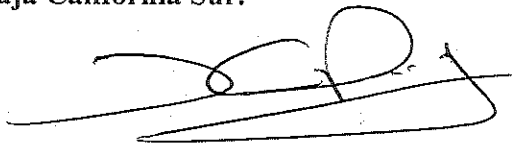


SEMARNAT

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-0054/10/16 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 dónde se realiza la actividad (página 1 de 32), teléfono particular (página 1 de 32), firma de terceros autorizados para recibir notificaciones (página 1 de 32).
- IV. **Fundamento legal:** La clasificación de la información confidencial se realiza con fundamento en los artículos 116 primer párrafo de la Ley General de Transparencia y Acceso a la Información Pública y 113 Fracción I de la Ley Federal de Transparencia y Acceso a la Información Pública, por tratarse de datos personales concernientes a una persona física identificada e identificable.
- V. **Firma Dr. Jorge Iván Cáceres Puig, Delegado Federal de la SEMARNAT en Baja California Sur.**



- VI. **Fecha y número del acta de sesión:** Resolución 143/2017, en la sesión celebrada el 12 de abril de 2017.



SECRETARÍA DE MEDIO AMBIENTE
Y RECURSOS NATURALES

LIC. IGNACIO ZEFERINO PÉREZ RUIZ
REPRESENTANTE LEGAL

Protepa
DELEGACIÓN FEDERAL EN BAJA CALIFORNIA SUR

Subdelegación de Gestión para la Protección Ambiental y Recursos Naturales

La Paz, Baja California Sur a 28 de febrero de 2017.

OFICIO NÚM. SEMARNAT-BCS.02.01.IA.072/17

BITÁCORA: 03/MP-0054/10/16

CLAVE DE PROYECTO: 03BS2016TD060

PROFEPA
PROCURADURÍA FEDERAL DE PROTECCIÓN AMBIENTAL
Año del Centenario de la Promulgación
de la Constitución Política de los Estados Unidos Mexicanos

09 MAR. 2017

HORA: 11:30

*Recibi original
7 / MARZO 2017*

VISTO: Para resolver el expediente con número **03/MP-0054/10/16** respecto del procedimiento de evaluación y dictamen de la Manifestación de Impacto Ambiental, modalidad Particular, para llevar a cabo el proyecto denominado "**Lavandería del Pacífico**", a realizarse en un predio con una superficie total de 65,575.14 m², en el cual se realizará el cambio de uso de suelo en terrenos forestales en una superficie de 16,642.05 m², para la construcción y operación de un desarrollo inmobiliario en ecosistema costero, consistente en una lavandería que brindará servicio a hoteles, ubicada en el predio denominado polígono L, dentro del Desarrollo Turístico Integral Cabo Pacífica, Delegación de Cabo San Lucas, Municipio de Los Cabos, Baja California Sur, derivado de la solicitud presentada por, Gran Armeé del Cabo, S.A. de C.V., Promovente del proyecto.

Para los efectos de la presente Resolución, en lo sucesivo, al Lic. Ignacio Zeferino Pérez Ruiz, Representante Legal de Gran Armeé del Cabo, S.A. de C.V., se le nombrará la **Promovente**; la actividad del proyecto "**Lavandería del Pacífico**", será denominada el **Proyecto** y la Manifestación de Impacto Ambiental modalidad Particular, incluyendo sus anexos e información en alcance, serán designados como **MIA-P**.

Al respecto, ésta 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; 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 Secretaría del Medio Ambiente y Recursos Naturales, publicado en el Diario Oficial de la Federación el 26 de noviembre del 2012; y el Decreto por el que se reforma, adicionan y derogan diversas disposiciones de este Ordenamiento Reglamentario, publicado en el Diario Oficial de la Federación el 31 de octubre de 2014, así como el Artículo Único, fracción VII, numeral 1 del

"Lavandería del Pacífico"
Gran Armeé del Cabo, S.A. de C.V.



SECRETARÍA DE MEDIO AMBIENTE
Y RECURSOS NATURALES

DELEGACIÓN FEDERAL EN BAJA CALIFORNIA SUR
Subdelegación de Gestión para la Protección Ambiental y Recursos Naturales

OFICIO NÚM. SEMARNAT-BCS.02.01.IA.072/17

Acuerdo por el que se adscribe orgánicamente las Unidades Administrativas y Órganos Desconcentrados de la Secretaría del Medio Ambiente y Recursos Naturales, publicado en el Diario Oficial de la Federación el 15 de diciembre de 2014; 4, 5, fracciones II y X, 28, primer párrafo, fracciones VII, IX, 30, 35, fracción II, de la Ley General del Equilibrio Ecológico y la Protección al Ambiente; 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 de su Reglamento en Materia de Evaluación del Impacto Ambiental, y,

RESULTANDO

- I. Que el 28 de octubre de 2016, se recibió en esta Delegación Federal, el escrito mediante el cual la **Promovente**, sometió a evaluación de la SEMARNAT, la **MIA-P** para el **Proyecto**, a fin de dar cumplimiento a lo dispuesto por los artículos 28 y 30 de la Ley General del Equilibrio Ecológico y la Protección al Ambiente.
- II. Que el **Proyecto** consiste en el cambio de uso de suelo en terrenos forestales (CUSTF) en una superficie de 16,642.05 m², en un polígono general de 65,575.14 m², así como la construcción y operación de una lavandería que brindará servicio a hoteles, ubicada en el predio denominado polígono L, dentro del Desarrollo Turístico Integral Cabo Pacífica, Delegación de Cabo San Lucas, Municipio de Los Cabos, Baja California Sur.
- III. Que el día 03 de noviembre 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 día 31 de octubre de 2016.
- IV. Que en cumplimiento a lo dispuesto por los artículo 34, fracción I, de la Ley General del Equilibrio Ecológico y la Protección al Ambiente, y 37, de su Reglamento en Materia de Evaluación del Impacto Ambiental, el 16 de junio de 2016, la Secretaría del Medio Ambiente y Recursos Naturales, publicó a través de la Separata número DGIRA/056/16 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 27 de octubre al 01 de noviembre 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 los artículos 19 fracciones I, XXIII, XXV y XXIX, 30, 39, 40, fracción IX, inciso c, XXIX, XXXV y XXXIX del Reglamento Interior de la Secretaría del Medio Ambiente y Recursos Naturales, diera inicio al procedimiento de evaluación de impacto ambiental del **Proyecto**.

"Lavandería del Pacífico"
Gran Armeé del Cabo, S.A. de C.V.



SECRETARÍA DE MEDIO AMBIENTE
Y RECURSOS NATURALES

DELEGACIÓN FEDERAL EN BAJA CALIFORNIA SUR
Subdelegación de Gestión para la Protección Ambiental y Recursos Naturales

OFICIO NÚM. SEMARNAT-BCS.02.01.IA.072/17

- V. Que una vez integrado el expediente del **Proyecto**, registrado con número **03/MP-0054/10/16**, ésta Delegación Federal con fundamento en lo dispuesto por los artículos 34, primer párrafo de la Ley General del Equilibrio Ecológico y la Protección al Ambiente, y 40 de su Reglamento en Materia de Evaluación del Impacto Ambiental, con el fin de garantizar el derecho de la participación pública dentro del procedimiento de evaluación de impacto ambiental, el 14 de noviembre de 2016, puso a disposición del público, la **MIA-P del Proyecto**, en el Centro Documental, sita en Melchor Ocampo número 1045, C.P. 23000, Col. Centro, La Paz, B.C.S.
- VI. 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 el oficio SEMARNAT-BCS.02.01.IA.562/16, del 07 de noviembre de 2016, solicitó previamente a la Delegación de la Procuraduría Federal de Protección al Ambiente en el Estado, informara si el **Proyecto**, tenía algún procedimiento administrativo instaurado por dicha Procuraduría, o si tiene algún inicio de obra. Dicha solicitud fue recibida el 16 de noviembre de 2016.
- VII. Que el 07 de noviembre 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 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 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:
- SEMARNAT-BCS.02.IA.563/16 dirigido al Dr. Rodrigo Guerrero Rivas, Secretario de Desarrollo Económico, Medio Ambiente y Recursos Naturales del Gobierno del Estado de Baja California Sur.
 - SEMARNAT-BCS.02.IA.564/16 dirigido al Lic. Arturo de la Rosa Escalante, Presidente Municipal del H. Ayuntamiento de Los Cabos, Baja California Sur.
- VIII. Que el día 28 de noviembre de 2016, se recibió en esta Delegación Federal el oficio número PFFPA/10.1/1682/2016, emitido por la Delegación de la Procuraduría Federal de Protección al Ambiente en el Estado de Baja California Sur, en respuesta a lo solicitado en el Resultando VI anterior, donde manifiesta lo siguiente:

"Lavandería del Pacífico"
Gran Armeé del Cabo, S.A. de C.V.



