

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-0038/06/16 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 donde se realiza la actividad (página 1 de 27), firma de terceros autorizados para recibir notificaciones (página 1 de 27).

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.

A handwritten signature in black ink, appearing to be 'Jorge Iván Cáceres Puig', written over a faint circular watermark of the Mexican coat of arms.

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



SECRETARÍA DE MEDIO AMBIENTE
Y RECURSOS NATURALES

016
[Handwritten signature]

Recibi Original
18-AGOSTO-2016



LA PAZ, BAJA CALIFORNIA SUR, A 15 DE AGOSTO DE 2016.

OFICIO NÚM. SEMARNAT-BCS.02.01.IA.406/16 ✓
EXPEDIENTE No. 03/MP-0038/06/16 ✓
CLAVE DE PROYECTO: 03BS2016FD033

DELEGACIÓN FEDERAL EN BAJA CALIFORNIA SUR

C. JOSÉ EDUARDO FRÍAS GARCÉS
REPRESENTANTE LEGAL
FLORA INVESTMENTS, S.A. DE C.V.



VISTO: Para resolver el expediente con número **03/MP-0038/06/16** respecto del procedimiento de evaluación y dictamen de la Manifestación de Impacto Ambiental, modalidad Particular, para llevar a cabo un desarrollo inmobiliario en ecosistema costero del proyecto denominado **“Hillside Animas Bajas”** a desarrollarse en el lote 06 de la manzana 29, clave catastral 410-002-029-006, en una superficie de 9,228.06m², ubicado en la localidad rural denominada Animas Bajas, San José del Cabo, municipio de Los Cabos, Baja California Sur, derivado de la solicitud presentada por el C. José Eduardo Frías Garcés, en su carácter de Representante y apoderado legal de la empresa Flora Investments, S.A. de C.V., 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**, a la empresa Flora Investments, S.A. de C.V., se le nombrará la **Promovente**; la actividad del proyecto “Hillside Animas Bajas”, será llamada el **Proyecto** y la Manifestación de Impacto Ambiental modalidad Particular, incluyendo sus anexos, serán nombrados **MIA-P**; y

RESULTANDO

- I. Con fecha de 13 de junio de 2016, 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 (LGEEPA), la **Promovente**, sometió a evaluación de la SEMARNAT, la **MIA-P** para el **Proyecto** que consiste en un desarrollo inmobiliario en ecosistema costero a desarrollarse en el lote 06 de la manzana 29, clave catastral 410-002-029-006, en una superficie de 9,228.06m²,

“Hillside Animas Bajas”
Flora Investments, S.A. de C.V.

[Handwritten signature]
1/27

ubicado en la localidad rural denominada Animas Bajas, San José del Cabo, municipio de Los Cabos, Baja California Sur.

- II. Que en cumplimiento a lo dispuesto en los artículos 34, fracción I del de la LGEEPA, en relación con el 37 de su Reglamento en Materia de Evaluación del Impacto Ambiental (REIA), el 16 de junio de 2016, la SEMARNAT, publicó a través de la Separata número DGIRA/029/16 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 09 al 15 de junio de 2016, dentro de los cuales se incluyó la solicitud que presentó la **Promovente** para que ésta 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 SEMARNAT, diera inicio al procedimiento de evaluación de impacto ambiental del **Proyecto**.
- III. Que el día 20 de junio de 2016, se recibió en esta Delegación Federal, el escrito mediante el cual la **Promovente** ingresó el extracto del **Proyecto** publicado en el periódico El Sudcaliforniano el 17 de junio de 2016, dando cumplimiento al artículo 41, fracción I del REIA.
- IV. 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.304/16 del 16 de junio de 2016, solicitó a la Delegación Federal de la PROFEPA en el estado, informara si el **Proyecto** tiene algún procedimiento administrativo sin concluir ante ese órgano desconcentrado. Que dicha solicitud fue recibida por la PROFEPA el día 01 de julio de 2016.
- V. Que esta Delegación Federal con fundamento en los artículos 33 de la LGEEPA 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 B.C.S. y a la Presidencia Municipal del Ayuntamiento de Los Cabos, con el fin de que manifestaran lo que a su derecho conviniera por medio de los siguientes oficios:
 - Oficio núm. SEMARNAT-BCS.02.01.IA.330/16 de fecha 29 de junio de 2016, dirigido al Dr. Rodrigo Guerrero Rivas, Secretario de Desarrollo Económico, Medio Ambiente y Recursos Naturales del Gobierno del estado de Baja California Sur.



- Oficio núm. SEMARNAT-BCS.02.01.IA.363/16 de fecha 19 de julio de 2016, dirigido al Lic. Arturo de la Rosa Escalante, Presidente Municipal del H. Ayuntamiento de Los Cabos, B.C.S.

- VI. Una vez integrado el expediente del **Proyecto**, registrado con **número 03/MP-0038/06/16**, ésta Delegación Federal con fundamento en lo dispuesto por los artículos 34, primer párrafo de la LGEEPA, y 40 de su Reglamento en Materia de la Evaluación del Impacto Ambiental, con el fin de garantizar el derecho de la participación social dentro del procedimiento de evaluación de impacto ambiental, el 27 de junio de 2016, lo 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.
- VII. Que el día 15 de julio de 2016, se recibió en esta Delegación Federal el oficio núm. PFFPA/10.1/966/2016, emitido por la PROFEPA en el estado de B.C.S., en respuesta a lo solicitado en el Resultando IV anterior, donde manifiesta lo siguiente:

“...Al respecto me permito informarle lo siguiente:

- 1. Con fecha 28 de abril del presente año, esta Delegación llevó a cabo dos visitas de inspección en materia forestal e impacto ambiental, respectivamente, en el predio ubicado en la localidad denominada ánimas Bajas, San José del Cabo, municipio de Los Cabos, B.C.S...*
- 2. De las visitas practicadas se desprende que se llevó a cabo el cambio de uso de suelo en Terrenos Forestales, en un área aproximada de 1.143 hectáreas.*
- 3. Mediante resolución administrativa 163/2016 de fecha 29 de junio del año en curso se determinó sancionar a la empresa por la infracción prevista en el artículo 163 en sus fracciones VII y XXIV en relación con los artículos 7 fracciones V, XLIII, XLVIII, 58 fracción I, 117 y 118 de la Ley General de Desarrollo Forestal Sustentable; 119, 120 y 121 del reglamento de la Ley General de Desarrollo Forestal Sustentable, toda vez que no acreditó contar con la correspondiente Autorización en materia Forestal para realizar el Cambio de Uso de Suelo en Terrenos Forestales, en un área aproximada de 1.143 ha, se determinó imponer sanción pecuniaria, así como la imposición de medidas correctivas y medidas de seguridad, quedando sujeta a su levantamiento el presentar las autorizaciones correspondientes.*
- 4. Asimismo mediante proveído número 124/2016 de fecha seis de junio del año en curso se determinó sancionar a la empresa por la infracción prevista en el artículo 28 fracciones VII y XII de la Ley General del Equilibrio Ecológico y la Protección al Ambiente, así como el artículo 5° inciso O) del REIA, lo anterior por no acreditar contar con la autorización en materia de impacto ambiental*

