Desarrollo Turístico S/K Cabo San Lucas Holdings F/014

5 / 35



SECRETARÍA DE MEDIO AMBIENTE
Y RECURSOS NATURALES

DELEGACIÓN FEDERAL EN BAJA CALIFORNIA SUR
SUBDELEGACIÓN DE GESTIÓN PARA LA PROTECCIÓN
AMBIENTAL Y RECURSOS NATURALES

OFICIO SEMARNAT-BCS.02.01.IA.583/16

- Oficio DT/011/PU/2016, del 11 de abril de 2016, la Dirección General de Planeación y Desarrollo Urbano del H. XII Ayuntamiento de Los Cabos emite la **Autorización de Uso de Suelo TH10c (Hotelero Condominial)** para el **Proyecto** en Evaluación.

XII. Que el 14 de noviembre de 2016. Se recibió en esta Delegación Federal el oficio SDEMARNA/SSMARN/DG/410/15, mediante el cual la Secretaría de Desarrollo Económico, Medio Ambiente y Recursos Naturales del Gobierno del Estado de Baja California Sur, presentó opinión técnica del **Proyecto**, en el cual se precisan las siguientes observaciones:

"...

EN MATERIA DE DESARROLLO URBANO

Que de acuerdo con el Plan Director de Desarrollo Urbano San José del Cabo y Cabo San Lucas 2040, el proyecto se ubica en la zona urbana de San José del Cabo, con uso de suelo señalado como Turístico Hotelero Densidad Baja y considerando que el objetivo del proyecto es la construcción de obras civiles específicamente condominios y villas se considera que la instalación del proyecto es compatible en materia de desarrollo urbano.

En ese mismo tenor la MIA-P no menciona si cuentan con dictamen técnico de uso de suelo emitido por el Gobierno del Estado y con la Autorización de Uso de Suelo emitido por el H. Aytto. (sic) del Municipio de Los Cabos... por lo que sugiere que la autoridad ambiental señale al promovente que es indispensable contar con el dictamen técnico de uso de suelo emitido por el Gobierno del Estado y con la Autorización de Uso de Suelo emitido por el H. Ayuntamiento del Municipio de Los Cabos, de cuya evaluación se desprende la verificación del cumplimiento de la normatividad e instrumentos de planeación vigentes, para lo cual deberá acudir a las instancias pertinentes a fin de gestionar los dictámenes y autorizaciones respectivas emitidas por los tres niveles de gobierno.

ACCESO A PLAYAS

De acuerdo con la MIA-P el proyecto consta de accesos viales existentes y que son de uso tradicional, sin embargo no precisa los accesos de Zona Federal Marítimo Terrestre (ZOFEMAT), en la MIA-P, no se mencionan las dimensiones y

"Hacienda Fase II"

Fideicomiso Desarrollo Turístico S/K Cabo San Lucas Holdings F/014



SECRETARÍA DE MEDIO AMBIENTE
Y RECURSOS NATURALES

DELEGACIÓN FEDERAL EN BAJA CALIFORNIA SUR
SUBDELEGACIÓN DE GESTIÓN PARA LA PROTECCIÓN
AMBIENTAL Y RECURSOS NATURALES

OFICIO SEMARNAT- BCS.02.01.IA.583/16

características de los accesos a playa, por lo que se recomienda requerir al promovente a que atienda lo establecido en el Plan Director de Desarrollo Urbano San José del Cabo y Cabo San Lucas 2040, en el cual se establecen los criterios de construcción con los frentes de las colindancias de la ZOFEMAT.

....

GENERACIÓN DE RESIDUOS

En ese punto la MIA-P señala que para las diferentes etapas del proyecto los residuos sólidos y líquidos serán separados y depositados temporalmente en botes de 200 lts (sic) para su posterior traslado al sitio de disposición final indicado por el municipio.

Del análisis de la MIA-P se destaca que los siguientes puntos deberán ser observados por el promovente como medidas de mitigación y compensación a mediano y largo plazo:

- El promovente no señala contar con algún tipo de convenio con el Ayuntamiento de La Paz (sic) para la recolección de RSU, ni propone hacerlo.
- El promovente señala que el proyecto cuenta con la factibilidad de recolección de basura (apartado II.1.6) por lo que los vehículos del servicio público serían los encargados de transportar los residuos al sitio de disposición final.
- Es importante puntualizar que los servicios municipales de recolección de residuos sólidos son proporcionados a la población no así a los desarrollos turísticos, a menos que los promoventes cuenten con algún tipo de convenio con dichas autoridades que así lo establezca, por lo que se sugiere observar al promovente la importancia de contar convenio con el H. Ayuntamiento de Los Cabos para la disposición final de los residuos sólidos urbanos generados en las diferentes etapas del proyecto.

En su debido caso (sic), de no contar con el servicio de limpia pública se sugiere recomendar al promovente la presentación de un Plan de Manejo RSU que establezca el manejo y separación de los residuos hasta ser dispuestos en el sitio de disposición final...

DESALADORA

En el Capítulo VII, el Promovente señala que cuenta con una dotación de 3.84 LPS

"Hacienda Fase II"

Fideicomiso Desarrollo Turístico S/K Cabo San Lucas Holdings F/014

7 / 35



SECRETARÍA DE MEDIO AMBIENTE
Y RECURSOS NATURALES

DELEGACIÓN FEDERAL EN BAJA CALIFORNIA SUR
SUBDELEGACIÓN DE GESTIÓN PARA LA PROTECCIÓN
AMBIENTAL Y RECURSOS NATURALES

OFICIO SEMARNAT-BCS.02.01.IA.583/16

otorgado por OOOMSAPASLC para el uso del proyecto, que adicionalmente cuentan con una concesión por un volumen de 74.000 m³ anuales para uso turístico, que como complemento para esto en el área del proyecto se cuenta con una planta desalinadora (sic) para producir 5LPS.

Por su parte en el Capítulo III, la MIA-P en sus apartados II.1.1. y II.2.1., se identifica la construcción de una planta desalinadora (sic) para el abasto de agua del proyecto, sin embargo en el cuerpo del documento no se detectó información que indicara las variables y los datos estimados para estimar las necesidades y requerimientos de uso de agua, así como las de manejo y mantenimiento de la planta desalinadora (sic) y sus residuos, por lo que no se tiene la certeza de que se hayan utilizado datos suficientes y verificables, relativos a las necesidades. A este respecto, se recomienda requerir al promovente proporcionar las bases de datos de las variables utilizadas para la definición de los requerimientos de abasto de agua para el proyecto así como el cumplimiento de la... Norma Oficial Mexicana NOM-127-SSA1-1994, Salud ambiental. Agua para uso y consumo humano. Límites permisibles de calidad y tratamientos a que debe someterse el agua para su potabilización.

La MIA-P no señala sobre ese mismo tema, que área ha sido seleccionada para la descarga de salmuera, por lo que se sugiere requerir al promovente, subsanar esta información y con los resultados que se obtengan, evaluar nuevamente los posibles impactos y proponer las medidas necesarias.

PLANTA DE TRATAMIENTO

En la MIA-P se advierte que el proyecto contará con una planta de tratamiento de aguas residuales, por lo que estas serán utilizadas para el riego de áreas verdes, que se prohibirá la instalación de fosas sépticas y otros sistemas que no permitan reciclar el efluente, lo anterior para estar en concordancia con el Art. 56 de la Ley del Equilibrio Ecológico y Protección al Ambiente del Estado de Baja California Sur. La MIA-P no hace referencia al procedimiento o protocolos para garantizar la no contaminación del acuífero por el vertimiento de aguas residuales lo anterior debido a la coindancia con la ZOFEMAT. Al respecto se recomienda sugerir al promovente se monitoree la calidad del agua tratada y mantener un registro de la calidad del agua que se regresa al medio y el monitoreo de la calidad del suelo, dando cumplimiento a la Norma Oficial Mexicana NOM-003-SEMARNAT-1997.

