SEMARNAT

SECRETARÍA DE MEDIO AMBIENTE
Y RECURSOS NATURALES

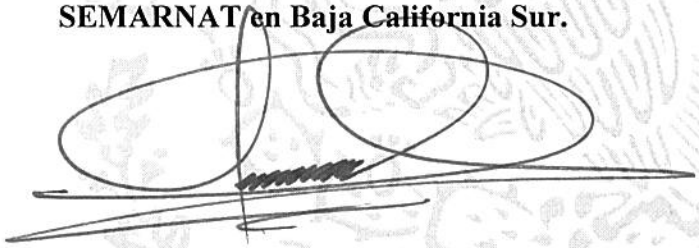
I. **Unidad administrativa**: Delegación Federal de la SEMARNAT en Baja California Sur.

II. **Identificación**: Versión Pública de *03/MP-0012/03/17* 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 dónde se realiza la actividad (página 1 de 26), firma de terceros autorizados para recibir notificaciones (página 1 de 26).

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 Lic. Axxel G. Sotelo Espinosa de los Monteros, Delegado Federal de la SEMARNAT en Baja California Sur.**



VI. **Fecha y número del acta de sesión**: Resolución **33/2018/SIPOT**, en la sesión celebrada el 04 de abril de 2018.

1276

SECRETARIA DE MEDIO AMBIENTE
Y RECURSOS NATURALES

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

PROFEPA
PROCURADURIA FEDERAL DE PROTECCION AL AMBIENTE
RECIBIDO
07 MAR. 2018
HORA: 10:15
DELEGACION FEDERAL BAJA CALIFORNIA SUR

La Paz, Baja California Sur a 26 de febrero de 2018.

OFICIO SEMARNAT-BCS.02.01.IA.114/18
BITÁCORA: 03/MP-0012/03/17
CLAVE DE PROYECTO: 03BS2017FD013

Recibí original
28 febrero 2018

C. JUAN FRANCISCO REGIS ORRANTÍA ASTORGA

[redacted]

[redacted]

VISTO: Para resolver el expediente número **03/MP-0012/03/17** respecto del Procedimiento de Evaluación y dictamen de la Manifestación de Impacto Ambiental Modalidad Particular para llevar a cabo el proyecto denominado **"Terrenos Cactus del Sol"**, para realizar el cambio de uso de suelo en terrenos forestales en una superficie de 5,789.97 m^2, así como la subdivisión del predio en 9 lotes rústicos y una vialidad interna con una superficie de 1,070.66 m^2, ubicado en el lote 2, con clave catastral 4-02-031-0370, en el Ejido Migriño, en Cabo San Lucas, Municipio de Los Cabos, Baja California Sur, derivado de la solicitud presentada por el C. Juan Francisco Regis Orrantía Astorga, Promovente del proyecto.

Para los efectos de la presente Resolución, en lo sucesivo, al C. Juan Francisco Regis Orrantía Astorga, se le nombrará el **Promovente**; la actividad del proyecto **"Terrenos Cactus del Sol"**, será denominada el **Proyecto** y la Manifestación de Impacto Ambiental modalidad Particular, incluyendo sus anexos e información en alcance, serán designados como **MIA-P.**

Esta Delegación Federal es competente para conocer y resolver la **MIA-P** del **Proyecto**, de conformidad con lo dispuesto en los artículos 8°, 14 y 16 de la Constitución Política de los Estados Unidos Mexicanos; 2°, fracción I, 16, 17 BIS, 26 y 32 Bis fracción XI, de la Ley Orgánica de la Administración Pública Federal; 3 y 16, de la Ley Federal de Procedimiento Administrativo; 2, fracción XXX, 19 fracciones XXIII, XXV y XXIX, 38, 39 y 40 fracciones IX Inciso c, XXIX, XXXV y XXXIX, del Reglamento Interior de la Secretaría del Medio Ambiente y Recursos Naturales, publicado en el Diario Oficial de la Federación el 26 de noviembre del 2012 y el Decreto por el que se reforma, adicionan y derogan diversas disposiciones de este Ordenamiento Reglamentario, publicado en el Diario Oficial de la Federación el 31 de octubre de 2014; así como el artículo Único, fracción VII, numeral 1, del Acuerdo por el que se Adscribe Orgánicamente las Unidades

Administrativas y Órganos Desconcentrados de la Secretaría del Medio Ambiente y Recursos Naturales, publicado en el Diario Oficial de la Federación el 15 de diciembre de 2014; 4°, 5°, fracciones II y X, 28, primer párrafo, fracciones VII y IX, 30, 35, fracción II, de la Ley General del Equilibrio Ecológico y la Protección al Ambiente; 2°, 4°, 5°, incisos O y Q, 9°, 10, 12, 17, 25, 26, 37, 38, 39, 41, 42, 43, 44, 45, primer párrafo, fracción II, 46 a 49 de su Reglamento en Materia de Evaluación del Impacto Ambiental, y,

R E S U L T A N D O

I. Que el 08 de marzo de 2017, se recibió en esta Delegación Federal, el escrito mediante el cual el **Promovente,** sometió a evaluación de la Secretaría del Medio Ambiente y Recursos Naturales mediante esta Delegación Federal en el Estado de Baja California Sur, la **MIA-P** del **Proyecto,** a fin de dar cumplimiento a lo dispuesto por los artículos 28 y 30, de la Ley General del Equilibrio Ecológico y la Protección al Ambiente.

