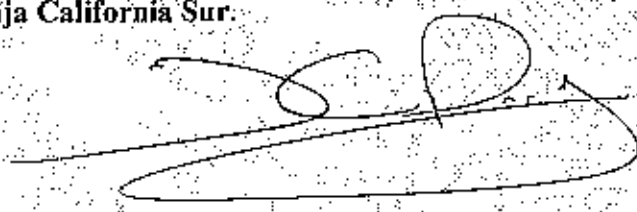


SEMARNAT

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-0059/07/16 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 23), firma de terceros autorizados para recibir notificaciones (página 1 de 23) y teléfono particular (página 1 de 23).
- 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 237/2017, en la sesión celebrada el 09 de junio de 2017.



SECRETARÍA DE MEDIO AMBIENTE
Y RECURSOS NATURALES

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

La Paz, Baja California Sur a 14 de marzo de 2017.

OFICIO NÚM. SEMARNAT-BCS.02.01.IA.113/17

BITÁCORA: 03/MP-0059/07/16

CLAVE DE PROYECTO: 03BS2016FD039

"Año del Centenario de la Promulgación
de la Constitución Política de los Estados Unidos Mexicanos"

PROFEPA
PROCURADURÍA FEDERAL DE PROTECCIÓN AL AMBIENTE
04 MAYO 2017
HORA: 1:00 PM
RECIBIDO
DELEGACIÓN FEDERAL BAJA CALIFORNIA SUR

C. SARA ROMERO ARREDONDO
REPRESENTANTE LEGAL
SUN REALTIES INTERNATIONAL, S. DE R.L. DE C.V.

VISTO: Para resolver el expediente número **03/MP-0059/07/16** respecto del procedimiento de evaluación y dictamen de la Manifestación de Impacto Ambiental, modalidad Particular, del proyecto "**Cabañas Valle del Sol**", para realizar el cambio de uso de suelo en terrenos forestales, en una superficie de 27,931.996 m², así como la lotificación y construcción de 45 cabañas de uso habitacional, con ubicación en la Parcela número 2, en la zona ejidal conocida como Altos del Tezal, II Etapa, del Ejido Cabo San Lucas, Municipio de Los Cabos, Baja California Sur, derivado de la solicitud presentada por, la C. Sara Romero Arredondo, Representante legal de la empresa Sun Realities International, S. de R.L. de C.V., **Promovente** del proyecto.

Para los efectos de la presente Resolución, en lo sucesivo, a la Sara Romero Arredondo, Representante legal de la empresa Sun Realities International, S. de R.L. de C.V., se le nombrará la **Promovente**; la actividad del proyecto "**Cabañas Valle del Sol**", 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 8º, 14 y 16 de la Constitución Política de los Estados Unidos Mexicanos; 2º, fracción I, 16, 17 BIS, 26 y 32 Bis fracción XI, de la Ley Orgánica de la Administración Pública Federal; 3º 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

"Cabañas Valle del Sol"
Sun Realities International, S. de R.L. de C.V.



SECRETARÍA DE MEDIO AMBIENTE
Y RECURSOS NATURALES

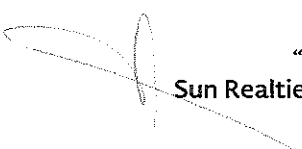
DELEGACIÓN FEDERAL EN BAJA CALIFORNIA SUR
Subdelegación de Gestión para la Protección Ambiental y Recursos Naturales

OFICIO NÚM. SEMARNAT-BCS.02.01.IA.113/17

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, fracción VII, 30; 35, fracción II, de la Ley General del Equilibrio Ecológico y la Protección al Ambiente; 2°, 4°, 5°, inciso O, 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 19 de julio 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 en una superficie de 27,931.996 m², para la lotificación y construcción de 45 cabañas de uso habitacional, con ubicación en la Parcela número 2, en la Zona Ejidal conocida como Altos del Tezal, II Etapa, del Ejido Cabo San Lucas, Municipio de Los Cabos, Baja California Sur.
- III. Que en cumplimiento a lo dispuesto por los artículos 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 21 de julio de 2016, la Secretaría del Medio Ambiente y Recursos Naturales publicó a través de la Separata número DGIRA/036/16 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 14 al 20 de julio 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 confieren 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**.