SECRETARÍA DE MEDIO AMBIENTE
Y RECURSOS NATURALES

DELEGACIÓN FEDERAL EN BAJA CALIFORNIA SUR
Subdelegación de Gestión para la Protección Ambiental y Recursos Naturales

OFICIO NÚM. SEMARNAT-BCS.02.01.IA.072/17

“...Por lo antepuesto me permito indicar 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, no se detectó que se estén realizando obras y/o actividades de ningún tipo...”

- IX.** Que el día 16 de diciembre de 2016, se recibió en esta Delegación Federal el oficio SDEMARN/SSMARN/DG/465/16 del 18 de noviembre 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:

“...De acuerdo con el Programa de Desarrollo Urbano del Centro de Población de la Ciudad de Los Cabos (PDUCLC) al analizar los planos de modelo de ordenamiento así como de zonificación secundaria (usos y destinos del suelo), se concluyó que el proyecto denominado “Lavandería del Pacífico”, se sitúa dentro de una zona con clave RT0, Residencial Turístico Muy Baja Densidad, lo que implica un COS de 0.50, CUS de 0.60, construcciones de máximo 2 niveles o 7 metros de altura, restricciones de 5 metro de frente, 10 metros de respecto de la ZFMT, RT0, Residencial Turístico Muy Baja Densidad ocupa solo Corredor Turístico a lo largo de la costa desde la bahía Terranova hasta Cabo Falso, entre el Boulevard Transpeninsular (carretera transpeninsular) y el Libramiento carretero abrochamiento general, residencias, villas, suites, condominios horizontales y conjuntos residenciales para estancias de mayor duración que las hoteleras.

No obstante lo anterior, se observa que en la tabla de Compatibilidad de Usos del PDUCLC establece que el giro de “Edificio de Servicios” puede ser compatible como un uso general dentro del apartado Comercios y Servicios, dentro del giro “Especializados”, condicionado a que este debe establecerse en una plaza comercial. De lo anterior se desprende que este uso puede ser compatible como un elemento de servicios especialidades dentro del DTI; sin embargo, es la autoridad Municipal la competente para autorizar el uso de suelo en el sitio, de acuerdo con el Artículo 13 fracción X de la Ley de Desarrollo Urbano para el Estado de Baja California Sur, por lo que se

“Lavandería del Pacífico”
Gran Armeé del Cabo, S.A. de C.V.



SECRETARÍA DE MEDIO AMBIENTE
Y RECURSOS NATURALES

DELEGACIÓN FEDERAL EN BAJA CALIFORNIA SUR
Subdelegación de Gestión para la Protección Ambiental y Recursos Naturales

OFICIO NÚM. SEMARNAT-BCS.02.01.IA.072/17

sugiere requerir al promovente para que tramitar y en su caso obtenga la Autorización correspondiente.

...

De acuerdo con el Plan de Ordenamiento Ecológico del Municipio de Los Cabos (POEL Los Cabos), el proyecto se encuentra dentro de la Unidad T-18 por lo cual deberán asegurar su propia abasto de agua y el de los núcleos de población que generan, sin menoscabo del recurso para las localidades aledañas, utilizando para ello el establecimiento de plantas desalinizadoras u otras tecnologías de aprovechamiento de agua.

- Los desarrollos turísticos y los asentamientos humanos deberán contar con plantas de tratamiento de aguas residuales.
- Deberán emplearse solamente muebles de baño de bajo consumo de agua.
- Deberán procurarse separar el drenaje pluvial del sanitario y deberán utilizarse las aguas tratadas para el riego de áreas verdes.

Al señalar el promovente que se utilizara una planta desalinizadora que extrae 17 litros por segundo del pozo playero con número de concesión 01BCS105114/06IMGE05, para explotar, usar o aprovechar aguas nacionales del subsuelo por volumen de 257,325.00m³ anuales de agua se considera que es compatible en este criterio.

- X. Que el 02 de febrero de 2017, se recibió en ésta Delegación Federal el escrito emitido por la **Promovente** en alcance a la **MIA-P**, mediante el cual hace la corrección de las coordenadas UTM de la ubicación del polígono del **Proyecto**.
- XI. Que el 28 de febrero de 2017, se recibió en ésta Delegación Federal el escrito emitido por la **Promovente** en alcance a la **MIA-P**, mediante el cual hace la corrección de la distribución de las superficies de las obras, así como presentar las coordenadas UTM de la ubicación de los dos polígonos donde se pretende realizar el cambio de uso de suelo en terrenos forestales del **Proyecto**.
- XII. Que a la fecha de elaboración de la presente Resolución no se ha recibido en esta Delegación Federal de la Secretaría del Medio Ambiente y Recursos Naturales, la opinión de la Presidencia Municipal del H. Ayuntamiento de Los Cabos, B.C.S., de acuerdo con lo referido en el Resultando VII del presente oficio.

"Lavandería del Pacífico"
Gran Armeé del Cabo, S.A. de C.V.



SECRETARÍA DE MEDIO AMBIENTE
Y RECURSOS NATURALES

DELEGACIÓN FEDERAL EN BAJA CALIFORNIA SUR
Subdelegación de Gestión para la Protección Ambiental y Recursos Naturales

OFICIO NÚM. SEMARNAT-BCS.02.01.IA.072/17

- 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.- Que 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; 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 Secretaría del Medio Ambiente y Recursos Naturales, publicado en el Diario Oficial de la Federación el 26 de noviembre del 2012; y el Decreto por el que se reforma, adicionan y derogan diversas disposiciones de este Ordenamiento Reglamentario, publicado en el Diario Oficial de la Federación el 31 de octubre de 2014, así como el artículo Único fracción VII, numeral 1 del acuerdo por el que se adscribe orgánicamente las Unidades Administrativas y Órganos Desconcentrados de la Secretaría del Medio Ambiente y Recursos Naturales, publicado en el Diario Oficial de la Federación el 15 de diciembre de 2014; 4, 5, fracciones II y X, 28, primer párrafo, fracciones VII, IX, 30, 35, fracción II, de la Ley General del Equilibrio Ecológico y la Protección al Ambiente; 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 de su Reglamento en Materia de Evaluación del Impacto Ambiental; tanto la Dirección General de Impacto y Riesgo Ambiental, 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.- Que la evaluación del impacto ambiental es el procedimiento a través del cual la Secretaría del Medio Ambiente y Recursos Naturales, establece 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,

"Lavandería del Pacífico"
Gran Armeé del Cabo, S.A. de C.V.



SECRETARÍA DE MEDIO AMBIENTE
Y RECURSOS NATURALES

DELEGACIÓN FEDERAL EN BAJA CALIFORNIA SUR
Subdelegación de Gestión para la Protección Ambiental y Recursos Naturales

OFICIO NÚM. SEMARNAT-BCS.02.01.IA.072/17

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, de conformidad con lo previsto en los artículos 28 y 30, de la Ley General del Equilibrio Ecológico y la Protección al Ambiente.

Además, el desarrollo inmobiliario en ecosistema costero, requiere ser evaluado en materia de Impacto Ambiental por esta Secretaría (artículo 28 fracciones VII y IX, de la Ley General del Equilibrio Ecológico y la Protección al Ambiente y 5, incisos O y Q, de su Reglamento en Materia de Evaluación del Impacto Ambiental).

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

CUARTO.- Que las Delegaciones Federales de la Secretaría cuentan con las facultades, para en su caso, autorizar las obras o actividades que hayan sido sometidas a evaluación de impacto ambiental, la de imponer condicionantes entre las cuales se encuentra la de incluir programas de trabajo que vayan dirigidas al cumplimiento de las medidas de prevención, mitigación y, en su caso, compensación.

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

SEXTO.- Que con base en las consideraciones expuestas, esta Delegación Federal procedió a evaluar el impacto ambiental que pudiera ocasionar la construcción, operación y mantenimiento que requiere llevar a cabo el **Proyecto** a desarrollarse, bajo lo establecido en las Normas Oficiales Mexicanas: NOM-003-SEMARNAT-1997, NOM-004-SEMARNAT-2002, NOM-001-CONAGUA-2011, NOM-041-SEMARNAT-2006, NOM-044-SEMARNAT-2006, NOM-059-SEMARNAT-2010, NOM-080-SEMARNAT-1994, NOM-161-SEMARNAT-2011, así como el Plan de Ordenamiento Ecológico del Municipio de Los Cabos, emitido el 31 de agosto de 1995, en el tomo XXII del Boletín Oficial del Gobierno del Estado de Baja California Sur y el Plan Director de Desarrollo Urbano San José del Cabo –

"Lavandería del Pacífico"
Gran Armeé del Cabo, S.A. de C.V.