II. Que el **Proyecto** consiste en realizar cambio de uso de suelo en terrenos forestales en una superficie de 5,789.97 m^2, en el lote 2, clave catastral 4-02-031-0370, con la finalidad de realizar la subdivisión de 9 lotes rústicos para la construcción a corto y mediano plazo de viviendas unifamiliares en ecosistema costero y una vialidad interna de 1,070.66 m^2, a realizarse en el Ejido Migriño, Delegación de Cabo San Lucas, Municipio de Los Cabos, Baja California Sur.

III. Que en cumplimiento a lo dispuesto por los artículo 34, fracción I, de la Ley General del Equilibrio Ecológico y la Protección al Ambiente, y 37, de su Reglamento en Materia de Evaluación del Impacto Ambiental, el 09 de marzo del 2017, la Secretaría del 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.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 del 2017, dentro de los cuales se incluyó la solicitud que presentó el **Promovente** para que ésta Delegación Federal, en uso de las atribuciones que le confieren, entre otros, los artículos 19, fracciones I, XXIII, XXV y XXIX, 30, 39 y 40, fracciones IX, inciso c, XXIX, XXXV y XXXIX del Reglamento Interior de la Secretaría del Medio Ambiente y Recursos Naturales, diera inicio al procedimiento de evaluación de impacto ambiental del **Proyecto.**

IV. Que el día 13 de marzo del 2017, se recibió en esta Delegación Federal, el escrito mediante el cual el **Promovente** presentó el extracto del **Proyecto** publicado en el periódico El Sudcaliforniano, el 10 de marzo de 2017.

V. Que para estar en posibilidad de dar cumplimiento a los lineamientos establecidos en el Acuerdo, signado por el Órgano Interno de Control, la Unidad Coordinadora de Delegaciones de esta Secretaría y la Dirección General de Coordinación de Delegaciones de la Procuraduría Federal de Protección al Ambiente, de fecha 01 de junio de 2009, esta Delegación Federal, mediante el oficio SEMARNAT-BCS.02.01.IA.117/17, del 15 de marzo del 2017, solicitó previamente a la Delegación de la Procuraduría Federal de Protección al Ambiente en el Estado, informara si el **Proyecto**, tenía algún procedimiento administrativo instaurado por dicha Procuraduría, o si tiene algún inicio de obra. Dicha solicitud fue recibida el 22 de marzo del 2017.

VI. Que el 15 de marzo del 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 la recepción de la **MIA-P** del **Proyecto** a la Secretaría de Desarrollo Económico, Medio Ambiente y Recursos Naturales del Gobierno del Estado de Baja California Sur y a la Presidencia Municipal del Ayuntamiento de Los Cabos, con el fin de que manifestaran lo que a su derecho conviniera por medio de los siguientes oficios:

- SEMARNAT-BCS.02.IA.118/17, dirigido al Dr. Rodrigo Guerrero Rivas, Secretario de Desarrollo Económico, Medio Ambiente y Recursos Naturales del Gobierno del Estado de Baja California Sur.

- SEMARNAT-BCS.02.IA.119/17, dirigido al Lic. Arturo de la Rosa Escalante, Presidente Municipal del H. Ayuntamiento de Los Cabos, Baja California Sur.

VII. Que el 22 de marzo de 2107, una vez integrado el expediente del **Proyecto**, registrado con el número **03/MP-0012/03/17**, ésta Delegación Federal con fundamento en lo dispuesto por los artículos 34, primer párrafo de la Ley General del Equilibrio Ecológico y la Protección al Ambiente y 40, de su Reglamento en Materia de Evaluación del Impacto Ambiental, con el fin de garantizar el derecho de la participación pública dentro del Procedimiento de Evaluación del Impacto Ambiental, puso a disposición del público la **MIA-P** del **Proyecto**, en el Centro

Documental sita en Melchor Ocampo número 1045, C.P. 23000, Col. Centro, La Paz, Baja California Sur.

VIII. Que el 29 de marzo del 2017, se recibió en esta Delegación Federal el oficio PFPA/10.1/396/2017, emitido por la Delegación de la Procuraduría Federal de Protección al Ambiente en el Estado de Baja California Sur, en respuesta a lo solicitado en el Resultando V anterior, donde manifiesta lo siguiente:

"...Por lo antepuesto me permito indicar que de una búsqueda exhaustiva a los archivos y bases con los que cuenta la Subdelegación Jurídica no se advierte la existencia de procedimiento administrativo a nombre del proyecto, así mismo del reporte de la visita técnica que se efectuó y donde se asentó que no se observa inicio de obras y/o actividades relacionadas con el Proyecto."