"Cabañas Valle del Sol"
Sun Realities International, S. de R.L. 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.113/17

- IV. 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.372/16, del 21 de julio 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 10 de agosto de 2016.
- V. Que el día 22 de julio de 2016, se recibió en esta Delegación Federal, el escrito mediante el cual la **Promoviente** ingresó el extracto del **Proyecto** publicado en el periódico Tribuna, el día 22 de julio de 2016.
- VI. Que una vez integrado el expediente del **Proyecto**, registrado con número **03/MP-0059/07/16**, 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 02 de agosto 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.
- VII. Que el 22 de septiembre de 2016, se recibió en esta Delegación Federal el oficio número PFPA/10.1/1350/2016, 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 IV anterior, donde manifiesta lo siguiente:

"...Por lo antes expuesto me permito indicar que de una búsqueda exhaustiva a los archivos y bases con los que cuenta la Subdelegación Jurídica, y del reporte de la visita técnica que se efectuó, se desprende que no se encontró ningún procedimiento administrativo aperturado al proyecto en mención y se observó que no se han iniciado actividades manteniéndose el sitio en su estado natural..."

"Cabañas Valle del Sol"
Sun Realities International, S. de R.L. 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.113/17

- VIII.** 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, fracción VII, 30, 35, fracción II, de la Ley General del Equilibrio Ecológico y la Protección al Ambiente; 2°, 4°, 5°, inciso O, 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 otorgan competencia tanto la Dirección General de Impacto y Riesgo Ambiental, como las Delegaciones Federales de la Secretaría 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,


"Cabañas Valle del Sol"
Sun Realities International, S. de R.L. 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.113/17

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 fracción VII de la Ley General del Equilibrio Ecológico y la Protección al Ambiente y 5°, incisos O 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, fracciones IX, inciso c, XXV, 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, entre otras, en las Normas Oficiales Mexicanas: 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 –

"Cabañas Valle del Sol"
Sun Realities International, S. de R.L. de C.V.

5/23



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.113/17

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 27,931.996 m², para la lotificación y construcción de 45 cabañas de uso habitacional, área de donación, área comercial, acceso y pila, con ubicación en la parcela número 2, en la zona ejidal conocida como Altos del Tezal, II Etapa, del Ejido Cabo San Lucas, 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%.

Geomorfología

El bloque de Los Cabos presenta dos sistemas de fallas y fractura miento con orientaciones principales noroeste-sureste y noreste suroeste los cuales coinciden con los del sistema de fallas transformantes del Golfo de California y con los cuales se asocia su origen. En la zona de estudio se observa en forma más abundante en las rocas graníticas del Cretácico.

Edafología

Dentro de la cuenca donde se encuentra inmerso el **Proyecto**, el suelo de mayor abundancia es el Regosol, en sus diferentes tipos o asociaciones. Se distribuye prácticamente sobre toda la superficie. El más abundante es del tipo eútrico (Re), presenta una textura gruesa en las zonas topográficas altas y textura media a fina conforme se reduce la altitud. Su fase física es lítica y su fase química no está bien definida.

  **"Cabañas Valle del Sol"**
Sun Realities International, S. de R.L. 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.113/17

El Regosol se caracteriza por no presentar capas distintas bien definidas, generalmente son de colores claros y se parecen mucho a las rocas de las cuales se originan. Su amplia distribución se debe a que pueden desarrollarse en una variedad de climas y con diferentes tipos de vegetación. Su grado de erosividad varía de moderada a alta dependiendo del terreno y su pendiente.

Los yermosoles (Y) tienen una capa superficial de color claro y muy pobre en materia orgánica, por debajo de esta es posible encontrar una capa rica en arcillas y partículas de yeso con gran parecido a la capa superior.

Lo anterior permite el desarrollo de vegetación tipo pastizal y matorral que le proporcionan cierta estabilidad. Los espesores pueden llegar a ser hasta de un metro o más. Son suelos de baja susceptibilidad a la erosión con excepción de las zonas con fuerte pendiente o bien, donde la fase física sea muy gruesa.

Los litosoles asociados a regosoles eútricos son suelos de poco desarrollo con espesores menores a 10.0 cm. Su grado de erosividad es muy alto. Los regosoles eútricos (Re) asociados a xerosoles háplicos (Xh) y regosoles calcáricos (Rc), presentan textura gruesa y fase física pedregosa. El color de estos suelos es rojizo debido a la oxidación de los minerales ferromagnesianos, sus espesores varían de acuerdo a la pendiente del terreno donde se localicen, sin embargo, llegan a alcanzar hasta 75 cm. Las zonas donde se localicen xerosoles (X) son muy pobres en materia orgánica con cierta presencia de materiales arcillosos de color rojizo.