“Hillside Animas Bajas”
Flora Investments, S.A. de C.V.

para realizar cambio de uso de suelo de áreas Forestales, así como en selvas y zonas áridas en una superficie de 1.143 ha donde se pretenden construir cabañas ecológicas a base de muro formados con pacas de paja, se determinó imponer sanción pecuniaria, así como la imposición de medidas correctivas y medidas de seguridad, quedando sujeta a su levantamiento el presentar las autorizaciones correspondientes...

VIII. Que el 12 de julio de 2016, se recibió en ésta Delegación Federal el escrito emitido por la **Promovente** en alcance a la **MIA-P**, mediante el cual presenta la siguiente documentación anexa, entre las que destaca:

- Acta constitutiva de la empresa Flora Investments, S.A. de C.V., evidenciando en su página 13, apartado cláusula Transitorias, en el inciso C, el otorgamiento del poder expresado en el estatuto Trigésimo Quinto al Sr. José Eduardo Frías Garcés.
- Acuerdo de Resolución Administrativa número PFPA/10.1/2C.27.5/124/2016 de fecha 06 de junio de 2016, en el que además de la imposición de multa, se sanciona con la CLAUSURA TEMPORAL TOTAL de la superficie inspeccionada, hasta que cuente con la correspondiente autorización y/o excepción en materia de impacto ambiental expedida por la SEMARNAT.
- Copia de la ficha de pago ante Banamex, con el fin de evidenciar la realización del pago de la multa por la cantidad señalada por PROFEPA.
- Formato para cálculo del pago de derechos por la recepción, evaluación y el otorgamiento de la resolución de la **MIA-P**.

IX. Que el 22 de julio de 2016, se recibió en ésta Delegación Federal el escrito emitido por la **Promovente** en alcance a la **MIA-P**, mediante el cual presenta la Resolución Administrativa número PFPA/10.1/2C.27.2/163/2016 emitida el 29 de junio de 2016, por la Delegación Federal de la PROFEPA en B.C.S., toda vez que no acreditó contar con la correspondiente autorización en materia Forestal para realizar el Cambio de Uso de Suelo en terrenos Forestales en una superficie de 1.143 ha.

X. Que el día 27 de julio de 2016, se recibió en esta Delegación Federal el oficio SDEMARN/SSMARN/DG/272/16 de fecha 22 de julio de 2016, mediante el cual la Secretaría de Desarrollo Económico, Medio Ambiente y Recursos Naturales del Gobierno del estado de Baja California Sur, hace una serie de observaciones entre las cuales se destaca la siguiente:

...“EN MATERIA DE DESARROLLO URBANO:

Dentro del análisis que se realizó a la MIA-P, el promovente menciona que cuenta con el Oficio US/424/PU/2015, Folio: 827/2015 de fecha 10 de diciembre de 2015 expedido por la Dirección Municipal de Planeación Urbana del H. XII Ayuntamiento de Los Cabos, B.C.S., documento por el cual se cuenta con la Autorización del Uso del Suelo para el proyecto, ubicándolo en una zona tipificada por el uso: H2 Habitacional. Con lo anterior podemos inferir que el proyecto es

“Hillside Animas Bajas”
Flora Investments, S.A. de C.V.



SECRETARÍA DE MEDIO AMBIENTE
Y RECURSOS NATURALES

OFICIO NÚM. SEMARNAT-BCS.02.01.IA.406/16

compatible con el uso de suelo marcado en el Plan Director de Desarrollo Urbano de San José del Cabo- Cabo San Lucas 2040...

- XI.** Que el 29 de julio de 2016, esta Delegación Federal con fundamento en el artículo 24 del Reglamento de la LGEEPA en materia de Evaluación del Impacto Ambiental, notificó de la recepción de la **MIA-P** del **Proyecto** a la Dirección Regional Península de Baja California y Pacífico Norte, con el fin de que manifestaran lo que a su derecho conviniera por medio del oficio núm. SEMARNAT-BCS.02.01.IA.398/16 dirigido al Biól. Benito Bermúdez Almada, Director Regional de la Península de Baja California y Pacífico Norte de la Comisión Nacional de Áreas Naturales Protegidas (CONANP).
- XII.** Que a la fecha de elaboración de la presente Resolución no se ha recibido en esta Delegación Federal de la **SEMARNAT**, la opinión de la Presidencia municipal del H. Ayuntamiento de Los Cabos, ni de la Dirección Regional Península de Baja California y Pacífico Norte de la CONANP, de acuerdo con lo referido en el Resultando V y XI del presente oficio.
- XIII.** Que a la fecha de emisión de la presente Resolución, no se han recibido observaciones o quejas con relación al desarrollo del **Proyecto**, por parte de personas de la comunidad, organizaciones no gubernamentales o autoridades federales, estatales o municipales, 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; 4, 5, fracciones II y X, 28, primer párrafo, fracciones VII y IX, 30, 35, fracción II, de la LGEEPA; 2, 4, 5, incisos O) y Q), 9, 10, 12, 17, 25, 26, 37, 38, 39, 41, 42, 43, 44, 45, primer párrafo, fracción II, 46 a 49 del REIA; 2, fracción I, 16, 17 BIS, 26 y 32 Bis fracción XI, de la Ley Orgánica de la Administración Pública Federal; 3 y 16 de la Ley Federal de Procedimiento Administrativo; 2, fracción XXX, 19 fracciones XXIII, XXV y XXIX, 38, 39 y 40 fracciones IX Inciso c, XXIX, XXXV y XXXIX del Reglamento Interior de la SEMARNAT, publicado en el Diario Oficial de la Federación el 26 de noviembre del 2012, y el Decreto por el que se reforma, adicionan y derogan diversas disposiciones de este Ordenamiento Reglamentario,

"Hillside Animas Bajas"
Flora Investments, S.A. de C.V.