IX. Que el 17 de abril del 2017, se recibió en esta Delegación Federal el oficio SDEMARN/SSMARN/DG/000/17 del 10 de abril del 2017, mediante el cual la Secretaría de Desarrollo Económico, Medio Ambiente y Recursos Naturales del Gobierno del Estado de Baja California Sur, hace las siguientes observaciones:

"...
PLAN ESTATAL DE DESARROLLO 2015-2021

El Plan Estatal de Desarrollo 2015-2021 (PED 2015-2021) señala en su Eje N° I Infraestructura de Calidad, componente de Vivienda, señala como meta Garantizar a todos los habitantes del Estado de Baja California Sur una vivienda adecuada, segura y habitable, que cuente con los servicios básicos, como piso firme, techos seguros.

De igual manera se identifica en el PED 2015-2021 como líneas de acción en su componente Vivienda, Impulsar la inversión pública y privada destinada a programas de construcción y mejoramiento de vivienda. Derivado de lo anterior el desarrollo del proyecto denominado ***"Terrenos Cactus del Sol"****, que consiste en la lotificación de un terreno en 9 lotes que tendrá como finalidad su venta para el uso del área para la construcción de unidades habitacionales, localizando en el lote Número 2, del Ejido Migriño, Delegación de Cabo San Lucas, Municipio de Los Cabos, B.C.S., es concurrente con la visión de desarrollo Plasmada en el PED 2015-2021.*

PROGRAMA DE ORDENAMIENTO ECOLOGICO DEL MUNICIPIO DE LOS CABOS

De acuerdo con el Programa de Ordenamiento Ecológico para el Desarrollo Turístico y Urbano del Municipio de Los Cabos, B.C.S., de fecha 1994, define la Unidad de Gestión Ambiental (UGA) T-18, correspondiente al sitio de evaluación del proyecto, cuya política ambiental es de CONSERVACION, con vocación de uso de suelo, apta para turismo de densidad bruta hasta 10 CTOS/HA y usos de conservacionista de baja densidad y poca demanda al ambiente..."

X. Que el 23 de 2017, mediante oficio SEMARNAT-BCS.02.01.IA.252/17, ésta Delegación Federal, con fundamento en el artículo 35 Bis, de la Ley General del Equilibrio Ecológico y la Protección al Ambiente y 22, de su Reglamento en Materia de Evaluación del Impacto Ambiental, solicitó al **Promovente** la siguiente información adicional:

1. Las coordenadas UTM de ubicación de los lotes 3, 4, 5 y 6 del **Proyecto,** sin centros de curva.

2. Realizar la vinculación con los ordenamientos jurídicos aplicables, dado que el sitio del **Proyecto** se encuentra en ecosistema costero, en particular conforme a lo establecido por el Plan de Ordenamiento Ecológico del Municipio de Los Cabos, emitido el 31 de agosto de 1995, en el tomo XXII del Boletín Oficial del Gobierno del Estado de Baja California Sur, indicando lo siguiente:

   2.1 Explicar de qué manera dará cumplimiento a lo establecido por dicho Programa de Ordenamiento, en relación a la vocación del suelo de turismo de baja densidad a la que corresponde el sitio del **Proyecto**, que permite hasta 10 cuartos por hectárea, considerando que el predio tiene una superficie total de 0.578 hectáreas.

   2.2 Indicar de qué manera dará cumplimiento a cada uno de los criterios ambientales establecidos para la Unidad de Gestión Ambiental T-18, a la que corresponde el sitio del **Proyecto**.

3. Indicar de qué manera se abastecerá de agua potable y energía eléctrica al **Proyecto,** si se requieren construir líneas de conducción o alguna obra asociada

y especificar en su caso las características, ubicación georreferenciada, además de considerar si se removerá vegetación forestal para su instalación.

4. Indicar de qué manera se manejarán las aguas residuales generadas por el **Proyecto** durante su etapa de operación, si se requieren construir líneas de conducción o alguna obra asociada y especificar en su caso las características, ubicación georreferenciada, además de considerar si se removerá vegetación forestal para su instalación.

XI. Que el 4 de julio de 2017, se recibió en esta Delegación Federal el escrito emitido por el **Promovente**, mediante el cual presenta la información adicional solicitada por ésta Delegación Federal mediante el oficio SEMARNAT-BCS 02.01.IA.252/17 del 23 de mayo de 2017.

XII. Que a la fecha de elaboración de la presente Resolución no se ha recibido en esta Delegación Federal, la opinión del H. Ayuntamiento de Los Cabos, de acuerdo con lo referido en el Resultando VI, del presente oficio.