"Hacienda Fase II"

Fideicomiso Desarrollo Turístico S/K Cabo San Lucas Holdings F/014



SECRETARÍA DE MEDIO AMBIENTE
Y RECURSOS NATURALES

DELEGACIÓN FEDERAL EN BAJA CALIFORNIA SUR
SUBDELEGACIÓN DE GESTIÓN PARA LA PROTECCIÓN
AMBIENTAL Y RECURSOS NATURALES

OFICIO SEMARNAT-BCS.02.01.IA.583/16

Que establece los límites máximos permisibles de contaminantes para las aguas residuales tratadas que se reúsen en servicios al público"

- XIII.** Que a la fecha de elaboración de la presente resolución ha vencido el plazo para que las instancias consultadas emitieran sus comentarios acerca del **Proyecto** y, por tanto, sin esta Delegación Federal de la Secretaría de Medio Ambiente y Recursos Naturales en Baja California Sur, haya recibido la opinión de la Presidencia Municipal del Ayuntamiento de Los Cabos, así como de su Dirección General de Ecología y Medio Ambiente, de acuerdo con lo referido en el Resultado VI del presente oficio, por lo que esta Delegación Federal considera que dichas instancias de Gobierno no tienen objeción alguna para el desarrollo del **Proyecto**.
- XIV.** 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 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; 16 párrafo primero, fracción X, de la Ley Federal de Procedimiento Administrativo; 2 fracción XXX, 19 fracciones XXIII, XXV, XXIX, 38, 39 y 40, fracción IX, Inciso c, 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, la Dirección General de Impacto y Riesgo Ambiental, 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, primer párrafo, fracciones IX y X, 30, 35, párrafos primero, segundo y último, fracción II, de la Ley General del Equilibrio Ecológico y la Protección al Ambiente; 2, 4, 5 incisos Q) y R), 9, 10 fracción II, 12, 17, 19, 21, 24, 25, 26, 27, 38, 39, 42, 44,

"Hacienda Fase II"

Fideicomiso Desarrollo Turístico S/K Cabo San Lucas Holdings F/014



SECRETARÍA DE MEDIO AMBIENTE
Y RECURSOS NATURALES

DELEGACIÓN FEDERAL EN BAJA CALIFORNIA SUR
SUBDELEGACIÓN DE GESTIÓN PARA LA PROTECCIÓN
AMBIENTAL Y RECURSOS NATURALES

OFICIO SEMARNAT-BCS.02.01.IA.583/16

45, fracción II, 46 al 50, del Reglamento de la Ley General del Equilibrio Ecológico y la Protección al Ambiente en Materia de Evaluación del Impacto Ambiental; esta Delegación Federal cuentan con facultades 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, 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**, ésta Delegación considera oportuno precisar las consideraciones siguientes:

De conformidad con lo dispuesto por los artículos 28 y 30, de la Ley General del Equilibrio Ecológico y la Protección al Ambiente la evaluación del impacto ambiental es el procedimiento a través del cual la Secretaría de Medio Ambiente y Recursos Naturales, 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, que contenga, 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.

Además, los desarrollos inmobiliarios que afecten los ecosistemas costeros y las obras y actividades en humedales, manglares, lagunas, ríos lagos y esteros conectados con el mar, así como en sus litorales o zonas federales requieren de ser evaluados en materia de Impacto Ambiental por esta Secretaría, de conformidad con lo dispuesto por 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 del Impacto Ambiental.

TERCERO.- Que el artículo 28, de la Ley General del Equilibrio Ecológico y la Protección

"Hacienda Fase II"

Fideicomiso Desarrollo Turístico S/K Cabo San Lucas Holdings F/014



SECRETARÍA DE MEDIO AMBIENTE
Y RECURSOS NATURALES

DELEGACIÓN FEDERAL EN BAJA CALIFORNIA SUR
SUBDELEGACIÓN DE GESTIÓN PARA LA PROTECCIÓN
AMBIENTAL Y RECURSOS NATURALES

OFICIO SEMARNAT- BCS.02.01.JA.583/16

al Ambiente prevé la evaluación del impacto ambiental como el procedimiento a través del cual la Secretaría establece las condiciones a la que se sujetará la realización de obras y actividades que puedan causar desequilibrio ecológico o rebasar los límites y condiciones establecidos en las disposiciones aplicables para proteger el ambiente y preservar y restaurar los ecosistemas, a fin de evitar o reducir al mínimo sus efectos negativos sobre el medio ambiente.

CUARTO.- 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.

QUINTO.- Que la Dirección General de Impacto y Riesgo Ambiental y las Delegaciones Federales de la Secretaría de Medio Ambiente y Recursos Naturales cuentan con las facultades, en caso de 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.

SEXTO.- Que en términos de lo dispuesto por los artículos 2, fracción XXX, 19 fracciones XXIII, XXV, XXIX, 38, 39 y 40, fracciones IX, inciso c y XXXIX, del Reglamento Interior de la SEMARNAT, las Delegaciones Federales de la Secretaría cuentan con facultades para dictaminar en Materia de Impacto Ambiental.

SÉPTIMO.- 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 el desarrollo del **Proyecto** a desarrollarse, bajo lo establecido en las Normas Oficiales Mexicanas: NOM-003-SEMARNAT-1997, NOM-041-SEMARNAT-2006, NOM-045-SEMARNAT-2006, NOM-059-SEMARNAT-2010 y NOM-080-SEMARNAT-1999, así como en lo establecido en el Ordenamiento Ecológico para el Desarrollo Urbano y Turístico del Municipio de Los Cabos y el Plan Director de Desarrollo Urbano San José del Cabo-Cabo San Lucas 2040. Destacando los puntos siguientes:



SECRETARÍA DE MEDIO AMBIENTE
Y RECURSOS NATURALES

DELEGACIÓN FEDERAL EN BAJA CALIFORNIA SUR
SUBDELEGACIÓN DE GESTIÓN PARA LA PROTECCIÓN
AMBIENTAL Y RECURSOS NATURALES

OFICIO SEMARNAT-BCS.02.01.IA.583/16

A).- CARACTERÍSTICAS DEL PROYECTO.

Cabe precisar que del análisis íntegro de la **MIA-P**, se advierte que la **Promovente** se refieren a la construcción de un desarrollo turístico en una superficie de 47, 776.43 m² de un total de 98, 244.85 m², el cual constara de 12 villas, 3 edificios de condominios, 7 albercas, planta desalinizadora, planta de tratamiento de aguas residuales y un área no urbanizada (vialidades, áreas verdes y andadores), a desarrollarse en la zona del El Médano, en Cabo San Lucas, Municipio de Los Cabos, Baja California Sur.

Las actividades que pretende el **Proyecto** no se realizarán dentro de algún Área Natural Protegida de carácter Federal, Estatal o Municipal.

B).- ASPECTOS ABIÓTICOS

Clima

El clima presente en el área de influencia del proyecto es del tipo BW (h') hw (x'), catalogado dentro de los secos muy cálidos. Corresponde al grupo de clima 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.

El promedio de Valores medios de los elementos meteorológicos (temperatura, humedad, precipitación, evaporación, etc.) calculados con los datos recabados durante un periodo largo (mínimo 30 años) y relativamente uniformes, el área de estudio presenta una precipitación promedio anual de 254.90 mm, con un promedio máximo para el año más lluvioso de 435.20 mm y un promedio mínimo para el año más seco de 0.00 mm de precipitación promedio anual.

Los meses con mayor precipitación son agosto y septiembre con una precipitación de 51.8 y 116.10, respectivamente, mientras que los meses con menor precipitación son mayo y junio, con una precipitación de 0.1 y 0.00 mm, respectivamente; siendo abril el mes más seco con 0.6 mm de precipitación. El número de días con lluvia promedio anual es de 13.7 y se registra tan solo 0.1 días promedio con niebla.