SECRETARÍA DE MEDIO AMBIENTE
Y RECURSOS NATURALES

DELEGACIÓN FEDERAL EN BAJA CALIFORNIA SUR
Subdelegación de Gestión para la Protección Ambiental y Recursos Naturales

OFICIO NÚM. SEMARNAT-BCS.02.01.IA.072/17

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 **Promovente** se refiere únicamente a los aspectos ambientales derivados del cambio de uso de suelo en terrenos forestales en una superficie de 16,642.05 m², en un polígono general de 65,575.14 m², para la construcción y operación de un desarrollo inmobiliario en ecosistema costero consistente en una lavandería que brindará servicio a hoteles, ubicada en el predio denominado polígono L, dentro del Desarrollo Turístico Integral Cabo Pacífica, Delegación de Cabo San Lucas, Municipio de Los Cabos, Baja California Sur.

El **Proyecto** comprende una superficie total de construcción de 6,910 m², distribuida en un área de 4,070 m², destinada a la construcción de dos naves de lavandería, equipadas con una área de baños y comedor, área de oficina, cuarto de máquinas y mantenimiento, cuarto de químicos biodegradables, áreas exteriores como pasillos y banquetas, jardines y áreas verdes, patio de maniobras y plancha para tanques de agua. Además de las naves de lavandería, el **Proyecto** contará con áreas comunes en una superficie de 2,840 m², ubicado en el Desarrollo Turístico Integral Cabo Pacífica, en el Municipio de Los Cabos, Baja California Sur.

B).- ASPECTOS ABIÓTICOS

Clima

El sitio del **Proyecto** presenta el tipo de clima corresponde a un clima del tipo "BW (h') w, muy árido, cálido con lluvias de verano del 5 al 10.2% anual¹. La mayor parte de los días del año son despejados o medio nublados, representando en promedio cerca del 80%.

Relieve y orografía

Las características orográficas de la zona de Cabo San Lucas corresponden a montañas bajas y lomeríos aislados, asociados a laderas y bajadas de corta longitud y pendiente moderada. Las montañas bajas, conocidas como El Zorrillo, La Calavera y La Chinche, se localizan en la parte alta de la cuenca (norte) del arroyo Cabo San Lucas, y alcanzan alturas arriba de los 900 m. Los lomeríos aislados se encuentran en la parte sur, cercanos a la línea de costa, con alturas que varían de 300 m a 500 m. El polígono en estudio

"Lavandería del Pacífico"
Gran Armeé del Cabo, S.A. de C.V.



SECRETARÍA DE MEDIO AMBIENTE
Y RECURSOS NATURALES

DELEGACIÓN FEDERAL EN BAJA CALIFORNIA SUR
Subdelegación de Gestión para la Protección Ambiental y Recursos Naturales

OFICIO NÚM. SEMARNAT-BCS.02.01.IA.072/17

cuenta con una pendiente media de 9% y se encuentra a una altura media sobre el nivel del mar de entre 63 y 121 msnm.

Edafología

El suelo de mayor abundancia en la zona de estudio es el Regosol, en sus diferentes tipos o asociaciones, se distribuye en toda la superficie. El más abundante es el tipo eútrico (Re), mismo que presenta una textura gruesa en las zonas topográficas altas y textura de media a fina, conforme se reduce la altitud. Su fase física es lítica y su fase química no está bien definida. El suelo predominante en el área del proyecto es el Regosol eútrico y fluvisol eútrico, con una fase física lítica. Son suelos poco evolucionados y sin características diferenciales en el perfil. Son de gruesa textura, bajo contenido de materia orgánica y, en consecuencia, de fertilidad baja. Son suelos con menos de 20 cm de profundidad.

Geología

La geología del sitio del **Proyecto** consiste en un afloramiento de rocas graníticas del tipo de la granodiorita cretácica, inserta en acumulaciones eólicas del cuaternario (Q(eo)). Las rocas tienen cierto grado de alteración, incluso en el costado frente a la línea de costa, dichas rocas alcanzan cierto grado de metamorfismo. Las granodioritas son rocas de color blanco, con manchas negras y cristales de minerales bien desarrollados (cuarzo, oligocasa, biotita, hornblenda y clorita) y de estructura masiva. Las tonalitas son rocas de color gris oscuro, con manchas negras, también con cristales de minerales bien desarrollados (cuarzo, hornblenda, biotita alterada a clorita y epidota en aquellos lugares donde la roca ha sido alterada de forma hidrotermal).

Geomorfología

En cuanto al relieve, las pendientes y las formas del terreno son poco variadas. En el área de influencia del **Proyecto** se encuentra la presencia de dos tipos de topoformas, los cuales corresponden a Meseta basáltica con lomerío y Llanura aluvial costera con dunas. La meseta basáltica con lomerío en un terreno elevado y llano de gran extensión, con rocas ígneas extrusivas de tono oscuro, es la roca común en volcanes y derrames volcánicos, con lomas. La llanura aluvial costera con dunas, corresponde a un área sin elevaciones o depresiones prominentes, con material fragmentario no consolidado, transportado y depositado por corrientes de agua, situado en terreno con montículos de arena acumulada por el viento.

"Lavandería del Pacífico"
Gran Armeé del Cabo, S.A. de C.V.



SECRETARÍA DE MEDIO AMBIENTE
Y RECURSOS NATURALES

DELEGACIÓN FEDERAL EN BAJA CALIFORNIA SUR
Subdelegación de Gestión para la Protección Ambiental y Recursos Naturales

OFICIO NÚM. SEMARNAT-BCS.02.01.IA.072/17

Hidrología

En el área de estudio no existen corrientes superficiales permanentes, mientras que el agua subterránea es prácticamente nula. Las precipitaciones son muy bajas y también son pocas las posibilidades de recarga. Asimismo, las características geológicas no son adecuadas para favorecer la formación de acuíferos económicamente explotables.

C).- ASPECTOS BIÓTICOS

Flora

La vegetación que se localiza en el área del **Proyecto** es matorral sarcocaula, compuesta por las siguientes especies, algunas de ellas listada bajo alguna categoría de riesgo en la Norma Oficial Mexicana NOM-059-SEMARNAT-2010:

Nombre común	Nombre científico	Categoría de riesgo NOM-059- SEMARNAT-2010
San Miguelito	<i>Antigonon leptopus</i>	-
Lengua de gato	<i>Bouyeria sonora</i>	-
Torote	<i>Bursera microphylla</i>	-
Copal Blanco	<i>Bursera odorata</i>	-
Palo estaca	<i>Caesalpinia californica</i>	-
Palo estaca	<i>Caesalpinia arenosa</i>	-
Mala Mujer	<i>Cnidoscolus angustidens</i>	-
Choya Pelona	<i>Cylindropuntia cholla</i>	-
Ciruela	<i>Cyrtocarpa edulis</i>	-
Palo Fierro	<i>Ebenopsis confinis</i>	-
Liga	<i>Euphorbia californica</i>	-
Candelilla	<i>Euphorbia lomelii</i>	-
Biznaga Barril de la península	<i>Ferocactus peninsulae</i>	-
Biznaga barril de San José	<i>Ferocactus townsendianus</i>	-
Palo de Adam	<i>Fouquieria diguetii</i>	-
Melón de Coyote	<i>Ibervillea sonora</i> var. <i>peninsularis</i>	-
Rama Prieta	<i>Indigofera nelsonii</i>	-
Lomboy	<i>Jatropha cinerea</i>	-
Lomboy colorado	<i>Jatropha cuneata</i>	-
Orégano	<i>Lippia palmeri</i>	-
Cabeza de viejo	<i>Lophocereus schottii</i>	-
Biznaga de brazaletes	<i>Mammillaria armillata</i>	-



SECRETARÍA DE MEDIO AMBIENTE
Y RECURSOS NATURALES

DELEGACIÓN FEDERAL EN BAJA CALIFORNIA SUR
Subdelegación de Gestión para la Protección Ambiental y Recursos Naturales

OFICIO NÚM. SEMARNAT-BCS.02.01.IA.072/17

Nombre común	Nombre científico	Categoría de riesgo NOM-059- SEMARNAT-2010
Biznaga de los Cabos	<i>Mammillaria capensis</i>	Protección especial
Biznaga	<i>Mammillaria schumannii</i>	-
Cardón	<i>Pachycereus pringlei</i>	-
Palo verde	<i>Parkinsonia aculeata</i>	-
Mariola	<i>Solanum hindsianum</i>	-
Pitahaya de Baja California	<i>Stenocereus gummosus</i>	-
Pitahaya Dulce	<i>Stenocereus thurberi</i>	-

Fauna

La siguiente tabla muestra las especies de fauna encontradas en el sitio del **Proyecto**, algunas listadas en la Norma Oficial Mexicana NOM-059-SEMARNAT-2010 bajo alguna categoría de riesgo:

Nombre común	Nombre científico	Categoría de riesgo NOM 059-SEMARNAT-2010
Herpetofauna		
Serpiente de cascabel	<i>Crotalus ruber</i>	Protección especial
Cachorón güero	<i>Dipsosaurus dorsalis</i>	-
Ornitofauna		
Verdín	<i>Auriparus flaviceps</i>	-
Matraca desértica	<i>Campylorhynchus brunneicapillus</i>	-
Cardenal común	<i>Cardinalis cardinalis</i>	-
Torcasita	<i>Columbina passerina</i>	-
Mastofauna		
Juancito	<i>Ammospermophilus leucurus</i>	-
Coyote	<i>Canis latrans</i>	-
Liebre	<i>Lepus californicus</i>	-
Mapache	<i>Procyon lotor</i>	-
Zorrillo	<i>Spilogale gracilis</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**.