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

C O N S I D E R A N D O

PRIMERO.- De conformidad con lo dispuesto en los artículos 8°, 14 y 16 de la Constitución Política de los Estados Unidos Mexicanos; 2°, fracción I, 16, 17 BIS, 26 y 32 Bis fracción XI, de la Ley Orgánica de la Administración Pública Federal; 3 y 16 de la Ley Federal de Procedimiento Administrativo; 2, fracción XXX, 19 fracciones XXIII, XXV y XXIX, 38, 39 y 40 fracciones IX Inciso c, XXIX, XXXV y XXXIX del Reglamento Interior de la Secretaría del Medio Ambiente y Recursos Naturales, publicado en el Diario Oficial de la Federación el 26 de noviembre del 2012 y el Decreto por el que se reforma, adicionan y derogan diversas disposiciones de este Ordenamiento Reglamentario, publicado en el Diario Oficial de la Federación el 31 de octubre de 2014, así como el Artículo Único, fracción VII, Numeral 1 del Acuerdo por el que se Adscribe Orgánicamente las Unidades Administrativas y Órganos Desconcentrados de la Secretaría del Medio Ambiente y Recursos Naturales, publicado en el Diario Oficial de la

Federación el 15 de diciembre de 2014; 4°, 5°, fracciones II y X, 28, primer párrafo, fracciones VII y IX, 30, 35, fracción II, de la Ley General del Equilibrio Ecológico y la Protección al Ambiente y, 2°, 4°, 5°, incisos O y Q, 9°, 10, 12, 17, 25, 26, 37, 38, 39, 41, 42, 43, 44, 45, primer párrafo, fracción II, 46 a 49 de su Reglamento en Materia de Evaluación del Impacto Ambiental; esta Delegación Federal cuenta con facultad para evaluar y resolver las Manifestaciones de Impacto Ambiental y los estudios de riesgo de las obras o actividades competencia de la Federación y expedir, cuando proceda, las autorizaciones para su realización, así como analizar y resolver los Informes Preventivos y las Normas Oficiales Mexicanas.

SEGUNDO.- Que el artículo 5°, fracción X, de la Ley General del Equilibrio Ecológico y la Protección al Ambiente establece como facultad de la Federación la evaluación del Impacto Ambiental de obras o actividades a las que se refiere el artículo 28 de dicha Ley, y en su caso la expedición de autorizaciones. Por lo antes expuesto, la evaluación en materia de Impacto Ambiental de las actividades del **Proyecto** son de competencia Federal, toda vez que se llevará a cabo el cambio de uso de suelo en terrenos forestales para la construcción y operación de un desarrollo inmobiliario en ecosistema costero, , de conformidad con lo previsto en los artículos 28, fracciones VII y IX, de la Ley General del Equilibrio Ecológico y la Protección al Ambiente y 5°, incisos O y Q, de su Reglamento en Materia de Evaluación del Impacto Ambiental.

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

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

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

Federales de la Secretaría cuentan con facultades para dictaminar en materia de Impacto Ambiental.

SEXTO.- Que con base en las consideraciones expuestas, esta Delegación Federal procedió a evaluar el impacto ambiental que pudiera ocasionar la construcción, operación y mantenimiento que requiere llevar a cabo el **Proyecto** a desarrollarse, bajo lo establecido en las Normas Oficiales Mexicanas: NOM-003-SEMARNAT-1997, NOM-004-SEMARNAT-2002, NOM-006-CONAGUA-1997, NOM-041-SEMARNAT-2006, NOM-044-SEMARNAT-2006, NOM-052-SEMARNAT-2005, NOM-059-SEMARNAT-2010, NOM-080-SEMARNAT-1994, NOM-161-SEMARNAT-2011, así como el Plan de Ordenamiento Ecológico del Municipio de Los Cabos, emitido el 31 de agosto de 1995, en el tomo XXII del Boletín Oficial del Gobierno del Estado de Baja California Sur, destacando los puntos siguientes:

A).-CARACTERÍSTICAS DEL PROYECTO.

Cabe precisar que del análisis íntegro de la **MIA-P**, se advierte que el **Promovente** se refiere únicamente a los aspectos ambientales derivados del cambio de uso de suelo en terrenos forestales en una superficie de 5,789.97 m^2, en el lote 2, clave catastral 4-02-031-0370, para la subdivisión de 9 lotes rústicos para la construcción a corto y mediano plazo de viviendas unifamiliares. Además, contará con una vialidad interna con una superficie de 1,070.66 m^2, que servirá de acceso a todos los lotes a desarrollarse en el Ejido Migriño, Delegación de Cabo San Lucas, Municipio de Los Cabos, Baja California Sur.

B).- ASPECTOS ABIÓTICOS

Clima

El sitio del **Proyecto** presenta un clima a lo largo de la línea de costa, clasificado como BW (h') hw (x'), que corresponde a un clima seco, semicálido, con lluvias en verano y una precipitación invernal entre 5 y 10.2%.

La precipitación media anual corresponde a 308.9 mm, con una mínima de 0 mm y una máxima de 360 mm. Los meses de marzo, abril, mayo y junio presentan los valores mínimos de precipitación, con una media de 0 mm; mientras que septiembre corresponde al mes con mayores registros, con una precipitación promedio de 4.7 mm. Así mismo, es durante este mes que se registran los mayores valores de precipitación,

con un máximo histórico de 360 mm, precipitaciones que están relacionadas a las lluvias torrenciales provocadas por el paso de huracanes en el estado.