La temperatura promedio anual es de 30.6° C, siendo agosto el mes más cálido registrando una temperatura promedio de 34.8° C.

"Hacienda Fase II"

Fideicomiso Desarrollo Turístico S/K Cabo San Lucas Holdings F/014



SECRETARÍA DE MEDIO AMBIENTE
Y RECURSOS NATURALES

DELEGACIÓN FEDERAL EN BAJA CALIFORNIA SUR SUBDELEGACIÓN DE GESTIÓN PARA LA PROTECCIÓN AMBIENTAL Y RECURSOS NATURALES

OFICIO SEMARNAT- BCS.02.01.IA.583/16

Geomorfología y Geología

La geología superficial del área está formada principalmente por rocas ígneas, arenisca y conglomerado.

Conforme a lo anterior, la el área de influencia del proyecto se encuentra formando parte de la porción sur de la Provincia Fisiográfica denominada Discontinuidad del Cabo, la cual colinda al Oeste con la Discontinuidad colindando en la parte Este con la Discontinuidad Llanos de Magdalena. La discontinuidad del Cabo ocupa una superficie de 7,612.7 km² y se ubica en una porción del Municipio de La Paz y en la totalidad del Municipio de Los Cabos. Los sistemas de topoformas de esta región difieren de los demás de las provincias en cuanto a la orientación de sus principales ejes estructurales que son de norte a sur.

Suelo

En el área de influencia, se distribuyen los tipos de suelos de la categoría Regosol subunidad eútrico, son suelos minerales muy débilmente desarrollados en materiales no consolidados que no tienen un horizonte mólico o úmbrico, no son muy someros ni ricos en grava, arena o con materiales flúvicos. Los Regosoles se encuentran extendidos por las tierras erosionadas, particularmente en áreas áridas y semiáridas y en terrenos montañosos.

Hidrología superficial y subterránea

El área de estudio se localiza en la Región Hidrológica No. 6 (RH-6) denominada Baja California Sureste. La cual se localiza hacia el Sureste de la Península desde Bahía Concepción hasta el extremo sur en Cabo San Lucas. Esta región tiene una superficie aproximada de 12,232 km², está formada por un conjunto de arroyos intermitentes que por lo general desembocan en el Golfo de California.

La cuenca hidrológica que engloba completamente a la zona de estudio es la Cuenca A; denominada La Paz — Cabo San Lucas. Esta cuenca se localiza sobre la vertiente del Golfo de California, de la cual, su principal característica es la de producir escurrimientos menores de 10 mm, por esta razón no existe la presencia de ríos permanentes en la zona.

C).- ASPECTOS BIÓTICOS

Flora

El área del **Proyecto** se encuentra desprovisto de vegetación nativa ya que como

"Hacienda Fase II"

Fideicomiso Desarrollo Turístico S/K Cabo San Lucas Holdings F/014

13 / 35



SECRETARÍA DE MEDIO AMBIENTE
Y RECURSOS NATURALES

DELEGACIÓN FEDERAL EN BAJA CALIFORNIA SUR
SUBDELEGACIÓN DE GESTIÓN PARA LA PROTECCIÓN
AMBIENTAL Y RECURSOS NATURALES

OFICIO SEMARNAT- BCS.02.01.IA.583/16

se señaló se ubica en un predio donde anteriormente existió el Hotel Cabo Hacienda.

Fauna

En la siguiente tabla se observan las especies de Fauna encontradas en el área del Proyecto:

No.	Nombre común	Nombre científico	NOM-059- SEMARNAT- 2010
1	Paloma alas blancas	<i>Zenaida asiatica</i>	
2	Torcas'la	<i>Columbina passerina</i>	
3	Carpintero mexicano	<i>Picoides scalaris</i>	
4	Carpintero del desierto	<i>Melanerpes uropygialis</i>	
5	Cardenal rojo	<i>Cardinalis cardinalis</i>	
6	Zoci ote Aura	<i>Cathartes aura</i>	
7	Cerzontle nortefío	<i>Mimus polyglottos</i>	
8	Gorrón	<i>Passer domesticus</i>	
9	Matraca del desierto	<i>Campylorhynchus brunnicapillus</i>	
10	Ratón de cactáceas	<i>Peromyscus eva</i>	
11	Ratón	<i>Perognathus baileyi extimus</i>	
12	guana guera	<i>Dipsosaurus dorsalis</i>	
13	Lagartija-escamosa de granito	<i>Sceloporus orcutti</i>	
14	Huíco occidental	<i>Cnemidophorus tigris</i>	

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

Etapas de selección y preparación del sitio

En la etapa de selección y preparación del sitio se identificaron 54 impactos, de los cuales 32 serán adversos y 22 benéficos. Ninguno de los impactos adversos esperados en esta etapa del proyecto fue valorado como severo o crítico, tres son considerados como significativos todos ellos causados por la remoción de vegetación no nativa y la operación de la maquinaria y equipo; mientras que 14

"Hacienda Fase II"

Fideicomiso Desarrollo Turístico S/K Cabo San Lucas Holdings F/014



SECRETARÍA DE MEDIO AMBIENTE
Y RECURSOS NATURALES

DELEGACIÓN FEDERAL EN BAJA CALIFORNIA SUR
SUBDELEGACIÓN DE GESTIÓN PARA LA PROTECCIÓN
AMBIENTAL Y RECURSOS NATURALES

OFICIO SEMARNAT-BCS.02.01.IA.583/16

resultaron con un valor de moderadamente significativo. El resto de los impactos identificados fueron valorados compatibles con el medio. A continuación se presenta la descripción y valoración de los impactos más importantes que podrían ser causados en esta etapa del proyecto.

Disminución de la calidad del suelo por la eliminación de vegetación no nativa

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

Disminución de la calidad de hábitat para fauna

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

Desplazamiento de fauna

El desplazamiento de fauna por el desmonte tiene un efecto moderadamente significativo. La importancia de este impacto se debe principalmente a que es reversible en el mediano plazo y su recuperación sería sólo parcial. El valor de

"Hacienda Fase II"

Fideicomiso Desarrollo Turístico S/K Cabo San Lucas Holdings F/014

15 / 35



SECRETARÍA DE MEDIO AMBIENTE
Y RECURSOS NATURALES

DELEGACIÓN FEDERAL EN BAJA CALIFORNIA SUR SUBDELEGACIÓN DE GESTIÓN PARA LA PROTECCIÓN AMBIENTAL Y RECURSOS NATURALES

OFICIO SEMARNAT- BCS.02.01.IA.583/16

importancia de este impacto es bajo debido a que se trata de un efecto muy localizado. Además, la fauna en el sitio ya presenta un efecto adverso por la presencia humana en los alrededores y se estima que no tendrá problema para reubicarse en áreas aledañas, puesto que estas especies son tolerantes a la presencia y actividades humanas.

Pérdida de singularidad en el paisaje

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

Pérdida de naturalidad en el paisaje

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

Etapas de construcción

Durante la etapa de construcción se producirán un total de 40 impactos adversos. Ningún impacto adverso llega a ser severo o crítico, y solamente 4 llegan a ser moderados, el resto son compatibles con el medio. Dos de los impactos moderados son causados por la excavación, relleno y compactación del suelo y dos por la construcción de las edificaciones del proyecto; tres más por las actividades de acarreo de materiales. Los factores más afectados por estas actividades son el suelo y el paisaje. Los impactos benéficos de esta etapa serán 17. Nueve de estos impactos benéficos se han evaluado como poco significativos y ocho como significativos. A continuación se muestra la descripción y valoración de los impactos adversos más importantes.