5/27

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 SEMARNAT, publicado en el Diario Oficial de la Federación el 15 de diciembre de 2014, 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**, ésta Delegación considera oportuno precisar las siguientes consideraciones:

De conformidad con lo dispuesto por los artículos 28 y 30 de la LGEEPA, 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, 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 cambios de uso de suelo de áreas forestales, así como en selvas y zonas áridas y los desarrollos inmobiliarios que afecten los ecosistemas costeros requieren ser evaluados en Materia de Impacto Ambiental por esta Secretaría, en cumplimiento a los artículos 28, fracciones VII y IX de la LGEEPA y 5º, incisos O) y Q) del REIA.

TERCERO.- Que el artículo 5 del Reglamento de la LGEEPA en Materia de Evaluación del Impacto Ambiental, establece que quienes pretendan llevar a cabo alguna de las obras o actividades señaladas en dicho numeral, requerirán previamente la autorización en Materia de impacto ambiental de la Secretaría.

CUARTO.- Que la DGIRA y las Delegaciones Federales de la Secretaría 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



SECRETARÍA DE MEDIO AMBIENTE
Y RECURSOS NATURALES

OFICIO NÚM. SEMARNAT-BCS.02.01.IA.406/16

encuentra la de incluir programas de trabajo que vayan dirigidas al cumplimiento de las medidas de prevención, mitigación, y en su caso, compensación.

QUINTO.- Que en términos de lo dispuesto por los artículos 2 fracción XXX, 18, 19 fracciones XXIII, XXV, XXIX, 38, 39 y 40, fracción 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.

SEXTO.- Con base en las consideraciones expuestas, esta Delegación Federal procedió a evaluar el impacto ambiental que pudiera ocasionar la construcción, operación y mantenimiento que requiere llevar a cabo el **Proyecto** a desarrollarse, bajo lo establecido en las Normas Oficiales Mexicanas: NOM-002-SEMARNAT-1996, NOM-003-SEMARNAT-1997, NOM-041-SEMARNAT-2006, NOM-045-SEMARNAT-2006, NOM-059-SEMARNAT-2010, NOM-080-SEMARNAT-1994 y el Plan Director de Desarrollo Urbano San José del Cabo – Cabo San Lucas 2040 (PDU 2040), emitido el 6 de mayo de 2013, en el tomo XL del Boletín Oficial del gobierno del Estado de B.C.S., destacando los puntos siguientes:

A).- CARACTERÍSTICAS DEL PROYECTO.

Cabe precisar que del análisis íntegro de la **MIA-P**, se advierte que la **Promoviente** se refiere a los aspectos ambientales por la construcción de un desarrollo inmobiliario en ecosistema costero, el cual estará integrado por 8 viviendas, 5 jardines orgánicos, 4 andadores, un estacionamiento y un área común a desarrollarse en el lote 06 de la manzana 29, clave catastral 410-002-029-006, en una superficie de 9,228.06m², previamente afectada y sancionada por PROFEPA por haber realizado el cambio de uso de suelo de zonas áridas sin contar con la autorización correspondiente en materia de Impacto Ambiental. El **Proyecto** se encuentra ubicado en la localidad rural denominada Animas Bajas, San José del Cabo, municipio de Los Cabos, Baja California Sur.

B).- ASPECTOS ABIÓTICOS

Clima

El sitio del **Proyecto** se encuentra dentro del clima *tipo "BW (h)"* muy seco, muy cálido y cálido. La mayor parte de los días del año son despejados o medio nublados, representando en promedio cerca del 80%. La precipitación media anual es de

"Hillside Animas Bajas"
Flora Investments, S.A. de C.V.

7/27

361.695 milímetros y los meses más lluviosos son agosto, septiembre y octubre. Como fenómenos meteorológicos, se cuenta con el registro de huracanes que han afectado a la zona, mismos que inciden en los meses de agosto, septiembre, octubre y noviembre principalmente, causando lluvias torrenciales. La temperatura media anual registrada para las principales localidades del área de estudio son para Cabo San Lucas 23.9 °C y San José del Cabo 23.5 °C.

Geología y geomorfología

El sitio del **Proyecto** se ubica sobre la unidad litológica de granito de edad Cretácica. La deformación de las rocas y otros efectos como son su fractura y pérdida de competencia ante los efectos de la erosión son evidentes. En algunas áreas esto da lugar a un producto rocoso de la erosión denominado grust e incluso la roca no parece ser un granito masivo. La geomorfología del área de estudio corresponde a lomeríos tendidos con pequeños y alargados valles aluviales. El **Proyecto** se ubica en la ladera de un pequeño lomerío de baja altura y cresta alargada, la pendiente del terreno es de aproximadamente 22 grados de inclinación.

Hidrología

El **Proyecto**, se ubica dentro de la Región Hidrológica **6**, Cuenca **A** Cabo San Lucas-La Paz, Subcuenca **b** Arroyo San José. El sistema ambiental está limitado al sureste por el arroyo San José, al Noreste por un sistemas de montañas lomeríos bajos (250 metros de altura) que anteceden a la estructura orográfica de la sierra de La Victoria.

La forma que tiene también sugiere que en caso de presentarse una tormenta, los escurrimientos superficiales se presentarán de forma rápida. Sin embargo, dado que sus dimensiones son reducidas, esto no implica riesgos de grandes inundaciones, incluso, la parte baja de la microcuenca, está directamente conectado al cauce del arroyo San José.

La hidrografía del área de estudio o Sistema Ambiental, está constituida por corrientes de tipo efímero que solo transportan agua una vez que la capacidad de campo de su área de captación ha sido rebasada.

Hidrología subterránea. La hidrología subterránea del área de estudio y sistema ambiental muestra una ramificación de los materiales hidrogeológicos con buenas posibilidades de almacenar agua y moderada producción. Las propiedades hidráulicas de las unidades hidrogeológicas existentes son las adecuadas para permitir el desarrollo de un manto acuífero de tal manera que la acumulación de agua a niveles subterráneos podrá ser realizada al menos en cantidades suficientes como para ser considerado un acuífero económicamente explotable.