Hidrología

El área de estudio se caracteriza por presentar precipitaciones escasas, generalmente de corta duración pero de gran intensidad. Las precipitaciones incrementan en los meses de julio a octubre, sin embargo se aprecia que los meses de mayor intensidad son agosto y septiembre. Esto da lugar a que las escorrentías o escurrimientos fluviales sean considerables en términos de tiempo corto. Por otro lado, los cauces principales se denominan Salto de Villa y Salto Seco o San Lucas, que forman parte de una cuenca hidrográfica denominada El Salto.

La cuenca hidrográfica El Salto se encuentra incluida dentro de la Región Hidrológica 6 (RH-6), cuenca A y subcuenca a. El área estimada para esta subcuenca es de 481 km², la subcuenca hidrográfica del arroyo El Salto Seco o San Lucas, tiene un área de captación igual a 72.60 Km² poco más del 15 % de la superficie total de la subcuenca a.

"Cabañas Valle del Sol"
Sun Realities International, S. de R.L. de C.V.

7/23



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.113/17

C).- ASPECTOS BIÓTICOS

Flora

El área de influencia del **Proyecto** se encuentra dentro de la Región del Cabo, la cual presenta el tipo de vegetación de matorral xerófilo que se distribuye desde el nivel del mar hasta los 300 m de altitud. La flora del sitio se encuentra 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
Torote colorado	<i>Bursera microphylla</i>	-
Copal	<i>Bursera hindsiana</i>	-
Palo verde dipúa	<i>Cercidium peninsulare</i>	-
Ciruelo	<i>Cyrtocarpa edulis</i>	-
Frijolillo	<i>Desmanthus fruticosus</i>	-
Biznaga	<i>Ferocactus townsendianus</i>	Amenazada
Palo Adan	<i>Fouquieria diquetii</i>	-
Palo Brasil	<i>Haematoxylon brasiletto</i>	-
Lomboy	<i>Jatropha cinerea</i>	-
Frutilla	<i>Lycium andersonii</i>	-
Palo blanco	<i>Lysiloma candida</i>	-
Viejitos	<i>Mammillaria dioica</i>	Protección Especial
Malva rosa	<i>Melochia tomentosa</i>	-
Garabatillo	<i>Mimosa purpuascens</i>	-
Palo fierro	<i>Olneya tesota</i>	Protección Especial
Cholla	<i>Opuntia cholla</i>	Protección Especial
Cardón pelón	<i>Pachycereus pringlei</i>	-
Ejoton	<i>Pithecellobium confine</i>	-
Rama parda	<i>Ruellia californica</i>	-
Mariola	<i>Solanum hindsiana</i>	-
Pitahaya agria	<i>Stenocereus gummosus</i>	-
Pitahaya dulce	<i>Stenocereus thurberi</i>	-
Rajamatraca	<i>Wilcoxia striata</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.113/17

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
Mastofauna		
Juancito	<i>Ammospermophilus leucurus</i>	-
Coyote	<i>Canis latrans latrans</i>	-
Liebre	<i>Lepus californicus</i>	-
Ratón	<i>Peromyscus eva</i>	-
Tuza	<i>Thomomys bottae</i>	-
Zorra gris	<i>Urocyon cinereoargenteus</i>	-
Herpetofauna		
Cascabel de california	<i>Crotalus enyo</i>	Amenazada
Cascabel moteada	<i>Crotalus mitchelli</i>	Protección Especial
Cascabel diamantada	<i>Crotalus ruber</i>	Protección Especial
Cacharon Güero	<i>Dipsosaurus dorsalis</i>	-
Ornitofauna		
Chacuaca	<i>Callipepla californica</i>	-
Matraca desértica	<i>Campylorhynchus sp.</i>	-
Quelele	<i>Caracara cheriway</i>	-
Cardenal	<i>Cardinalis cardinalis</i>	-
Torcasita	<i>Columbina passerina</i>	-
Cuervo	<i>Corvus corax</i>	-
Papamoscas Cenizo	<i>Myiarchus cinerascens</i>	-
Gorrión	<i>Passer domesticus</i>	-
Perlita	<i>Polioptila caerulea</i>	-
Chivirito	<i>Polioptila californica</i>	-
Paloma Alas Blancas	<i>Zenaida asiática</i>	-

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

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

"Cabañas Valle del Sol"
Sun Realities International, S. de R.L. de C.V.