"Lavandería del Pacífico"
Gran Armeé del Cabo, S.A. de C.V.

11/32



SECRETARÍA DE MEDIO AMBIENTE
Y RECURSOS NATURALES

DELEGACIÓN FEDERAL EN BAJA CALIFORNIA SUR
Subdelegación de Gestión para la Protección Ambiental y Recursos Naturales

OFICIO NÚM. SEMARNAT-BCS.02.01.IA.072/17

Etapa	Factor	Impactos
Preparación del sitio	Flora	Remoción del matorral.
		Actualmente, el uso del suelo del predio es forestal, donde predomina el matorral xerófilo. La remoción de la cubierta vegetal durante la preparación del sitio, disminuirá el hábitat de especies y la diversidad vegetal. Se debe recalcar que el predio ya había sido impactado, pues había sido preparado para construirse un fraccionamiento residencial.
	Fauna	Disminución del hábitat.
		A pesar de que el predio se encuentra transformado por las actividades urbanas, la regeneración natural ha repoblado el predio y sirve de refugio para algunas especies de fauna silvestre. Por lo tanto, su hábitat naturalmente se verá reducido al eliminarse la cubierta vegetal.
		Desplazamiento de fauna.
		La maquinaria, la presencia de personas y la eliminación del hábitat, obligará a las especies de fauna a desplazarse hacia sitios con mayor grado de conservación.
	Aire	Ruido, olores y partículas suspendidas por las actividades.
		La calidad del aire se verá impactada por la emisión de partículas (movimiento de tierras), emisión de CO ₂ (combustión) de la maquinaria, así como la emisión de ruido. Es importante señalar que estos impactos son temporales, puntuales y dentro de la normatividad ambiental vigente.
		Generación de gases efecto invernadero
		La operación de vehículos y maquinaria generará gases de efecto invernadero.
	Agua	Cambio en la hidrografía.
		Con la eliminación de vegetación y el movimiento de tierras, se verá afectada la hidrografía del sitio.
		Generación de aguas residuales.
		El despalme, desmonte, movimiento de maquinaria y el personal que laborará, generará aguas residuales en pequeña escala, principalmente por el uso de baños. El adecuado manejo y tratamiento en baños portátiles disminuye en gran medida el impacto ambiental.
	Suelo	Erosión.
		Al eliminar la vegetación del predio naturalmente se favorece la erosión hídrica y eólica. Además, se prevé remover la primera capa del suelo para la nivelación del predio. La actividad de los vehículos favorecerá la erosión eólica.

"Lavandería del Pacífico"
Gran Armeé del Cabo, S.A. de C.V.



SECRETARÍA DE MEDIO AMBIENTE
Y RECURSOS NATURALES

DELEGACIÓN FEDERAL EN BAJA CALIFORNIA SUR
Subdelegación de Gestión para la Protección Ambiental y Recursos Naturales

OFICIO NÚM. SEMARNAT-BCS.02.01.IA.072/17

Etapas	Factor	Impactos
Preparación del sitio	Suelo	Residuos sólidos. Las personas que laborarán en esta etapa generarán residuos sólidos de tipo doméstico.
	Paisaje	Reducción de la calidad del paisaje. La transformación del entorno implicará la reducción de calidad del paisaje.
Construcción	Fauna	Desplazamiento de fauna. La maquinaria y la presencia de personas, ahuyentarán naturalmente a las especies de fauna hacia sitios con mayor grado de conservación.
	Aire	Ruido, olores y partículas suspendidas por las actividades. La calidad del aire se verá impactada por la emisión de CO ₂ (combustión) de la maquinaria, así como por la emisión de ruido. Las partículas suspendidas estarán presentes, pero serán menores que en la etapa previa. Es importante señalar que, estos impactos son temporales, puntuales y se encontrarán dentro de los límites permisibles.
	Suelo	Residuos sólidos. Las personas que laborarán en esta etapa serán generadores de residuos sólidos.
		Erosión. La erosión será menor que en la etapa previa, pero la construcción propiciará la erosión eólica y las partículas suspendidas.
		Residuos peligrosos. Eventualmente podrían generarse este tipo de residuos por el uso de maquinaria pesada en el sitio, con el desecho de aceites y combustible.
		Reducción de la calidad del paisaje. La construcción de la infraestructura sin duda abona a la transformación del paisaje. El elemento natural del paisaje se degradará y el antrópico incrementará.
	Paisaje	
Operación y Mantenimiento	Fauna	Desplazamiento de fauna. Esporádicamente se verán afectadas algunas especies sintrópicas.
		Aumento de fauna doméstica y plagas. Cualquier asentamiento humano se caracteriza por las plagas urbanas como los roedores, así como por la presencia de perros y gatos.

"Lavandería del Pacífico"
Gran Armeé del Cabo, S.A. de C.V.



SECRETARÍA DE MEDIO AMBIENTE
Y RECURSOS NATURALES

DELEGACIÓN FEDERAL EN BAJA CALIFORNIA SUR
Subdelegación de Gestión para la Protección Ambiental y Recursos Naturales

OFICIO NÚM. SEMARNAT-BCS.02.01.IA.072/17

Etapa	Factor	Impactos
Operación y Mantenimiento	Agua	Generación de aguas residuales.
		La generación de aguas residuales aumentará conforme se incremente la actividad en la lavandería y el estacionamiento, por el uso del agua en el proceso de lavado y los baños. Estas emisiones pueden llegar a ser considerables, sin embargo, actualmente con un adecuado manejo y tratamiento se disminuye en gran medida el impacto al medio.
		Presión sobre los acuíferos.
		El volumen de agua usada por la lavandería será considerable, pero será mitigado parcialmente con el reúso de la mitad de las aguas jabonosas. A pesar de que el agua será extraída de un pozo de agua salobre y desalinizada, puede generar presión sobre los acuíferos.
	Aire	Generación de ruido
		La actividad de la lavandería y los vehículos generarán ruido, siempre dentro de los límites permisibles por la legislación municipal.
		Generación de partículas suspendidas (polvo).
		La generación de partículas suspendidas será mucho menor que en las etapas previas. En ésta etapa la principal causa será el tránsito de vehículos dentro del estacionamiento.
		Generación y mitigación de gases efecto invernadero.
		Los gases efecto invernadero se emitirán por la combustión de los motores. La lavandería generará indirectamente gases efecto invernadero, por el uso de energía eléctrica y gas en el proceso de lavado y secado, pero en gran medida serán mitigados, pues se prevé tener celdas fotovoltaicas en el estacionamiento.
	Suelo	Generación de olores.
		Los vehículos podrían generar olores por el funcionamiento de los motores. La lavandería podría producir olores a detergente por el proceso de lavado, pero el diseño de la nave considera el hermetismo para evitar la fuga de olores, calor y ruido.
		Residuos sólidos.
		En un área habitacional se genera gran cantidad de residuos sólidos de tipo urbano, los cuales, tienen que ser manejados adecuadamente para disminuir el impacto al medio.

"Lavandería del Pacífico"
Gran Armeé del Cabo, S.A. de C.V.



SECRETARÍA DE MEDIO AMBIENTE
Y RECURSOS NATURALES

DELEGACIÓN FEDERAL EN BAJA CALIFORNIA SUR
Subdelegación de Gestión para la Protección Ambiental y Recursos Naturales

OFICIO NÚM. SEMARNAT-BCS.02.01.IA.072/17

Impactos ambientales residuales.

La fauna presente en el predio es muy escasa y está influenciada y afectada por la presencia y actividades humanas. La movilidad de la fauna natural es un factor determinante para considerar que el impacto generado al insertar el **Proyecto** en ese ambiente, no es crítico, ya que no se disminuirá la biodiversidad local y no pondrá en peligro ninguna especie de flora o fauna, sobre todo aquellas especies altamente sensibles a los cambios ocasionados por las obras del **Proyecto**.