C).- ASPECTOS BIÓTICOS

Flora

La vegetación que existía dentro de la superficie del **Proyecto** era de tipo matorral xerófilo que dan lugar a un ecosistema de semidesierto conformado por matorrales en zonas de escasas precipitaciones. Dado que al momento de realizar la **MIA-P**, el sitio del **Proyecto** ya había sido desmontado casi en su totalidad, la **Promoviente** realizó un inventario de vegetación en predios adyacentes, posteriores a la vialidad. Las condiciones ambientales de los terrenos donde se realizaron los inventarios son muy similares a los del sitio del **Proyecto**, donde la vegetación está compuesta por las siguientes especies, ninguna de ellas enlistadas en la 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:

Nombre común	Nombre científico
Cardón	<i>Pachycereus pringlei</i>
Biznaga	<i>Ferocactus peninsulæ</i>
Pitahaya dulce	<i>Stenocereus thurberi</i>
Pitahaya agria	<i>Stenocereus gummosus</i>
Choya pelona	<i>Cylindropuntia choya</i>
Cochemia	<i>Cochemia pondii</i>
Garambullo	<i>Lophocereus schottii</i>
Viejito	<i>Mammillaria dioica</i>
Lomboy	<i>Jatropha cinerea</i>
Matacora	<i>Jatropha cuneata</i>
Candelilla	<i>Euphorbia lomelii</i>
Torote Prieto	<i>Bursera hindsiana</i>
Ciruelo cimarrón	<i>Cyrtocarpa edulis</i>
Palo adán	<i>Fouquieria diguetii</i>
Celosa	<i>Mimosa xantii</i>
Torote colorado	<i>Bursera microphylla</i>
Frutilla	<i>Lycium californicum</i>
Mariola	<i>Solanum hindsianum</i>
Malvarosa	<i>Melochia tomentosa</i>
Caribe	<i>Cnidoscolus maculatus</i>
Liga	<i>Euphorbia californica</i>
Pimentilla	<i>Adelia brandegeei</i>

"Hillside Animas Bajas"
Flora Investments, S.A. de C.V.

Fauna

La siguiente tabla muestra las especies de fauna encontradas en el sitio del **Proyecto** y áreas colindantes, algunas enlistadas en la 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:

Nombre común	Nombre científico	Categoría de riesgo NOM-059- SEMARNAT-2010
Juancito	<i>Ammospermophilus leucurus extimus</i>	-
Liebre	<i>Lepus californicus peninsulares</i>	-
Cachora de arbol	<i>Urosaurus nigricaudus</i>	Amenazada
Salamanquesa	<i>Phyllodactylus unctus</i>	Protección especial
Cardenal norteños	<i>Cardinalis cardinalis</i>	-
Cachoron Guero	<i>Dipsosaurus dorsalis lucasensis</i>	-
Copeton cenizo	<i>Myiarchus cinerascens</i>	-
Matraca del desierto	<i>Campylorhynchus brunneicapillus</i>	-
Zanate mexicano	<i>Quiscalus mexicanus</i>	-

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

A continuación se describen los impactos identificados para cada uno de los factores ambientales durante las diferentes etapas del **Proyecto**:

Etapas de preparación del sitio.

En la etapa de preparación del sitio se identificaron 41 impactos, de los cuales 33 serán adversos y 8 benéficos. Ninguno de los impactos adversos esperados en esta etapa del **Proyecto** fue valorado como severo o crítico, dos son considerados como significativos causados por el desmonte y el despalme de la capa de vegetación; mientras que catorce 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**.

1. Disminución de la calidad del suelo por el efecto del desmonte.

Este impacto ocurrió sobre la capa de suelo de prácticamente la totalidad de la superficie del **Proyecto** y consistió en alteraciones básicamente físicas, derivadas de la remoción de plantas. Este impacto se valora como significativo. La importancia de este impacto está determinada principalmente por su persistencia a largo plazo y la superficie afectada dentro del **Proyecto**, pero su efecto es evaluado como muy localizado y con posibilidad de recuperar algunas de sus cualidades. El efecto de este impacto está relacionado con la pérdida de vegetación y el rescate de especies vegetales.



2. Reducción en la abundancia de vegetación nativa.

Este es el mayor efecto causado por la remoción de vegetación nativa. La importancia de este impacto alcanza un valor significativo. Ese valor se debe a que el efecto tendría una persistencia de largo plazo y reversibilidad de mediano a largo plazo, sin embargo se trata de efectos muy localizados. La intensidad del impacto es baja. La vegetación forma parte de un sistema con un alto grado de conservación.

3. Disminución de la calidad del suelo por el despalme.

Este impacto ocurrió sobre la capa de suelo y consistió en alteraciones básicamente físicas. Se presentó sobre la superficie solicitada para CUSTF para el desarrollo 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, pero su efecto es evaluado como muy localizado y con posibilidad de recuperar la mayor parte de sus cualidades.

4. Afectación en la calidad del aire.

Este impacto se produjo por la presencia de maquinaria y personas realizando las actividades de limpieza, delimitación del área y desmonte. La disminución de la calidad del aire será de manera temporal ya que será mientras se lleven a cabo las actividades de limpieza, preparación del sitio y desmonte. Este impacto se valora como moderadamente significativo, debido a que su persistencia es temporal y su magnitud es baja, además el atributo ambiental recuperará su calidad habitual una vez finalizadas las actividades.

5. Disminución de la calidad de hábitat para fauna.

Generalmente, la eliminación de flora por mínima que sea, implica una pérdida de hábitat para la fauna. Derivado de lo anterior, los impactos causados por las actividades de limpieza sobre la fauna se calificaron como moderadamente significativos debido a que son efectos con persistencia a mediano plazo y son reversibles en el mediano plazo. La intensidad de dicho impacto es media, ya que se trata de fauna compuesta por animales terrestres pequeños con un grado de tolerancia a la presencia humana y habituada a vivir en un medio fragmentado.

6. Desplazamiento de fauna.

El desplazamiento de fauna por la preparación del sitio tiene un efecto poco significativo. La importancia de este impacto se debe principalmente a que es reversible en el mediano

plazo y su recuperación será parcial. 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. El valor de importancia de este impacto es bajo debido a que se trata de un efecto muy localizado, y se trata de un trazo lineal que si bien establecerá barreras físicas que fragmenten o impidan el libre paso de fauna entre uno y otro lado del trazo, este se mitigará con la construcción de las obras de drenaje que servirán como pasos de fauna.

7. Pérdida de singularidad en el paisaje.

La pérdida de singularidad en el paisaje debido al desmonte se debe a que la vegetación es el elemento más destacado del paisaje, pues ésta juega un papel importante en la composición del escenario. Las plantas de matorral son el principal elemento en las vistas locales. De cualquier manera, se trata de un paisaje de valor ambiental medio con notables alteraciones, principalmente por los terrenos ya ocupados, presencia de caminos y carretera. 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.

Etapa de construcción.

