

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-0011/03/17 Recepción, evaluación y resolución de la Manifestación de Impacto Ambiental en su modalidad particular modalidad A: no incluye actividad altamente riesgosa (SEMARNAT-04-002-A).
- III. **Tipo de clasificación:** Confidencial en virtud de contener los siguientes datos personales: Domicilio particular como dato de contacto o para recibir notificaciones y que es diferente al lugar en donde se realiza la actividad (página 1 de 52), firma de terceros autorizados para recibir notificaciones (página 1 de 52).
- 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.



SECRETARIA 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 08 de mayo de 2017

A

PROFEPA
PROCURADURÍA FEDERAL DE PROTECCIÓN AL AMBIENTE
RECIBIDO
25 MAYO 2017
HORA: 1:30

OFICIO SEMARNAT-BCS.02.01.IA.242/17 ✓
EXPEDIENTE: 03/MP-0011/03/17 ✓
CLAVE DEL PROYECTO: 03BS2016TD012

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

C. JAMES HOWARD GILBRAITH II
APODERADO LEGAL DE CIBANCO, S.A.
INSTITUCIÓN DE BANCA MÚLTIPLE
FIDUCIARIO DEL FIDEICOMISO CIB/2494 EL DORADO
CARRETERA TRANSPENINSULAR KM 21

Recibi original
[Redacted]

24-2017-2017
[Redacted]

VISTO: Para resolver el expediente con número **03/MP-0011/03/17** respecto del procedimiento de evaluación y dictamen de la Manifestación de Impacto Ambiental, modalidad Particular del proyecto **"El Dorado fase II"**, para llevar a cabo la construcción, operación y mantenimiento de 7 edificios que alojaran 18 villas, 10 lotes residenciales, estacionamiento externo y 14 cocheras techados, 1 caseta de seguridad, a desarrollar en una superficie de 21, 783.375 m². Asimismo se destinará una superficie de 28,709.426 m² a la construcción de vialidades, senderos peatonales y jardinería, en el lote 14, de la fracción A, de la fracción 3-A, del predio Demasías del Tule, Municipio de Los Cabos, Baja California Sur, derivado de la solicitud presentada por el C. James Howard Gilbraith II, Apoderado General de CIBANCO, S.A. Institución de Banca Múltiple, Fiduciario del Fideicomiso CIB/2494 El Dorado, Promovente del proyecto.

Para los efectos de la presente Resolución, a la empresa CIBANCO, S.A. Institución de Banca Múltiple, Fiduciario del Fideicomiso CIB/2494 El Dorado, se le denominará el **Promovente**; la actividad del proyecto será llamado el **Proyecto** y la Manifestación de Impacto Ambiental modalidad Particular, incluyendo sus anexos, serán designados **MIA-P**; y

Al respecto, esta Delegación Federal es competente para evaluar y resolver la **MIA-P** del **Proyecto** sujeto a evaluación en Materia de Impacto Ambiental, 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

"El Dorado Fase II"

CIBANCO, S.A. Institución de Banca Múltiple, Fiduciario y Representante Legal del Fideicomiso CIB/2494 El Dorado



SECRETARÍA DE MEDIO AMBIENTE
Y RECURSOS NATURALES

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

OFICIO SEMARNAT-BCS.02.01.IA.242/17

Administración Pública Federal; 16 párrafo primero, fracción X, de la Ley Federal de Procedimiento Administrativo; 2 fracción XXX, 19, fracciones XXIII, XXV y XXIX, 38, 39 y 40, fracciones IX, Inciso c, XIX, XXV y XXXIX, del Reglamento Interior de la Secretaría de Medio Ambiente y Recursos Naturales, publicado en el Diario Oficial de la Federación el 26 de noviembre del 2012 y el Decreto por el que se reforma, adicionan y derogan diversas disposiciones de este Ordenamiento Reglamentario, publicado en el Diario Oficial de la Federación el 31 de octubre de 2014, así como el Artículo Único, fracción VII, numeral 1, del Acuerdo por el que se adscribe orgánicamente las Unidades Administrativas y Órganos Desconcentrados de la Secretaría de Medio Ambiente y Recursos Naturales, publicado en el Diario Oficial de la Federación el 15 de diciembre de 2014, 4º, 5º, fracciones II y X, 28, primer párrafo, fracción IX, 30, 35, párrafos primero, segundo y último, fracción II, de la Ley General del Equilibrio Ecológico y la Protección al Ambiente; 2, 4, 5 inciso Q), 9, 10 fracción II, 12, 17, 19, 21, 22, 24, 25, 26, 27, 38, 39, 42, 44, 45, fracción III, 46 al 50, del Reglamento de la Ley General del Equilibrio Ecológico y la Protección al Ambiente en Materia de Evaluación del Impacto Ambiental y,

RESULTANDO

- I.- Que el 07 de marzo de 2017, se recibió en esta Delegación Federal, el escrito del 24 de febrero del mismo año, que en cumplimiento a lo dispuesto por los artículos 28 y 30, de la Ley General del Equilibrio Ecológico y la Protección al Ambiente, el **Promovente**, sometió a evaluación de la Secretaría de Medio Ambiente y Recursos Naturales, la **MIA-P del Proyecto** a desarrollarse en el lote 14, de la fracción A, de la fracción 3-A, del predio Demasías del Tule, Municipio de Los Cabos, Baja California Sur.
- II.- Que el 09 de marzo 2017 en cumplimiento a lo dispuesto en los artículo 34, fracción I, de la Ley General del Equilibrio Ecológico y la Protección al Ambiente, en relación con el 37, del Reglamento en Materia de Evaluación del Impacto Ambiental, la Secretaría de Medio Ambiente y Recursos Naturales publicó a través de la Separata número DGIRA/012/17 de su Gaceta Ecológica y en la página electrónica de su Portal www.tramites.semarnat.gob.mx el listado del ingreso de proyectos sometidos al procedimiento de evaluación de impacto y riesgo ambiental durante el periodo del 02 al 08 de marzo de 2017, dentro de los cuales se incluyó la solicitud que presentó el **Promovente** para que ésta Delegación Federal, en uso

"El Dorado Fase II"

CIBANCO, S.A. Institución de Banca Múltiple, Fiduciario del Fideicomiso CIB/2494
El Dorado



SECRETARÍA DE MEDIO AMBIENTE
Y RECURSOS NATURALES

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

OFICIO SEMARNAT-BCS.02.01.IA.242/17

de las atribuciones que le confiere los artículos 2, fracción XXX, 19, fracciones XXIII, XXV y XXIX, 38, 39 y 40, fracciones IX, Inciso c, XIX, XXV y XXXIX del Reglamento Interior de la Secretaría de Medio Ambiente y Recursos Naturales, diera inicio al Procedimiento de Evaluación de Impacto Ambiental del **Proyecto**.

- III.- Que el día 09 de marzo de 2017, se recibió en esta Delegación Federal el escrito mediante el cual el **Promoviente** presentó el extracto del **Proyecto** publicado en el periódico El Sudcaliforniano, el 09 de marzo de 2017.
- 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 1 de Junio de 2009, esta Delegación Federal por conducto del oficio SEMARNAT-BCS.02.01.IA.123/17, de fecha 21 de marzo de 2017, solicitó a la Delegación de la Procuraduría Federal de Protección al Ambiente en el Estado, informara si el **Proyecto** tiene algún procedimiento administrativo instaurado sin concluir o existe inicio de obras. Que dicha solicitud fue recibida el día 27 de marzo de 2017.
- V.- Que el 21 de marzo de 2017, esta Delegación Federal con fundamento en los artículos 33, de la Ley General del Equilibrio Ecológico y la Protección al Ambiente y 25, de su Reglamento en Materia de Evaluación del Impacto Ambiental, notificó de la recepción de la **MIA-P** del **Proyecto** a la Secretaría de Desarrollo Económico, Medio Ambiente y Recursos Naturales del Gobierno del Estado de Baja California Sur 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.02.01.IA.124/17 dirigido al Dr. Rodrigo Guerreño Rivas, Secretario de Desarrollo Económico, Medio Ambiente y Recursos Naturales del Gobierno del Estado de Baja California Sur.
 - SEMARNAT-BCS.02.01.IA.125/17 dirigido al Lic. Arturo de La Rosa Escalante, Presidente Municipal de Los Cabos.
- VI.- Que el 22 de enero de 2017, una vez integrado el expediente del **Proyecto**, registrado con número **03/MP-0011/03/17**, con fundamento en lo dispuesto por



SECRETARÍA DE MEDIO AMBIENTE
Y RECURSOS NATURALES

DELEGACIÓN FEDERAL EN BAJA CALIFORNIA SUR

Subdelegación de Gestión para la Protección Ambiental y Recursos Naturales

OFICIO SEMARNAT-BCS.02.01.IA.242/17

los artículos 34, primer párrafo de la Ley General del Equilibrio Ecológico y la Protección al Ambiente y 40, de su Reglamento en Materia de Evaluación del Impacto Ambiental, se puso a disposición del público en el Centro Documental, sita en Melchor Ocampo número 1045, C.P. 23000, Colonia Centro, La Paz, Baja California Sur, con el fin de garantizar el derecho de la participación social dentro del procedimiento de evaluación de impacto ambiental.

- VII.- Que el día 17 de abril de 2017, se recibió en esta Delegación Federal el oficio PFFPA/10.1/497/2017, mediante el cual la Delegación de la Procuraduría Federal de Protección al Ambiente en el Estado, en respuesta a lo solicitado en el Resultando V, manifiesta lo siguiente:

“... Me permito indicar que de una búsqueda exhaustiva en los archivos y bases con los que cuenta a Subdelegación Jurídica, no se advierte la existencia de procedimiento administrativo a nombre del proyecto, asimismo del reporte de la visita técnica que se efectuó y donde se asentó que durante el recorrido por el predio, donde se observó que una parte del predio esta impactado, no existe vegetación de la que se desarrolla de manera natural en el sitio y existente obras las cuales consisten en nivelación del terreno en forma de plataformas en un área aproximada de 5, 000 m² (cinco mil metros cuadrados) así mismo se observa un camino dentro del predio de aproximadamente 80 metros de largo por 4.5 de ancho, el resto del predio se encuentra en su estado natural con vegetación de la que se desarrolla de manera natural en el sitio, cabe hacer mención que las obras que se observan en el sitio se aprecia que no son recientes, el sitio donde se pretende llevar a cabo el proyecto se encuentra dentro de ecosistema costero”.

- VIII.- Que el día 19 de abril de 2017, se recibió en esta Delegación Federal el oficio SDEMARN/SSMARN/DG/130/17, del 16 de abril de 2017, mediante el cual la Secretaría de Desarrollo Económico, Medio Ambiente y Recursos Naturales del Gobierno del Estado de Baja California Sur, en respuesta a lo solicitado en el Resultando VI, manifiesta lo siguiente:

“PLAN ESTATAL DE DESARROLLO 2015-2021

El plan estatal de desarrollo señala en su eje No. II Diversificación Económica, que el desarrollo del sector turismo, comercio y servicios, depende de la diversificación y diseños de producción que en conjunto generen mayores flujos de turistas que a su vez utilicen más los servicios turísticos, propiciando en los destinos una mayor derrama económica, empleo; así como una mejor utilización de la infraestructura de hospedaje disponible.

“El Dorado Fase II”
CIBANCO, S.A. Institución de Banca Múltiple, Fiduciario del Fideicomiso CIB/2494
El Dorado



SECRETARÍA DE MEDIO AMBIENTE
Y RECURSOS NATURALES

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

OFICIO SEMARNAT-BCS.02.01.IA.242/17

Derivado de lo anterior el desarrollo del proyecto a desarrollarse en el predio identificado como lote 14 (catorce) de la fracción A de la fracción 3-A, del predio Demasías del Tule, con referencia de ubicación en el kilómetro 22 de la carretera Federal No. 1 en su tramo Cabo San Lucas – San José del Cabo, en el denominado corredor turístico de Los Cabos, Municipio de Los Cabos, B.C.S., que consiste en la construcción de 7 edificios que alojaran a 18 villas en total, 10 lotes residenciales unifamiliares, áreas de estacionamiento externas y 14 cocheras (garajes) techadas, caseta de seguridad, vialidades, senderos peatonales y jardinería, en una superficie de 50, 492.801 m², es un proyecto de desarrollo turístico concurrente con la visión de desarrollo plasmada en el plan estatal de desarrollo 2015-2021.

DESARROLLO URBANO.

Derivado del análisis de la MIA-P correspondiente al proyecto, en materia de desarrollo urbano, la MIA-P hace referencia al plan de Ordenamiento Ecológico del Municipio de Los Cabos, publicado en el Boletín Oficial de Gobierno del Estado No. 30, Tomo XXII, el 31 de agosto de 1995 y con base al mapa de zonificación de dicho Ordenamiento, el proyecto y su área de influencia se localizan dentro de la Unidad T-6, identificada como Apta para el uso Turístico y de asentamientos Humanos, secundariamente el uso pesquero, por lo que el proyecto también es concurrente con este instrumento.

Por otra parte, de acuerdo con la actualización del Plan Director de Desarrollo Urbano San José del Cabo – Cabo San Lucas 2040, publicado en el Boletín Oficial del Gobierno del Estado de Baja California Sur número 19, de fecha 6 de mayo de 2013, el proyecto en comento se encuentra ubicado en una zona de uso de suelo urbano (U) según el mapa de zonificación primaria del citado instrumento, y con base en la zonificación "turístico Hotelero" (ATO); por lo que se considera que el uso de suelo puede ser compatible con el desarrollo propuesto en el proyecto.

Por otro lado, la MIA-P no señala si cuentan con el Dictamen técnico de Uso de Suelo emitido por Gobierno del Estado. Con base en lo anterior y a lo dispuesto en sus artículos 9, fracción III y 12, fracciones V y XV, de la Ley de Desarrollo Urbano del Gobierno para el Estado de Baja California Sur se sugiere solicitar al promovente acudir ante la autoridad estatal en materia de Desarrollo Urbano, Infraestructura y Transporte.

AGUA, PLANTA DE TRATAMIENTO, PLANTA DESALADORA.

En el apartado II.2.5, Inciso b) Instalaciones hidráulicas, aclaran que para el abastecimiento de agua potable, realizaran contrato respectivo con el H. Ayuntamiento de Los Cabos, de igual manera señalan que cuentan con constancia de

5/52



SECRETARÍA DE MEDIO AMBIENTE
Y RECURSOS NATURALES

DELEGACIÓN FEDERAL EN BAJA CALIFORNIA SUR

Subdelegación de Gestión para la Protección Ambiental y Recursos Naturales

OFICIO SEMARNAT-BCS.02.01.IA.242/17

servicios para el abastecimiento de los siguientes servicios: hidrosanitarios, planta desaladora y de tratamiento de aguas residuales e hidráulicos, los cuales serán proporcionados por el desarrollo contiguo conocido como El Dorado para complementar el abasto de agua y dar tratamiento y manejo de aguas residuales.

Al respecto del tratamiento de aguas residuales y de la planta desalinizadora, en la MIA-P se advierte que el proyecto en mención no contraviene lo estipulado en las estrategias del Ordenamiento Ecológico, en lo referente a: "todas las zonas turísticas deberán contar con un sistema de tratamiento de aguas residuales y que el agua tratada deberá ser utilizada.