Geología y Geomorfología

La región de los Cabos se caracteriza por presentar un conjunto de sierras y una amplia cuenca intermontana. En general, su paisaje físico se distingue por zonas montañosas con profundos cañones de paredes abruptas, remanentes erosivos que forman picos escapados, grandes bloques esféricos y profundas pozas a lo largo de los cañones. Al pie de las montañas se extienden amplios abanicos aluviales que rellenan la cuenca. Dentro del Sistema Ambiental establecido para el Proyecto predomina la geoforma de Lomerío escarpado con cañadas.

En el sitio del **Proyecto**, la roca ígnea intrusiva que aflora corresponde a Granito de edad Cretácica. La subprovincia del Cabo está constituida por un macizo batolítico de rocas graníticas y granodioríticas de edad Cretácica, que se presenta en forma de complejo montañoso intrusionando rocas metamórficas de edad Mesozoica, así como también se presenta una serie de conglomerados y otros depósitos cuaternarios. De igual forma, el Servicio Geológico Mexicano menciona que a lo largo de la costa de la ciudad de Cabo San Lucas afloran rocas de composición granítica del Cretácico Superior, con una coloración rosada clara debido a su alto contenido de feldespato alcalino. Generalmente presentan una textura fanerítica mediana a gruesa, aunque también se puede observar pórfido granítico con textura vítrea porfirítica. Mineralógicamente la unidad se compone de cuarzo, plagioclasa, feldespato alcalino, poca biotita y hornblenda.

La información de los cortes litológicos de pozos, las evidencias de campo y los registros eléctricos realizados en la región, permiten definir que el acuífero Migriño, dentro del cual se ubica el Sistema Ambiental del **Proyecto**, se aloja en los sedimentos aluviales que han sido transportados por los escurrimientos superficiales y depositados en los cauces de los arroyos y en la planicie costera.

En el sistema ambiental del **Proyecto** se encuentran únicamente 2 tipos de suelos, el Regosol, que se encuentra en la gran mayoría de la poligonal del sistema ambiental, y Leptosol, que se encuentra únicamente en el extremo este.

Hidrología

La poligonal del sistema ambiental del Proyecto, se ubica dentro del acuífero Migriño, se localiza en la porción suroeste del estado de Baja California Sur, tiene una pequeña

extensión de 250 km² y una altitud promedio de 300 msnm. El Proyecto se encuentra localizada dentro de la Región Hidrológica RH 3 "Baja California Suroeste (Magdalena)". Forma parte de la Cuenca A, correspondiente a la vertiente que drena hacia el Océano Pacífico. El acuífero pertenece a la cuenca A "Arroyo Caracol - Arroyo Candelaria", que incluye a los acuíferos de toda la porción suroeste de Baja California Sur, desde Las Pocitas-San Hilario hasta Migriño y continúa al sur, casi hasta llegar a Cabo San Lucas. La región hidrológica se caracteriza por presentar condiciones de régimen de lluvias en verano con valores precipitación bajos y escasez natural del agua, que ocasionalmente se ven alteradas debido a la presencia de huracanes. En ambos casos, los escurrimientos superficiales son de tipo intermitentes que generalmente desaparecen por infiltración hacia la planicie costera.

Hidrogeología

El acuífero Migriño es de tipo libre y está constituido por sedimentos aluviales depositados tanto en los subálveos de los arroyos como en la planicie costera. La granulometría de estos materiales varía de gravas a arcillas y su espesor promedio fluctúa entre 10 y 60 m, conformando un acuífero de reducidas dimensiones y poca capacidad de almacenamiento. La permeabilidad del acuífero es media a baja, dependiendo del contenido de sedimentos arcillosos.

La recarga que recibe el acuífero procede de la infiltración directa de la lluvia sobre el valle, así como por la infiltración del agua superficial que escurre a través de los arroyos intermitentes, durante las lluvias. La descarga se produce de manera natural por flujo subterráneo hacia el mar y por evapotranspiración en pequeñas zonas que presentan niveles freáticos someros.

C).- ASPECTOS BIÓTICOS

Flora

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

Nombre común	Nombre científico	Categoría de riesgo en NOM-059- SEMARNAT-2010
Malva abutilón	*Abutilon palmeri*	-
Dai	*Acacia goldmanii*	-
Pimientilla	*Adelia virgata*	-