9/23



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.113/17

Etapas Preparación de Sitio y Construcción

Factor Ambiental	Suelo
Actividades	Obras de limpieza de escombros y remoción de vegetación forestal. Uso de materiales como agregados pétreos y movimientos de tierra. Introducción de maquinaria, despalme, trazo de nivelación y corte. Rellenos, conformación y compactación.
Descripción	Durante la etapa de preparación del sitio, lotificación y construcción de viviendas y vialidades se llevará a cabo actividades de limpieza del suelo. La disposición final de los residuos sólidos generados por la preparación terreno (escombros, tierra, etc.), representa uno de los impactos potenciales. Se modificarán de manera insignificante la topografía del terreno, los materiales removidos de los cortes se utilizarán para el relleno, por lo que la afectación sobre bancos de material no es significativa.
Carácter del Impacto	Negativo
Duración del Impacto	Temporal para generación de residuos y permanente para la modificación de la topografía.
Magnitud de Impacto	Leve y puntual
Sinergia	No se considera efectos sinérgicos.
Calificación del impacto	No significativo y mitigable.

Factor Ambiental	Flora
Actividades	Desmonte, despalme y limpieza del predio.
Calificación del impacto	Negativo, puntual, significativo, con medidas de prevención y mitigación.
Descripción	Por las dimensiones del predio y considerando que la situación de la flora del sitio presenta un grado de conservación que permite la presencia de especies típicas de zonas áridas.
Justificación	La pérdida de la vegetación será inevitable, acarreando riesgo de erosión y cobertura para las especies de fauna en el área. Con la aplicación de medidas preventivas y de mitigación este impacto relevante podrá minimizarse.

"Cabañas Valle del Sol"
Sun-Realities International, S. de R.L. 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.113/17

Factor	Fauna terrestre
Carácter	Negativo, puntual, permanente, alto, significativo, sin medidas de mitigación y con medidas de prevención.
Actividades	Desmonte, despalde y limpieza del predio.
Descripción	Cabe mencionar que en el área de estudio se reportaron especies de fauna característica de zonas perturbadas pertenecientes al grupo de reptiles (lagartijas) y aves (rapaces diurnas) las cuales se “ahuyentarán”, por el ruido ocasionado por el uso de maquinaria y vehículos durante los trabajos de preparación del sitio. Organismos de estos grupos se verán desplazados al perderse la cubierta vegetal dentro del predio.
Justificación	Los componentes relevantes del factor fauna evaluados son los siguientes: Abundancia de especies y patrones de distribución. Estas interacciones se consideraron como relevantes, tomando en cuenta las dimensiones del cambio de uso de suelo en terrenos forestales y la vegetación existente.

Factor Ambiental	Aire
Componente Ambiental	Nivel de ruido
Actividades del Proyecto	Transporte de material y equipo, uso de maquinaria
Descripción	Durante la preparación del sitio y construcción de las cabañas y vialidades, existirá tránsito de vehículos y maquinaria. Estas actividades generan emisiones como óxidos de azufre y de nitrógeno, hidrocarburos fraccionados y monóxido de carbono proveniente de la combustión interna de vehículos y maquinaria, lo cual influye de manera negativa en la composición química del aire.
Carácter del Impacto	Negativo, puntual, leve.
Duración del Impacto	Temporal.
Magnitud de Impacto	Leve, ya que no se rebasarán los límites máximos permisibles que indica la normatividad aplicable.
Acumulación	No acumulativo.
Sinergia	No se consideran efectos sinérgicos.
Calificación del Impacto	No significativo.