En este sentido y con el fin de verificar la capacidad de las plantas desalinizadora y de tratamiento del proyecto El Dorado, a fin de garantizar el abasto de estos servicios, por lo que sugiere solicitar al promovente, ampliar la información al respecto.

RESIDUOS.

Dentro del apartado 11.2.10. generación, manejo y disposición de residuos sólidos, líquidos y emisiones a la atmósfera, el promovente especifica que los residuos serán clasificados y acopiados dentro del mismo predio, para después trasladarlos y descargarlos en el relleno sanitario autorizado, por lo cual se instalara un almacén temporal; al respecto, se sugiere requerir al promovente que en dicha área de almacén se instalen los elementos necesarios para evitar la dispersión de los residuos por la acción del viento o fauna y en particular para prevenir la dispersión de los mismos a la ZOFEMAT.

De igual manera la MIA-P no aclara si cuenta con servicios de recolección de residuos. Al respecto se propone solicitar al promovente presentar un dictamen de factibilidad de servicios de recolección de Residuos Sólidos Urbanos emitido por el Ayuntamiento de Los Cabos o en su caso, establecer un convenio para la prestación de este servicio o en su defecto, demostrar la contratación de una empresa particular para la disposición final de sus Residuos en un sitio autorizado por el H. Ayuntamiento de Los Cabos.

Por otro lado en la MIA-P en su apartado 11.2.11 señalan que cuentan con registro de Plan de Manejo de Residuos, sin embargo no aclara si cuentan con el registro y autorización emitida por el Gobierno del Estado de Baja California Sur para el manejo de los residuos de manejo especial, ya que por la cantidad de generación se presumen su clasificación como grandes generadores, según lo establece la Norma Oficial Mexicana NOM-061-SEMARNAT-2011.

"El Dorado Fase II"
CIBANCO, S.A. Institución de Banca Múltiple, Fiduciario del Fideicomiso CIB/2494
El Dorado



SECRETARÍA DE MEDIO AMBIENTE
Y RECURSOS NATURALES

DELEGACIÓN FEDERAL EN BAJA CALIFORNIA SUR

Subdelegación de Gestión para la Protección Ambiental y Recursos Naturales

OFICIO SEMARNAT-BCS.02.01.IA.242/17

Por otra parte y considerando que las instalaciones que proporcionan servicios turísticos como los que prestara el proyecto, pudieran ser considerados como grandes generadoras de residuos en los términos establecidos en los numerales VII y VIII, inciso c del anexo normativo de la Norma Oficial Mexicana NOM-061-SEMARNAT-2011, se recomienda requerir al promovente que en caso de cumplir con estos supuestos, realice las gestiones necesarias para registrar ante esta autoridad ambiental estatal, el plan de manejo de residuos de manejo especial al que se refiere la fracción VI del artículo 9 de la Ley General para la Prevención y Gestión Integral de los Residuos.

MATERIALES PÉTREOS.

La MIA-P en sus apartados II.1.5. Inciso a) y II.2.3 menciona que será necesario rellenar y nivelar algunas partes del predio y que abra que realizar movimientos de tierra para la preparación del sitio y crear las diferentes terrazas, sugieren la obtención de materiales pétreos del Bando de Materiales denominado El Tule por su cercanía al proyecto, sin embargo, en cuanto a la utilización de materiales la MIA-P no describe el tipo y volúmenes que serán utilizados durante las fases de preparación y construcción.

Con base en lo anterior, se sugiere solicitar al promovente que en caso de requerir materiales pétreos adicionales, estos deberán ser obtenidos de bancos de materiales pétreos debidamente autorizados por el Gobierno del Estado en el ámbito de las atribuciones que en la materia le otorgan los artículos 7, fracción X y XVI de la Ley del General del Equilibrio Ecológico y la Protección al Ambiente, 20 y 21, fracción IV de la Ley del Equilibrio Ecológico y la Protección al Ambiente del Estado de Baja California Sur y 8, fracción IV de su Reglamento. Se exhorta requerir al promovente que soliciten a sus proveedores copias de las autorizaciones ambientales de los bancos y que en su momento, exhiban comprobantes de adquisición de dichos materiales.

De igual manera se sugiere solicitar al promovente que durante el acarreo de las materiales pétreos para ser utilizados en los rellenos y conformación de terrazas, lo realicen en camiones en buenas condiciones mecánicas, que estos a su vez vayan tapados y en su caso con el material humedecidos, con el fin de disminuir las emisiones de polvo a la atmosfera y el riesgo de accidentes en las vías de comunicación. De igual manera se sugiere recomendar al promovente evitar reparaciones y evitar derrames de grasas, aceites y combustibles en el sitio del proyecto, disminuyendo así el riesgo de contaminación del suelo y playa.

ACCESO A PLAYAS

De acuerdo con la MIA-P en su página 60 se señala que no se hará uso de la ZOFEMAT con instalaciones o infraestructura, sin embargo no precisa los accesos a la misma, no



SECRETARÍA DE MEDIO AMBIENTE
Y RECURSOS NATURALES

DELEGACIÓN FEDERAL EN BAJA CALIFORNIA SUR

Subdelegación de Gestión para la Protección Ambiental y Recursos Naturales

OFICIO SEMARNAT-BCS.02.01.IA.242/17

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

De igual manera señala, que el acceso a las playas deberá de mantenerse y mejorarse. Los propietarios de los predios contiguos al acceso a la ZOFEMAT conjuntamente con las autoridades locales deberán de proporcionar accesos públicos a las playas que sean francos, amplios y suficientes de cuando menos 12 m de sección, así como estacionamiento proporcional al uso e importancia de la playa, baños, regaderas públicas, botes para basura y lo que establezca la normatividad de la autoridad correspondiente.

RUIDO.

La MIA-P, establece en sus apartados II.2.3, II.2.5 e IV.2.1, inciso b) y V.1.3 que durante la etapa de preparación del sitio y de construcción se utilizara maquinaria pesada para el transporte de material, despalme, corte y nivelación del predio en cuestión. Con base en lo anteriormente expuesto y debido a la existencia de instalaciones de gran turismo en los predios vecinos (Hotel Gran Marquis y El Dorado), en donde se puede presumir impactos y afectaciones ocasionados por la emisión de ruidos y emisiones a la atmosfera, se considera necesaria la aplicación de medidas para reducir los ruidos provenientes de la operación de maquinaria, camiones y demás equipos durante las etapas de preparación del sitio y construcción.

En ese sentido, se deberá garantizar que la generación de ruido o perturbaciones generadas por el tránsito de vehículos y operación de maquinaria pesada se vean mitigadas. Al respecto se recomienda sugerir al promovente el establecimiento de horarios de trabajo estrictamente diurnos y preferentemente durante la época de baja afluencia turística.

FLORA.

Derivado del análisis de la MIA-P no se identifica si el promovente cuenta con la autorización de Cambio de Uso de Suelo en Terrenos Forestales. Derivado de lo anterior es indispensable señalar al promovente que para el desarrollo del proyecto se deberá contar con la autorización de Cambio de Uso de Suelo en Terrenos Forestales y un Plan de Rescate de flora debidamente sancionado y autorizado, asegurando el rescate del mayor número posible de las especies identificadas e incluidas en la Norma Oficial Mexicana NOM-059-SEMARNAT-2010, por lo que el promovente, no deberá iniciar trabajo alguno como lo son el desmonte, despalme, corte o nivelación, excavación sin

"El Dorado Fase II"

CIBANCO, S.A. Institución de Banca Múltiple, Fiduciario del Fideicomiso CIB/2494
El Dorado



SECRETARÍA DE MEDIO AMBIENTE
Y RECURSOS NATURALES

DELEGACIÓN FEDERAL EN BAJA CALIFORNIA SUR

Subdelegación de Gestión para la Protección Ambiental y Recursos Naturales

OFICIO SEMARNAT-BCS.02.01.IA.242/17

contar con la debida autorización y que las obras y/o actividades, garantizando el seguimiento del rescate de la vegetación indicado en su apartado V.II.2. de la MIA-P en comento.

Por otro lado la MIA-P señala en su apartado IV.3. Inciso e) Vegetación, que en la sección 2 es donde se encuentre una mayor diversidad y abundancia de especies vegetales, en donde el estrato clasificado como suculento aporta el 43.76 % del número total de individuos encontrados, de un total de 665. Es importante destacar que el estrato suculento se conforma de 291 individuos vegetales encontrados, de los cuales 220 pertenecen a la especie Mammillaria dioica (viejitos) la cual se encuentra catalogada en la Norma Oficial Mexicana NOM-059-SEMARNAT-2010 como endémica y bajo estatus de protección especial.

De igual manera la MIA-P menciona que se realizara el rescate de todos los organismos para ser utilizados en sus áreas verdes y jardines.

Derivado de lo anterior y con base en que la especie Mammillaria dioica se encuentra registrada en la Norma Oficial Mexicana NOM-059-SEMARNAT-2010 y que dentro del polígono en estudio se reportan 220 individuos, se sugiere condicionar al promovente al rescate total de los individuos en la norma mencionada.

FAUNA.

La MIA-P menciona que no se tiene contemplado hacer ningún tipo de actividades relacionadas con su aprovechamiento no extractivo de las Tortugas Marinas, sin embargo toman en cuenta como medidas de prevención y en su caso de mitigación de impactos derivados de la presencia del proyecto que durante la etapa de operación se inscribirán en la Red Municipal de Protección a la Tortuga.

En ese sentido se sugiere solicitar al promovente que se adhiera al programa para protección, conservación e investigación de tortugas marinas de la Dirección Municipal de Ecología de Los Cabos, que entre sus acciones ha propuesto para la conservación de las tortugas marinas, la conformación de la Red para la protección de las Tortugas Marinas.

- IX.-** Que a la fecha de elaboración de la presente resolución ha vencido el plazo para que las instancias consultadas emitieran sus comentarios acerca del **Proyecto**, sin que se haya recibido la opinión de la Presidencia Municipal del Ayuntamiento de Los Cabos; de acuerdo con lo referido en el Resultando V del presente oficio, esta



SECRETARÍA DE MEDIO AMBIENTE
Y RECURSOS NATURALES

DELEGACIÓN FEDERAL EN BAJA CALIFORNIA SUR

Subdelegación de Gestión para la Protección Ambiental y Recursos Naturales

OFICIO SEMARNAT-BCS.02.01.IA.242/17

Delegación Federal considera que dichas instancias de Gobierno no tienen objeción alguna para el desarrollo del **Proyecto**.

X.- Que el **Promoviente** presente copias simples de las siguientes documentales:

- a) Oficio No. B00.903.04.-3943, de fecha 05 de diciembre de 2016, mediante el cual la Dirección Local de la Comisión Nacional del Agua determina que los escurrimientos sin nombre que el
- b) **Promoviente** denomino El Dorado 1 y El Dorado 2 no cumplen con las características para ser considerados propiedad de La Nación, de acuerdo al artículo 3, fracción XLVII de la Ley de Aguas Nacionales.
- c) Oficio US/320/PU/2016, de fecha 06 de octubre de 2016, mediante el cual la Dirección General de Planeación y Desarrollo Ecológico del H. XII Ayuntamiento de Los Cabos emite autorización de uso de suelo catalogada como ATO (Turístico Hotelero).
- d) Oficio Núm. 6.3.415.DV.385/2016, de fecha 04 de noviembre de 2016, mediante el cual la Subdirección de Obras, Residencia General de Conservación de Carreteras de la Secretaría de Comunicaciones y Transportes considera viable la propuesta de acceso y uso de derecho de vía. Sin embargo para obtener la autorización para uso del derecho de vía, deberá cumplir con los requisitos estipulados tanto en el proceso de calidad F070603 de esta Secretaría, como en el Reglamento para el Aprovechamiento del derecho de Vía en Carreteras Federales y Zonas Aledañas.

X.- Que a la fecha de emisión del presente Resolutivo no se han recibido observaciones o quejas con relación al desarrollo del **Proyecto**, por parte de personas de la comunidad, organizaciones no gubernamentales o autoridades Federales, Estatales o Municipales, y:

CONSIDERANDO

PRIMERO.- Esta Delegación Federal es competente para conocer y resolver la **MIA-P** del **Proyecto**, de conformidad con lo dispuesto en los artículos 8º, 14 y 16, de la Constitución Política de los Estados Unidos Mexicanos; 2º, fracción I, 16, 17 BIS, 26 y 32

"El Dorado Fase II"
CIBANCO, S.A. Institución de Banca Múltiple, Fiduciario del Fideicomiso CIB/2494
El Dorado



SECRETARÍA DE MEDIO AMBIENTE
Y RECURSOS NATURALES

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

OFICIO SEMARNAT-BCS.02.01.IA.242/17

Bis, fracción XI, de la Ley Orgánica de la Administración Pública Federal; 16 párrafo primero, fracción X, de la Ley Federal de Procedimiento Administrativo; 2 fracción XXX, 19 fracciones XXIII, XXV, XXIX, 38, 39 y 40, fracciones IX, Incisos c, XIX, XXXV y XXXIX, del Reglamento Interior de la Secretaría de Medio Ambiente y Recursos Naturales, publicado en el Diario Oficial de la Federación el 26 de noviembre del 2012, 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 a las Unidades Administrativas y Órganos Desconcentrados de la Secretaría de Medio Ambiente y Recursos Naturales, publicado en el Diario Oficial de la Federación el 15 de diciembre de 2014, 4º, 5º, fracciones II y X, 28, primer párrafo, fracción IX, 30, 35, párrafos primero, segundo y último, fracción II, de la Ley General del Equilibrio Ecológico y la Protección al Ambiente; 2º, 4º, 5º inciso Q), 9º, 10 fracción II, 12, 17, 19, 21, 24, 25, 26, 27, 38, 39, 42, 44, 45, fracción II, 46 al 50, del Reglamento de la Ley General del Equilibrio Ecológico y la Protección al Ambiente en Materia de Evaluación del Impacto Ambiental.

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

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

Por lo que, quienes pretendan llevar a cabo alguna de las obras y actividades previstas en el artículo 28, de la Ley General del Equilibrio Ecológico y la Protección al Ambiente, requerirán previamente la autorización en materia de impacto ambiental de esta Secretaría; para lo cual, deberán presentar una Manifestación de Impacto Ambiental, que contenga, por lo menos, una descripción de los posibles efectos en el o los ecosistemas que pudieran ser afectados por la obra o actividad de que se trate,



SECRETARÍA DE MEDIO AMBIENTE
Y RECURSOS NATURALES

DELEGACIÓN FEDERAL EN BAJA CALIFORNIA SUR

Subdelegación de Gestión para la Protección Ambiental y Recursos Naturales

OFICIO SEMARNAT-BCS.02.01.IA.242/17

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.

En el caso de la **MIA-P del Proyecto**, en análisis y resolución, los desarrollos inmobiliarios que afecten los ecosistemas costeros, requieren de ser evaluados en Materia de Impacto Ambiental por la Secretaría de Medio Ambiente y Recursos Naturales, de conformidad con lo previsto en los artículos 28, fracción IX, de la Ley General del Equilibrio Ecológico y la Protección al Ambiente y 5º, inciso Q), de su Reglamento en Materia de Evaluación del Impacto Ambiental.