Durante la etapa de construcción se producirán un total de 41 impactos adversos y 14 benéficos, dando un total de 55 impactos ambientales. Ningún impacto adverso llega a ser severo o crítico y solamente 14 llegan a ser moderados, el resto son compatibles con el medio. Cuatro de los impactos moderados son causados por los movimientos de tierra; cuatro por la compactación de las vialidades, tres más por la construcción de obras de drenaje, uno más por las actividades de acarreo de materiales y los 4 restantes por la operación de maquinaria y equipo durante esta etapa de **Proyecto**. Los factores más afectados por estas actividades son el suelo y el paisaje. A continuación se muestra la descripción y valoración de los impactos adversos más importantes.

8. Disminución de la calidad del suelo por efecto de la construcción.

Este impacto ocurrirá sobre la capa de suelo de todas las zonas destinadas a la construcción del **Proyecto** (residencias habitacionales). Este impacto será ocasionado por las actividades de excavación, relleno y compactación del suelo. En un principio consistirá en alteraciones físicas, aunque posteriormente, una vez que el suelo sea mezclado (terracerías) y quede cubierto con los materiales constructivos, perderá cualidades físicas, 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. Este impacto se producirá en la totalidad de la superficie necesaria para el desplante de las construcciones.



9. Disminución en la calidad del hábitat.

El hábitat para la fauna que será modificado por la construcción del **Proyecto**, antes ya ha sido ligeramente afectado por las actividades de desmonte en la zona, sin embargo el efecto es un tanto mayor, debido a que entre sus características resulta de mayor persistencia, menor capacidad de recuperación, 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.

10. Pérdida de singularidad en el paisaje.

La pérdida de singularidad en el paisaje debido a la construcción será provocada por la presencia de elementos extraños en el paisaje natural del área. Sin embargo, estos efectos en el paisaje podrán ser absorbidos por el paisaje actual ya que la zona donde se ubica el **Proyecto** ya está moderadamente antropizada. De cualquier manera, se trata de un paisaje de valor ambiental bajo con notables alteraciones, principalmente por los terrenos ya ocupados así como existencia de una localidad rural de forma adyacente. Este impacto es valorado como moderado. La importancia de este impacto se debe a que su reversibilidad es de mediano plazo ya que su capacidad de recuperación es media.

11. 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 provocadas por la construcción del **Proyecto** revisten menor importancia, ya que todas estas serán temporales, durante un período máximo de 12 meses. El impacto es valorado como moderado. La importancia de este impacto se debe a que su reversibilidad es de largo plazo.

12. Disminución en la calidad del hábitat.

El hábitat para la fauna será modificado por la operación del **Proyecto**, derivado principalmente de la presencia de personas y vehículos en el área para realizar el mantenimiento o supervisión del **Proyecto**, sin embargo, el impacto no será terminal. Los monitoreos de campo arrojan la conclusión que no existe gran presencia de fauna dentro del área de estudio o sistema ambiental ni dentro de las superficies necesarias para la construcción del **Proyecto**. El impacto de las actividades sobre el hábitat es

valorado como poco significativo. La intensidad de este impacto es limitada debido a que la fauna es un factor ambiental que resultó con un valor medio durante la fase de diagnóstico.

13. Reducción de la naturalidad del paisaje.

El impacto de las actividades de tránsito por el **Proyecto** sobre la naturalidad del paisaje se debe a que la operación del **Proyecto** representa la aparición de objetos extraños en el escenario. De cualquier manera, este efecto es valorado como moderado debido a su limitada extensión. La intensidad de este impacto es media, limitada porque en la zona del **Proyecto** existen otras obras viales y algunos desarrollos habitacionales, visitantes que llegan al área y en general el paisaje se encuentra moderadamente modificado. Otro de los impactos que reducirá la naturalidad del paisaje será la generación de residuos durante el mantenimiento del **Proyecto**, sin embargo, con la aplicación de las medidas de mitigación propuestas este impacto será atenuado.

14. Disminución en la calidad del aire y estructura del suelo.

El impacto sobre estos dos factores será provocado por el tránsito de vehículos y personas por las vías de acceso a otros sitios cercanos e incluso los de la misma vialidad de llegada. La magnitud de este impacto se considera moderada debido a su baja extensión dentro del terreno, y que estas actividades se ejecutarán de manera intermitente. Sin embargo, la afectación a la estructura del suelo se considera no mitigable y pasa a formar parte de los impactos residuales del **Proyecto**.

Etapas de Operación y mantenimiento.

Durante la etapa de operación y mantenimiento se producirán un total de 10 impactos adversos y 12 benéficos. 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 el mantenimiento de las diferentes obras; cuatro por la rehabilitación de accesos, uno más por el mantenimiento de obras de drenaje, uno más por las actividades de remodelación y los 2 restantes por la operación de maquinaria y equipo durante esta etapa de **Proyecto**. El factor más afectado por estas actividades es el paisaje.

Impactos acumulativos

Las condiciones actuales del área de estudio y sistema ambiental sugieren la existencia y persistencia de impactos ambientales, a estos habrá que sumarse los efectos que se generen a partir de la realización de algunos proyectos en ejecución dentro del sistema ambiental en estudio.

Los impactos acumulativos son aquellos impactos ambientales resultantes del impacto incrementado de la acción propuesta, sobre un recurso común cuando se añade a



acciones pasadas, presentes y razonablemente esperadas en el futuro. La evaluación de impactos acumulativos es difícil, debido en parte a la naturaleza especulativa de las acciones futuras posibles y en parte debido a las complejas interacciones que necesitan evaluarse cuando los efectos colectivos se consideran.

En este sentido, los impactos acumulativos se basan de una evaluación de análisis de criterio cualitativo, considerando los juicios de expertos profesionales, miembros del equipo del estudio; lo cual permitió optimizar esta apreciación.

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

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

F).- DICTAMEN TÉCNICO.

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 y operación del sitio del **Proyecto**.

Que la **MIA-P** del **Proyecto**, fue sometida al proceso de evaluación del Impacto Ambiental con el fin de dar cumplimiento a la legislación aplicable en la materia, así como en acatamiento a una de las medidas ordenadas por la Delegación Federal de la PROFEPA en Baja California Sur, mediante Acuerdo de Resolución Administrativa número PFPA/10.1/2C.27.5/124/2016 del expediente administrativo PFPA/10.3/2C.27.5/0037-16, que conforme a lo expuesto en los Resultandos VII y VIII de la presente Resolución, fue instaurado ante la **Promovente** por haber iniciado las obras del **Proyecto** sin contar previamente con la respectiva autorización en materia de Impacto Ambiental emitida por la SEMARNAT, hecho que fue sancionado por esa Procuraduría. Por lo que la **MIA-P** del **Proyecto** es evaluada para la construcción y operación de un desarrollo inmobiliario en

"Hillside Animas Bajas"
Flora Investments, S.A. de C.V.

ecosistema costero a realizarse sobre la superficie del predio previamente afectada y sancionada por el cambio de uso de suelo en zonas áridas, de conformidad con el artículo 57 del Reglamento de la LGEEPA en materia de Evaluación del Impacto Ambiental.