“Cabañas Valle del Sol”
Sun Realities International, S. de R.L. 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.113/17

Factor Ambiental	Hidrología subterránea
Actividades	Consumo del Agua
Descripción	Se requerirá abasto de agua para la compactación de rellenos y preparación del concreto, así como agua potable para servicios y consumos de los trabajadores. Las aguas residuales sanitarias generadas por la etapa de construcción se dispondrán y manejarán por medio de sanitarios portátiles una empresa autorizada y subcontratada. Los vertimientos de este tipo de aguas se hará en la planta de tratamiento de aguas residuales de la ciudad de Cabo San Lucas y bajo las condiciones que indique la autoridad y observando la normatividad ambiental vigente.
Carácter del impacto	Negativo y temporal
Magnitud de Impacto	Leve
Importancia componente	Relevante
Sinergia	No sinérgico
Calificación del Impacto	No significativo

Factor Ambiental	Paisaje
Actividades del Proyecto	Edificación
Descripción de las acciones	El paisaje se verá modificado con la construcción de las viviendas y vialidades correspondientes.
Carácter del impacto	Negativo.
Duración del Impacto	Permanente
Importancia del componente	No relevante
Sinergia	No sinérgico
Calificación del Impacto	No significativo y mitigable

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.

"Cabañas Valle del Sol"
Sun Realities International, S. de R.L. 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.113/17

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 Condominal (RC-5), con el cual es congruente el desarrollo de las cabañas para uso habitacional que se pretenden desarrollar.

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 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 la C. Sara Romero Arredondo, Representante legal de la empresa Sun Realities International, S. de R.L. de C.V., **Promovente**, 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

"Cabañas Valle del Sol"
Sun Realities International, S. de R.L. de C.V.

13/23



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.113/17

siempre y cuando la **Promovente** 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 27,931.996 m², la lotificación y construcción de 45 cabañas para uso habitacional, área de donación, área comercial, acceso y pila, a desarrollarse en la Parcela número 2, en la Zona Ejidal conocida como Altos del Tezal, II Etapa, del Ejido Cabo San Lucas, Municipio de Los Cabos, Baja California Sur, en las siguientes coordenadas UTM:

Vértices	X	Y
1	614,275.4629	2,537,004.0783
2	614,264.6056	2,536,906.8178
3	613,943.6801	2,536,810.4474
4	613,967.8984	2,536,863.2861
5	614,010.0424	2,536,924.3755
1	614,275.4629	2,537,004.0783
Superficie total= 27,931.996 m ²		

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

Manzana	Superficie m ²	Lotes
Manzana 01	6,130.792	13
Manzana 02	1,437.099	3
Manzana 03	1,500.000	3
Manzana 04	2,988.710	6
Manzana 05	2,986.586	6
Manzana 06	3,538.415	8
Manzana 07	1,583.657	3
Área donación	776.000	1
Área comercial	1,233.015	1
Acceso	5,493.325	-
Área verde	231.397	1
Pila	33.000	-
Total	27,931.996 m²	45

"Cabañas Valle del Sol"
Sun Realities International, S. de R.L. 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.113/17

SEGUNDO.- La presente autorización del **Proyecto**, tendrá una vigencia de 18 (dieciocho) meses para la etapa de preparación de sitio, que implica el cambio de uso de suelo en terrenos forestales, así como la lotificación y construcción de 45 cabañas. Dicho plazo se contabilizará a partir de la notificación de la presente Resolución.

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, incluyendo una memoria fotográfica. 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 o ampliación o ambas, 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 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

"Cabañas Valle del Sol"
Sun Realities International, S. de R.L. de C.V.

15/23



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.113/17

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.

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.


"Cabañas Valle del Sol"
Sun Realities International, S. de R.L. 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.113/17

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

Las medidas de prevención, mitigación y/o compensación a ser aplicadas para minimizar los impactos ocasionados sobre los distintos componentes ambientales.

1. El **Promovente** deberá asegurarse que los residuos sean dispuestos en la forma y lugares indicados por la autoridad municipal competente.
2. El **Promovente** deberá contar con el equipo, materiales y personal capacitado para la atención inmediata en caso de derrames de combustible, en caso que éstos se presentaran, por el uso de maquinaria y equipo en la preparación del terreno.
3. El **Promovente** deberá disponer efectuar el reciclado de todos los residuos generados que tengan esta posibilidad.
4. El **Promovente** deberá disponer la totalidad de los residuos sólidos urbanos generados o no por el **Proyecto**, en los sitios autorizados por la autoridad municipal.
5. Todas las áreas que se contaminen con residuos de manera accidental, deben removerse antes de concluir la etapa de preparación del terreno y la infraestructura urbana complementaria. Para tal efecto, deberá obtener la autorización previa de ésta Delegación Federal para remediación del sitio.
6. La disposición final de los residuos de construcción, debe ser inmediata.
7. Los residuos producto del cambio de uso de suelo, que no sean objeto de rescate, se deberán triturar e incorporar al suelo, de tal manera que se evite la acumulación de material flamable y a su vez se promueva la formación de sustrato apropiado para el restablecimiento de la vegetación.
8. La tierra que se remueva durante el acondicionamiento de los caminos de acceso, deberá ser compactada o asegurada con bordos que contengan posibles arrastres. El área donde se acumule el material no deberá estar cerca ni obstruir ningún cauce de arroyo presente en la zona.