"Hacienda Fase II"

Fideicomiso Desarrollo Turístico S/K Cabo San Lucas Holdings F/014



SECRETARÍA DE MEDIO AMBIENTE
Y RECURSOS NATURALES

DELEGACIÓN FEDERAL EN BAJA CALIFORNIA SUR SUBDELEGACIÓN DE GESTIÓN PARA LA PROTECCIÓN AMBIENTAL Y RECURSOS NATURALES

OFICIO SEMARNAT- BCS.02.01.IA.583/16

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

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

Pérdida de suelo con vocación forestal

Este impacto es provocado por la construcción de las edificaciones. Se trata de un impacto que viene a reducir el potencial productivo de tipo agrícola, pecuario y forestal de la región, pero este es un efecto que no sólo es provocado por el presente proyecto sino por la poco alentadora expectativa del sector forestal en la región. El impacto es valorado como moderado y se debe principalmente a que en la región es poco practicada la agricultura y el nuevo uso de suelo propuesto para el proyecto es el de mayor demanda.

Disminución en la calidad del hábitat para la fauna silvestre

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

Reducción de la naturalidad del paisaje

El impacto de la construcción sobre la naturalidad del paisaje se debe a que el establecimiento de las edificaciones representa la aparición de objetos artificiales en el escenario, lo cual se suma al efecto por desmonte realizado previamente a la construcción. De cualquier manera, este efecto es valorado como moderado debido a su limitada extensión y su parcial recuperabilidad. La intensidad de este impacto es media, limitada porque el paisaje regional tiene poco valor (ver sección

"Hacienda Fase II"

Fideicomiso Desarrollo Turístico S/K Cabo San Lucas Holdings F/014

17 / 35



SECRETARÍA DE MEDIO AMBIENTE
Y RECURSOS NATURALES

DELEGACIÓN FEDERAL EN BAJA CALIFORNIA SUR
SUBDELEGACIÓN DE GESTIÓN PARA LA PROTECCIÓN
AMBIENTAL Y RECURSOS NATURALES

OFICIO SEMARNAT-BCS.02.01.IA.583/16

de diagnóstico ambiental), esto se debe a que en los alrededores del área de influencia existen zonas con una significativa presencia de desarrollos unifamiliares; y en general el paisaje ya está modificado.

Introducción de especies no nativas

Uno de los principales impactos a todos los desarrollo habitacionales y hoteleros en la zona de Cabo San Lucas y el Corredor Turístico de San José del Cabo - Cabo San Lucas es la introducción de especies no nativas para el embellecimiento de sus áreas ajardinadas; sin embargo, las especies de flora que se utilizarán en el caso del proyecto son consideradas como exóticas no invasoras y no son diferentes a las que se utilizan tanto en el corredor señalado como en muchas casas particulares, jardines y edificios en la zona. Por consiguiente, este impacto se valora como moderadamente significativo debido a su limitada extensión. La intensidad de este impacto es baja, limitada porque en el paisaje regional estas especies de flora se encuentran ampliamente representadas, a que se pueden considerar como domesticadas y que no representan un riesgo a la biodiversidad local.

Etapa de operación y mantenimiento

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

Cambio en la condición de la vegetación

Este impacto consistirá en modificar la composición de la vegetación debido a la disminución de esta. Este impacto es valorado moderado. Su valoración está limitada por su poca extensión, porque se trata de vegetación considerada no nativa y con factibilidad de recuperación. Además la intensidad de este impacto es media debido a que previo al presente proyecto se han provocado significativas alteraciones de este tipo en la región, ya que en la zona aledaña existe una gran cantidad de desmontes y especies exóticas que han sido introducidas, principalmente con fines de ornato.

"Hacienda Fase II"

Fideicomiso Desarrollo Turístico S/K Cabo San Lucas Holdings F/014



SECRETARÍA DE MEDIO AMBIENTE
Y RECURSOS NATURALES

DELEGACIÓN FEDERAL EN BAJA CALIFORNIA SUR
SUBDELEGACIÓN DE GESTIÓN PARA LA PROTECCIÓN
AMBIENTAL Y RECURSOS NATURALES

OFICIO SEMARNAT- BCS.02.01/IA.583/16

Pérdida de singularidad en el paisaje

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

Disminución en la calidad del aire y estructura del suelo

El impacto sobre estos dos factores será provocado por el tránsito de carros y personas por las vías de acceso y en el interior del fraccionamiento. La magnitud de este impacto se considera moderada debido a su baja extensión dentro del terreno, la afectación a la estructura del suelo se considera no mitigable y pasa a formar parte de los impactos residuales del proyecto.

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

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

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 la **Promovente**, se generarán durante la etapa de construcción del **Proyecto** y en menor grado durante la etapa de operación del mismo.

Por lo expuesto y de acuerdo con la ubicación, dimensiones, características o

"Hacienda Fase II"

Fideicomiso Desarrollo Turístico S/K Cabo San Lucas Holdings F/014

19 / 35



SECRETARÍA DE MEDIO AMBIENTE
Y RECURSOS NATURALES

DELEGACIÓN FEDERAL EN BAJA CALIFORNIA SUR
SUBDELEGACIÓN DE GESTIÓN PARA LA PROTECCIÓN
AMBIENTAL Y RECURSOS NATURALES

OFICIO SEMARNAT- BCS.02.01/IA.583/16

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 la **Promovente** se sujeten 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 el C. Juan Francisco Díaz Rivera, Apoderado Legal del **Promovente**, 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 afectarán 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**, deberá encontrarse dentro de los rangos permitidos por las Normas Oficiales Mexicanas, a lo establecido en el Ordenamiento Ecológico para el Desarrollo Urbano y Turístico del Municipio de Los Cabos y el Plan Director de Desarrollo Urbano San José del Cabo-Cabo San Lucas 2040, esta Delegación Federal considera que dichas actividades son factibles de desarrollarse en el sitio propuesto siempre y cuando el **Promovente** se sujeten 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

"Hacienda Fase II"

Fideicomiso Desarrollo Turístico S/K Cabo San Lucas Holdings F/014



SECRETARÍA DE MEDIO AMBIENTE
Y RECURSOS NATURALES

DELEGACIÓN FEDERAL EN BAJA CALIFORNIA SUR
SUBDELEGACIÓN DE GESTIÓN PARA LA PROTECCIÓN
AMBIENTAL Y RECURSOS NATURALES

OFICIO SEMARNAT- BCS.02.01.IA.583/16

que se dictamina, **es ambientalmente viable**, y por lo tanto se sujetar a los siguientes:

TÉRMINOS

PRIMERO.- SE AUTORIZA, DE MANERA CONDICIONADA la realización de las siguientes obras y actividades:

Nivelación del terreno en una superficie de 47, 776.43 m² sin vegetación forestal, así como la posterior construcción, operación y mantenimiento de un desarrollo turístico el cual constara de 12 villas, 3 edificios de condominios, 7 albercas, planta desalinizadora, planta de tratamiento de aguas residuales y un área no urbanizada (vialidades, áreas verdes y andadores). Su distribución se presenta a continuación:

No.	Concepto	Cantidad	Superficie (m ²)
1	Villas	1	238.01
		1	238.01
		1	238.01
		1	238.01
		1	238.01
		1	238.01
		1	238.01
		1	350.00
		1	350.00
			249.05
		1	249.05
		1	249.05
2	Edificios (Planta desalinizadora y PTAR)	1	2,461.83
		1	1,574.54
		1	3,128.43
2	Subtotal	15	10,278.02
1	Área no urbanizada (Vialidades, áreas verdes y andadores)	1	30,559.61



SECRETARÍA DE MEDIO AMBIENTE
Y RECURSOS NATURALES

DELEGACIÓN FEDERAL EN BAJA CALIFORNIA SUR
SUBDELEGACIÓN DE GESTIÓN PARA LA PROTECCIÓN
AMBIENTAL Y RECURSOS NATURALES

OFICIO SEMARNAT- BCS.02.01.IA.583/16

2	Aterceros	7	6,938.80
2	Subtotal	1	37,498.41
4	Total	16	47,776.43

El Uso de suelo se encuentra catalogado como **TH10c (Hotelero Condominial)**. En donde el Coeficiente de Ocupación de Suelo (C.O.S) es 0.25 y el Coeficiente de Uso del Suelo (C.U.S) es 1.22, con una altura máxima permisible de 7 niveles.