Los impactos generados por el constante circular de vehículos automotores, en realidad son mínimos, pues el sitio se ubica en uno de los principales polos turísticos del país, que es Cabo San Lucas, destino que actualmente ostenta uno de los más altos índices de crecimiento demográfico y un aforo vehicular en permanente crecimiento.

Los visitantes del complejo turístico, necesariamente producirán cierta cantidad de residuos sólidos y líquidos, quizá el promedio, además de necesitar los servicios básicos, pero los residuos serán recolectados por el servicio municipal, y los servicios necesarios ya se encuentran en operación en el sitio, por lo que los impactos negativos son no significativos.

Los impactos residuales del **Proyecto** no ponen en riesgo la estabilidad ambiental del sitio y, al mismo tiempo, se conservan los ecosistemas representativos de la región. Aun cuando este tipo de impactos no son mitigables, el **Proyecto** realizará diversas actividades consideradas medidas de compensación y mitigación, con el firme objetivo de aportar beneficios ambientales y garantizando la conservación de los ecosistemas en la región y en consecuencia, aportando beneficios a la comunidad para el manejo turístico sustentable.

Los impactos residuales adversos más importantes son las modificaciones al relieve local del sitio, la afectación a las capas del suelo y tipo de roca, la posible pérdida de hábitat para que la flora y fauna colonicen y sobre todo la presencia constante o permanente de estructuras nuevas.

Los impactos residuales generados por esas estructuras son variados. Por una parte, existe la presión a la atmósfera por la circulación vehicular normal que diariamente se llevará a cabo en el sitio, emitiendo gases de combustión interna y ruido, además de polvos.

Otro evidente impacto es la presencia humana en el sitio, factor que inhibe los asentamientos de fauna.

"Lavandería del Pacífico"
Gran Armeé del Cabo, S.A. de C.V.

15/32



SECRETARÍA DE MEDIO AMBIENTE
Y RECURSOS NATURALES

DELEGACIÓN FEDERAL EN BAJA CALIFORNIA SUR
Subdelegación de Gestión para la Protección Ambiental y Recursos Naturales

OFICIO NÚM. SEMARNAT-BCS.02.01.IA.072/17

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

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

F).- DICTAMEN TÉCNICO.

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

Que conforme a la zonificación secundaria de la segunda actualización del Plan Director de Desarrollo Urbano San José del Cabo – Cabo San Lucas 2040 (PDU 2040), emitida el 6 de mayo de 2013, en el tomo XL del Boletín Oficial del gobierno del Estado de Baja California Sur, el uso de suelo destinado para el sitio del **Proyecto** corresponde a Residencial Turístico (RTO), que establece un coeficiente de ocupación de suelo del 0.5, así como un coeficiente de uso de suelo de 0.6, criterios a los que el **Proyecto** deberá ajustarse con el fin de dar cumplimiento a dicho Programa. Por lo que, ésta Delegación Federal condiciona a la **Promovente** a ajustarse a esa dosificación de suelo.

Asimismo, cabe señalar que conforme a lo indicado en la **MIA-P**, el **Proyecto** se pretende ubicar en un sitio que anteriormente fue destinado como área de reubicación de especies de flora rescatada por actividades de cambio de uso de suelo en terrenos forestales, realizados para otros proyectos del Desarrollo Integral Cabo Pacífico. Por lo que la **Promovente** deberá llevar a cabo acciones de reforestación en otro sitio con una superficie equivalente a la que será utilizada para el **Proyecto**.

Por lo anterior y de acuerdo con la ubicación, dimensiones, características o alcances del **Proyecto**, no se prevén impactos ambientales significativos que puedan causar desequilibrios ecológicos o rebasar los límites y condiciones establecidas en las disposiciones jurídicas referentes a la preservación del equilibrio ecológico y la

“Lavandería del Pacífico”
Gran Armeé del Cabo, S.A. de C.V.



SECRETARÍA DE MEDIO AMBIENTE
Y RECURSOS NATURALES

DELEGACIÓN FEDERAL EN BAJA CALIFORNIA SUR
Subdelegación de Gestión para la Protección Ambiental y Recursos Naturales

OFICIO NÚM. SEMARNAT-BCS.02.01.IA.072/17

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 Lic. Ignacio Zeferino Pérez Ruiz, Representante Legal de Gran Armeé del Cabo, S.A. de C.V., **Promoviente**, cumple con los requisitos que para tal efecto exige la normatividad aplicable al caso en el estudio. Además, al aplicar las medidas de prevención y mitigación, las obras y/o actividades del **Proyecto**, no influirán de manera negativa en la calidad del sistema ambiental, no afectarán de manera significativa a las especies de flora y fauna con alguna categoría de riesgo, ni la vegetación que sirva como zona de anidación, refugio y reproducción para la fauna silvestre. Toda vez que la maquinaria a utilizarse deberá encontrarse dentro de los rangos permitidos por las Normas Oficiales Mexicanas, esta Delegación Federal considera que dichas actividades son factibles de desarrollarse en el sitio propuesto siempre y cuando la **Promoviente** se sujete a las medidas de prevención, mitigación y compensación señaladas en la **MIA-P** y sus anexos, así como al cumplimiento de los términos y condicionantes de la presente Resolución, para minimizar los impactos ambientales adversos que puedan ocasionarse sobre los componentes ambientales del área de influencia del **Proyecto**. Por lo que en el ejercicio de sus atribuciones, ésta Delegación Federal determina que el **Proyecto** objeto de la evaluación que se dictamina, **es ambientalmente viable**, debiéndose sujetar a los siguientes:

TÉRMINOS

PRIMERO.- SE AUTORIZA DE MANERA CONDICIONADA, el cambio de uso de suelo en terrenos forestales en una superficie de 16,642.05 m², en un polígono general de 65,575.14m², para la construcción y operación de un desarrollo inmobiliario en ecosistema costero consistente en una lavandería que brindará servicio a hoteles, ubicada en el predio denominado polígono L, dentro del Desarrollo Turístico Integral Cabo Pacífica, Delegación de Cabo San Lucas, Municipio de Los Cabos, Baja California Sur, en las siguientes coordenadas UTM:

"Lavandería del Pacífico"
Gran Armeé del Cabo, S.A. de C.V.

17/32



SECRETARÍA DE MEDIO AMBIENTE
Y RECURSOS NATURALES

DELEGACIÓN FEDERAL EN BAJA CALIFORNIA SUR
Subdelegación de Gestión para la Protección Ambiental y Recursos Naturales

OFICIO NÚM. SEMARNAT-BCS.02.01.IA.072/17

Polígono general		
Vértices	X	Y
1	608636.0	2531008.5
2	608473.8	2531093.2
3	608573.1	2531340.6
4	608595.1	2531374.1
5	608581.8	2531404.3
6	608693.5	2531487.1
7	608738.7	2531463.1
8	608663.8	2531273.3
9	608797.1	2531220.0
10	608776.0	2531218.1
11	608763.6	2531214.8
12	608751.5	2531210.3
13	608738.6	2531202.1
14	608728.9	2531193.1
16	608665.9	2531123.1
17	608652.8	2531103.1
Superficie total= 65,575.14m ²		

Las áreas del **Proyecto** se distribuirán de la siguiente manera, dentro del polígono general:

Distribución de superficies por obra.	
Obra	Superficie m ²
Lavandería	8,304.25
Vialidad	8,337.80
Subtotal superficie CUSTF	16,642.05
Área para conservación	48,933.09
SUPERFICIE TOTAL	65,575.14

La superficie donde se realizará el cambio de uso de suelo en terrenos forestales se encuentra delimitada por las coordenadas UTM en los siguientes dos polígonos:

Polígono CUSTF para Lavandería					
Vértices	X	Y	Vértices	X	Y
1	608646.18	2531280.37	6	608728.93	2531193.13
2	608620.21	2531208.16	7	608738.63	2531202.20
3	608675.62	2531185.86	8	608751.59	2531210.34
4	608683.64	2531205.80	9	608763.67	2531214.86
5	608725.26	2531189.05	10	608797.12	2531220.01
Superficie = 8,304.25 m ²					

"Lavandería del Pacífico"
Gran Armeé del Cabo, S.A. de C.V.