"Cabañas Valle del Sol"
Sun Realties International, S. de R.L. de C.V.

17/23

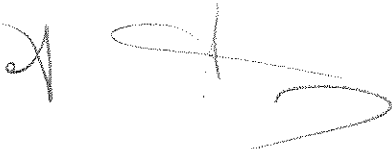


SECRETARÍA DE MEDIO AMBIENTE
Y RECURSOS NATURALES

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

OFICIO NÚM. SEMARNAT-BCS.02.01.IA.113/17

9. Establecer las medidas de seguridad que sean necesarias para evitar la contaminación por derrames accidentales de grasas, aceites e hidrocarburos provenientes de las máquinas que se utilicen.
10. Al término de la construcción, el predio debe quedar limpio y libre de residuos.
11. Se evitará la extracción de materiales pétreos de nuevos bancos, sólo se podrán extraer de sitios debidamente autorizados por las autoridades competentes.
12. Las actividades de despalme y cambio de uso de suelo, deberán restringirse a la superficie requerida para el **Proyecto**.
13. Entre las etapas de preparación del terreno y la construcción no deberá transcurrir un período extenso de tiempo para evitar erosión en el sitio.
14. En el caso de requerir disponer de tierra producto de las excavaciones y nivelaciones, ésta deberá ser compactada o asegurada considerando el relieve general del área, de tal forma que armonice con el entorno.
15. Deberá respetarse la vegetación perenne dentro del área del **Proyecto** que no resulte necesaria su extracción, particularmente para fines de crear áreas verdes.
16. Previo a las actividades de cambio de uso de suelo en terrenos forestales, deberá identificarse y marcarse aquellos ejemplares sujetos a trasplante, así como haber identificado los sitios potenciales para su incorporación en zonas aledañas destinadas a conservación.
17. La selección de organismos para ser trasplantados o ser propagados (de manera vegetativa) deberá considerar al menos los siguientes criterios:
 - Especies listadas en la NOM-059-SEMARNAT-2010.
 - Aquellos individuos de porte arbóreo en condiciones saludables y con antecedentes de susceptibilidad al trasplante o a la propagación.
 - Lo anterior, conforme al programa general de rescate autorizado por ésta Secretaría en materia Forestal y de suelos.
18. Queda prohibida la aplicación de productos químicos y la quema de material vegetal durante el cambio de uso de suelo en terrenos forestales.


"Cabañas Valle del Sol"
Sun Realities International, S. de R.L. 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.113/17

19. Se recomienda no introducir vegetación que no sea de la región o de zonas áridas, para evitar el gasto excesivo de agua y armonizar el entorno.
20. Queda prohibido molestar, capturar o cazar la fauna silvestre en el área y sus alrededores. Se deberá realizar el desmonte de manera paulatina, permitiendo con esto el reacomodo de la fauna existente dentro del predio.
21. Deberá realizar las actividades de mayor emisión de ruido (transporte y maquinaria) durante el día.
22. Se deberán humedecer los principales caminos de tránsito vehicular dentro del área del **Proyecto**, con el fin de evitar dispersión de polvos.
23. El material que se transporte en camiones deberá estar cubierto con lonas para evitar la dispersión de partículas.
24. Llevar a cabo un calendario de verificación vehicular que permita minimizar las emisiones de contaminantes producto de la combustión interna de vehículos y maquinaria.
25. No se deberá desperdiciar el agua utilizada en las etapas de preparación y construcción de las viviendas y vialidades.

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 la **Promoviente** deberá contar con la autorización de Cambio de uso del suelo en terrenos forestales, emitida por ésta Delegación Federal, previa presentación del Estudio Técnico Justificativo. Una vez autorizado, deberá dar cumplimiento a los términos y condicionantes de la Resolución que emane y su respectivo Programa de Rescate y Reubicación de Flora.

"Cabañas Valle del Sol"
Sun Realities International, S. de R.L. de C.V.