Desglose de la Superficie de Desplante para el COS:

CONCEPTO	SUPERFICIE DE DESPLANTE (m ²)	TOTAL (m ²)
Villas de Playa		
12	Variable	3,113.22
Edificios (Planta desalinizadora y PTAR)		
1	2,461.83	2,461.83
2	1,574.54	1,574.54
3	3,128.43	3,128.43
TOTAL		10,278.02
COS		0.22

Desglose de la Superficie de Utilización del Suelo de acuerdo al C.U.S:

CONCEPTO	UNIDADES	SUPERFICIE DE CONSTRUCCIÓN (m ²)
Villas de Playa		
Villas de Playa	28	3,113.22
Edificios (Planta desalinizadora y PTAR)		
1	38	14,261.52
2	27	8,875.00
3	46	15,613.00
Subtotal Edificios	106	38,692.52
TOTALES DEL PROYECTO	134	41,805.74
CUS		0.88

"Hacienda Fase II"

Fideicomiso Desarrollo Turístico S/K Cabo San Lucas Holdings F/014



SECRETARÍA DE MEDIO AMBIENTE
Y RECURSOS NATURALES

DELEGACIÓN FEDERAL EN BAJA CALIFORNIA SUR
SUBDELEGACIÓN DE GESTIÓN PARA LA PROTECCIÓN
AMBIENTAL Y RECURSOS NATURALES

OFICIO SEMARNAT-BCS.02.01.IA.583/16

La dosificación de superficies quedará de la siguiente manera:

No.	Concepto	Cantidad	Superficie (m ²)
1	Villas	12	3,113.22
2	Edificios (Planta desalinizadora y PTAR)	1	2,461.83
		1	1,574.34
		1	3,128.43
2	Subtotal	15	10,278.02
1	Área no urbanizada (Vialidades, áreas verdes y ancladores)		30,559.61
2	Albercas	7	6,938.80
2	Subtotal	7	37,498.41
4	Total	22	47,776.43

A continuación se describen cada uno de los elementos de uso residencial del **Proyecto**:

Villas de Playa: Se construirán un total de 12 edificaciones, en forma individual, de dos niveles, con superficies de desplante que van desde 238.01 m² hasta 350.00 m², y contarán con cuatro recamaras, 4.5 baños, cuarto de servicio con lavadora y secadora estándar, cuarto de estudio, un gran cuarto con sala de estar y área de comedor, cocina con barra de servicio, y terrazas. En la planta baja contarán también con área de estacionamiento cubierta, patios privados, alberca y terrazas privadas.

Edificios de Condominios o Condominiales: Se construirán un total de tres edificios que se erigirán en forma individual, de seis y siete niveles (incluyendo la planta baja) y serán sembrado sobre la plantas de los edificios de estacionamientos subterráneos. Cada edificio de condominios tendrá diferente número de unidades bajo un diseño arquitectónico tipo (de una, dos, tres o cuatro recámaras cada uno, así como, un pent-house de cuatro recámaras) con un total de 106 habitaciones, además cada edificio contará con dos niveles de estacionamiento subterráneo. En el edificio 3 están incluidas la planta desalinizadora y Planta de Tratamiento de Aguas Residuales necesarias para el correcto funcionamiento del proyecto.



SECRETARÍA DE MEDIO AMBIENTE
Y RECURSOS NATURALES

DELEGACIÓN FEDERAL EN BAJA CALIFORNIA SUR **SUBDELEGACIÓN DE GESTIÓN PARA LA PROTECCIÓN** **AMBIENTAL Y RECURSOS NATURALES**

OFICIO SEMARNAT-BCS.02.01.IA.583/16

Cada edificio contará con unidades habitacionales de distintas características y dimensiones. En la Tabla se describen los distintos tipos de unidades habitacionales que pudiese formar parte de algún edificio dentro del Proyecto.

TIPO DE UNIDAD	DESCRIPCIÓN
1A	La unidad 1A contará con aproximadamente 82 m ² de espacio y tendrá 1 recámara, 1 baño, un armario de servicio con centro de lavado, sala de estar, y una cocina con barra de servicio. La unidad tendrá aproximadamente 18 m ² de área de terraza exterior.
1B	La unidad 1B contará con aproximadamente 109 m ² de espacio y tendrá 1 recámara, 1 baño, un armario de servicio con centro de lavado, sala de estar, comedor y cocina. La unidad tendrá aproximadamente 18 m ² de área de terraza exterior.
2A	La unidad 2A contará con aproximadamente 162 m ² de espacio y tendrá 2 recámaras, 2 ½ baños, un armario de servicio con lavadora y secadora estándar, un gran cuarto con sala de estar y área de comedor, cocina con barra de servicio. La unidad tendrá aproximadamente 57 m ² de área de terraza exterior.
2B	La unidad 2B contará con aproximadamente 165 m ² de espacio y tendrá 2 recámaras, 2 ½ baños, armario de servicio con lavadora y secadora estándar, un gran cuarto con sala de estar y área de comedor, y una cocina. La unidad tendrá aproximadamente 69 m ² de área de terraza exterior.
3A	La unidad 3A contará con aproximadamente 194 m ² de espacio y tendrá 3 recámaras, 3 ½ baños, cuarto de servicio con lavadora y secadora estándar, un gran cuarto con sala de estar y área de comedor, cocina con barra de servicio. La unidad tendrá aproximadamente 59 m ² de área de terraza exterior.
3GA	La unidad 3GA contará con aproximadamente 194 m ² de espacio y tendrá 3 recámaras, 3 ½ baños, cuarto de servicio con lavadora y secadora estándar, un gran cuarto con sala de estar y área de comedor, cocina con barra de servicio. Localizado en el nivel más bajo, tendrá también alberca privada y patio.
3B	La unidad 3B contará con aproximadamente 217 m ² de espacio, tendrá 3 habitaciones, 3 ½ baños, cuarto de servicio con lavadora y secadora estándar, un gran cuarto con sala de estar y área de comedor, cuarto de estudio/oficina, y una cocina con barra de servicio. La unidad tendrá aproximadamente 59 m ² de área de terraza exterior.
3CB	La unidad 3CB contará con aproximadamente 194 m ² de espacio y tendrá 3 recámaras, 3 ½ baños, un cuarto de servicio con lavadora y secadora, un gran cuarto con sala de estar y área de comedor, y una cocina con barra de servicio. Localizado en el nivel más bajo, tendrá también alberca, terraza y patio privados.
3C	La unidad 3C contará con aproximadamente 222 m ² de espacio y tendrá 3 recámaras, 3 ½ baños, un cuarto de servicio con lavadora y secadora estándar, un gran cuarto con sala de estar y área de comedor, y cocina con barra de servicio. La unidad tendrá aproximadamente 69 m ² de área de terraza exterior.
3GC	La unidad 3GC contará con aproximadamente 222 m ² de espacio y tendrá 3 recámaras, 3 ½ baños, un cuarto de servicio con lavadora y secadora estándar, un gran cuarto con sala de estar y área de comedor, y cocina con barra de servicio. Localizado en el nivel más bajo, tendrá también alberca privada y patio.
4A	La unidad 4A contará con aproximadamente 330 m ² de espacio y tendrá 4 recámaras, 4 ½ baños, un cuarto de servicio con lavadora y secadora estándar, un gran cuarto con sala de estar y área de comedor, y una cocina con barra de servicio. La unidad tendrá aproximadamente 58 m ² de área de terraza exterior.
4GA	La unidad 4GA contará con aproximadamente 293 m ² de espacio y tendrá 4 recámaras, 4 ½ baños, un cuarto de servicio con lavadora y secadora estándar, un gran cuarto con sala de estar y área de comedor, y una cocina con barra de servicio. Localizado en el nivel más bajo, tendrá también alberca privada, patio, alberca, patio y terrazas privadas.
Pent-house A	La unidad Penthouse A contará con aproximadamente 310 m ² de espacio y tendrá 4 recámaras, 4 ½ baños, armario de servicio con lavadora y secadora estándar, cuarto de estudio, un gran cuarto con sala de estar y área de comedor, y una cocina con barra de servicio. La unidad tendrá aproximadamente 87 m ² de área exterior de terraza.
Pent-house B	La unidad Penthouse B contará con aproximadamente 350 m ² de espacio y tendrá 4 recámaras, 4 ½ baños, armario de servicio con lavadora y secadora estándar, un gran cuarto con sala de estar y área de comedor, y