SECRETARÍA DE MEDIO AMBIENTE
Y RECURSOS NATURALES

DELEGACIÓN FEDERAL EN BAJA CALIFORNIA SUR
Subdelegación de Gestión para la Protección Ambiental y Recursos Naturales

OFICIO NÚM. SEMARNAT-BCS.02.01.IA.072/17

Polígono CUST para Vialidad					
Vértices	X	Y	Vértices	X	Y
1	608732.9317	2531466.5721	29	608586.0102	2531071.5678
2	608731.7073	2531463.4752	30	608587.7028	2531072.2755
3	608711.3445	2531447.9036	31	608588.8985	2531073.6670
4	608673.6028	2531348.6404	32	608591.8478	2531081.4566
5	608667.1918	2531337.0301	33	608591.9741	2531083.1927
6	608658.2001	2531330.7656	34	608591.2098	2531084.7130
7	608655.9845	2531329.9381	35	608590.3928	2531086.6035
8	608642.3646	2531322.3439	36	608590.5638	2531087.9482
9	608633.4120	2531310.8034	37	608621.8263	2531166.9758
10	608598.2845	2531219.4433	38	608622.8072	2531183.3224
11	608596.6187	2531202.8010	39	608616.0474	2531196.8820
12	608602.9161	2531188.9954	40	608615.6986	2531203.4194
13	608606.5796	2531180.3605	41	608620.2115	2531208.1566
14	608606.0875	2531170.9935	42	608626.7778	2531224.8228
15	608577.1281	2531094.7953	43	608625.2269	2531225.9346
16	608575.5070	2531091.9265	44	608625.0224	2531227.7796
17	608573.9175	2531091.2742	45	608641.4176	2531268.5363
18	608572.0809	2531090.4280	46	608641.8994	2531271.1961
19	608571.0601	2531088.6825	47	608641.4161	2531273.8556
20	608568.3197	2531081.4725	48	608640.9483	2531274.8677
21	608568.5753	2531078.8262	49	608639.2969	2531279.4990
22	608569.6547	2531077.0435	50	608639.2265	2531284.4153
23	608569.7739	2531076.1168	51	608646.5320	2531303.5265
24	608569.5866	2531074.9605	52	608653.7652	2531312.2655
25	608559.5395	2531048.4786	53	608664.3949	2531316.4835
26	608572.9667	2531041.4669	54	608678.3604	2531323.7217
27	608583.6345	2531069.6475	55	608688.4831	2531335.8797
28	608584.5444	2531070.9019			
Superficie = 8,337.80 m ²					

El polígono de 8,304.25 m² donde se realizará el cambio de uso de suelo en terrenos forestales para la construcción de la lavandería, tendrá una superficie construida de 6,910m², distribuida en un área techada para naves de lavandería de 4,070 m² y otra para áreas comunes al exterior de 2,840 m², con las siguientes características:

"Lavandería del Pacífico"
Gran Armeé del Cabo, S.A. de C.V.



SECRETARÍA DE MEDIO AMBIENTE
Y RECURSOS NATURALES

DELEGACIÓN FEDERAL EN BAJA CALIFORNIA SUR
Subdelegación de Gestión para la Protección Ambiental y Recursos Naturales

OFICIO NÚM. SEMARNAT-BCS.02.01.IA.072/17

	Obra	Superficie m ²
1	Primera Nave	2,300
2	Segunda Nave	1,100
3	Área de baños y comedor	125
4	Área de oficina	250
5	Cuarto de máquinas y mantenimiento	260
6	Cuarto de químicos biodegradables	35
	Subtotal área techada	4,070
5	Pasillos y banquetas	490
6	Patio de maniobras	1,600
7	Plancha para tanques de agua	220
8	Jardines y áreas verdes	530
9	Subtotal áreas comunes al exterior	2,840
	Superficie total construida	6,910

- 1. Naves de Lavandería.** Se construirán dos naves de lavandería en una superficie total de 4,070 m², mismas que se encontrarán techadas, con una altura de 7m y pretiles de 1.2m. Las naves tendrán una superficie de 2,300 m² y 1,100 m², respectivamente.
- 2. Áreas exteriores.** Además de las naves de lavandería techada, el **Proyecto** contará con áreas comunes que ocuparán una superficie construida de 2,840 m². Estas áreas estarán conformadas por planchas para tanques de agua, pasillos, banquetas exteriores, jardines y áreas verdes, así como muros perimetrales de block y concreto de alta resistencia.
- 3. Equipamiento.** El **Proyecto** contará además con una subestación eléctrica externa para una carga de 750 KVA, tanque exterior de almacenamiento de agua de 150,000 litros.
- 4. Servicios.** El agua que abastecerá al **Proyecto**, provendrá de una planta desalinizadora, que deberá estar previamente autorizada en materia de Impacto Ambiental por ésta Secretaría. La lavandería estará conectada con la planta desalinizadora por medio de tubería, que se instalará a través de las vialidades existentes en el DTI Cabo Pacífica, por lo que no se deberá realizar el cambio de uso de suelo en terrenos forestales adicional para este fin.

El consumo diario de agua de la lavandería será de 205 m³. Se instalará un sistema de ahorro de uso de agua de hasta un 50% de lo requerido diario, utilizando dos sistemas de filtración: uno de 100 micrones y un segundo de 20 micrones. Se desinfectará toda el agua

"Lavandería del Pacífico"
Gran Armeé del Cabo, S.A. de C.V.



SECRETARÍA DE MEDIO AMBIENTE
Y RECURSOS NATURALES

DELEGACIÓN FEDERAL EN BAJA CALIFORNIA SUR
Subdelegación de Gestión para la Protección Ambiental y Recursos Naturales

OFICIO NÚM. SEMARNAT-BCS.02.01.IA.072/17

por rayos UV, después se almacenará en un tanque de 20 metros cúbicos, donde será tratada con ozono auto generado para mantener el agua en óptimas condiciones.

El agua utilizada en el proceso de lavado será descargada a la Planta de Tratamiento de Aguas Residuales (PTAR) Miramar, a cargo del Ayuntamiento de Los Cabos y Gran Armeé, S.A. de C.V.

SEGUNDO.- La presente autorización del **Proyecto**, tendrá una vigencia de 10 (diez) años para la etapa de preparación de sitio y construcción. La vigencia para la etapa de operación y mantenimiento, será de 50 (cincuenta) años. El primer plazo empieza a contar a partir de la 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**, para lo cual deberá solicitar por escrito a esta Delegación Federal la aprobación de su solicitud, antes del término de vencimiento de su vigencia.

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

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

Para que la **Promovente** pueda llevar a cabo cualquier actividad, diferente a la autorizada, por sí 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

"Lavandería del Pacífico"
Gran Armeé del Cabo, S.A. de C.V.

21/32



SECRETARÍA DE MEDIO AMBIENTE
Y RECURSOS NATURALES

DELEGACIÓN FEDERAL EN BAJA CALIFORNIA SUR
Subdelegación de Gestión para la Protección Ambiental y Recursos Naturales

OFICIO NÚM. SEMARNAT-BCS.02.01.IA.072/17

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 de la Ley General del Equilibrio Ecológico y la Protección al Ambiente en Materia de Evaluación del Impacto Ambiental y en caso de que desista de realizar las actividades motivo de la presente autorización, deberá informar a ésta Delegación Federal para que determine las medidas que deban adoptarse, a efecto de que no se produzcan alteraciones del equilibrio ecológico, la biodiversidad, o se generen efectos adversos a sus componentes.

QUINTO.- La **Promovente** en el caso que decida realizar modificaciones 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, previo al inicio de las actividades del **Proyecto** que se pretenden modificar. Queda prohibido desarrollar actividades distintas a las señaladas en la presente autorización.

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

“Lavandería del Pacífico”
Gran Armeé del Cabo, S.A. de C.V.



SECRETARÍA DE MEDIO AMBIENTE
Y RECURSOS NATURALES

DELEGACIÓN FEDERAL EN BAJA CALIFORNIA SUR
Subdelegación de Gestión para la Protección Ambiental y Recursos Naturales

OFICIO NÚM. SEMARNAT-BCS.02.01.IA.072/17

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

Queda bajo la más estricta responsabilidad de la Promovente la validez de los contratos civiles, mercantiles o laborales que se hayan firmado para la legal operación de esta autorización, así como su cumplimiento y consecuencias legales que corresponda aplicar a la 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

Medidas de mitigación y/o compensación a ser aplicadas para minimizar los impactos ocasionados sobre los distintos componentes ambientales.

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

# 1	Etapas del Proyecto: Preparación del sitio y construcción.
Componente ambiental	Suelo y Aire.
Medida	Delimitación del sitio.
Impacto a mitigar	Dispersión de polvo, erosión, compactación de suelo, cambio en la topografía.
Objetivo:	Acotar las áreas que serán sujetas a actividades de despalme y desmonte.
Descripción de la medida:	Previo al inicio de actividades de despalme y desmonte, es necesario delimitar el área con señales en el suelo, que indiquen exactamente cuales áreas son las que se someterá a despalme y desmonte. Con lo anterior, se busca evitar realizar actividades en un área fuera de lo proyectado.
Indicador:	Se delimitó o no el sitio en durante la etapa de preparación del sitio.
Periodo de verificación	Semanal.