TERCERO.- Que la Dirección General de Impacto y Riesgo Ambiental y las Delegaciones Federales de la Secretaría de Medio Ambiente y Recursos Naturales cuentan con las facultades, en caso de autorizar las obras o actividades que hayan sido sometidas a evaluación de impacto ambiental, la de imponer condicionantes entre las cuales se encuentra la de incluir programas de trabajo que vayan dirigidas al cumplimiento de las medidas de prevención, mitigación, y en su caso, compensación.

CUARTO.- 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, XIX, XXV y XXXIX del Reglamento Interior de la Secretaría de Medio Ambiente y Recursos Naturales, las Delegaciones Federales de esta Secretaría cuentan con facultades para dictaminar en Materia de Impacto Ambiental.

QUINTO.- Que con base en las consideraciones expuestas, esta Delegación Federal procedió a evaluar el impacto ambiental que pudiera ocasionar la construcción, operación y mantenimiento que requiere el desarrollo del **Proyecto** a desarrollarse, bajo lo establecido en las Normas Oficiales Mexicanas: NOM-041-SEMARNAT-2006, NOM-045-SEMARNAT-2006, NOM-059-SEMARNAT-2010 y NOM-080-SEMARNAT-1999, así como también a lo establecido en el Ordenamiento Ecológico para el Desarrollo Urbano y Turístico del Municipio de Los Cabos y el Plan Director de Desarrollo Urbano San José del Cabo-Cabo San Lucas 2040. Destacando los puntos siguientes:

A).- CARACTERÍSTICAS DEL PROYECTO.

Cabe precisar que del análisis íntegro de la **MIA-P**, se advierte que el **Promoviente** pretende la construcción, operación y mantenimiento de 7 edificios que alojarán 18

"El Dorado Fase II"

CIBANCO, S.A. Institución de Banca Múltiple, Fiduciario del Fideicomiso CIB/2494
El Dorado



SECRETARÍA DE MEDIO AMBIENTE
Y RECURSOS NATURALES

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

OFICIO SEMARNAT-BCS.02.01.IA.242/17

villas, 10 lotes residenciales unifamiliares, áreas de estacionamiento externo y 14 cocheras (garajes) techados, 1 caseta de seguridad para el control de los visitantes y el resto de la superficie corresponderá a vialidades, senderos peatonales y jardinería. Ya se cuenta con un edificio de conserjería (El Dorado Fase I) donde se mantiene el control y administración para los residentes del proyecto en un predio con una superficie de 50,492.801 m².

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

B).- ASPECTOS ABIÓTICOS

Clima

En la zona del **Proyecto** se presenta un clima tipo "BW(h')w": Desértico, muy cálido, de verano.

Los meses de mayor precipitación corresponden a los meses de agosto y septiembre, siendo éste último el que registra valores muy por encima de la media anual. Estos meses también registran las temperaturas promedio más altas, por lo que las temperaturas mayores se asocian a las precipitaciones más abundantes características de los climas cálidos. Los volúmenes registrados para el mes de agosto y septiembre, se asocia a lluvias torrenciales. Estos meses son generalmente donde se presentan fenómenos meteorológicos extremos

Geología

La litología en el sitio del **Proyecto** está dominada por la presencia de rocas ígneas intrusivas de tipo granodioritas y depósitos sedimentarios consolidados y no consolidados, en menor grado sedimentos cuaternarios.

Geomorfología

En el área precisa del **Proyecto** la topografía es muy irregular, y forma parte de una zona de lomerío, con elevaciones cercanas a los 100 metros de altura sobre el nivel medio de mar con pendientes de alrededor de 30 grados en algunos sitios.

El área de estudio se clasifica como lomerío escarpado con cañadas, lo que le confiere un paisaje característico de cerros y arroyos.



SECRETARÍA DE MEDIO AMBIENTE
Y RECURSOS NATURALES

DELEGACIÓN FEDERAL EN BAJA CALIFORNIA SUR

Subdelegación de Gestión para la Protección Ambiental y Recursos Naturales

OFICIO SEMARNAT-BCS.02.01.IA.242/17

Según la Carta Geológico Minera: Cabo San Lucas F12-B54, editada por el Servicio Geológico Mexicano, en ésta zona la unidad litológica más antigua son rocas metamórficas, incluyendo principalmente esquistos de biotita y gneis anfibolítico (Ki (?)E-Gn). Estas rocas afloran como remanentes metasedimentarios o posiblemente techos colgantes en diferentes partes de la carta, aunque solamente son aplicables en el área de Cabo San Lucas. En su mayoría estas rocas metamórficas tienen una probable edad del Cretácico Inferior. Probablemente los protolitos de estas rocas metamórficas fueron depósitos siliciclásticos (lodolitas y areniscas) de cuencas marinas, de edad incierta, sin embargo, una edad del Cretácico Inferior parece lo más probable.

El área de estudio se clasifica como lomerío escarpado con cañadas, lo que le confiere un paisaje característico de cerros y arroyos que han dado marco para que los proyectos circundantes establecieran en las áreas bajas campos de golf para provocar el contraste de paisaje.

Suelo.

Debido a las condiciones climáticas de la zona, geología y topografía asociadas, el desarrollo de los suelos en el área de estudio es de escaso desarrollo genético y poca profundidad. Los suelos predominantes en el área de estudio son los Regosoles eútricos asociados a Litosoles, como unidades predominantes, así como Fluvisol eútricos en las áreas de inundación o márgenes de arroyos o ríos.

El 83% de la superficie de la región del Cabo está cubierta por Regosoles, los cuales presentan una fase lítica a menos de 50 cm de profundidad. Los Regosoles son suelos de baja fertilidad, someros o muy someros con baja capacidad de intercambio de cationes, algunos de ellos presentan acumulación de sales solubles o sodio.

Hidrología

El área del **Proyecto** se ubica dentro de la Región Hidrológica 6, Baja California Sur-Este (La Paz) Tiene una extensión de 11 426.126 km². Está caracterizada por corrientes de escasa longitud y descienden del flanco oriental de las sierras: Las Tarabillas, Las Cruces, Mata Gorda, entre otros rasgos orográficos. El drenaje se define de paralelo a subparalelo y dendrítico, conformado por corrientes intermitentes que desembocan en el Golfo de California. Se encuentra constituida en su totalidad por las cuencas A (La Paz-Cabo San Lucas), B (Loreto-Bahía La Paz) y C (Arroyo Frijol-Arroyo San Bruno) todas en Baja California Sur.

"El Dorado Fase II"
CIBANCO, S.A. Institución de Banca Múltiple, Fiduciario del Fideicomiso CIB/2494
El Dorado



SECRETARÍA DE MEDIO AMBIENTE
Y RECURSOS NATURALES

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

OFICIO SEMARNAT-BCS.02.01.IA.242/17

Cuenca La Paz-Cabo San Lucas (A) Se ubica en la porción sur-sureste de la entidad y en la parte sur de la región hidrológica 6, cuenta con una superficie de 6 802.689 km², la ocurrencia de precipitación media anual oscila alrededor de 336.44 mm y pendiente general de media a alta.

Existen varias corrientes en esta cuenca, pero la principal es el río San José, que nace en la sierra San Fernando a 1,550 msnm. Los primeros 28 km la corriente presenta dirección ligeramente al sureste, seguidamente la corriente se vuelve sinuosa con direcciones de norte a sur y de oeste a este, hasta llegar a la localidad La Malda, donde define su rumbo hacia el sur. Aguas abajo de esta localidad la corriente recibe dos afluentes importantes de la margen derecha conformados por los arroyos San Pedro y San Pablo, La Palma y posteriormente por la margen izquierda la corriente Migriño, después sigue su curso hasta desembocar en la bahía San José del Cabo en el Golfo de California con 68.196 km, de recorrido y pendiente media de 2.27%.

En la cuenca existen 7 estaciones hidrométricas, de estas, la estación San Antonio ubicada en el municipio de La Paz y sobre el arroyo San Antonio consigna un volumen medio anual de 121.125 m³ durante el período 1983-1987, la estación Los Encinos sobre el arroyo Los Encinos reporta un volumen medio de 184.9 m³ anuales durante el período 1983-1986, la estación Cajón de Yeneka que se haya instalada en el arroyo La Palma municipio de Los Cabos afora 5,894.800 m³, para el período 1983-1986.

En la zona de estudio son escasas las formaciones de redes hidrográficas bien desarrolladas debido, sobre todo, a la confluencia de factores ambientales como: clima, tipo de vegetación, propiedades edáficas, entre otros, que impiden la formación de corrientes permanentes. Sin embargo, cuando la lluvia se presenta se forman avenidas de precipitación intermitentes que permiten delimitar las áreas de escurrimientos o cuencas hidrológicas. De este modo, las áreas de captación en la zona de estudios son:

El arroyo El Diablo (CH_1003) tiene una superficie de 833-50-96.36 ha; se trata de una cuenca exorreica con drenaje en el Golfo de California y se ubica a una altitud máxima de 294 msnm.



SECRETARÍA DE MEDIO AMBIENTE
Y RECURSOS NATURALES

DELEGACIÓN FEDERAL EN BAJA CALIFORNIA SUR

Subdelegación de Gestión para la Protección Ambiental y Recursos Naturales

OFICIO SEMARNAT-BCS.02.01.IA.242/17

Como ya se mencionó anteriormente, el área del proyecto se encuentra en relación a dos escurrimientos sin nombre que en su conjunto suman $1'533,702.07\text{m}^2$,

Hidrología subterránea.

El acuífero Cabo San Lucas, definido con la clave 0317 en el Sistema de Información Geográfica para el Manejo de Agua Subterránea de la Comisión Nacional del Agua, se ubica en la porción sur del estado de Baja California Sur, entre los paralelos $22^{\circ} 52'$ y $23^{\circ} 07'$ de latitud norte y los meridianos $109^{\circ} 42'$ y $110^{\circ} 05'$ de longitud oeste; abarcando una superficie de 515 km^2 .

Las evidencias geológicas, geofísicas e hidrogeológicas, permiten definir la presencia de un acuífero de tipo libre heterogéneo, tanto en sentido horizontal como vertical, constituido por sedimentos Determinación de la disponibilidad de agua en el acuífero Cabo San Lucas, Estado de Baja California Sur 12 aluviales, fluviales y eólicos depositados tanto en los subálveos de los arroyos como en la planicie costera.

Los resultados de la interpretación por métodos analíticos convencionales de un estudio realizado por la UNAM en 2010, donde se ejecutaron cuatro pruebas de bombeo de corta duración en etapa de abatimiento y recuperación, se establece que los valores de transmisividad varían de 0.2315 a $23.1481 \times 10^{-3} \text{ m}^2/\text{s}$, con un valor promedio de $11.9213 \times 10^{-3} \text{ m}^2/\text{s}$, en tanto que los valores de conductividad hidráulica varían de 0.00001157 a 0.00115740 m/s con un valor promedio de 0.0006034 m/s .

Las configuraciones de profundidad al nivel estático, presentan valores que varían de 6.6 a 18.21 m , de 6.7 a 17.88 m y de 6.7 a 17.62 m , para los años 2007, 2009 y 2010 respectivamente en la zona Cabo San Lucas; mientras que en la zona San Cristóbal las PNE oscilaron de $6.8-22.93 \text{ m}$, de $6.54-22.62 \text{ m}$ y de $6.72-22.58 \text{ m}$, para los mismo años de análisis; en la zona el Tule los valores oscilaron de $9.11-15.45 \text{ m}$ y de 10.3 a 16.14 m para los años 2009 y 2010 respectivamente. Aumentando gradualmente de la zona costera hacia las estribaciones de las sierras que delimitan el acuífero, conforme se asciende topográficamente. Los valores más someros se ubican en la parte baja (zona hotelera); en tanto que los más profundos se registran en los poblados El Tezal y Los Llanitos.

C).- ASPECTOS BIÓTICOS

"El Dorado Fase II"
CIBANCO, S.A. Institución de Banca Múltiple, Fiduciario del Fideicomiso CIB/2494
El Dorado



SECRETARÍA DE MEDIO AMBIENTE
Y RECURSOS NATURALES

DELEGACIÓN FEDERAL EN BAJA CALIFORNIA SUR

Subdelegación de Gestión para la Protección Ambiental y Recursos Naturales

OFICIO SEMARNAT-BCS.02.01.IA.242/17

Flora

En términos generales y considerando sus características fenológicas, la comunidad vegetal existente dentro del sitio del **Proyecto** es del tipo matorral **Sarcocaulé**.

Se identifican tres secciones principales aquella que carece de vegetación, la que presenta vegetación muy dispersa y la que tiene manchones de vegetación y se puede identificar algunas asociaciones.

PRIMERA SECCIÓN.

La primera sección identificada, corresponde a aquella superficie que carece de vegetación debido a las alteraciones que sufrió el área derivado de actividades previas y donde el suelo está modificado y compactado. Solo se identifica la presencia de vegetación oportunista de tipo herbácea, que crece en los límites de las áreas alteradas.

SEGUNDA SECCIÓN.

La segunda sección se determinó considerando la mayor cobertura de vegetación, se delimitó una superficie de 10,274.73 m² donde se realizó el censo total de la flora presente; dentro de la cual manchones de vegetación, presencia de restos de materiales de desecho y claros sin vegetación. Es importante mencionar que se considera que este sitio es inducido, ya que las asociaciones que se presentan y el arreglo de las mismas hace pensar que fueron sembradas en sitio como elemento paisajístico para el Hotel "Marquis" ubicado a un costado.

La siguiente tabla muestra el listado de las especies por forma de crecimiento o estrato: arbóreo, arbustivo, herbáceo y suculento.

Nombre científico	Nombre común
<i>Cyrtocarpa edulis</i>	Ciruelo
<i>Washingtonia robusta</i>	Palma taco
<i>Bursera microphylla</i>	Torote colorado
<i>Bursera hindsiana</i>	Torote prieto
<i>Ebenopsis confinis</i>	Ejotón



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

SECRETARÍA DE MEDIO AMBIENTE
Y RECURSOS NATURALES

OFICIO SEMARNAT-BCS.02.01.IA.242/17

<i>Prosopidastrum mexicanum</i>	Palo Chino
<i>Baccharis salicifolia</i>	Guatamote
<i>Bouyeria sonora</i>	Lengua de Gato
<i>Jatropha cinerea</i>	Lomboy
<i>Indigofera nelsonii</i>	Rama Prieta
<i>Caesalpinia californica</i>	Vara Prieta
<i>Desmanthus fruticosus</i>	Daí
<i>Fouquieria diguetii</i>	Palo adán
<i>Abutilon palmeri</i>	Malva abutilon
<i>Ziziphus obtusifolia</i>	Amole dulce
<i>Colubrina californica</i>	Frutillo
<i>Lycium californicum</i>	Frutilla
<i>Turnera diffusa</i>	Damiana
<i>Ibervillea sonoreae</i>	Melón Coyote
<i>Astragalus magdalenae</i>	Cascabelito
<i>Macropodium atropurpureum</i>	Conchito
<i>Antigonon leptopus</i>	San Miguelito
<i>Cylindropuntia choya</i>	Choya Pelona
<i>Mammillaria dioica</i>	Viejito
<i>Pachycereus pringlei</i>	Cardón
<i>Stenocereus gummosus</i>	Pitahaya agria
<i>Ferocactus peninsulae</i>	Biznaga



SECRETARÍA DE MEDIO AMBIENTE
Y RECURSOS NATURALES

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

OFICIO SEMARNAT-BCS.02.01.IA.242/17

TERCERA SECCIÓN.