"Hacienda Fase II"

Fideicomiso Desarrollo Turístico S/K Cabo San Lucas Holdings F/014



SECRETARÍA DE MEDIO AMBIENTE
Y RECURSOS NATURALES

DELEGACIÓN FEDERAL EN BAJA CALIFORNIA SUR
SUBDELEGACIÓN DE GESTIÓN PARA LA PROTECCIÓN
AMBIENTAL Y RECURSOS NATURALES

OFICIO SEMARNAT- BCS.02.01.IA.583/16

TIPO DE UNIDAD	DESCRIPCIÓN
	cocina con barra de servicio. La unidad tendrá aproximadamente 62 m ² de área de terraza exterior.
Pent-house C	La unidad Penthouse C contará con aproximadamente 337 m ² de espacio en dos niveles. Tendrá 4 habitaciones, 4 ½ baños, cuarto de servicio con lavadora y secadora estándar, cuarto de estudio, un gran cuarto con sala de estar y área de comedor, y una cocina con barra de servicio. La unidad tendrá aproximadamente 121 m ² de área de terraza exterior.
Pent-house D	La unidad Penthouse D contará con aproximadamente con 340 m ² de espacio en dos niveles. Tendrá 4 recamaras, 4 ½ baños, cuarto de servicio con lavadora y secadora estándar, cuarto de estudio, un gran cuarto con sala de estar y área de comedor, cocina con barra de servicio. La unidad tendrá aproximadamente 100 m ² de área de terraza exterior.

Áreas no urbanizadas: Toda la infraestructura necesaria para poder suministrar los servicios a todos los componentes del Proyecto serán localizados en las áreas comunes del mismo. En esta consideración, se contemplan áreas verdes, andadores, vialidades, e instalaciones de energía eléctrica, agua potable, sistemas de riego, iluminación exterior, drenaje, comunicaciones y telecomunicaciones y cualquier elemento que sea de utilidad para el mismo Proyecto.

Estacionamiento: Cada Edificio de condominios contará con dos niveles subterráneos de estacionamientos. Cada Villa de Playa tendrá capacidad de estacionar dos vehículos, así como un carrito de golf en cada una. Este concepto no se contabilizó para superficie puesto que, en el caso de los edificios estos serán subterráneos mientras que en el caso de las villas, estos forman parte de las áreas catalogadas como no urbanizadas.

Albercas: Se plantea la construcción de 7 albercas; en una superficie total de 6,938.80 m².

Características de la Planta Desalinizadora y Planta de Tratamientos de Aguas Residuales.

La propuesta de volúmenes de dotación de agua a tratar es de 157,800 m³ al año, para obtener 63,120 m³ de agua dulce, trabajando a una eficiencia del 40%. Esta será la capacidad máxima de agua a tratar. El agua salobre se pretende obtener por medio de la construcción de 1 pozo de extracción para después ser transportada a la planta desalinizadora. El agua producto tendrá la finalidad de ser utilizada para servicios del desarrollo actualmente en operación (baños, cocina, alberca, lavandería, jardines etc.).

La descarga de salmuera (94,680 m³ al año) se hará por medio de 1 pozo de descarga

"Hacienda Fase II"

Fideicomiso Desarrollo Turístico S/K Cabo San Lucas Holdings F/014

25 / 35



SECRETARÍA DE MEDIO AMBIENTE
Y RECURSOS NATURALES

DELEGACIÓN FEDERAL EN BAJA CALIFORNIA SUR
SUBDELEGACIÓN DE GESTIÓN PARA LA PROTECCIÓN
AMBIENTAL Y RECURSOS NATURALES

OFICIO SEMARNAT-BCS.02.01.IA.583/16

a 50 metros de profundidad para acelerar el proceso de dispersión.

La descarga de aguas residuales (50,496 m³ que equivale al 80% del agua producto) se tratará en una planta de aguas residuales para ser utilizada en el riego de aguas verdes (Tablas 1 y 2).

Tabla 1. Características del aprovechamiento de agua subterránea anual.

Tipo de obra solicitada: Pozo perforado para extracción de agua salobre
Volumen anual de consumo (Dotación): 157,800 m³
Profundidad de perforación del pozo de extracción: 95 m.
Diámetro de la perforación exploratoria: 10.16 cm
Diámetro de la perforación definitiva: 40.64 cm
Diámetro de la tubería de ademe (PVC): 30.48 cm
Tipo de bomba: Sumergible (eléctrica)
Horas de bombeo: 18 diarias
Coordenadas UTM del pozo: 612175 LW y 2531015 LN

Tabla 2. Características de la descarga anual.

Descarga tipo: Industrial
Salmuera: 94,680 m³ (60 % de la Dotación)
Agua producto: 63,120 m³ (40% de la Dotación)
Descarga de servicios: 50,496 m³ (80% del Agua Producto)
Diámetro de la descarga de salmuera: 20.32 cm
Profundidad de la descarga de salmuera: 50 m
Coordenadas UTM de la descarga: 612182 LW y 2530923 LN

Esta Resolución se refiere únicamente a los aspectos ambientales originados por la ejecución del **Proyecto** (preparación del sitio, construcción, operación y mantenimiento) a desarrollarse en la zona del El Médano, Delegación de Cabo San Lucas, Municipio de Los Cabos, Baja California Sur, localizándose los vértices principales del predio en las siguientes coordenadas UTM:

"Hacienda Fase II"

Fideicomiso Desarrollo Turístico S/K Cabo San Lucas Holdings F/014



SECRETARÍA DE MEDIO AMBIENTE
Y RECURSOS NATURALES

DELEGACIÓN FEDERAL EN BAJA CALIFORNIA SUR SUBDELEGACIÓN DE GESTIÓN PARA LA PROTECCIÓN AMBIENTAL Y RECURSOS NATURALES

OFICIO SEMARNAT-BCS.02.01.IA.583/16

Vértice	Coordenadas UTM, WGS84, Zona 12Q	
	X	Y
1	612038.3243	2531121.0112
2	612099.3260	2531121.0990
3	612100.2983	2531121.3549
4	612114.7777	2531095.1062
5	612119.0645	2531095.6792
6	612122.0485	2531089.1119
7	612123.2998	2531089.6188
8	612125.7399	2531083.5942
9	612127.1653	2531084.2347
10	612127.7777	2531082.7284
11	612135.7600	2531083.8185
12	612136.1156	2531084.9380
13	612137.9703	2531085.6888
14	612138.3270	2531084.8083
15	612144.3909	2531087.1429
16	612145.2354	2531087.5042
17	612146.4225	2531087.6809
18	612147.6226	2531087.6684
19	612148.8058	2531087.4672
20	612149.9426	2531087.0822
21	612151.0046	2531086.5231
22	612151.9663	2531085.8038
23	612152.8008	2531084.9427
24	612153.3923	2531084.3403
25	612154.0779	2531083.8483
26	612154.8373	2531083.4805
27	612155.6485	2531083.2478
28	612155.4991	2531083.8357
29	612160.4017	2531080.8840
30	612160.6714	2531082.2752