Nombre común	Nombre científico	Categoría de riesgo en NOM-059- SEMARNAT-2010
San Miguelito	*Antigonon leptopus*	-
Zacate	*Aristida* sp.	-
Copal	*Bursera hindsiana*	-
Torote blanco	*Bursera odorata*	-
Vara Prieta	*Caesalpinia californica*	-
Choya	*Cylindropuntia cholla*	-
Ciruelo	*Cyrtocarpa edulis*	-
Liga	*Euphorbia californica*	-
Biznaga	*Ferocactus peninsulae*	-
Palo Adán	*Fouquieria diguetii*	-
Amor seco	*Gomphrena sonorae*	-
Algodón cimarrón	*Gossypium harknessii*	-
Rama prieta	*Indigofera fruticosa*	-
Lomboy	*Jatropha cinerea*	-
Matacora	*Jatropha cuneata*	-
Junco de sapo	*Juncus bufonius*	-
Frutilla	*Lycium* sp.	-
Viejito	*Mammillaria brandegeei*	Protección Especial
Viejito	*Mammillaria dioica*	Protección Especial
Viejito	*Mammillaria phitauiana*	-
Malvarosa	*Melochia tomentosa*	-
Yuca	*Merremia aurea*	-
Celosa	*Mimosa tricephala* var. *xanti*	-
Jojoba	*Simmondsia chinensis*	-
Mariola	*Solanum hindsianum*	-
Pitahaya agria	*Stenocereus gummosus*	-
Pitahaya dulce	*Stenocereus thurberi*	-
Damiana	*Turnera diffusa*	-

Fauna

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

Nombre común	Nombre científico	Categoría de riesgo en la NOM-059- SEMARNAT-2010
Herpetofauna		
Güico	*Aspidoscelis hyperythra*	*Amenazada*
Ornitofauna		
Matraca desértica	*Campylorhynchus brunneicapillus*	-
Zopilote	*Cathartes aura*	-
Cernícalo americano	*Falco sparverius*	-
Colibrí de Xantus	*Hylocharis xantusii*	-

D).- IMPACTOS AMBIENTALES IMPLICADOS EN EL DESARROLLO DEL PROYECTO IDENTIFICADOS POR EL PROMOVENTE.

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

La mayoría de los impactos son adversos y poco significativos, temporales y mitigables. Los únicos impactos catalogados como adversos significativos se dan: 1) por la actividad de cambio de uso de suelo en terrenos forestales y su afectación sobre el componente de cobertura vegetal y 2) por la nivelación del terreno que se realizará para dejar listos los lotes rústicos para su venta sobre el componente de compactación y degradación del terreno; los cuales son de carácter permanente.

IMPACTOS ADVERSOS

Impactos ocasionados por el cambio de uso de suelo en terrenos forestales

Durante estas actividades se verá afectada la calidad del aire ya que se generarán gases, polvos y contaminación sonora provenientes del equipo y maquinaria a utilizar. Este tipo de impacto se considera adverso poco significativo temporal con medida de mitigación.

El suelo se verá afectado debido a que se provocará la destrucción del mismo, con posible erosión y movimiento de tierra para las compactaciones. Este impacto se cataloga como impacto adverso, poco significativo y permanente, con medida de mitigación.

En las actividades de cambio de uso de suelo en terrenos forestales del **Proyecto** se podría afectar de manera general a la vegetación de matorral sarcocaule en el sitio donde se pretende realizar la construcción, si no se implementan medidas para evitarlo. El impacto sobre la vegetación que requiere de protección especial catalogada bajo algún tipo de protección de acuerdo a la Norma Oficial Mexicana NOM-059-SEMARNAT-2010, se considera adverso, poco significativo, permanente con medida de mitigación, ya que solo se encontraron dos especies listadas en esa norma oficial.

En cuanto a la cobertura de la vegetación presente en el predio donde se pretende realizar el **Proyecto**, esta será retirada en su totalidad, con excepción de los ejemplares considerados en el programa de rescate. Este impacto se considera adverso, significativo y permanente con medida de mitigación.

La mayor afectación a la fauna estará dado por la posible destrucción directa de está y su hábitat. Este impacto se considera adverso, poco significativo y permanente con medida de mitigación, esto debido a la baja densidad de fauna registrada en el sitio.

El medio perceptual conformado por los elementos paisajísticos, vistas panorámicas, naturalidad y cambios en la forma del relieve se verán afectados durante el cambio de uso de suelo y nivelaciones, por la presencia de maquinaria y trabajadores durante su desarrollo, de manera adversa, poco significativo, temporal y con medida de mitigación.

El manejo inadecuado por los operadores de la maquinaria podría afectar a la flora circundante que no fue removida. Este tipo de impacto se considera adverso, poco significativo, temporal y con medida de mitigación. Debido a que se empelará maquinaria pesada y vehículos automotores durante el cambio de uso de suelo, el manejo inadecuado de combustible en el llenado de los tanques del equipo operativo, provocará derrames accidentales de combustible en el área terrestre. En el área terrestre la afectación será principalmente al suelo, con posible filtración del combustible al subsuelo y manto acuífero. Este impacto se considera como adverso, poco significativo, temporal y con medida de mitigación.

Impactos ocasionados por la generación de basura

La generación de los residuos se dará en la preparación del sitio, principalmente provenientes del uso y consumo de víveres de los empleados. El manejo inadecuado de la basura generada por los trabajadores podría afectar de manera negativa a la calidad

del suelo, flora, diversidad, posibles especies catalogadas bajo algún estatus de protección, estabilidad del ecosistema, cadenas tróficas y movimientos locales, calidad escénica, elementos paisajísticos, vistas panorámicas y naturalidad. Este impacto se considera como adverso, poco significativo, temporal y con medidas de mitigación.