19/23



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.113/17

2. Previo al inicio de operación del **Proyecto**, la **Promovente** deberá contar con una constancia de no afectación a cauces de arroyo o zonas federales de bienes nacionales, emitida por la Comisión Nacional del Agua. Para verificar el cumplimiento de ésta condicionante, deberá remitir en un plazo de 30 días hábiles copia certificada de la misma a ésta Delegación Federal.
3. La **Promovente** 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**, incluyendo copia de la misma a ésta Delegación Federal.
4. La **Promovente** deberá implementar un Programa de rescate y reubicación de fauna silvestre, previo a la ejecución del **Proyecto** y en caso de presentarse algún ejemplar que viva en madriguera, deberá rescatarse para reubicarlo.
5. De conformidad con el Plan Director de Desarrollo Urbano San José del Cabo – Cabo San Lucas 2040, el **Proyecto** deberá destinar un mínimo del 30% de la superficie del terreno como área permeable.
6. La **Promovente**, por sí o por interposición deberá no deberá realizar apertura de nuevos caminos o brechas para instalación de líneas de conducción y servicios, fuera del polígono del **Proyecto**.
7. La **Promovente** deberá obtener los materiales necesarios para las obras, únicamente de los bancos o casas de materiales autorizadas.
8. 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. La **Promovente** será responsable de asegurarse que esto no ocurra.
9. Durante el desarrollo del **Proyecto**, en cualquiera de sus etapas, la **Promovente** deberá asegurarse de depositar los residuos sólidos urbanos en contenedores cerrados para posteriormente transportarlos a los sitios destinados por las autoridades municipales.
10. 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.
 - c) Indicadores de éxito basados en criterios técnicos y/o ecológicos, que deberán ser medibles y verificables en un tiempo y espacio determinado.



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.113/17

- 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

11. La **Promovente** deberá acondicionar las instalaciones del **Proyecto** para el nuevo uso que se le pretenda dar al término de su vida útil o en caso contrario, deberá proceder a su desmantelamiento y darle el uso que prevalezca al momento del abandono.

Lo anterior, deberá ser notificado a ésta Secretaría con 3 (tres) meses de antelación para determinar las medidas de cierre aplicables al **Proyecto**. Para ello, la **Promovente** deberá presentar a esta Delegación Federal de la SEMARNAT, en el mismo plazo señalado, para su correspondiente aprobación, un Programa de Restauración Ecológica en el que se describan las actividades tendientes a la restauración del sitio. Lo anterior aplica de igual forma en caso de que la **Promovente** desista de la ejecución del **Proyecto**.

NOVENO.- La **Promovente** deberá presentar a la Delegación de la Procuraduría Federal de Protección al Ambiente en el Estado de Baja California Sur, un informe semestral, para la etapa de preparación de sitio 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 **Promovente** es personal. De acuerdo con lo establecido en el Artículo 49, segundo párrafo, del Reglamento de la Ley General del Equilibrio Ecológico y Protección al Ambiente en materia de Evaluación del Impacto Ambiental, en el cual dicho ordenamiento dispone que la **Promovente** deba dar aviso a la Secretaría del cambio en la titularidad de su **Proyecto**. Esta Delegación Federal dispone que en caso de que tal situación ocurra y que la **Promovente** pretenda transferir la titularidad de su propiedad o parte de la misma, el contrato de transferencia de la propiedad deberá incluir la obligación total o la obligación solidaria del cumplimiento de los términos y condicionantes establecidos en la presente Resolución y tal situación deberá comunicarla por escrito a esta autoridad. Es conveniente señalar que la transferencia de los derechos de la autorización a la que se refiere el párrafo anterior, se acordará única y exclusivamente en el caso de que el interesado



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.113/17

en continuar con el **Proyecto**, ratifique en nombre propio ante esta Delegación Federal, la decisión de sujetarse y responsabilizarse de los derechos y obligaciones impuestos a la **Promovente** en la presente Resolución.

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

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

"Cabañas Valle del Sol"
Sun Realities International, S. de R.L. 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.113/17

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 a la C. Sara Romero Arredondo, Representante legal de la empresa Sun Realities International, S. de R.L. de C.V., **Promovente** del **Proyecto**; o a sus representantes acreditados en expediente al C. Ing. Ahuizotl Soto Alvarado, 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

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. Expediente

JICP/MCMPU/ACM

"Cabañas Valle del Sol"
Sun Realities International, S. de R.L. de C.V.