46	612178.5597	2530910.9587
47	612168.9420	2530907.0193
48	612167.8561	2530906.5736
49	612046.4700	2530856.7300
50	611975.4400	2530947.8700
51	611939.8800	2530997.5000
52	611931.6000	2531009.3100
53	611930.8667	2531012.7186
54	611928.9300	2531021.7200
55	611928.2200	2531026.3700
56	611926.8500	2531034.1000
57	611926.0800	2531038.0200
58	611924.7596	2531046.3501
59	611924.8026	2531046.3440
60	611951.2568	2531041.9594
61	611952.3059	2531047.1635
62	611953.8617	2531052.2392
63	611955.9089	2531057.1374
64	611958.4279	2531061.8106
65	611959.8671	2531064.2723
66	611961.5682	2531066.5608
67	611964.7056	2531072.2893
68	611968.3474	2531077.7145
69	611972.4495	2531082.7929
70	611976.9940	2531087.4840
71	611981.2919	2531091.2594
72	611985.8910	2531094.6614
73	611990.7590	2531097.6661
74	611995.8615	2531100.2526
75	612001.2195	2531102.3319
76	612006.7058	2531104.0445
77	612012.2952	2531105.3826
78	612022.8978	2531110.2605

"Hacienda Fase II"

Fideicomiso Desarrollo Turístico S/K Cabo San Lucas Holdings F/014



SECRETARÍA DEL MEDIO AMBIENTE
Y RECURSOS NATURALES

DELEGACIÓN FEDERAL EN BAJA CALIFORNIA SUR
SUBDELEGACIÓN DE GESTIÓN PARA LA PROTECCIÓN
AMBIENTAL Y RECURSOS NATURALES

OFICIO SEMARNAT-BCS.02.01.IA.583/16

31	612162.8308	2531081.9525	79	612033.1469	2531115.8732
32	612164.9013	2531081.2599	80	612038.5337	2531119.4777
33	612166.8703	2531080.2186	81	612043.6552	2531123.4774
34	612168.5294	2531078.8600	82	612048.4866	2531127.8731
35	612169.9768	2531077.2235	83	612053.0045	2531132.4939
36	612171.1187	2531075.3646	84	612057.1730	2531136.4655
37	612171.9203	2531073.3337	85	612061.7464	2531139.9652
38	612172.3573	2531071.1946	86	612066.6717	2531142.9460
39	612172.4165	2531069.0721	87	612073.2692	2531136.8844
40	612172.0961	2531066.8526	88	612080.2866	2531131.3135
41	612172.5887	2531066.8104	89	612087.6867	2531126.2622
42	612182.5906	2531064.9070	90	612095.4317	2531121.7568
43	612177.6814	2531026.9544	91	612096.3486	2531121.3449
44	612181.1858	2530958.1731	92	612097.3223	2531121.0939
45	612188.0463	2530914.8607	Superficie total: 47,776.43 m²		
46	612178.5397	2530910.9587			

SEGUNDO.- La presente autorización del **Proyecto**, tendrá una vigencia de **20 (Veinte) años** para las etapas de preparación del sitio construcción de las obras y una vigencia de **30 (Treinta) años** para las etapas de operación y mantenimiento. La primera etapa comienza a correr a partir de la firma de recepción del presente resolutivo, la segunda etapa una vez concluidas las obras en su totalidad.

La vigencia del **Proyecto** podrá ser renovada a solicitud del **Promovente**, 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 el **Promovente** en la **MIA-P**. Para lo anterior, deberá solicitar por escrito a esta Delegación Federal la aprobación de su solicitud, antes de su vencimiento.

Dicha solicitud deberá acompañarse de un informe suscrito por el Representante Legal del **Promovente**. El informe antes citado deberá detallar la relación pormenorizada de la forma y resultados alcanzados, en el cumplimiento a los Términos y Condicionantes establecidos en la presente resolución. Además podrá ser sustituido por el documento

"Hacienda Fase II"

Fideicomiso Desarrollo Turístico S/K Cabo San Lucas Holdings F/014



SECRETARÍA DE MEDIO AMBIENTE
Y RECURSOS NATURALES

DELEGACIÓN FEDERAL EN BAJA CALIFORNIA SUR
SUBDELEGACIÓN DE GESTIÓN PARA LA PROTECCIÓN
AMBIENTAL Y RECURSOS NATURALES

OFICIO SEMARNAT-BCS.02.01.IA.583/16

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 el **Promoviente** han dado cumplimiento a los Términos y Condicionantes establecidos en la presente autorización. En caso contrario, no procederá dicha gestión.

TERCERO.- La presente resolución no autoriza la construcción, operación y/o ampliación de ningún tipo de actividad o infraestructura que no esté listada en el **TÉRMINO PRIMERO** de la presente. En el supuesto caso que decida realizar modificaciones al **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 Federal, previo al inicio de las actividades del **Proyecto** que se pretenden modificar. Queda prohibido desarrollar actividades distintas a las señaladas en la presente autorización.

CUARTO.- El **Promoviente** 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 en caso de que desista de realizar las actividades motivo de la presente autorización, para que esta 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 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 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 el **Promoviente**, no pudieran

"Hacienda Fase II"

Fideicomiso Desarrollo Turístico S/K Cabo San Lucas Holdings F/014



SECRETARÍA DE MEDIO AMBIENTE
Y RECURSOS NATURALES

DELEGACIÓN FEDERAL EN BAJA CALIFORNIA SUR
SUBDELEGACIÓN DE GESTIÓN PARA LA PROTECCIÓN
AMBIENTAL Y RECURSOS NATURALES

OFICIO SEMARNAT-BCS.02.01.IA.583/16

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 Secretaría de Medio Ambiente y Recursos Naturales y/o a otras Autoridades Federales, Estatales o Municipales.

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

SEPTIMO.- De conformidad con lo dispuesto por el artículo 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 considerando lo establecido por el artículo 47, primer párrafo, del Reglamento de la Ley General del Equilibrio Ecológico y la Protección al Ambiente 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 etapa de preparación del sitio del **Proyecto**, estarán sujetas a la descripción contenida en la **MIA-P**, a los planos incluidos en ésta, así como a lo dispuesto en la presente Resolución conforme a las siguientes:

CONDICIONANTES

1. El agua tratada proveniente de la Planta de Tratamientos deberá de utilizarse en las áreas verdes del **Proyecto** así como en servicios generales, previo control de condiciones de sanidad y cumplimiento de 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.

"Hacienda Fase II"

Fideicomiso Desarrollo Turístico S/K Cabo San Lucas Holdings F/014



SECRETARÍA DE MEDIO AMBIENTE
Y RECURSOS NATURALES

DELEGACIÓN FEDERAL EN BAJA CALIFORNIA SUR
SUBDELEGACIÓN DE GESTIÓN PARA LA PROTECCIÓN
AMBIENTAL Y RECURSOS NATURALES

OFICIO SEMARNAT- BCS.02.01.IA.583/16

2. Las actividades autorizadas mediante el presente Resolutivo deberán realizarse de tal forma que no interrumpir los corredores biológicos terrestres, debiendo tomar las providencias necesarias para facilitar el libre tránsito de la fauna local.
3. Se prohíbe la quema de cualquier tipo de material, así como el uso de agroquímicos.
4. Se prohíbe verter hidrocarburos en el suelo, drenaje y cuerpos de agua en todas las etapas del **Proyecto** incluyendo su operación.
5. El **Promovente** deberá informar con 15 días de anticipación del inicio de obras y actividades del **Proyecto** que se autoriza mediante la presente Resolución, a la Delegación de la Procuraduría Federal de Protección al Ambiente en el Estado y presentar copia de la misma a esta Delegación Federal, a fin de poder evaluar el cumplimiento de condicionantes del **Proyecto**.
6. El Promovente deberá presentar a esta Delegación Federal, las bases de datos de las variables utilizadas para la definición de los requerimientos de abasto de agua para el proyecto
7. La disposición final de los lodos provenientes del sistema de tratamiento de aguas residuales, deberá realizarse de acuerdo a lo establecido por la Norma Oficial Mexicana NOM-004-SEMARNAT-2002, previa Autorización.
8. Al término de la construcción de las obras, se deberá realizar la limpieza de los sitios y áreas aledañas.
9. Deberá asegurar el libre acceso y tránsito a la Zona Federal Marítimo Terrestre durante todas las etapas del **Proyecto**.
10. En caso de que se requieran realizar obras en la Zona Federal Marítimo Terrestre deberá contar con la autorización correspondiente emitida por esta Secretaría.
11. El Promovente deberá presentar a esta Delegación Federal, en un plazo de 60 días hábiles, contados a partir de la notificación del presente proveído el dictamen técnico de uso de suelo emitido por el Gobierno del Estado.