Asimismo, respecto a los residuos sanitarios, se puede presentar la deposición o defecación al aire libre en el área de trabajo y zonas aledañas al **Proyecto** por la carencia de sanitarios suficientes y funcionales, en buen estado, limpios y con un mantenimiento adecuado y por la falta de costumbre de los trabajadores en usarlos. Dicho personal podría realizar sus necesidades fisiológicas al aire libre, afectando con esta acción a la calidad del aire, por la generación de malos olores, la calidad del suelo, la calidad del agua subterránea, así como la contaminación de mantos acuíferos por la filtración de aguas negras, a la flora, fauna y la calidad escénica. Además, esta actividad podría crear focos de contaminación y enfermedades infecciosas a los mismos trabajadores. Esta actividad se cataloga como impacto adverso, poco significativo, temporal Y con medida de mitigación.

Impactos generados por la nivelación del terreno para el trazo de los lotes

Durante estas actividades también se verá afectada la calidad del aire ya que se generarán gases, polvos y contaminación sonora provenientes del equipo y maquinaria a utilizar. Este tipo de impacto se considera adverso, poco significativo, temporal y con medida de mitigación.

Debido a que será necesario llevar a cabo la compactación del suelo para la conformación de los lotes, se generará un impacto adverso considerado como significativo y que será de forma permanente. Durante esta actividad también existe la probabilidad de que se tenga afectación a la fauna por destrucción directa durante las actividades con vehículos y maquinaria. Este impacto se considera adverso, poco significativo, permanente y con medida de mitigación, esto debido a la baja densidad de fauna registrada en el sitio.

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

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

F).- DICTAMEN TÉCNICO.

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

Que, conforme a la zonificación del Plan de Ordenamiento Ecológico del Municipio de Los Cabos, emitido el 31 de agosto de 1995, en el tomo XXII del Boletín Oficial del Gobierno del Estado de Baja California Sur, el sitio del **Proyecto** se encuentra ubicado en la Unidad de Gestión Ambiental T18, que corresponde a un uso de suelo apto para turismo de baja densidad, hasta 10 cuartos por hectárea y usos conservacionistas de baja densidad y poca demanda al ambiente. Por lo que el **Proyecto**, es congruente con la vocación del suelo. Sin embargo, la densidad habitacional de 9 viviendas en una superficie de 0.578 ha, propuesta por el **Promovente**, rebasa la densidad de 10 cuartos por hectárea establecida en Plan de Ordenamiento Ecológico del Municipio de Los Cabos.

Debido a que el **Proyecto** consiste únicamente en el cambio de uso de suelo en terrenos forestales para la división y venta de lotes rústicos, así como la construcción de vialidad interna, no contempla en ésta primera etapa la construcción de viviendas. Sin embargo, considerando que la remoción de vegetación se realizará para un desarrollo inmobiliario en ecosistema costero, los impactos generados por la construcción y operación del mismo, deberán ser evaluados en materia de Impacto Ambiental por ésta Secretaría, previo a la construcción de las viviendas. Por lo que una vez definidas las características y dimensiones del conjunto de viviendas, así como la densidad habitacional validada por la autoridad competente, deberá someter dichas obras y actividades a evaluación ante ésta Delegación Federal, mediante la modificación al **Proyecto** autorizado en materia de Impacto Ambiental, de conformidad con lo previsto en el artículo 28, del Reglamento de la Ley General del Equilibrio Ecológico y la Protección al Ambiente en Materia de Evaluación del Impacto Ambiental, para que ésta Secretaría determine si es necesaria la presentación de una nueva manifestación de impacto ambiental; si las modificaciones propuestas no afectan el contenido de la autorización otorgada, o si la autorización otorgada requiere ser modificada con objeto de imponer nuevas condiciones a la realización de la obra o actividad de que se trata.

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

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

T É R M I N O S

PRIMERO.- SE AUTORIZA DE MANERA CONDICIONADA, el cambio de uso de suelo en terrenos forestales en una superficie de 5,789.97 m^2, en el lote 2, con clave catastral 4-02-031-0370, con la finalidad de realizar la subdivisión de lotes rústicos para su venta y la posterior construcción de viviendas en ecosistema costero, así como una vialidad interna con una superficie de 1,070.66 m^2 a desarrollarse en el Ejido Migriño, Delegación de Cabo San Lucas, Municipio de Los Cabos, Baja California Sur.

El polígono general del **Proyecto** se encuentra delimitado por las siguientes coordenadas UTM:

Vértices	X	Y
1	594184.40	2545884.71
2	594242.25	2545914.48
3	594282.97	2545835.35
4	594225.12	2545805.58
Superficie total = 5,789.97 m²		

La superficie donde se realizará el cambio de uso de suelo en terrenos forestales, se dividirá en lotes rústicos y una vialidad interna que servirá de acceso a todos los lotes, la cual deberá ajustarse a la densidad de 10 cuartos/ha que prevé el Ordenamiento Ecológico del Municipio de Los Cabos.