La tercera sección identificada, es la ladera del cerro localizada al Noreste del predio (recordar que este sitio presenta cortes previos que exponen la roca); en este sitio se observan remanente de lo que en su momento fue la vegetación original del sitio, sin embargo, por la elevación del sitio y por la carencia de agua, los ejemplares presentes son poco densos, están muy dispersos y son de porte bajo.

Fauna

En el caso del área de estudio, durante las visitas prospectivas al polígono donde se llevará a cabo el **Proyecto**, no se avistaron ejemplares faunísticos, con excepción de alguna aves que se encontraban de paso; esto debido a que el área del proyecto ha sido severamente modificada debido al aislamiento provocado por el trazo de la carretera que conecta a todo el corredor turístico de Los Cabos, por sus modificaciones y ampliaciones, así como por la presencia de proyectos turísticos que han alterado definitivamente la zona y han ahuyentado a la fauna.

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

ETAPA DE PREPARACIÓN DEL SITIO.

Atmósfera.

Durante esta etapa las afectaciones a la atmósfera derivadas de la limpieza del terreno, cortes y rellenos y operación de maquinaria, serán por su intensidad de medias a altas en el sentido negativo, ya que los movimientos de tierras generan cantidades significativas de polvos al momento de los cortes, carga y descarga; asimismo, los trayectos de los propios vehículos de carga y maquinaria hacen los propio, al tiempo que pueden generar cantidades significativas de gases contaminantes si es que éstos no se encuentran en buenas condiciones mecánicas; y con una emisión constante de rudos propios de la operación de la maquinaria y andar de camiones.

En cuanto a su extensión, también se esperan afectaciones medias y altas toda vez que las partículas de gases y polvos levantados por los trabajos en esta etapa, pueden transportarse a distancias significativas si no son controlados; no obstante, en cuanto a la persistencia, todo los impactos detectados se consideraron poco persistentes, ya que sus afectaciones dejarán de producirse al término de las actividades de preparación del



SECRETARÍA DE MEDIO AMBIENTE
Y RECURSOS NATURALES

DELEGACIÓN FEDERAL EN BAJA CALIFORNIA SUR

Subdelegación de Gestión para la Protección Ambiental y Recursos Naturales

OFICIO SEMARNAT-BCS.02.01.IA.242/17

sitio, es por ello que en términos de reversibilidad también resultan totalmente reversibles.

Suelo.

Debido a la limpieza del suelo, pero en mayor grado a los cortes y rellenos, los impactos esperados son muy intensos ya que el suelo es totalmente modificado y, si bien la extensión del impacto es puntual, es permanente y ya no es reversible, toda vez que sobre ella se desplantarán las residencias y demás edificaciones, vialidades e infraestructura de servicios

Vegetación.

Las actividades de preparación del sitio para el desarrollo del proyecto implican la remoción del total de la vegetación existente en la sección 2, ya que para la conformación de las plataformas, vialidades y áreas ajardinadas que se proyectan, es necesario modificar totalmente los niveles de terreno natural, por lo que la intensidad de los impactos en esta etapa son a primera vista altos, si no se toma en cuenta que en esta zona la diversidad es muy baja y el número de individuos de las especies existentes es también bajo, si bien no muy extensos, los impactos son permanentes e irreversibles, toda vez que sobre las superficies se desplantará algún tipo de infraestructura.

Por otra parte, la sección 3, se ubica en la ladera de una elevación, en cuyas faldas se desplantarán las 7 unidades residenciales antes mencionadas; si bien en esta zona se realizarán cortes y terracerías, que afectarán definitivamente la vegetación existente, se buscará realizar solo los cortes necesarios para el desplante de la unidades, dejando la parte alta de la elevación en su estado natural. De lo anterior se desprende que los impactos sobre la vegetación serán muy altos, aunque poco extensivos serán permanentes e irreversibles ya que el sitio no volverá a recuperar su estado de naturalidad debido al desplante de infraestructura.

Fauna.

Como se ha determinado, la diversidad y abundancia de especies de flora y fauna detectada para el sitio del proyecto, son muy bajas, debido inicialmente a la construcción de la carretera en su colindancia Norte, lo que ocasionó una fragmentación del ecosistema, y posteriormente debido al aislamiento derivado de la construcción de proyecto "El Dorado" en su colindancia Este, y del Hotel "El Marquis" en la colindancia Oeste y finalmente debido a su colindancia con la Zona Federal Marítimo Terrestre

"El Dorado Fase II"
CIBANCO, S.A. Institución de Banca Múltiple, Fiduciario del Fideicomiso CIB/2494
El Dorado



SECRETARÍA DE MEDIO AMBIENTE
Y RECURSOS NATURALES

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

OFICIO SEMARNAT-BCS.02.01.IA.242/17

Derivado de las características descritas, se considera que la intensidad de este impacto es baja porque el hábitat se encuentra en este momento ya perturbado, es decir, la flora y fauna son escasas debido al aislamiento sufrido por la presencia de elementos colindantes que impiden la dispersión de propágulos y semillas, así como el libre desplazamiento de la fauna.

Como ya se dijo, se considera que el predio donde pretende desarrollarse el proyecto ha quedado aislado por la carretera por un lado, las instalaciones turísticas aledañas por otro y finalmente la ZOFEMAT que no les ofrece sitios donde puedan ocultarse; es por ello que se considera que la poca fauna que se encuentre en el sitio, no podrá desplazarse hacia zonas menos afectadas y con menor presencia humana, por lo que deberán aplicarse medidas artificiales para trasladar los ejemplares que sean detectados hacia dichas zonas ubicadas aguas arriba de la microcuenca.

En todo caso, el desarrollo de este proyecto traerá consigo la generación de pastos y vegetación ornamental, que como en otros desarrollos de la zona, consiste en vegetación típica de la zona, con especies autóctonas, lo que dará sustento al suelo evitando el aumento de la erosión, y permitirá el acomodo de algunas especies de fauna nativa como pequeños reptiles y algunas aves.

De acuerdo con la descripción del sistema ambiental, la playa ubicada frente al proyecto, probablemente sea visitada por tortugas marinas para anidación, por lo que las actividades de proyecto en esta fase y la fase de construcción, pueden resultar en afectaciones a las especies de tortuga que arriban a la zona, ya sea por la iluminación excesiva de las áreas de trabajo, la interferencia directa de trabajadores en el proceso de anidación, la presencia de basura (particularmente bolsas de plástico que pueden ser confundidas con medusas), hasta la extracción de huevos una vez depositados.

Es importante señalar que desde el inicio de las obras del proyecto "El Dorado Fase II", la empresa buscará adherirse al "Programa para Protección, Conservación e Investigación de Tortugas Marinas", para coadyuvar en los objetivos de dicho Programa en el área de influencia del proyecto.

Paisaje.

"El Dorado Fase II"
CIBANCO, S.A. Institución de Banca Múltiple, Fiduciario del Fideicomiso CIB/2494
El Dorado

21 / 52



SECRETARÍA DE MEDIO AMBIENTE
Y RECURSOS NATURALES

DELEGACIÓN FEDERAL EN BAJA CALIFORNIA SUR

Subdelegación de Gestión para la Protección Ambiental y Recursos Naturales

OFICIO SEMARNAT-BCS.02.01.IA.242/17

Derivado de la modificación del terreno natural para la conformación de las plataformas, así como por el constante tránsito de vehículos de carga y la presencia de maquinaria pesada que se utilizará para facilitar los trabajos, las afectaciones al paisaje serán intensas y se extenderán por todo el predio ya que los trabajos en buena medida se llevarán de manera simultánea cuando sea posible. No obstante se considera que la persistencia es media ya que permanecerá durante toda la etapa y se continuará durante los trabajos de construcción; no obstante, al final de las etapas de preparación y construcción, el paisaje cambiará con la instalación de las áreas ajardinadas y los acabados de las construcciones.

Calidad de Vida.

En esta etapa los impactos sobre la calidad de vida se perciben de manera general como negativos pero poco intensos, ya que la calidad de vida puede verse afectada por la generación ruidos y de partículas contaminantes provenientes de los vehículos de carga y maquinaria, así como por la dispersión de polvos por el tráfico vehicular y los movimientos de tierras, ocasionando posibles molestias y daños a la salud de los usuarios y trabajadores de los desarrollos aledaños, los cuales serán poco persistentes y sus efectos son totalmente reversibles.

Infraestructura.

En esta etapa no se detectaron impactos ya sea positivos o negativos en materia de oferta de inmuebles turísticos y de servicios a la comunidad.

ETAPA DE CONSTRUCCIÓN.

Atmósfera.

Durante esta etapa las afectaciones a la atmósfera se consideran de medias a altas en el sentido negativo, debido en gran parte al constante flujo de materiales pétreos e insumos para la construcción; asimismo, las actividades de construcción de los elementos considerados por el proyecto implican una serie de impactos adversos que van desde el transporte de los materiales por carretera, ya que en el trayecto los camiones transportistas emiten gases contaminantes y probablemente dejan caer pequeñas cantidades de materiales pétreos que por un parte ocasionan molestias a los demás usuarios que circulan por su trayecto, y por otra parte, pueden ocasionar daños estructurales a los vehículos y a los pavimentos; finalmente durante el arribo al áreas de proyecto y descarga en el terreno, se generan polvos.

"El Dorado Fase II"
CIBANCO, S.A. Institución de Banca Múltiple, Fiduciario del Fideicomiso CIB/2494
El Dorado



SECRETARÍA DE MEDIO AMBIENTE
Y RECURSOS NATURALES

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

OFICIO SEMARNAT-BCS.02.01.IA.242/17

Otro de los impactos se deriva de las excavaciones para la construcción de cimientos y de instalación de redes de drenaje, de agua potable, eléctricas y telefónicas, donde se generan polvos y ruido por la operación de maquinaria

En cuanto a su extensión, se esperan afectaciones medias y altas toda vez que al igual que en la etapa anterior, las partículas de gases y polvos levantados por los trabajos en esta etapa, pueden transportarse a distancias significativas si no son controlados; no obstante, en cuanto a la persistencia, todo los impactos detectados se consideraron poco persistentes, ya que sus afectaciones dejarán de producirse al término de las actividades de construcción, es por ello que en términos de reversibilidad también resultan totalmente reversibles.

Suelo.

En esta etapa constructiva los impactos esperados son muy intensos ya que además de las modificaciones sufridas en la etapa anterior, se le añaden nuevas modificaciones en cuanto a la conformación de plataformas, terracerías y recubrimientos que terminan por modificar el suelo de manera permanente e irreversible. Sin embargo, es importante señalar que si bien el suelo se verá totalmente modificado para la conformación de estos elementos, las áreas ajardinadas en el mediano plazo, serán mejoradas para sustentar la flora que en ella pretende colocarse.

Durante los trabajos de construcción se espera la generación de fuertes cantidades de residuos sólidos y de manejo especial, derivado de los empaques y embalajes de los insumos, materiales de construcción y para los acabados de las instalaciones; no se descarta también, que los trabajadores tiren al suelo restos de comida o envolturas y empaques de alimentos.

Por consecuencia lógica, los impactos al suelo por la construcción de la infraestructura serán muy altos, poco extendidos, persistentes e irreversibles, en virtud de que se perderá una cantidad relativamente importante de suelo; no así en materia de contaminación del suelo por residuos, ya que la cantidad de trabajadores no será significativamente alta.

Vegetación.

En esta etapa, ya no se prevén afectaciones adicionales a la vegetación toda vez que como ya se señaló anteriormente, ésta fue removida en su totalidad en la sección 2, y



SECRETARÍA DE MEDIO AMBIENTE
Y RECURSOS NATURALES

DELEGACIÓN FEDERAL EN BAJA CALIFORNIA SUR

Subdelegación de Gestión para la Protección Ambiental y Recursos Naturales

OFICIO SEMARNAT-BCS.02.01.IA.242/17

en la sección 3, las áreas que no se afectaron con cortes, nivelaciones y conformación de terrazas se mantendrán sin cambios y conservarán su vegetación original.

En ésta etapa inicia la conformación de las áreas ajardinadas del proyecto, por lo que se considera que el impacto sobre estas zonas será positivo, ya que se inicia con el enriquecimiento del suelo mediante la aplicación de tierra vegetal y abonos que favorezcan la rápida implantación de la vegetación que sea trasplantada producto de los rescates de vegetación del predio o con ejemplares de jardinería adquiridos en viveros, conforme al diseño arquitectónico y paisajístico del proyecto; serán medianamente intensos, puntuales (restringidos a las áreas ajardinadas), permanentes e irreversibles si se les brinda el mantenimiento necesario.

Fauna.

Considerando que durante la etapa de preparación del sitio, los pocos ejemplares de fauna que pudieran estar presentes en el área del proyecto, se espera que ya hayan abandonado la zona o que hayan sido transportados por personal del proyecto hacia zonas con menos afectaciones y presencia humana, aguas arriba de la microcuenca; no obstante, puede suceder que aun persistan algunos ejemplares de fauna, los cuales pueden ser afectados significativamente por la operación de maquinaria, circulación de vehículos convencionales y de carga o por los trabajadores.

Por lo anterior, no se descarta la afectación a la fauna, por lo que fines preventivos, se le ha asignado una intensidad alta, con una extensión media, poco persistente e irreversible (aunque se espera que parte de la fauna como guecos, aves, algunos insectos y arácnidos regresen a las áreas ajardinadas, éstas difícilmente ofrecerán las mismas condiciones existentes previo a la instalación del proyecto).

Como ya se abordó para la fase anterior, los trabajos de construcción del proyecto podría afectar la llegada de tortugas marinas para anidación, derivado de la iluminación excesiva de las áreas de trabajo, la interferencia directa de trabajadores en el proceso de anidación, la presencia de basura (particularmente bolsas de plástico que pueden ser confundidas con medusas), hasta la extracción de huevos una vez depositados.

Es importante señalar que las obras más cercanas al proyecto serán la construcción del muro de contención para las plataformas donde se desplantarán los lotes residenciales; sin embargo y como ya se ha descrito, dichas obras no colindan directamente con el

"El Dorado Fase II"
CIBANCO, S.A. Institución de Banca Múltiple, Fiduciario del Fideicomiso CIB/2494
El Dorado



SECRETARÍA DE MEDIO AMBIENTE
Y RECURSOS NATURALES

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

OFICIO SEMARNAT-BCS.02.01.IA.242/17

límite de la ZOFEMAT, por lo que se considera que no se modificará significativamente las áreas donde pudieran en su momento anidar las tortugas.

Paisaje.