"Hacienda Fase II"

Fideicomiso Desarrollo Turístico S/K Cabo San Lucas Holdings F/014

31 / 35



SECRETARÍA DE MEDIO AMBIENTE
Y RECURSOS NATURALES

DELEGACIÓN FEDERAL EN BAJA CALIFORNIA SUR
SUBDELEGACIÓN DE GESTIÓN PARA LA PROTECCIÓN
AMBIENTAL Y RECURSOS NATURALES

OFICIO SEMARNAT-BCS.02.01.IA.583/16

12. Deberá presentar a esta Delegación Federal, en un plazo máximo de 60 días, contados a partir de la notificación de este resolutivo, un Programa de Vigilancia Ambiental, donde se verifique el cumplimiento de las medidas de mitigación, así como de los Términos y Condicionantes contenidos en el presente Resolutivo el cual, deberá incluir la siguiente información:

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

ETAPA DE ABANDONO DEL SITIO

13. 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 la autoridad competente con 3 (tres) meses de antelación para determinar lo concerniente. Para ello, el **Promoviente** presentará a esta Delegación Federal de la Secretaría de Medio Ambiente y Recursos Naturales, en el mismo plazo señalado, para su correspondiente aprobación, un programa de restauración ecológica en el que se describen las actividades tendientes a la restauración del sitio. Lo anterior aplica de igual forma en caso de que el **Promoviente** desista de la ejecución del **Proyecto**.

OCTAVO.- El **Promoviente** deberá elaborar y presentar a la Delegación de la Procuraduría Federal de Protección al Ambiente en el Estado de Baja California Sur, un informe del cumplimiento cada **6 (seis) meses** para las etapas de preparación del sitio y construcción del **Proyecto** y por única ocasión un único informe para la etapa de operación y mantenimiento **al año de concluidas las obras en su totalidad**, en complemento con anexos fotográficos. Asimismo, deberá presentar copia de dicho informe a esta Delegación Federal.

"Hacienda Fase II"

Fideicomiso Desarrollo Turístico S/K Cabo San Lucas Holdings F/014



SECRETARÍA DE MEDIO AMBIENTE
Y RECURSOS NATURALES

DELEGACIÓN FEDERAL EN BAJA CALIFORNIA SUR
SUBDELEGACIÓN DE GESTIÓN PARA LA PROTECCIÓN
AMBIENTAL Y RECURSOS NATURALES

OFICIO SEMARNAT-BCS.02.01.IA.583/16

NOVENO.- La presente resolución a favor del **Promovente** es personal conforme a lo dispuesto por el artículo 49, segundo párrafo, del Reglamento de la Ley General del Equilibrio Ecológico y la Protección al Ambiente en Materia de Evaluación del Impacto Ambiental, en el cual dicho ordenamiento dispone que el **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 que el **Promovente** pretendan 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.

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

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

DÉCIMO SEGUNDO.- El **Promovente** será el único responsables 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 de Medio Ambiente y Recursos Naturales podrá, por sí o por esta Delegación Federal, exigir

"Hacienda Fase II"

Fideicomiso Desarrollo Turístico S/K Cabo San Lucas Holdings F/014

33 / 35



SECRETARÍA DE MEDIO AMBIENTE
Y RECURSOS NATURALES

DELEGACIÓN FEDERAL EN BAJA CALIFORNIA SUR
SUBDELEGACIÓN DE GESTIÓN PARA LA PROTECCIÓN
AMBIENTAL Y RECURSOS NATURALES

OFICIO SEMARNAT-BCS.02.01.IA.583/16

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 de Medio Ambiente y Recursos Naturales, a través de la Procuraduría Federal de Protección al Ambiente en el Estado de Baja California Sur, 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 Ley General del Equilibrio Ecológico y la Protección al Ambiente en Materia de Evaluación del Impacto Ambiental.

DÉCIMO CUARTO.- El **Promoviente** deberá mantener en el sitio del **Proyecto**, copias del expediente, de la **MIA-P** y de la presente Resolución, para efectos de mostrarlas a la autoridad competente que así lo requiera, incluyendo los reportes solicitados en la presente Resolución.

DÉCIMO QUINTO.- Se hace del conocimiento a el **Promoviente**, 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, 3º, párrafo primero, fracción XV y 83, de la Ley Federal de Procedimiento Administrativo.

DÉCIMO SEXTO.- Si derivado de las actividades que realice el **Promoviente**, durante el desarrollo del **Proyecto**, por su acción u omisión ocasionen directa o indirectamente un daño ambiental, será responsable y estará obligado a la reparación de los daños o cuando esto no sea posible, deberá efectuar la compensación ambiental que proceda, además, en caso de que las obras y actividades del **Proyecto** ocasionaran algún daño al ambiente se estará en los supuestos que establecen los artículos del 10 al 13, de la Ley Federal de Responsabilidad Ambiental y otros aplicables.

"Hacienda Fase II"

Fideicomiso Desarrollo Turístico S/K Cabo San Lucas Holdings F/014



SECRETARÍA DE MEDIO AMBIENTE
Y RECURSOS NATURALES

DELEGACIÓN FEDERAL EN BAJA CALIFORNIA SUR
SUBDELEGACIÓN DE GESTIÓN PARA LA PROTECCIÓN
AMBIENTAL Y RECURSOS NATURALES

OFICIO SEMARNAT-BCS.02.01.IA.583/16

DÉCIMO SÉPTIMO.- NOTIFÍQUESE el presente proveído a la Delegación de la Procuraduría Federal de Protección al Ambiente en el Estado, para los efectos legales procedentes.

DÉCIMO OCTAVO.- NOTIFIQUESE PERSONALMENTE el presente proveído al C. Juan Francisco Díaz Rivera, Apoderado Legal del **Promoviente** del **Proyecto**, y hágasele saber que los autos del presente expediente podrán ser consultados en las oficinas de esta Delegación Federal en el Estado de Baja California Sur, sita Melchor Ocampo No. 1045, Colonia Centro, La Paz, B.C.S., de conformidad con el artículo 35, de la Ley Federal de Procedimiento Administrativo.

Así lo resolvió y firmo.

EL DELEGADO FEDERAL.

DR. JORGE IVÁN CÁCERES PUIG.



JICP/MCM?U

- C.c.p. **Lic. Gabriel Mena Rojas.-** Jefe de la Unidad Coordinadora de Delegaciones.-
gabriel.mena@semarnat.gob.mx
- C.c.p. **M. en C.- Alfonso Flores Ramírez.-** Director General de Impacto y Riesgo Ambiental.-
contacto.egira@semarnat.gob.mx
- C.c.p. **Ing. Saúl Colín Ortiz.-** Delegado de la PROFEPA en B.C.S.- Ciudad.
- C.c.p. **Expediente**