Que conforme a la zonificación secundaria de la segunda actualización del Plan Director de Desarrollo Urbano San José del Cabo – Cabo San Lucas 2040 (PDU 2040), emitida el 6 de mayo de 2013, en el tomo XL del Boletín Oficial del gobierno del Estado de B.C.S., el uso de suelo destinado para el sitio del **Proyecto** corresponde a Habitacional H2 y de acuerdo a lo indicado en el Resultando X, la Autorización del Uso de Suelo emitida por el H. XII Ayuntamiento de Los Cabos, establece que el **Proyecto** es compatible con dicho uso de suelo.

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, los efectos en el ecosistema que pudieran ser afectados podrán ser mitigados y/o compensados con las medidas preventivas, de mitigación y compensación señaladas en la documentación presentada, así como las incluidas en el presente oficio para evitar o reducir al mínimo los efectos negativos sobre el ambiente.

Por las consideraciones de hecho y de derecho anteriormente expuestas, así como del análisis de los documentos que obran en el expediente, es de señalarse, que la **MIA-P**, del **Proyecto** promovido por el C. José Eduardo Frías Garcés, en su carácter de Representante y apoderado legal de la empresa Flora Investments, S.A. de C.V., la **Promovente**, cumple con los requisitos que para tal efecto exige la normatividad aplicable al caso en estudio. Además, al aplicar las medidas de prevención y mitigación, las obras y/o actividades del **Proyecto**, no influirán de manera negativa en la calidad del sistema ambiental, no afectarán a las especies de 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, dado que el sitio en que se llevará a cabo el **Proyecto** ya fue previamente desmontado y se efectuó el despalme de la superficie total del **Proyecto**. Toda vez que la maquinaria a utilizarse deberá encontrarse dentro de los rangos permitidos por las Normas Oficiales Mexicanas, esta Delegación Federal considera que dichas actividades son factibles de desarrollarse en el sitio propuesto siempre y cuando la **Promovente** se sujete a las medidas de prevención, mitigación y compensación señaladas en la 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, ésta Delegación Federal determina que el **Proyecto** objeto de la evaluación que se dictamina, es **ambientalmente viable**, y por lo tanto se **AUTORIZA DE MANERA CONDICIONADA**, debiéndose sujetar a los siguientes:

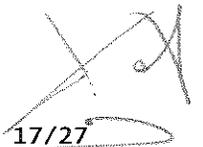
TÉRMINOS

PRIMERO.- Esta **Resolución** se refiere únicamente a los aspectos ambientales derivados de las obras y actividades del **Proyecto**, el cual consiste en la construcción y operación de un desarrollo inmobiliario en ecosistema costero a ubicarse en un predio previamente afectado por el cambio de uso de suelo en zonas áridas y sancionado por PROFEPA mediante acuerdo de Resolución Administrativa PFFA/10.1/2C.27.5/124/2016.

El predio del **Proyecto** cuenta con una superficie total de 9,228.06m², misma que se encuentra totalmente afectada por el cambio de uso de suelo. El sitio del **Proyecto** se encuentra ubicado en el lote 06 de la manzana 29, clave catastral 410-002-029-006, en la localidad rural denominada Animas Bajas, en San José del Cabo, municipio de Los Cabos, Baja California Sur, en las siguientes coordenadas UTM:

Vértices	X	Y	Vértices	X	Y
1	635437.15	2552747.81	12	635551.17	2552777.81
2	635433.06	2552762.58	13	635514.59	2552767.89
3	635419.54	2552772.05	14	635499.92	2552786.21
4	635406.00	2552821.51	15	635492.27	2552784.32
5	635417.05	2552832.00	16	635467.31	2552778.38
6	635446.64	2552834.83	17	635461.99	2552796.66
7	635543.52	2552857.92	18	635456.53	2552795.07
8	635555.80	2552849.06	19	635439.85	2552790.54
9	635559.76	2552803.85	20	635443.30	2552772.02
10	635537.61	2552820.71	21	635440.45	2552772.31
11	635530.30	2552782.92	22	635445.60	2552750.03

"Hillside Animas Bajas"
Flora Investments, S.A. de C.V.


17/27

Se autoriza la construcción y operación de las siguientes obras:

Unidades	Descripción	Superficie	%
8	Viviendas	1,454.128	15.75
5	Jardines orgánicos	5,977.297	64.77
4	Andadores	864.251	9.36
1	Estacionamiento	359.096	3.89
1	Área común	573.288	6.21
Superficie total		9,228.060	100.00

Las residencias habitacionales serán construidos en un solo nivel.

La instalación y conexión a las redes de servicios públicos serán subterráneas:

- **Manejo de Aguas residuales.** De manera temporal se pretende realizar la instalación de pequeñas plantas de tratamientos de aguas residuales residenciales denominadas biodigestores. Cada vivienda tendrá un biodigestor y las aguas tratadas se pretenden reutilizar en las áreas ajardinadas de la residencias. El Biodigestor es un tanque hermético, fabricado con polietileno construido en una sola pieza y sin filtraciones. De acuerdo a las especificaciones del fabricante, cuando la vivienda sea ocupada por un máximo de 12 personas y los efluentes a tratar sean aguas negras y jabonosas, la capacidad del biodigestor es de 3,000.00 litros.

En un futuro que ya se encuentre operando la red de drenaje municipal en la zona donde se encuentra ubicado el **Proyecto**, se requerirá la excavación de las zanjas que albergarán la tubería de drenaje que se conectará al sistema municipal de recolección de aguas residuales.

- **Agua potable.** El **Proyecto** considera conectarse a la red municipal de agua potable.
- **Electrificación.** Consistirá en el tendido de la red subterránea de suministro y distribución de energía eléctrica.

Obras provisionales del Proyecto

- **Oficinas.** Se ubicarán de manera provisional en el patio de maniobras y materiales y serán retiradas al finalizar la construcción de la obra.
- **Patio de maniobras.** Se ubicará dentro del polígono previamente señalado, en éste sitio se dispondrán temporalmente todos los insumos necesarios para la construcción del **Proyecto** y se almacenarán las maquinarias que no sean útiles para las obras en proceso.



SEGUNDO.- La presente autorización del **Proyecto**, tendrá una vigencia de **3 (tres) años** para la etapa de preparación de sitio y construcción. La vigencia para la etapa de operación y mantenimiento, será de **30 (treinta) años**. La vigencia del primer plazo comienza a partir de la firma de notificación de la presente Resolución y el segundo plazo, una vez concluido el primero.