Durante esta etapa se mantiene una afectación al paisaje ya que el tránsito de vehículos de carga y la presencia de maquinaria pesada que se utilizará para facilitar los trabajos constructivos no solo se mantienen sino que se intensifican, ya que se espera que habrá un número significativamente mayor de unidades vehiculares, se implementarán áreas temporales de almacenes, oficinas móviles y por supuesto, un mayor número de trabajadores.

Es por ello que en esta etapa se les ha asignado a los impactos negativos sobre el paisaje una intensidad alta, extensiva en cuanto a los límites del proyecto se refiere, poco persistente y con opciones de ser revertido una vez que concluya la construcción de las edificaciones y sus acabados, así como la instalación de las áreas ajardinadas.

ETAPA DE OPERACIÓN Y MANTENIMIENTO

Atmósfera.

En esta etapa, las emisiones a la atmósfera se reducirán drásticamente, ya que ya no circularán por el área vehículos de carga ni se hará uso de maquinaria pesada para las actividades cotidianas del proyecto una vez en operación y aunque en su momento los propietarios de las residencias arribarán al área del proyecto en sus vehículos convencionales, su traslado en el interior del proyecto será a través de los Golf Carts (carritos de golf) eléctricos, los cuales no tienen emisiones contaminantes a la atmósfera y el sonido que generan es muy bajo.

No obstante, las actividades de mantenimiento de las unidades residenciales y demás infraestructura del proyecto, implican el transporte de insumos y materiales, debido al alto nivel de los servicios turísticos de este tipo de proyectos, los aspectos como la generación de gases contaminantes, polvos y ruidos son muy cuidados por los propios administradores de los proyectos, por lo que los impactos esperados para esta etapa son considerados muy poco intensos, persistentes e irreversibles pero en un grado sumamente bajo.

Vegetación.



SECRETARÍA DE MEDIO AMBIENTE
Y RECURSOS NATURALES

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

OFICIO SEMARNAT-BCS.02.01.IA.242/17

Para esta etapa los impactos sobre la vegetación se consideran positivos si se considera que en las áreas ajardinadas del proyecto se pretenden trasplantar los pocos ejemplares que hayan sido rescatados durante la etapa de preparación y se acompañarán de ejemplares de jardinería adaptadas a la zona, que le darán un mejor aspecto de naturalidad al proyecto en general, por tal razón los impactos fueron considerados como positivos intensos, extendidos a toda el área del proyecto, persistentes e irreversibles con un buen mantenimiento.

Fauna

Como se mencionó en la etapa anterior, se espera que parte de la fauna que habitaba el área del proyecto antes de su instalación, tales como gecos, aves, algunos insectos y arácnidos regresen a las áreas ajardinadas contempladas para el proyecto, por lo que los impactos pueden ser positivos, aunque en una medida de intensidad baja, medianamente persistente y reversible.

Por otra parte, durante la fase de operación las afectaciones podrían provenir de las molestias provocadas por los propietarios del proyecto o sus visitas y por la iluminación de las residencias cercanas a la playa.

Paisaje

Una vez concluida la etapa constructiva e iniciada la conformación de las áreas ajardinadas, el aspecto físico del proyecto cambiará de manera radical, ya que todos los elementos están pensados para un turismo de muy alto nivel adquisitivo, por lo cual todos los acabados, tanto de las viviendas como de las instalaciones y obras de infraestructuras, serán muy cuidados a fin de ofrecer el mejor servicio a los propietarios, asimismo, los jardines son mantenidos con la mejor calidad posible.

En este sentido y si bien el paisaje natural ha sido modificado drásticamente, el aspecto general del proyecto será de primer nivel, con portes bajos en sus edificaciones, lo que armonizará con el entorno turístico que se ha venido consolidando en el corredor turístico de Los Cabos.

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

"El Dorado Fase II"
CIBANCO, S.A. Institución de Banca Múltiple, Fiduciario del Fideicomiso CIB/2494
El Dorado



SECRETARÍA DE MEDIO AMBIENTE
Y RECURSOS NATURALES

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

OFICIO SEMARNAT-BCS.02.01.IA.242/17

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

F).- DICTAMEN TÉCNICO.

El proyecto presenta vegetación de zonas sin embargo al comparar el área del proyecto con la información forestal contenida en los sistemas que contienen la clasificación de vegetación del Instituto Nacional de Estadística y Geografía denominado **SERIE 5**, el Inventario Estatal Forestal vigente y los archivos geográficos de la zonificación forestal, la superficie total del Proyecto se encuentra en una zona clasificada como **NO FORESTAL**,

Aunado a lo anterior es pertinente observar lo establecido en el artículo 7, fracciones XLII y XLVIII de la Ley General de Desarrollo Forestal Sustentable, que a la letra establecen:

“ARTICULO 7. Para los efectos de esta Ley se entenderá por:

...

XLII. Terreno forestal: *El que está cubierto por vegetación forestal;*

...

XLVIII. Vegetación forestal: *El conjunto de plantas y hongos que crecen y se desarrollan en forma natural, formando bosques, selvas, zonas áridas y semiáridas, y otros ecosistemas, dando lugar al desarrollo y convivencia equilibrada de otros recursos y procesos naturales;*

...”

De lo anterior se colige, que en términos de las fracciones XLII y XLVIII del artículo 7, de la Ley General de Desarrollo Forestal Sustentable se debe considerar como terreno forestal aquel que este cubierto de vegetación forestal siempre y cuando permita de forma natural la formación de bosques, selvas, zona áridas y semiáridas, y otros ecosistemas, dando lugar al desarrollo y convivencia equilibrada de otros recursos y procesos naturales.

En ese sentido el Acuerdo por el que se integra y organiza la Zonificación Forestal y su Anexo I, publicado en el Diario Oficial de la Federación el 30 de noviembre de 2011 , a



SECRETARÍA DE MEDIO AMBIENTE
Y RECURSOS NATURALES

DELEGACIÓN FEDERAL EN BAJA CALIFORNIA SUR

Subdelegación de Gestión para la Protección Ambiental y Recursos Naturales

OFICIO SEMARNAT-BCS.02.01.IA.242/17

partir de las propias definiciones que da la Ley de Desarrollo Forestal Sustentable y su Reglamento, en lo que atañe a los conceptos de terreno forestal, vegetación forestal y terreno preferentemente forestal, clarifica la caracterización de los terrenos preferentemente forestales tomando cuatro criterios de ubicación que son los siguientes:

“

- a) Áreas agrícolas con pendientes mayores al 15%
- b) Pastizales cultivados con pendientes mayores al 15%
- c) Pastizales inducidos
- d) Áreas sin vegetación aparente”.

Y, por exclusión, determina que los tipos de vegetación y usos de suelo no considerados para la caracterización de los terrenos preferentemente forestales serán los que servirán para clasificar a los terrenos no forestales, definiendo para tal efecto los siete criterios que se enlistan a continuación.

- a) Áreas agrícolas con pendientes menores al 15%
- b) Pastizales cultivados con pendientes menores al 15%
- c) Áreas desprovistas de vegetación
- d) Acuacultura
- e) Cuerpos de agua
- f) **Zonas urbanas**
- g) **Asentamientos humanos**

Por lo antes expuesto y considerando que el Acuerdo en cita es una herramienta jurídicamente reconocida por los artículos 12 fracción VI, 16 fracción XI, 22 fracción VII, 48, 49 y 50 de la Ley General de Desarrollo Forestal Sustentable, 13 y 14 de su Reglamento, dichos criterios generan efectos jurídicos frente a la clasificación de predios ubicados dentro del territorio nacional y que la superficie de 50,492.801 m², se ubica en una zona urbana con asentamientos humanos, particularmente en el Corredor Turístico de Los Cabos, por lo que trunca el desarrollo y convivencia equilibrada de otros recursos y procesos naturales, es que no se cumplen las especificaciones requeridas por la legislación en materia para someterlo a el cambio de uso de suelo a que se refiere el artículo 117 de la Ley General de Desarrollo Forestal Sustentable y por tanto no requiere de dicha autorización para la actividad turística que se propone

“El Dorado Fase II”
CIBANCO, S.A. Institución de Banca Múltiple, Fiduciario del Fideicomiso CIB/2494
El Dorado



SECRETARÍA DE MEDIO AMBIENTE
Y RECURSOS NATURALES

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

OFICIO SEMARNAT-BCS.02.01.IA.242/17

desarrollar en dicho predio.

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

Por lo expuesto y de acuerdo con la ubicación, dimensiones, características o alcances del **Proyecto**, no se prevén impactos ambientales significativos que puedan causar desequilibrios ecológicos o rebasar los límites y condiciones establecidas en las disposiciones jurídicas referentes a la preservación del equilibrio ecológico y la protección al ambiente, además, que los efectos en el o los ecosistemas que pudieran ser afectados podrán ser mitigados y/o compensados con las medidas preventivas, de mitigación y compensación señaladas en la documentación presentada, así como las incluidas en el presente oficio para evitar o reducir al mínimo los efectos negativos sobre el ambiente.

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

Por las consideraciones de hecho y de derecho anteriormente expuestas, así como del análisis de los documentos que obran en el expediente, es de señalarse, que la **MIA-P**, del **Proyecto** promovido por el C. James Howard Gilbraith, en su carácter de Apoderado Legal de la **Promovente**, cumple con los requisitos que para tal efecto exigen la normatividad aplicable al caso del estudio, además, las obras y/o actividades del **Proyecto** no influirán de manera negativa en la calidad del sistema ambiental, si afectará a las especies de flora y fauna con alguna categoría de riesgo, así como también, afectará la vegetación que sirva como zona de anidación, refugio y reproducción para la fauna silvestre; y toda vez que la maquinaria que proponen que se utilizará en el **Proyecto**, se deberá ajustar a los rangos establecidos en la Norma Oficial Mexicana



SECRETARIA DE MEDIO AMBIENTE
Y RECURSOS NATURALES

DELEGACIÓN FEDERAL EN BAJA CALIFORNIA SUR

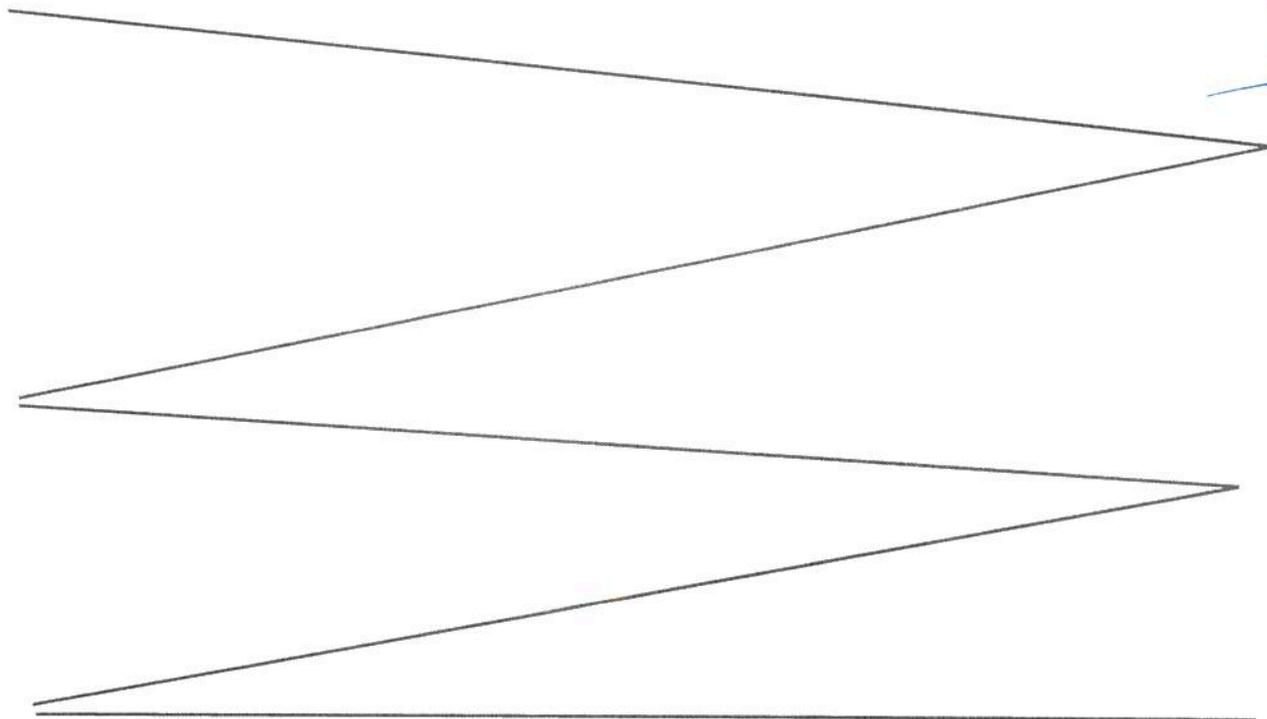
Subdelegación de Gestión para la Protección Ambiental y Recursos Naturales

OFICIO SEMARNAT-BCS.02.01.IA.242/17

NOM-045-SEMARNAT-2006 y a la Norma Oficial Mexicana NOM-041-SEMARNAT-2006, esta Delegación Federal considera que dichas actividades son factibles de desarrollarse en el sitio propuesto siempre y cuando la **Promovente** se sujete a las medidas de prevención, mitigación y compensación señaladas en la documentación exhibida y al cumplimiento de los Términos y Condicionantes de la presente resolución, para minimizar los impactos ambientales adversos que puedan ocasionarse sobre los componentes ambientales del área de influencia del **Proyecto** por lo que en el ejercicio de sus atribuciones, determina que el **Proyecto**, objeto de la evaluación que se dictamina, **es ambientalmente viable**, por lo tanto se sujetara a los siguientes:

TÉRMINOS

PRIMERO.- SE AUTORIZA DE MANERA CONDICIONADA llevar a cabo la preparación del sitio, construcción, operación y mantenimiento de 7 edificios que alojaran 18 villas, 10 lotes residenciales unifamiliares, áreas de estacionamiento externo y 14 cocheras (garajes) techados, 1 caseta de seguridad para el control de los visitantes y el resto de la superficie corresponderá a vialidades, senderos peatonales y jardinería en un predio con una superficie de 50, 492.801 m².