"Lavandería del Pacífico"
Gran Armeé del Cabo, S.A. de C.V.



SECRETARÍA DE MEDIO AMBIENTE
Y RECURSOS NATURALES

DELEGACIÓN FEDERAL EN BAJA CALIFORNIA SUR
Subdelegación de Gestión para la Protección Ambiental y Recursos Naturales

OFICIO NÚM. SEMARNAT-BCS.02.01.IA.072/17

# 2	Etapas del Proyecto: Preparación del sitio y construcción.
Componente ambiental	Suelo y Aire.
Medida	Control de emisiones de (gases y ruido) a la atmósfera.
Impacto a mitigar	Generación de gases y ruidos contaminantes a la atmósfera. Por la combustión y movimiento de maquinaria pesada.
Objetivo:	Controlar que las emisiones a la atmósfera cumplan con lo establecido en la normatividad ambiental.
Descripción de la medida:	Previo al uso de maquinaria pesada en el Proyecto , el contratista deberá de verificar que la maquinaria tenga su mantenimiento adecuado (cambio de aceite, filtros, bujía, etc).
Indicador:	Programa de mantenimiento preventivo.
Periodo de verificación	Semanal.

# 3	Etapas del Proyecto: Preparación del sitio y construcción.
Componente ambiental	Suelo y Aire.
Medida	Control de emisiones de partículas polvo) a la atmósfera.
Impacto a mitigar	Emisión de partículas (polvo) a la atmósfera.
Objetivo:	Controlar que las emisiones de partículas a la atmósfera (polvo) sean lo menor posible.
Descripción de la medida:	Durante estas etapas, diariamente se humedecerá con agua los caminos y áreas donde circulará y trabajará la maquinaria pesada, con el fin de minimizar la emisión de polvo. Además como medida adicional, en los casos que se tenga que transportar tierra afuera del sitio del proyecto, el camión será cubierto con una lona antes del salir del predio.
Indicador:	Si o no se humedeció la tierra.
Periodo de verificación	Diariamente.

# 4	Etapas del Proyecto: Preparación del sitio y construcción.
Componente ambiental	Suelo
Medida	Control de residuos peligrosos.

"Lavandería del Pacífico"
Gran Armeé del Cabo, S.A. de C.V.



SECRETARÍA DE MEDIO AMBIENTE
Y RECURSOS NATURALES

DELEGACIÓN FEDERAL EN BAJA CALIFORNIA SUR
Subdelegación de Gestión para la Protección Ambiental y Recursos Naturales

OFICIO NÚM. SEMARNAT-BCS.02.01.IA.072/17

Impacto a mitigar	Contaminación del suelo, y mantos acuíferos.
Objetivo:	Realizar el manejo de los residuos peligrosos generados por algún mantenimiento/ compostura de la maquinaria en el sitio.
Descripción de la medida:	Se evitará realizar mantenimiento /compostura de la maquinaria en el sitio del proyecto, propiciando que se desarrollen en sitios adecuados. Sin embargo, en caso de presentarse la necesidad de realizar alguna actividad como esta en el proyecto, los residuos generados se dispondrán temporalmente en recipientes cerrados, y se contratará a una empresa especializada para su recolección y manejo.
Indicador:	Manifiestos de recolección y manejo de residuos peligrosos.
Periodo de verificación	Semanal.

# 5	Etapas del Proyecto: Preparación del sitio y construcción.
Componente ambiental	Agua y suelo.
Medida	Manejo de aguas residuales.
Impacto a mitigar	Contaminación del suelo y cuerpos de agua.
Objetivo:	Manejar correctamente las aguas residuales generadas por la presencia de trabajadores.
Descripción de la medida:	Se instalarán baños de tipo portátil, considerando un baño por cada 10 - 15 trabajadores, esto tiene que ser próximo a los sitios de trabajo para fomentar su uso. Las aguas residuales dispuestas en los sanitarios serán recolectadas y manejadas por la empresa que se contratará para dicho servicio. En todo momento se debe de asegurar evitar descargas o fugas de estas aguas al suelo o cuerpos de agua.
Indicador:	Presencia o ausencia de sanitarios.
Periodo de verificación	Semanal.

# 6	Etapas del proyecto: Operación y mantenimiento.
Componente ambiental	Agua y suelo.
Medida	Manejo de aguas residuales.
Impacto a mitigar	Contaminación del suelo y cuerpos de agua.
Objetivo:	Manejar correctamente las aguas residuales generadas por la presencia de habitantes.

"Lavandería del Pacífico"
Gran Armeé del Cabo, S.A. de C.V.

25/32



SECRETARÍA DE MEDIO AMBIENTE
Y RECURSOS NATURALES

DELEGACIÓN FEDERAL EN BAJA CALIFORNIA SUR
Subdelegación de Gestión para la Protección Ambiental y Recursos Naturales

OFICIO NÚM. SEMARNAT-BCS.02.01.IA.072/17

Indicador:	Presencia o ausencia de conexión a la red municipal de aguas residuales.
Periodo de verificación	Previo al inicio de operaciones del Proyecto .

# 7	Etapas del Proyecto: Operación y mantenimiento.
Componente ambiental	Suelo.
Medida	Recolección de residuos sólidos urbanos.
Impacto a mitigar	Contaminación del suelo.
Objetivo:	Propiciar un manejo adecuado de los residuos sólidos generados por los habitantes del fraccionamiento.
Descripción de la medida:	Se informará al ayuntamiento la finalización de las obras de urbanización y construcción para coordinar los servicios públicos de recolección de residuos sólidos en la etapa de operación y mantenimiento.
Indicador:	Aviso de fin de actividades urbanización y construcción.
Periodo de verificación	Al final de la etapa de urbanización.

OCTAVO.- De conformidad con lo dispuesto por los artículos 35, párrafo cuarto de la Ley General del Equilibrio Ecológico y la Protección al Ambiente, que establece que una vez evaluada la **MIA-P**, la Secretaría emitirá la Resolución correspondiente en la que podrá autorizar de manera condicionada la obra o actividad de que se trate y 47, primer párrafo del su Reglamento en Materia de Evaluación del Impacto Ambiental, que establece, que la ejecución de la obra o la realización de la actividad de que se trate deberá sujetarse a lo previsto en la Resolución respectiva, esta Delegación Federal determina que la 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. Previo al inicio de obras deberá contar con la autorización de Cambio de uso del suelo en terrenos forestales, en materia Forestal, emitida por ésta Delegación Federal y, deberá dar cumplimiento a los términos y condicionantes de las Resoluciones que emane

"Lavandería del Pacífico"
Gran Armeé del Cabo, S.A. de C.V.



SECRETARÍA DE MEDIO AMBIENTE
Y RECURSOS NATURALES

DELEGACIÓN FEDERAL EN BAJA CALIFORNIA SUR
Subdelegación de Gestión para la Protección Ambiental y Recursos Naturales

OFICIO NÚM. SEMARNAT-BCS.02.01.IA.072/17

del Estudio Técnico Justificativo, y su respectivo Programa de Rescate y Reubicación de Flora.

2. La **Promoviente** deberá llevar a cabo acciones de reforestación en un área que así lo requiera, con una superficie equivalente a la que será utilizada para el **Proyecto**, en virtud de que el sitio del **Proyecto**, anteriormente fue destinado como área de reubicación de flora rescatada por actividades de cambio de uso de suelo en terrenos forestales, realizados para otros proyectos del Desarrollo Integral Cabo Pacífico.

Para evidenciar el cumplimiento de ésta condicionante deberá presentar a ésta Delegación un informe de las acciones de reforestación, con ubicación georreferenciada y fotografías de las especies rescatadas, dando seguimiento a su sobrevivencia a lo largo del tiempo.

3. Previo al inicio de obras deberá presentar a esta Delegación Federal información que demuestre que la Planta Desaladora que abastecerá de agua al **Proyecto**, se encuentra previamente autorizada en Materia de Impacto Ambiental por ésta Secretaría, que la misma está vigente y que cuenta con la capacidad suficiente para abastecer el hotel para el cual fue originalmente autorizada y a la lavandería. De tal manera que se garantice el abasto de agua proveniente de la planta desaladora y se evite el uso de agua potable del sistema municipal. Para demostrar lo anterior, deberá proporcionar la siguiente información:

- Copia de la autorización en Materia de Impacto Ambiental para la Planta desaladora.
- Volumen de agua que utiliza el proyecto para el cual fue autorizada originalmente la planta desaladora.
- Volumen de agua que utilizará el **Proyecto** para la operación de la lavandería, demostrando que la suma del volumen de agua utilizada por ambos proyectos es menor o igual a la autorizada para la planta desaladora.