La vigencia del **Proyecto** podrá ser renovada a solicitud de la **Promovente**, previa acreditación de haber cumplido satisfactoriamente con todos los Términos y Condicionantes de la presente Resolución, así como las medidas de mitigación y/o compensación establecidas por la **Promovente** en la **MIA-P**, deberá solicitar por escrito a esta Delegación Federal la aprobación de su solicitud, previo a la fecha de su vencimiento.

Asimismo, dicha solicitud deberá acompañarse de un informe suscrito por el Representante Legal de la **Promovente**, el cual deberá detallar la relación pormenorizada de la forma y resultados alcanzados, en el cumplimiento a los Términos y Condicionantes establecidos en la presente Resolución. Además podrá ser sustituido por el documento oficial emitido por la Delegación Federal de la PROFEPA, a través del cual, dicha instancia haga constar la forma como la **Promovente** ha dado cumplimiento a los Términos y Condicionantes establecidos en la presente autorización. En caso contrario no procederá dicha gestión.

TERCERO.- La presente Resolución no autoriza la construcción, operación y/o ampliación de ningún tipo de infraestructura o actividad que no esté listada en el TÉRMINO PRIMERO de la presente. Sin embargo, en el momento que la **Promovente** decida 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

"Hillside Animas Bajas"
Flora Investments, S.A. de C.V.

LGEEPA 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.- La **Promovente** 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 LGEEPA en materia de Evaluación del Impacto Ambiental, con la información suficiente y detallada que permita a esta autoridad, analizar si el o los cambios decididos no causarán desequilibrios ecológicos, ni rebasarán los límites y condiciones establecidos en las disposiciones jurídicas relativas a la protección al ambiente que le sean aplicables, así como lo establecido en los Términos y Condicionantes de la presente Resolución. Para lo cual, deberá notificar dicha situación a esta Delegación, previo al inicio de las actividades del **Proyecto** que se pretenden modificar. Queda prohibido desarrollar actividades distintas a las señaladas en la presente autorización.

SEXTO.- De conformidad con 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 esta Resolución. Por ningún motivo, la presente autorización constituye un permiso de inicio de obras, ni reconoce o valida la legítima propiedad y/o tenencia de la tierra; por lo que quedan a salvo las acciones que determine la propia Secretaría, las autoridades federales, estatales o municipales, ante la eventualidad de que la Promovente, no pudiera demostrarlo en su oportunidad.

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

Queda bajo 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.

SÉPTIMO.- 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:



MEDIDAS PREVENTIVAS Y DE MITIGACIÓN DE LOS IMPACTOS AMBIENTALES

Etapa de preparación de sitio y construcción.

Factor ambiental Suelo.

1. Realizar mantenimiento preventivo a la maquinaria y equipo para minimizar los riesgos del vertido de sustancias contaminantes al momento de la ejecución de las actividades de desmonte.
2. Ejecutar el programa de rescate, colecta y reubicación de flora silvestre que considera las especies nativas de importancia ecológica que puedan ser utilizadas para la restauración de las áreas una vez concluidas las actividades de construcción del **Proyecto**.
3. Recolectar los materiales de construcción de las áreas aledañas a la misma y colocarlos en el relleno sanitario más cercano; con el propósito de disminuir los riesgos de contaminación del suelo.
4. Colocar contenedores de metal a lo largo del trazo del **Proyecto** para que en este se depositen todos los residuos que se generen con esta etapa y evitar con esto el contacto directo con el suelo.

Factor ambiental Flora.

5. Quedará prohibida la quema de material vegetal residual así como el uso de químicos para la eliminación de la vegetación, para evitar posibles daños a la vegetación adyacente a la necesaria.
6. Delimitar específicamente las áreas del **Proyecto** para evitar remover vegetación fuera del área autorizada.

Factor ambiental Fauna silvestre.

7. Prohibir cualquier actividad que tenga que ver con caza furtiva y aprovechamiento completo, partes o derivados de la fauna silvestre, dentro de las superficies consideradas en el **Proyecto** así como aquellas adyacentes al mismo.
8. Ejecutar el programa de rescate y reubicación de fauna silvestre, el cual da prioridad atención a las especies de lento desplazamiento y aquellas enlistadas en alguna categoría de riesgo conforme a la NOM-059- SEMARNAT-2010.
9. Establecer un reglamento interno de trabajo donde se establecerán los límites máximos permisibles de velocidad para los vehículos que se encuentren en tránsito

dentro del **Proyecto**, colocando letreros alusivos en lugares estratégicos de todo el trazo.

10. Programar capacitación y talleres con los grupos de trabajo sobre la importancia y respeto a la fauna que se localice durante estas actividades, así como técnicas de manejo de fauna silvestre para protección de los ejemplares y del mismo trabajador.
11. Establecer horario de actividades diurno, lo que disminuye las molestias ocasionadas por el incremento en los decibeles del ruido producto de la operación de maquinaria y equipo para la construcción del **Proyecto**.

Factor ambiental Aire

12. Mantener bajo constante riego las áreas donde se trabaje para disminuir las emisiones de polvos que causen un detrimento de manera temporal de la calidad del aire.
13. Dar mantenimiento preventivo al equipo y maquinaria pesada a utilizar, para disminuir las emisiones de ruidos que provoquen una alteración en la calidad del aire.
14. Respetar en todo momento los límites máximos permisibles de emisión de gases contaminantes así como de emisión de ruidos que marca las normas oficiales vigentes.

Etapas de Operación y Mantenimiento

Factor ambiental Paisaje

15. Colocar tambos almacenadores de residuos para disminuir la dispersión de cualquier material sobrante que tenga efectos negativos sobre la calidad actual del paisaje.
16. Las pinturas o solventes deberán conservarse siempre en recipientes tapados agrupados en áreas destinadas para este fin y nunca en contacto con el suelo directo o de manera dispersa a lo largo de la superficie del trazo.
17. Respetar en todo momento los límites máximos permisibles de emisión de gases contaminantes así como de emisión de ruidos que marca las normas oficiales vigentes. Para no alterar la visibilidad actual del paisaje en el área.

Factor ambiental Fauna silvestre

18. Realizar mantenimiento preventivo a la maquinaria y equipo, necesario durante las actividades de mantenimiento para minimizar las emisiones de ruidos y contaminantes que sean causa de molestia a la fauna silvestre que se distribuye en la zona.
19. Prohibir cualquier actividad que tenga que ver con caza furtiva y aprovechamiento completo, partes o derivados de la fauna silvestre, dentro de las superficies consideradas en el **Proyecto** así como en aquellas adyacentes al mismo.
20. Establecer horario de actividades diurno, lo que disminuye las molestias a la fauna silvestre y pobladores, ocasionadas por el incremento en los decibeles del ruido producto de la operación de maquinaria y equipo para la construcción del **Proyecto**.