"El Dorado Fase II"
CIBANCO, S.A. Institución de Banca Múltiple, Fiduciario del Fideicomiso CIB/2494
El Dorado



SECRETARÍA DE MEDIO AMBIENTE
Y RECURSOS NATURALES

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

OFICIO SEMARNAT-BCS.02.01.IA.242/17

CUADRO DE CONSTRUCCIÓN						
LADO EST	PV	RUMBO	DISTANCIA	V	COORDENADAS	
					Y	X
				DL10	2,542,595.07	627,629.37
DL10	DL10'	S 18°20'12.75" E	38.55	DL10'	2,542,558.48	627,641.50
DL10'	ZF24"	S 41°15'17.57" E	36.96	ZF24"	2,542,530.70	627,665.87
ZF24"	ZF24"	S 73°55'32.08" W	0.83	ZF24"	2,542,530.47	627,665.07
ZF24"	ZF24	S 70°32'28.97" W	115.60	ZF24	2,542,491.98	627,556.07
ZF24	ZF23'	S 70°07'32.28" W	2.79	ZF23'	2,542,491.01	627,553.46
ZF23'	ZF23	S 69°55'32.62" W	83.06	ZF23	2,542,462.50	627,475.44
ZF23	74-B	N 22°34'43.98" E	198.02	74-B	2,542,645.34	627,399.41
74-B	71	N 59°07'43.72" E CENTRO DE CURVA DELTA = 00°13'36.29" RADIO = 7,145.84	28.28 LÓNG. CURVA = 28.28 SUB.TAN. = 14.14	71 C1	2,542,659.85 2,536,519.17	627,423.88 631,078.14
71	D8	N 65°52'12.27" E CENTRO DE CURVA DELTA = 13°21'49.41" RADIO = 624.43	145.31 LÓNG. CURVA = 145.64 SUB.TAN. = 73.15	D8 C2	2,542,719.06 2,542,123.09	627,556.38 627,742.75
D8	86	N 72°30'17.21" E CENTRO DE CURVA DELTA = 01°20'36.87" RADIO = 744.82	17.46 LÓNG. CURVA = 17.47 SUB.TAN. = 8.73	86 C3	2,542,724.31 2,542,011.37	627,573.04 627,788.61
86	CAR11	N 73°55'10.98" E CENTRO DE CURVA DELTA = 01°24'53.76" RADIO = 707.23	17.46 LÓNG. CURVA = 17.47 SUB.TAN. = 8.73	CAR11 C4	2,542,729.15 2,542,047.22	627,589.82 627,777.31
CAR11	CAR11'	N 74°47'43.85" E CENTRO DE CURVA DELTA = 00°14'44.30" RADIO = 22,992.13	98.57 LÓNG. CURVA = 98.57 SUB.TAN. = 49.29	CAR11' C5	2,542,755.09 2,564,929.34	627,684.34 621,607.37
CAR11'	DL8	S 15°23'47.52" W	59.85	DL8	2,542,687.65	627,686.40
DL8	DL9	S 50°14'15.40" E	48.29	DL9	2,542,658.77	627,703.52
DL9	DL14	S 46°49'46.10" W	82.95	DL14	2,542,613.70	627,857.81
DL14	DL13	N 44°42'41.88" W	15.65	DL13	2,542,624.82	627,646.60
DL13	DL12	S 73°23'19.18" W	41.63	DL12	2,542,612.92	627,606.71
DL12	DL11	S 02°55'40.06" W	14.80	DL11	2,542,598.15	627,605.95
DL11	DL10	S 82°31'50.70" E	23.62	DL10	2,542,595.07	627,629.37
SUPERFICIE = 50,492.801 m ²						
SUPERFICIE = 05-04-92.801 HAS						

La descripción y dosificación de superficies de las obras autorizadas queda de la siguiente manera:

ÁREA DE LLEGADA.

Considerando la naturaleza del **Proyecto** se establece un área de llegada que concentra los elementos de seguridad e información que requieren los residentes o visitantes, en la parte frontal del predio que colinda con la Carretera, se distinguen tres elementos: un acceso controlado o área de seguridad con una superficie de 64.270 m² de desplante; un edificio para la consejería con superficie de 132.830 m² que es donde se mantiene el registro de residentes y control de servicios que demandan las residencias y un área de estacionamiento y cocheras techadas con 854.550 m² que contempla la construcción de 14 unidades de garaje donde los inquilinos podrán resguardar sus vehículos. Dado que el desplazamiento interno será con "carritos de golf". Estos carritos estarán ubicados en un área de estacionamiento aledaña al área de garaje.

"El Dorado Fase II"
CIBANCO, S.A. Institución de Banca Múltiple, Fiduciario del Fideicomiso CIB/2494
El Dorado

31 / 52



SECRETARÍA DE MEDIO AMBIENTE
Y RECURSOS NATURALES

DELEGACIÓN FEDERAL EN BAJA CALIFORNIA SUR

Subdelegación de Gestión para la Protección Ambiental y Recursos Naturales

OFICIO SEMARNAT-BCS.02.01.IA.242/17

VILLAS.

El **Proyecto** contará con un total de 18 villas en 7 edificios, ésta zona se localiza en la parte noreste del predio, que corresponde al cerro y las cotas topográficas de mayor elevación. El desplante de los edificios será de 2, 442.00 m² para lo cual se ha diseñado tres terrazas o "filas" (inferior, medias y superior) que permitan que entre los edificios se alcancen vistas panorámicas para todas las villas,.

Las villas contarán con todos los servicios de urbanización, conectados a redes internas de agua potable, drenaje, energía eléctrica y red telefónica, todas ellas tendidas de manera subterránea.

Para la circulación de ésta zona se contempla el uso de carritos de golf, se tiene contemplada una red de caminos de concreto, con banquetas y guarniciones del mismo material, que conectarán a cada rincón del **Proyecto**. Sin embargo, también se tiene contemplada una red interna de accesos pedestres, para las personas que gusten de caminar.

Fila Superior.

La fila superior se construirán 4 villas de 4 recamaras cada una con superficies variables, de acuerdo con la siguiente tabla:

FILA	UNIDAD	SUPERFICIE (m ²)	NÚM. RECAMARAS
Superior	T1	250.00	4
	T2	233.00	4
	T3	279.00	4
	T4	261.00	4

Fila Media.

La fila media se construirán 8 villas de 2, 3 y 4 recamaras cada una con superficies variables, de acuerdo con la siguiente tabla:

FILA	UNIDAD	SUPERFICIE (m ²)	NÚM. RECAMARAS
Media	M1	296.00	4
	M2	244.00	3
	M3	199.00	2
	M4	214.00	3
	M5	299.00	3

"El Dorado Fase II"
CIBANCO, S.A. Institución de Banca Múltiple, Fiduciario del Fideicomiso CIB/2494
El Dorado



SECRETARÍA DE MEDIO AMBIENTE
Y RECURSOS NATURALES

DELEGACIÓN FEDERAL EN BAJA CALIFORNIA SUR

Subdelegación de Gestión para la Protección Ambiental y Recursos Naturales

OFICIO SEMARNAT-BCS.02.01.IA.242/17

	M6	266.00	3
	M7	184.00	3
	M8	230.00	4

Fila Inferior.

La fila inferior se construirán 6 villas de 2, 3 y 4 recamaras cada una con superficies variables, de acuerdo con la siguiente tabla:

FILA	UNIDAD	SUPERFICIE (m ²)	NÚM. RECAMARAS
Inferior	B1	280.00	4
	B2	297.00	4
	B3	290.00	3
	B4	319.00	3
	B5	224.00	2
	B6	255.00	2

Solo las villas del nivel superior en las filas superior y media, contarán con un pequeño patio-jardín trasero y solo las villas de la fila inferior contarán con alberca.

LOTES RESIDENCIALES y MUROS DE CONTENCIÓN

Se proyecta la urbanización de 10 lotes residenciales unifamiliares con una superficie total de 18, 016.470 m², permitiéndose una residencia en cada uno de ellos, con la finalidad de dar vistas se conformaron dos filas o terrazas a desnivel que proporcionen visuales hacia la zona de playa.

La primera terraza se proyecta aproximadamente a la cota 20 sobre el nivel medio del mar, y en ella se establecerán 5 lotes con residencias prototipo. La segunda terraza se proyecta en la cota 9 el nivel medio del mar y tendrá 5 lotes.

Muros de retención

Las terrazas para los lotes está delimitada por muros de retención que son construidos con la finalidad de contener la estructura de la terraza y evitar desgajamientos, considerando que son áreas de rellenos, corresponden por tanto al limite física de la terraza.

Esta sección muestra el muro que se ubica hacia la parte baja o costera del predio (muro costero o marino para diferenciarse del muro de lotes cercano), estará construido en el

"El Dorado Fase II"
CIBANCO, S.A. Institución de Banca Múltiple, Fiduciario del Fideicomiso CIB/2494
El Dorado

33 / 52



SECRETARIA DE MEDIO AMBIENTE
Y RECURSOS NATURALES

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

OFICIO SEMARNAT-BCS.02.01.IA.242/17

interior del predio a varios metros del límite de la propiedad por lo que no constituye colindancia con la zona federal marítimo terrestre. Estos muros de retención podrán tener a la vez una función de protección a la erosión durante tormentas, marejadas y huracanes, para lo cual estará enterrado aproximadamente a 3 metros de profundidad.

Muros Villas

De acuerdo al diseño del **Proyecto**, las villas del proyecto se construirán sobre la pendiente de la elevación ubicada en la parte noreste del proyecto, entre los 36 y 40 metros sobre el nivel medio del mar, por lo que será necesario realizar cortes para la conformación de terrazas, las cuales serán delimitadas por muros de retención.

La superficie de todos los muros se estiman con un desplante de 273.255 m².

Vialidades, Senderos y Jardinería

Las vialidades del Proyecto se estiman en 5, 066.568 m² como se ha referido serán sólo para tránsito local para el ingreso de los residentes a sus casas, el modelo observado en el **Proyecto** colindante indica que la circulación es muy baja, ya que algunos residentes incluso solo radican por temporadas en la zona. Además de que están diseñados para uso de carros eléctricos tipo golf, por lo que el ancho es mínimo. Se establecen algunos senderos o banquetas para uso peatonal con una superficie estimada de 1, 596.783 m², aunque cabe mencionar que la densidad de circulación será tan baja que es factible realizar los desplazamientos peatonales por la propia calle. Estos tendrán acabado empedrados.

Un elemento distinguible del **Proyecto** será la jardinería con una superficie de 22, 046.075 m², que representa casi el 50% de la superficie del **Proyecto**, es una jardinería que buscará integrar particularmente las palmas, como barreras amortiguadoras de ruido en la colindancia con la carretera, las especies rescatadas y se adquirirán especies locales que brinden flor para asegurar un aspecto colorido. Se basa en el diseño paisajístico del residencial colindante.

La dosificación final de las superficies queda de la siguiente manera:

ELEMENTOS		SUPERFICIE (m ²)
Villas Amalfi (a)	/ edificios	2442.000



SECRETARÍA DE MEDIO AMBIENTE
Y RECURSOS NATURALES

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

OFICIO SEMARNAT-BCS.02.01.IA.242/17

Lotes (b)	10 lotes	18,016.470
Estacionamientos cocheras (c)	14 cocheras	854.550
Edificio de conserjería (d)		132.830
Caseta de seguridad (e)		64.270
Vialidades		5,066.568
Senderos		1,596.783
Jardinería		22,046.075
Muros de retención	Lotes, Villas , Marino	273.255
Total		50,492.801

En cuanto a los servicios es importante destacar que para el manejo de las aguas residuales éstas serán recibidas por el residencial colindante para ser tratadas en su Planta de tratamiento la cual opera en normativa y tiene capacidad para atender la demanda de El Dorado Fase II. En materia de agua potable se cuenta actualmente con dotación para suministro del Sistema Operador Municipal pero de ser requerido en el mediano plazo, el proyecto colindante también podrá proporcionar dotación de agua ya que cuenta con una planta desaladora.

SEGUNDO.- La presente autorización del Proyecto, tendrá una vigencia de 5 (Cinco) años para cubrir las etapas de preparación del sitio, y Construcción del Proyecto y de 50 (Cincuenta) años para las etapas de Operación y Mantenimiento, las cuales comienzan a contarse a partir de la notificación del presente Resolutivo.

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 esta Resolución, así como las medidas de mitigación y/o compensación establecidas por la **Promovente** en la **MIA-P**, incluyendo una memoria fotográfica de dicho cumplimiento. Para lo anterior, deberá solicitar por escrito a esta Delegación Federal la aprobación de su solicitud, antes del término de su vigencia.



SECRETARÍA DE MEDIO AMBIENTE
Y RECURSOS NATURALES

DELEGACIÓN FEDERAL EN BAJA CALIFORNIA SUR

Subdelegación de Gestión para la Protección Ambiental y Recursos Naturales

OFICIO SEMARNAT-BCS.02.01.IA.242/17

TERCERO.- La presente resolución no autoriza la extracción de volúmenes adicionales a los previstos en el **TÉRMINO PRIMERO** de la presente. En el supuesto caso que decida realizar modificaciones al **Proyecto**, deberá solicitar la autorización respectiva a esta Delegación Federal, en los Términos previstos en los artículos 6 y 28, del Reglamento de la Ley General del Equilibrio Ecológico y la Protección al Ambiente en Materia de Evaluación del Impacto Ambiental, con la información suficiente y detallada que permita a esta autoridad, analizar si el o los cambios decididos no causarán desequilibrios ecológicos, ni rebasarán los límites y condiciones establecidos en las disposiciones jurídicas relativas a la protección al ambiente que le sean aplicables, así como lo establecido en los Términos y Condicionantes de la presente Resolución. Para lo cual, deberá notificar dicha situación a esta Delegación, previo al inicio de las actividades del **Proyecto** que se pretenden modificar. Queda prohibido desarrollar actividades distintas a las señaladas en la presente autorización.

CUARTO.- 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 en caso de que desista de realizar las actividades motivo de la presente autorización, para que esta Delegación Federal determine las medidas que deban adoptarse, a efecto de que no se produzcan alteraciones nocivas al ambiente.

QUINTO.- De conformidad con 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 este Resolutivo. Por ningún motivo, la presente autorización constituye un permiso de inicio de obras, ni reconoce o valida la legítima propiedad y/o tenencia de la tierra; por lo que quedan a salvo las acciones que determine la propia Secretaría, las autoridades federales, estatales o municipales, ante la eventualidad de que la **Promovente**, no pudieran 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 el presente Resolutivo.

"El Dorado Fase II"
CIBANCO, S.A. Institución de Banca Múltiple, Fiduciario del Fideicomiso CIB/2494
El Dorado



SECRETARÍA DE MEDIO AMBIENTE
Y RECURSOS NATURALES

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

OFICIO SEMARNAT-BCS.02.01.IA.242/17

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

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

ETAPA DE PREPARACIÓN DEL SITIO.

Atmósfera.

Para este criterio se identificaron impactos negativos de medios a altos, derivados en primera instancia por los movimientos de tierras; para reducir los impactos por la generación de polvos en las zonas de corte, se realizarán riegos superficiales con agua tratada proveniente de la PTAR del proyecto "El Dorado" con el objeto de humedecer el material; este humedecimiento también se realizará en los acumulamientos temporales del material removido, al cual al momento de ser cargado a los camiones de carga para llevarlos a otros sitios, reducirá los polvos generados. Esta medida también se aplicará periódicamente en las áreas temporales de circulación de vehículos.

Por otra parte, se establecerá como requisito para todas las empresas contratadas para realizar actividades dentro del proyecto, particularmente las responsables del transporte de materiales, que todo su parque vehicular opere con las mejores condiciones mecánicas posibles para reducir las emisiones de gases contaminantes a la atmósfera; esta medida, también permitirá la reducción de ruidos.

Suelo.

Como ya se estableció, los impactos sobre el suelo esperados por los movimientos de tierras son puntuales pero permanentes; sin embargo, la construcción de los inmuebles, vialidades y demás elementos constructivos evitarán la erosión del suelo, asimismo, la construcción áreas ajardinadas tendrá este mismo fin, compensando las afectaciones ocasionadas, además de dar los impactos visuales derivados de las actividades constructivas.