4. Previo al inicio de obras deberá presentar a esta Delegación Federal, la autorización en Materia de Impacto Ambiental para la operación de la Planta de Tratamiento de Aguas Residuales que manejará las aguas provenientes del **Proyecto**, en caso de que ésta descargue líquidos o lodos en cuerpos receptores que constituyan bienes nacionales, o que en su tratamiento realicen actividades consideradas altamente riesgosas conforme al primer y segundo Listado, publicados en el Diario Oficial de la Federación, el 28 de

"Lavandería del Pacífico"
Gran Armeé del Cabo, S.A. de C.V.

27/32



SECRETARÍA DE MEDIO AMBIENTE
Y RECURSOS NATURALES

DELEGACIÓN FEDERAL EN BAJA CALIFORNIA SUR
Subdelegación de Gestión para la Protección Ambiental y Recursos Naturales

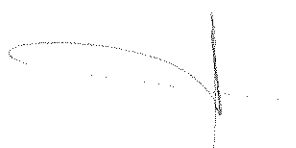
OFICIO NÚM. SEMARNAT-BCS.02.01.IA.072/17

marzo de 1990 y el 4 de mayo de 1992. Además, deberá presentar la siguiente información:

- Volumen de agua residual a la que actualmente da tratamiento o capacidad autorizada para la Planta de Tratamiento de Aguas Residuales.
 - Volumen de agua residual que será descargada por el **Proyecto** a la Planta de Tratamiento de Aguas Residuales, demostrando que la suma de agua utilizada por ambos proyectos es menor o igual a la autorizada para la PTAR.
5. Previo al inicio de operación del **Proyecto**, deberá contar con la autorización de la Comisión Nacional del Agua para explotar o aprovechar aguas nacionales para la operación de la planta desaladora.
 6. Previo al inicio de operación del **Proyecto**, deberá contar con la autorización de la Comisión Nacional del Agua para la operación de la Planta de Tratamiento de Aguas Residuales que dará servicio al **Proyecto**.
 7. Durante las distintas etapas del **Proyecto**, no deberá utilizar sustancias que se encuentren citadas dentro del primer y segundo Listado de Actividades Altamente Riesgosas, publicado en el Diario Oficial de la Federación el 28 de marzo de 1990 y el 4 de mayo de 1992, sin contar previamente con la autorización receptiva, emitida por ésta Secretaría.

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

8. Deberá dar aviso a la Delegación de la Procuraduría Federal de Protección al Ambiente en el Estado, del inicio de obras y actividades del **Proyecto**.
9. Deberá implementar un Programa de rescate y reubicación de fauna silvestre, previo a la ejecución del **Proyecto** y en caso de presentarse algún ejemplar de fauna silvestre durante la operación.


"Lavandería del Pacífico"
Gran Armeé del Cabo, S.A. de C.V.



SECRETARÍA DE MEDIO AMBIENTE
Y RECURSOS NATURALES

DELEGACIÓN FEDERAL EN BAJA CALIFORNIA SUR
Subdelegación de Gestión para la Protección Ambiental y Recursos Naturales

OFICIO NÚM. SEMARNAT-BCS.02.01.IA.072/17

10. De conformidad con el Plan Director de Desarrollo Urbano San José del Cabo – Cabo San Lucas 2040, el **Proyecto** no deberá exceder un coeficiente de ocupación de suelo de 0.5, que corresponde a ocupar un máximo de 32,787.57 m², de una superficie total de 65,575.14 m². Asimismo, la altura de la construcción no deberá exceder los 7 metros de altura, más 1.2 m de pretil.
11. 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.
12. No deberá realizar apertura de nuevos caminos o brechas para instalación de líneas de conducción y servicios, fuera del polígono del **Proyecto**.
13. Los materiales necesarios para las obras, deberán obtenerse únicamente de los bancos o casas de materiales autorizadas por el Gobierno del Estado.
14. Queda prohibido descargar o infiltrar al suelo o subsuelo, aguas negras o cualquier tipo de agua residual que contenga contaminantes orgánicos (sanitarios y/o fecales) o inorgánicos (detergentes, jabones y/o cualquier tipo de sustancias químicas), así como residuos peligrosos.
15. El manejo y disposición final de lodos y biosólidos generados por el sistema de Tratamiento de Aguas Residuales, deberá cumplir con las especificaciones y límites establecidos en la Norma Oficial Mexicana-004-SEMARNAT-2002, Protección ambiental.- Lodos y biosólidos.-Especificaciones y límites máximos permisibles de contaminantes para su aprovechamiento y disposición final.
16. Durante el desarrollo del **Proyecto**, en cualquiera de sus etapas se deberán depositar los residuos sólidos en contenedores cerrados para posteriormente transportarlos a los sitios destinados por las autoridades municipales.
17. La **Promovente** 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.

"Lavandería del Pacífico"
Gran Armeé del Cabo, S.A. de C.V.

29/32



SECRETARÍA DE MEDIO AMBIENTE
Y RECURSOS NATURALES

DELEGACIÓN FEDERAL EN BAJA CALIFORNIA SUR
Subdelegación de Gestión para la Protección Ambiental y Recursos Naturales

OFICIO NÚM. SEMARNAT-BCS.02.01.IA.072/17

- 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.

Dicho Programa deberá someterse a consideración de ésta Delegación Federal, a fin de dar cumplimiento a ésta condicionante.

ETAPA DE ABANDONO DEL SITIO

18. 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 ésta Secretaría con 3 (tres) meses de antelación para determinar las medidas de cierre aplicables al **Proyecto**. Para ello, la **Promoviente** deberá presentar 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 **Promoviente** deberá presentar a la Delegación de la Procuraduría Federal de Protección al Ambiente en el Estado de Baja California Sur, un informe semestral, para la etapa de preparación de sitio y construcción del **Proyecto**, sobre el cumplimiento de los Términos y Condicionantes de la presente Resolución, con sus respectivos anexos fotográficos, incluyendo las medidas de prevención, mitigación y compensación que propuso en la **MIA-P**, así como un informe anual para su etapa de operación y mantenimiento.

DÉCIMO.- La presente Resolución a favor de la **Promoviente** es personal. De acuerdo con lo establecido en el Artículo 49, segundo párrafo, del Reglamento de la Ley General del Equilibrio Ecológico y Protección al Ambiente en materia de Evaluación del Impacto Ambiental, en el cual dicho ordenamiento dispone que la **Promoviente** 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 **Promoviente** 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.

"Lavandería del Pacífico"
Gran Armeé del Cabo, S.A. de C.V.



SECRETARÍA DE MEDIO AMBIENTE
Y RECURSOS NATURALES

DELEGACIÓN FEDERAL EN BAJA CALIFORNIA SUR
Subdelegación de Gestión para la Protección Ambiental y Recursos Naturales

OFICIO NÚM. SEMARNAT-BCS.02.01.IA.072/17

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

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

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

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

DÉCIMO TERCERO.- La Secretaría del Medio ambiente y Recursos Naturales, a través de la Procuraduría Federal de Protección al Ambiente, vigilará el cumplimiento de los Términos y Condicionantes establecidos en el presente 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.- La **Promoviente** deberá mantener en el sitio del **Proyecto**, copias del expediente de la **MIA-P**, así como la presente Resolución, para efectos de mostrarlas a la autoridad competente para su verificación, incluyendo los Programas y reportes solicitados en la presente Resolución.

"Lavandería del Pacífico"
Gran Armeé del Cabo, S.A. de C.V.



SECRETARÍA DE MEDIO AMBIENTE
Y RECURSOS NATURALES

DELEGACIÓN FEDERAL EN BAJA CALIFORNIA SUR
Subdelegación de Gestión para la Protección Ambiental y Recursos Naturales

OFICIO NÚM. SEMARNAT-BCS.02.01.IA.072/17

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

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

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

DÉCIMO OCTAVO.- NOTIFÍQUESE, personalmente el presente proveído al Lic. Ignacio Zeferino Pérez Ruiz, Representante Legal de Gran Armeé del Cabo, S.A. de C.V., **Promovente** del **Proyecto**; o a sus representantes acreditados en expediente a las CC. Ma. Evelia Márquez Vargas, Paola Inés Verdugo Magdaleno, al Biólogo Humberto Balderas Ruedas y hágasele saber que los autos del presente expediente podrán ser consultados en las oficinas de ésta Delegación Federal en el Estado de Baja California Sur, sita en Melchor Ocampo No. 1045, Colonia Centro, La Paz, B.C.S., de conformidad con lo dispuesto por los artículos 35, 36 y 38 de la Ley Federal de Procedimiento Administrativo.

EL DELEGADO FEDERAL.

DR. JORGE IVÁN CÁCERES PUIG

DELEGACIÓN 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. Expediente

JICP/MCMPU/ACM