21. Establecer un reglamento interno de trabajo donde se establezcan los límites máximos permisibles de velocidad para los vehículos que se encuentren en tránsito dentro del **Proyecto**, colocando letreros alusivos.
22. Programar capacitación con los grupos de trabajo encargados de llevar a cabo las actividades de desmonte sobre la importancia y respeto a la fauna que se localice durante estas actividades; así como técnicas de manejo de fauna silvestre para protección de la fauna silvestre y del mismo trabajador.

Factor ambiental Aire

23. Dar mantenimiento preventivo a los vehículos que se utilicen para realizar las actividades de mantenimiento, para disminuir las emisiones de ruidos y contaminantes que provoquen una alteración en la calidad del aire.
24. Respetar en todo momento los límites máximos permisibles de emisión de gases contaminantes así como de emisión de ruidos que marca las normas oficiales vigentes.
25. Colocar letreros de restricción de velocidad, para evitar la generación de polvos y ruidos que puedan rebasar los límites permitidos por las normas oficiales así como disminuir la calidad del aire en la zona.

OCTAVO.- 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 construcción y operación del **Proyecto**, estarán sujetas a la descripción contenida en la **MIA-P**, así como a lo dispuesto en la presente Resolución conforme a las siguientes:

CONDICIONANTES

1. Deberá dar aviso a PROFEPA, del inicio de obras y actividades del **Proyecto**.
2. Previo al inicio de obras, deberá contar con la autorización para el cambio de uso de suelo en materia Forestal, emitida por ésta Secretaría.

"Hillside Animas Bajas"
Flora Investments, S.A. de C.V.

3. Deberá tener destinado un mínimo del 20% de la superficie del terreno como área permeable, de conformidad con el Plan Director de Desarrollo Urbano San José del Cabo – Cabo San Lucas 2040.
4. Queda prohibido descargar o infiltrar al suelo o subsuelo, aguas negras o cualquier tipo de agua residual que contenga contaminantes orgánicos (sanitarios y/o fecales) o inorgánicos (detergentes, jabones y/o cualquier tipo de fertilizantes) sin previo tratamiento.
5. Deberá realizar un **Programa de Vigilancia Ambiental**, donde se verifique el cumplimiento de las medidas de mitigación, así como los términos y condicionantes contenidos en la presente Resolución, que incluya 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/o ecológicos, que deberán ser medibles y verificables en un tiempo y espacio determinado.
 - d) Cronograma de actividades, medidas correctivas e implementar nuevas medidas de mitigación, en caso de ser necesario.
6. Queda prohibida la apertura y construcción de nuevos caminos.
7. Deberá separar el drenaje pluvial del sanitario.
8. Deberá utilizarse aguas tratadas para el riego de aguas verdes.
9. Deberá impedir el vertido de hidrocarburos en el suelo en todas las etapas del **Proyecto**.
10. Los materiales necesarios para las obras, deberá obtenerse únicamente de los bancos de préstamo o casas de materiales autorizadas por el Estado o la Federación según sea el caso.
11. Al término de la construcción de las obras, se deberá realizar la limpieza de los sitios y áreas aledañas.

ETAPA DE ABANDONO DEL SITIO

12. 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, la **Promoviente** 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 **Promoviente** desista de la ejecución del **Proyecto**.



NOVENO.- La **Promovente** deberá presentar a la Delegación de la PROFEPA en el estado de Baja California Sur, un informe semestral del cumplimiento de los Términos y Condicionantes de la presente Resolución con sus respectivos anexos fotográficos, para las etapas de preparación del sitio y construcción del Proyecto incluyendo las medidas de prevención, mitigación y compensación que propuso en la **MIA-P** y un informe bianual para la etapa de operación y mantenimiento.

DÉCIMO.- La presente Resolución a favor de la **Promovente** es personal. De acuerdo con lo establecido en el Artículo 49, segundo párrafo, del Reglamento de la LGEEPA en materia de Evaluación del Impacto Ambiental, en el cual dicho ordenamiento dispone que la **Promovente** deba dar aviso a la Secretaría del cambio en la titularidad de su **Proyecto**. Esta Delegación Federal dispone que en caso de que tal situación ocurra y que la **Promovente** pretenda transferir la titularidad de su propiedad o parte de la misma, el contrato de transferencia de la propiedad deberá incluir la obligación total o la obligación solidaria del cumplimiento de los términos y condicionantes establecidos en la presente Resolución y tal situación deberá comunicarla por escrito a esta autoridad.

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

DÉCIMO PRIMERO.- Serán nulos de pleno derecho todos los actos que se efectúen en contravención a lo dispuesto en la presente autorización. De tal efecto, el incumplimiento por parte de la **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.- 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

"Hillside Animas Bajas"
Flora Investments, S.A. de C.V.

de las obras y actividades del **Proyecto**, que no hayan sido considerados por él mismo, en la descripción contenida en la **MIA-P**.

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

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

DÉCIMO QUINTO.- En caso de que las obras y actividades del **Proyecto** ocasionaran algún daño al ambiente de conformidad con el artículo 6° de la Ley Federal de Responsabilidad Ambiental, estará en los supuestos que establecen los artículos del 10 al 13 y otros aplicables, por lo que deberá dar cumplimiento a las obligaciones derivadas de los daños de acuerdo a lo previsto en la misma Ley.

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



SECRETARIA DE MEDIO AMBIENTE
Y RECURSOS NATURALES

OFICIO NÚM. SEMARNAT-BCS.02.01.IA.406/16

NOTIFÍQUESE, personalmente el presente proveído al C. José Eduardo Frías Garcés, en su carácter de Representante y apoderado legal de la empresa Flora Investments, S.A. de C.V., **Promoviente del Proyecto**, 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, sitio Melchor Ocampo No. 1045, Colonia Centro, La Paz, B.C.S., de conformidad con los artículos 35, de la Ley Federal de Procedimiento Administrativo.

EL DELEGADO FEDERAL.

DR. JORGE IVÁN CÁCERES PUIG

DELEGACION FEDERAL
SEMARNAT

ESTADO DE
BAJA CALIFORNIA SUR

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

JICP/CFPJ/MCMPU/ACM

"Hillside Animas Bajas"
Flora Investments, S.A. de C.V.