Vegetación.



SECRETARÍA DE MEDIO AMBIENTE
Y RECURSOS NATURALES

DELEGACIÓN FEDERAL EN BAJA CALIFORNIA SUR

Subdelegación de Gestión para la Protección Ambiental y Recursos Naturales

OFICIO SEMARNAT-BCS.02.01.IA.242/17

Si bien en la en la sección 2 la remoción de la vegetación será prácticamente total, como medida de prevención, se rescatarán el total de los individuos pertenecientes a la familia de las cactáceas (*Cactaceae*), los cuales se trasplantarán a las zonas ajardinadas previstas por el proyecto; asimismo se rescatarán las palmeras existentes y los ejemplares, arbóreos de porte bajo.

Inicialmente y de manera temporal, todos los ejemplares rescatados serán trasplantados de manera temporal en una de las secciones de mantenimiento existentes dentro del proyecto "El Dorado", evitando con ésta acción la generación de mayores impactos derivados de la apertura de un sitio para este fin.

Para la sección 3, la remoción de la vegetación será parcial ya que solos se realizarán cortes en las faldas de la elevación existente, no obstante los cortes solo se realizarán en los sitios estrictamente necesarios para la conformación de las terrazas de las 7 unidades residenciales anteriormente descritas. Adicionalmente, se rescatarán también el total de los individuos pertenecientes a la familia de las cactáceas (*Cactaceae*) que se ubique en las zonas de corte y los ejemplares arbóreos que en su mayoría son de porte bajo, aplicando el mismo procedimiento descrito en los párrafos anteriores.

Es importante señalar que para la conformación de las terrazas de las unidades residenciales, se establecerá el requerimiento no disponer material producto de los cortes, en las áreas aledañas al sitio, ni se ocasione daño a los ejemplares aledaños a los límites de los taludes, los cuales deberán ser rápidamente estabilizados.

Se adjunta propuesta de programa de Rescate.

Fauna.

No obstante se identificó una muy baja diversidad de fauna en el área del proyecto debido a la fragmentación de ecosistema, a el aislamiento del área del proyecto y ante las dificultades que implicaría a la fauna existente desplazarse hacia otras zonas menos perturbadas, los ejemplares que pudieran ser detectados en el área, de ser posible serán capturados y transportados hacia zonas ubicadas cuenca arriba, para ello previamente al inicio de las actividades de preparación del sitio, se colocarán trampas que eviten lastimar a los ejemplares y se transportarán por medio de jaulas.

"El Dorado Fase II"
CIBANCO, S.A. Institución de Banca Múltiple, Fiduciario del Fideicomiso CIB/2494
El Dorado



SECRETARÍA DE MEDIO AMBIENTE
Y RECURSOS NATURALES

DELEGACIÓN FEDERAL EN BAJA CALIFORNIA SUR

Subdelegación de Gestión para la Protección Ambiental y Recursos Naturales

OFICIO SEMARNAT-BCS.02.01.IA.242/17

Se instruirá a los responsables de obra y trabajadores para que eviten la captura y la afectación de cualquier ejemplar que pudiera estar presente en el área y en tal caso, deberán dar aviso al responsable de obra para iniciar su captura con el objetivo de su reubicación. Por otra parte, se instalarán letreros donde se establezca la prohibición de capturar, molestar y comercializar especies de flora y fauna presentes en el sitio.

Particularmente, se realizarán pláticas con los trabajadores para concientizarlos de la importancia de evitar las molestias a la tortuga marina y de la extracción de huevos, enterándolos de los delitos ambientales que esto conlleva.

Asimismo, se instruirá a los contratistas para que las luces de las áreas de trabajo y de almacenamiento de materiales de insumos, no se orienten directamente hacia la playa.

Paisaje.

Durante esta etapa, las medidas de mitigación que se aplicarán son el aislamiento físico de las áreas de almacén con estructuras temporales de madera o mallas plásticas, así como mantener éstas áreas y las zonas de trabajo limpias, retirando periódicamente los residuos que se generen.

Calidad de Vida.

Los efectos que sobre la calidad de vida pueden presentarse durante esta etapa, se refieren a las posibles afectaciones a los usuarios de las instalaciones turísticas aledañas al área del proyecto por la generación de humos, polvos y ruido; para mitigar estos impactos, se solicitará establecerá la obligatoriedad para que los contratistas utilicen vehículos y buenas condiciones mecánicas, se humedecerán los materiales pétreos para evitar la suspensión de polvos y los periodos de trabajo serán diurnos.

En este sentido, se debe comentar que se tiene conciencia de la alta calidad de los servicios turísticos y residenciales existentes en las colindancias del proyecto pueden afectarse de manera significativa, por lo que las medidas propuestas serán aplicadas de manera estricta.

ETAPA DE CONSTRUCCIÓN.

Atmósfera.



SECRETARÍA DE MEDIO AMBIENTE
Y RECURSOS NATURALES

DELEGACIÓN FEDERAL EN BAJA CALIFORNIA SUR

Subdelegación de Gestión para la Protección Ambiental y Recursos Naturales

OFICIO SEMARNAT-BCS.02.01.IA.242/17

Durante esta etapa se mantendrá el requerimiento para que las empresas contratistas mantengan su parque vehicular en buenas condiciones mecánicas para reducir la emisiones de gases contaminantes y para que los camiones de carga que transporten materiales pétreos para el proyecto, circulen por las carreteras con lonas para evitar molestias a los usuarios de carreteras y la posible afectación física de los pavimentos.

Asimismo, se mantendrá en riego periódico de las áreas de trabajo y accesos temporales, para reducir la suspensión de partículas de polvo y por ende posibles afectaciones a los proyectos aledaños.

Suelo.

Como ya se ha mencionado, es importante señalar que si bien el suelo se verá totalmente modificado para la conformación plataformas, terrazas, caminos y demás elementos del proyecto, por sí mismas las construcciones darán estabilidad al suelo y evitaran su erosión, por otra parte las áreas ajardinadas en el mediano plazo, serán mejoradas para sustentar la flora que en ellas se colocarán.

Por otra parte, la generación de fuertes cantidades de residuos sólidos y de manejo especial esperadas durante esta etapa, derivado de los empaques y embalajes de los insumos, materiales de construcción y para los acabados de las instalaciones, es alta, por lo que se instalarán contenedores de residuos en las áreas de almacén y de trabajo (tambos de 200 l.) y se instalarán contenedores de mayores dimensiones en un área de almacenamiento temporal de residuos sólidos urbanos y de manejo especial, los cuales serán promovidos para su reciclaje y reutilización o en su caso, serán transportados semanalmente o con una mayor periodicidad si es necesario, en el sitio de disposición final ubicado en Palo Escopeta, previa autorización municipal.

Vegetación.

Ya se ha mencionado que las mayores afectaciones a la vegetación se han presentado en la etapa de preparación del sitio; sin embargo, se continuará la vigilancia para evitar las afectaciones a la vegetación presente en áreas no modificadas, manteniendo los letreros alusivos mencionados anteriormente.

En esta etapa iniciará la conformación de las áreas ajardinadas donde se trasplantarán los ejemplares vegetales rescatados durante la primera etapa del proyecto; esto reducirá aún más los impactos generados por la modificación de los suelos, favoreciendo

"El Dorado Fase II"
CIBANCO, S.A. Institución de Banca Múltiple, Fideicomiso del Fideicomiso CIB/2494
El Dorado



SECRETARÍA DE MEDIO AMBIENTE
Y RECURSOS NATURALES

DELEGACIÓN FEDERAL EN BAJA CALIFORNIA SUR

Subdelegación de Gestión para la Protección Ambiental y Recursos Naturales

OFICIO SEMARNAT-BCS.02.01.IA.242/17

su estabilidad; se tendrán los cuidados necesarios para asegurar la sobrevivencia de los ejemplares trasplantados, particularmente de las cactáceas, para lo cual se contratarán especialistas en jardinería que permitan lograr el objetivo, aplicando los fertilizantes y las cantidades de agua necesarias para lograr su mantenimiento.

Fauna.

Se considera que para esta etapa los pocos ejemplares de fauna que pudieran mantenerse en el área del proyecto, sin embargos como medida preventiva se mantendrá el requerimiento para que los contratistas instruyan a sus trabajadores para que no se ocasionen afectaciones en caso de que se encuentre alguno de ellos; en tal caso, se deberá dar aviso al responsable de obra para que realice las medidas necesarias para capturarlo y reubicarlo. Asimismo, se mantendrán los letreros alusivos a la prohibición de su afectación, mencionados desde la primera etapa.

Considerando que las empresas contratista pueden ir cambiando a lo largo de esta fase, se mantendrán las pláticas con los trabajadores para concientizarlos de la importancia de evitar las molestias a la tortuga marina y de la extracción de huevos, de los delitos ambientales, para no orientar luces hacia la playa y mantener las áreas de trabajo limpias.

Paisaje.

Se mantendrá en la medida de lo posible los elementos periféricos para aislar visualmente las áreas de almacén y de trabajo, así como la recolección de residuos sólidos urbanos y de manejo especial en todas las áreas del proyecto, la promoción para su revaloración y el transporte hacia el relleno sanitario de Palo Escopeta.

Calidad de Vida.

Las posibles afectaciones por generación de gases contaminantes derivado del transporte de materiales pétreos y de construcción, así como de otro tipo de vehículos automotores, se insistirá en que los contratistas operen vehículos en buenas condiciones mecánicas.

Estas posibles afectaciones se reducirán con el riego periódico de las áreas de trabajo con el agua tratada que será proporcionada por el proyecto "El Dorado". Esta actividad se mantendrá prácticamente hasta el final de la etapa de construcción.



SECRETARÍA DE MEDIO AMBIENTE
Y RECURSOS NATURALES

DELEGACIÓN FEDERAL EN BAJA CALIFORNIA SUR

Subdelegación de Gestión para la Protección Ambiental y Recursos Naturales

OFICIO SEMARNAT-BCS.02.01.IA.242/17

Población y Economía.

Se continuará con la política de contratación de empresas locales, con trabajadores locales, evitando en la medida de lo posible la contratación de empresas foráneas, lo que además de incrementar costos, pudiera implicar la migración de trabajadores al municipio de Los Cabos. No se tiene contemplado recurrir a la contratación de mano de obra no especializada en otras entidades.

Por otra parte, es en esta etapa donde se prevé un mayor impacto positivo en la economía de la localidad, ya que es el momento en que se intensifica la adquisición de materiales pétreos, de construcción, acabados y de jardinería, así como la contratación de mano de obra especializada y no especializada, por lo que se contribuye al incremento de la derrama económica y asea de manera directa o indirecta.

Infraestructura.

Para este elemento, los impactos previstos son positivos aunque poco significativos; sin embargo, también forman parte de los incrementos previstos por la derrama económica directa o indirecta.

ETAPA DE OPERACIÓN Y MANTENIMIENTO.

Atmósfera.

En esta etapa los impactos a la atmósfera derivados de la emisión de contaminantes provenientes de la circulación de vehículos que operan con combustibles fósiles, se reducirá drásticamente debido a que la circulación al interior del proyecto se realizará a través de los denominados Golf Carts o carritos de golf, que operan con energía eléctrica y no tienen emisiones contaminantes, por lo que no se tiene contemplada la aplicación de medidas de prevención o mitigación.

Suelo.

En esta etapa del proyecto, no se tienen contemplados impactos negativos sobre el suelo ya que todos los elementos constructivos ya estarán ocupando un sitio afectados en las dos etapas anteriores; en todo caso se esperan impactos positivos derivados del mantenimiento y generación de suelo vegetal en las áreas ajardinadas, las cuales serán enriquecidas con fertilizantes.

Vegetación.

"El Dorado Fase II"
CIBANCO, S.A. Institución de Banca Múltiple, Fiduciario del Fideicomiso CIB/2494
El Dorado



SECRETARÍA DE MEDIO AMBIENTE
Y RECURSOS NATURALES

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

OFICIO SEMARNAT-BCS.02.01.IA.242/17

Los impactos esperados hacia la vegetación en esta etapa se consideran positivos en el sentido de que se espera que la vegetación rescatada haya tenido un alto porcentaje de sobrevivencia derivado de las acciones de mantenimiento de la jardinería, lo que contribuirá a la conservación del “pool” genético de las especies rescatadas y trasplantadas.

Fauna.

Si bien es posible que en las dos etapas anteriores se hayan ocasionado afectaciones a la poca fauna existente en el área del proyecto, durante esta etapa, es muy factible que algunos ejemplares de pequeños reptiles (guecos), aves, insectos y arácnidos regresen a colonizar las áreas ajardinadas ya instaladas; en este sentido el mantenimiento de los jardines es importante para favorecer el regreso de fauna al sitio, por lo que esta actividad será permanente.

Para la protección de la tortuga marina en esta fase, se distribuirá entre los propietarios y nuevos adquirentes, documentos informativos relativos a las medidas de prevención y mitigación de impactos que deberán contemplar durante su estancia en el área del proyecto, particularmente durante la época de anidación, como pueden ser: Apagar las luces de balcones cuando no estén en uso, uso de cortinas en las habitaciones con vista a la playa, no prender fogatas en la playa, en su caso, retirar mobiliario de playa, no usar vehículos motorizados en la playa, etc.

Asimismo, se establecerá en un reglamento de construcciones y modificaciones de las unidades residenciales, la prohibición de orientar luces hacia la playa, colocar dichas luces lo más bajo posible, el uso de lámparas de longitud de onda larga (por ejemplo, LEDs rojo/ámbar LED, sodio de baja presión) y deflectores negros, evitar la luz blanca brillante, como la de halógenos, fluorescentes, de vapor de mercurio y lámparas incandescentes.

Paisaje.

En esta etapa, las afectaciones al paisaje habrán sido revertidas con un aspecto más agradable derivado de los acabados de las instalaciones de las residencias y de los edificios, así como de la presencia de las áreas ajardinadas, las cuales darán al proyecto un aspecto de mayor naturalidad, sumándose al aspecto de primer nivel que de hecho ya presenta el proyecto “El Dorado”



SECRETARÍA DE MEDIO AMBIENTE
Y RECURSOS NATURALES

DELEGACIÓN FEDERAL EN BAJA CALIFORNIA SUR

Subdelegación de Gestión para la Protección Ambiental y Recursos Naturales

OFICIO SEMARNAT-BCS.02.01.IA.242/17

SÉPTIMO.- De conformidad con lo dispuesto por el artículo 35, párrafo cuarto, de la Ley General del Equilibrio Ecológico y la Protección al Ambiente que establece que una vez evaluada la **MIA-P**, la Secretaría emitirá la resolución correspondiente en la que podrá autorizar de manera condicionada la obra o actividad de que se trate y considerando lo establecido por el artículo 47, primer párrafo, del Reglamento de la Ley General del Equilibrio Ecológico y la Protección al Ambiente en Materia de Evaluación del Impacto Ambiental, que establece, que la ejecución de la obra o la realización de la actividad de que se trate deberá sujetarse a lo previsto en la Resolución respectiva, esta Delegación Federal determina que la etapa de preparación del sitio del **Proyecto**, estarán sujetas a la descripción contenida en la **MIA-P**, a los planos incluidos en ésta, así como a lo dispuesto en la presente Resolución conforme a las siguientes:

CONDICIONANTES

1. El **Promoviente** deberá garantizar que durante las actividades del **Proyecto**, se lleve a cabo el rescate de los ejemplares de fauna sujetas a alguna categoría de riesgo establecidas en la Norma Oficial Mexicana NOM-059-SEMARNAT-2010, así como de aquellas que no están contempladas dentro de la misma.
2. El **Promoviente** deberá efectuar el rescate de la totalidad de los ejemplares de *Mammillaria dioca* y colocarlos en áreas de bajo impacto ambiental debiendo garantizar la supervivencia de la totalidad de los ejemplares de esta especie sujeta a protección especial.
3. El **Promoviente** deberá informar con 15 días de anticipación del inicio de obras y actividades del **Proyecto** que se autoriza mediante la presente Resolución, a la Delegación de la Procuraduría Federal de Protección al Ambiente en el Estado y presentar copia de la misma a esta Delegación Federal, a fin de poder evaluar el cumplimiento de condicionantes del **Proyecto**.
4. El **Promoviente** deberá garantizar que las actividades autorizadas mediante el presente Resolutivo no interrumpen los corredores biológicos terrestres existentes en el predio, debiendo tomar las providencias necesarias para facilitar su libre tránsito.

"El Dorado Fase II"
CIBANCO, S.A. Institución de Banca Múltiple, Fiduciario del Fideicomiso CIB/2494
El Dorado

44/52



SECRETARÍA DE MEDIO AMBIENTE
Y RECURSOS NATURALES

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

OFICIO SEMARNAT-BCS.02.01.IA.242/17

5. Se prohíbe verter hidrocarburos en el suelo, drenaje y cuerpos de agua en todas las etapas del **Proyecto** incluyendo su operación, así como realizar actividades de mantenimiento de la maquinaria tales como cambio de lubricantes gastados en el sitio donde se pretende llevar a cabo el **Proyecto** motivo del presente Resolutivo, y en sitios ubicados a una distancia menor a 100 m de cauces o cuerpos de agua.
6. El **Promoviente** deberá asegurar el libre acceso y tránsito a la Zona Federal Marítimo Terrestre durante todas las etapas del **Proyecto**.
7. El **Promoviente** deberá elaborar y presentar a esta Delegación Federal un Programa de Vigilancia Ambiental, donde se verifique el cumplimiento de las medidas de mitigación, así como de los Términos y Condicionantes contenidos en el presente Resolutivo el cual, deberá incluir la siguiente información:
 - a) Objetivos y alcances.
 - b) Diagnóstico y metodología a utilizar, así como acciones de monitoreo y seguimiento.
 - c) Indicadores de éxito basados en criterios técnicos y ecológicos medibles y verificables en un corto, mediano y largo plazo.
 - d) Cronograma de actividades, medidas correctivas e implementación de nuevas medidas de mitigación en caso de ser necesarias
8. Para evitar la pérdida de suelo y absorción de agua por erosión e intemperismo, solo se podrá retirar la cubierta vegetal del suelo de la totalidad del lote, hasta que se vaya a construir algún tipo de obra permanente sobre estos.
9. El **Promoviente** deberá presentar una modificación del Proyecto a fin de someter a evaluación la planta de tratamiento de aguas a colocar en el **Proyecto**.
10. El **Promoviente** deberá asegurarse que la disposición final de los lodos provenientes del sistema de tratamiento de aguas residuales, deberá realizarse de acuerdo a lo establecido por la Norma Oficial Mexicana NOM-004-SEMARNAT-2002.



SECRETARÍA DE MEDIO AMBIENTE
Y RECURSOS NATURALES

DELEGACIÓN FEDERAL EN BAJA CALIFORNIA SUR

Subdelegación de Gestión para la Protección Ambiental y Recursos Naturales

OFICIO SEMARNAT-BCS.02.01.IA.242/17

11. El agua tratada proveniente de la Planta de Tratamientos deberá de utilizarse en las áreas verdes del **Proyecto** así como en servicios generales, previo control de condiciones de sanidad y cumplimiento de la Norma Oficial Mexicana NOM-003-SEMARNAT-1997, que establece los límites máximos permisibles de contaminantes para las aguas residuales tratadas que se reúsen en servicios al público .
12. El **Promoviente** deberá presentar a esta Delegación Federal, las bases de datos de las variables utilizadas para la definición de los requerimientos de abasto de agua para el proyecto
13. El **Promoviente** deberá contratar una empresa especializada para dar mantenimiento a la planta de tratamiento de aguas residuales y remitir a la Delegación de la Procuraduría Federal de Protección al Ambiente en el Estado, una copia del contrato con dicha empresa.
14. Al término de la construcción de las obras, se deberá realizar la limpieza de los sitios y áreas aledañas.
15. En caso de que el **Promoviente** por sí o por interpósita persona, requieran realizar obras en la Zona Federal Marítimo Terrestre deberá contar con la autorización correspondiente emitida por esta Secretaría de Medio Ambiente y Recursos Naturales.
16. El **Promoviente** deberá efectuar una adecuada disposición de los residuos sólidos urbanos y de manejo especial generados o no por las actividades autorizadas mediante el presente Resolutivo y durante su operación, y disponerlos en los sitios indicados para tal fin por las autoridades Estatales y Municipales competentes.
17. El **Promoviente** deberá asegurarse que la totalidad de la red de agua potable y drenaje deberán ser totalmente herméticos, particularmente los biodigestores, a fin de evitar en todo momento infiltraciones que puedan contaminar el suelo.
18. De acuerdo con lo establecido en el artículo 56 de la Ley de Equilibrio Ecológico y Protección al Ambiente del Estado de Baja California Sur; NO se permite el uso de Fosas Sépticas como alternativa de manejo de aguas residuales.

"El Dorado Fase II"
CIBANCO, S.A. Institución de Banca Múltiple, Fiduciario del Fideicomiso CIB/2494
El Dorado



SECRETARÍA DE MEDIO AMBIENTE
Y RECURSOS NATURALES

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

OFICIO SEMARNAT-BCS.02.01.IA.242/17

19. Los materiales pétreos para las obras, deberán obtenerse únicamente de los bancos de préstamo o casas de materiales autorizados por el Gobierno del Estado, debiendo asegurarse de obtener facturas debidamente autorizadas por el mismo.
20. **En caso de detectarse arribazón de tortuga marina en la playa contigua al proyecto, el Promoviente deberá garantizar la viabilidad de dicha especie, mediante las siguientes acciones:**
 - a) La Secretaría de Medio Ambiente y Recursos Naturales, coordina el Programa Nacional de Protección, Conservación, Investigación y Manejo de las Tortugas Marinas, por lo que el **Promoviente**, deberá designar un responsable con capacidad técnica suficiente para asegurar la no afectación de la anidación y eclosión de tortugas marinas que tienen lugar en el área de influencia del **Proyecto**.
 - b) Habilitar un área de las instalaciones del **Proyecto** como estación de vigilancia en la época de arribazón de tortugas.
 - c) Durante la época de arribazón de Tortuga Marina, deberá cancelarse cualquier actividad turística y/o recreativa en el área de playa, principalmente durante la noche.
 - d) Queda estrictamente prohibido el uso de cualquier tipo de embarcación de motor en el área, en época de anidación de tortuga marina, con excepción de una lancha para carga y uso en emergencias.
 - e) Queda estrictamente prohibida la utilización de letrinas y/o fosas sépticas particularmente en la zona de playa.
 - f) El **Promoviente** deberá concertar convenios de cooperación o colaboración con centros de investigación y las autoridades competentes, para el establecimiento de un Programa de Rescate y Manejo de Tortugas Marinas, así como un Programa de Educación Ambiental para su Protección.



SECRETARÍA DE MEDIO AMBIENTE
Y RECURSOS NATURALES

DELEGACIÓN FEDERAL EN BAJA CALIFORNIA SUR

Subdelegación de Gestión para la Protección Ambiental y Recursos Naturales

OFICIO SEMARNAT-BCS.02.01.IA.242/17

- g) Se prohíbe cualquier tipo de construcción y/o actividad dentro de la Zona Federal Marítimo Terrestre, así como la ampliación de cualquier obra o construcción nueva, que no haya sido contemplada en el Término Primero del presente oficio.
- h) El **Promoviente** deberá otorgar el apoyo logístico necesario a los representantes de la Secretaría de Medio Ambiente y Recursos Naturales, que lleven a cabo los trabajos de protección y conservación de las tortugas marinas en la zona.
- i) El **Promoviente** deberá cumplir con las Especificaciones Generales indicadas en el numeral 5 de la Norma Oficial Mexicana NOM-162-SEMARNAT-2012, que establece las especificaciones para la protección, recuperación y manejo de las poblaciones de las tortugas marinas en su hábitat de anidación. Además, en el caso de ser aplicable deberá dar cumplimiento al numeral 6 de dicha Norma Oficial Mexicana.
- j) Toda vez que las personas que realicen actividades de manejo con tortugas marinas y sus derivados en el hábitat de anidación, deberán tramitar previamente la autorización de aprovechamiento NO extractivo de vida silvestre, emitido por esta Secretaría.

Para efecto de cumplimiento de esta condicionante, la Promoviente deberá de realizar un reporte de los resultados obtenidos de dichas actividades, acompañado de su respectivo anexo fotográfico que ponga en evidencia las acciones que para tal efecto se llevaran a cabo, el cual deberá ser remitido de conformidad a lo establecido en el Término Octavo del presente.

- 21. Se prohíbe la circulación de cuatrimotos, carros de golf o cualquier otro vehículo automotor por la zona federal, así como caballos.

ETAPA DE ABANDONO DEL SITIO

- 22. 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.

"El Dorado Fase II"
CIBANCO, S.A. Institución de Banca Múltiple, Fiduciario del Fideicomiso CIB/2494
El Dorado



SECRETARÍA DE MEDIO AMBIENTE
Y RECURSOS NATURALES

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

OFICIO SEMARNAT-BCS.02.01.IA.242/17

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

OCTAVO.- El **Promovente** deberá elaborar y presentar a la Delegación de la Procuraduría Federal de Protección al Ambiente en el Estado de Baja California Sur semestralmente, un informe del cumplimiento de Términos y Condicionantes. Incluyendo una memoria fotográfica de dicho informe, también deberá presentarse ante esta Delegación Federal.

NOVENO.- La presente resolución a favor del **Promovente** es personal conforme a lo dispuesto por el artículo 49, segundo párrafo, del Reglamento de la Ley General del Equilibrio Ecológico y la Protección al Ambiente en Materia de Evaluación del Impacto Ambiental, en el cual dicho ordenamiento dispone que la **Promovente** deberán dar aviso a la Secretaría del cambio en la titularidad de su **Proyecto**. Esta Delegación Federal dispone que en caso de que tal situación ocurra y que el **Promovente** pretendan transferir la titularidad de su propiedad o parte de la misma, el contrato de transferencia de la propiedad deberá incluir la obligación total o la obligación solidaria del cumplimiento de los términos y condicionantes establecidos en la presente Resolución y tal situación deberá comunicarla por escrito a esta autoridad.

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

DÉCIMO.- Serán nulos de pleno derecho todos los actos que se efectúen en contravención a lo dispuesto en la presente autorización. De tal efecto, el incumplimiento por parte del **Promovente** a cualquiera de los Términos y/o Condicionantes establecidos en esta autorización, invalidará el alcance de la presente



SECRETARÍA DE MEDIO AMBIENTE
Y RECURSOS NATURALES

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

OFICIO SEMARNAT-BCS.02.01.IA.242/17

Resolución sin perjuicio de la aplicación de las sanciones previstas en los ordenamientos que resulten aplicables.

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

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

DÉCIMO SEGUNDO.- La Secretaría de Medio Ambiente y Recursos Naturales, a través de la Procuraduría Federal de Protección al Ambiente en el Estado de Baja California Sur, vigilará el cumplimiento de los Términos y Condicionantes establecidos en el presente instrumento, así como los ordenamientos aplicables en Materia de Impacto Ambiental. Para ello ejercerá, entre otras, las facultades que le confieren los artículos 55, 59 y 61, del Reglamento de la Ley General del Equilibrio Ecológico y la Protección al Ambiente en Materia de Evaluación del Impacto Ambiental.

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

DÉCIMO CUARTO.- Si derivado de las actividades que realice el **Promovente**, durante el desarrollo del **Proyecto**, por su acción u omisión ocasionen directa o indirectamente un daño ambiental, será responsable y estará obligado a la reparación de los daños o cuando esto no sea posible, deberá efectuar la compensación ambiental que proceda, además, en caso de que las obras y actividades del **Proyecto** ocasionaran algún daño al

"El Dorado Fase II"
CIBANCO, S.A. Institución de Banca Múltiple, Fiduciario del Fideicomiso CIB/2494
El Dorado

50/52



SECRETARÍA DE MEDIO AMBIENTE
Y RECURSOS NATURALES

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

OFICIO SEMARNAT-BCS.02.01.IA.242/17

ambiente se estará en los supuestos que establecen los artículos del 10 al 13, de la Ley Federal de Responsabilidad Ambiental y otros aplicables.

DÉCIMO QUINTO.- Se hace del conocimiento del **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 Ley General del Equilibrio Ecológico y la Protección al Ambiente, 3º, párrafo primero, fracción XV y 83, de la Ley Federal de Procedimiento Administrativo.

DÉCIMO SEXTO.- NOTIFÍQUESE esta Resolución a la Delegación de la Procuraduría Federal de Protección al Ambiente en Baja California Sur, para los efectos legales procedentes.

DÉCIMO SÉPTIMO.- NOTIFÍQUESE, PERSONALMENTE el presente proveído al C. James Howard Gilbraith, en su carácter de Apoderado General del **Promovente del Proyecto** y, en su caso su acreditada, la C. Geol. María Teresa Reyes Ruiz, hágasele saber que los autos del presente expediente podrán ser consultados en las oficinas de esta Delegación Federal en el Estado de Baja California Sur, sito en Melchor Ocampo No. 1045, Colonia Centro, La Paz, B.C.S., de conformidad con el artículo 35, de la Ley Federal de Procedimiento Administrativo.

Así lo resolvió y firmó.

EL DELEGADO FEDERAL

DR. JORGE IVÁN CÁCERES PUIG.

DELEGACION FEDERAL
SEMARNAT



ESTADO DE
BAJA CALIFORNIA SUR

C.c.e Lic. Gabriel Mena Rojas.- Jefe de la Unidad Coordinadora de Delegaciones.-

.p. gabriel.mena@semarnat.gob.mx

M. en C.- Alfonso Flores Ramírez.- Director General de Impacto y Riesgo

C.c.p Ambiental.- contacto.dgira@semarnat.gob.mx

Expediente

"El Dorado Fase II"

CIBANCO, S.A. Institución de Banca Múltiple, Fiduciario del Fideicomiso CIB/2494
El Dorado

51 / 52



SECRETARIA DE MEDIO AMBIENTE
Y RECURSOS NATURALES

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

OFICIO SEMARNAT-BCS.02.01.IA.242/17

JICP/MCMPU/REFS/LOCR