La presente Resolución únicamente autoriza el cambio de uso de suelo en terrenos forestales con una superficie de 5,789.97 m², así como la construcción de la vialidad interna con una superficie de 1,070.66 m². No autoriza la construcción ni operación del conjunto de viviendas que conforman un desarrollo inmobiliario en ecosistema costero, en tanto no se tengan definidas las características, dimensiones y servicios de las mismas.

Por lo antes expuesto, deberá someterse a evaluación de esta Delegación Federal la construcción del desarrollo inmobiliario en ecosistema costero, previa presentación de la Manifestación de Impacto Ambiental.

SEGUNDO.- La presente autorización del **Proyecto**, tendrá una vigencia de 3 (tres) años para la etapa de preparación de sitio y construcción de la vialidad. Este plazo empieza a contar a partir de la notificación de la presente Resolución. No obstante, para evitar la pérdida de suelo y captación de agua deberá realizarse una vez se vaya a construir.

La vigencia del **Proyecto** podrá ser renovada a solicitud del **Promovente,** previa acreditación de haber cumplido satisfactoriamente con todos los Términos y Condicionantes de la presente Resolución, así como las medidas de mitigación y/o compensación establecidas por el **Promovente** en la **MIA-P**, para lo cual deberá

solicitar por escrito a esta Delegación Federal la aprobación de su solicitud, antes del término de vencimiento de su vigencia.

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

TERCERO.- La presente Resolución no autoriza ninguna obra o actividad que no esté listada en el TÉRMINO PRIMERO de la presente resolución.

Para que el **Promovente** pueda llevar a cabo cualquier actividad, diferente a la autorizada, por si o por terceros, directa o indirectamente vinculados al **Proyecto**, deberá solicitar a esta Delegación Federal la definición de competencia y Modalidad de evaluación del impacto ambiental para cada una de las obras y actividades que pretenda desarrollar. La solicitud contendrá un resumen general de los "subproyectos", con su ubicación exacta y condiciones ambientales presentes al momento de su solicitud. Posterior a ello y de ser el caso, deberá presentar a esta Delegación Federal para su evaluación, la **MIA-P**.

CUARTO.- El **Promovente** queda sujeta a cumplir con las obligaciones contenidas en el artículo 50, del Reglamento de la Ley General del Equilibrio Ecológico y la Protección al Ambiente en Materia de Evaluación del Impacto Ambiental y en caso de que desista de realizar las actividades motivo de la presente autorización, deberá informar a ésta Delegación Federal para que determine las medidas que deban adoptarse, a efecto de que no se produzcan alteraciones del equilibrio ecológico, la biodiversidad, o se generen efectos adversos a sus componentes.

QUINTO.- El **Promovente** en el caso que decida realizar modificaciones al **Proyecto**, deberá solicitar la autorización respectiva a esta Delegación Federal, en los Términos previstos en los artículos 6 y 28, del Reglamento de la Ley General del Equilibrio Ecológico y la Protección al Ambiente en Materia de Evaluación del Impacto Ambiental, con la información suficiente y detallada que permita a esta autoridad, analizar si el o los cambios decididos no causarán desequilibrios ecológicos, ni rebasarán los límites y

condiciones establecidos en las disposiciones jurídicas relativas a la protección al ambiente que le sean aplicables, así como lo establecido en los Términos y Condicionantes de la presente Resolución. Para lo cual, deberá notificar dicha situación a esta Delegación, previo al inicio de las actividades del **Proyecto** que se pretenden modificar. Queda prohibido desarrollar actividades distintas a las señaladas en la presente autorización.

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

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

Queda bajo la más estricta responsabilidad del Promovente la validez de los contratos civiles, mercantiles o laborales que se hayan firmado para la legal operación de esta autorización, así como su cumplimiento y consecuencias legales que corresponda aplicar a la SEMARNAT y/o a otras autoridades Federales, Estatales o Municipales.

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

MEDIDAS PREVENTIVAS Y DE MITIGACIÓN DE LOS IMPACTOS AMBIENTALES

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

Componente ambiental: Atmósfera

1. El **Promovente** deberán emplear vehículos y maquinaria en buenas condiciones de operación a fin de minimizar la emisión de gases de combustión y el ruido.
2. Para el acarreo de materiales, el **Promovente** se deberá evitar llenar los camiones a su máxima capacidad, además deberá cubrirlos con una lona y humedecer el material para disminuir la cantidad de material particulado generado.
3. El **Promovente** realizará riegos con agua periódicamente para el control de materiales sueltos durante el desmonte y nivelación del terreno.
4. Para disminuir la cantidad de ruido generado, el **Promovente** deberán mantener los equipos en condiciones mecánicas apropiadas.

Componente ambiental: Suelo

5. El **Promovente** realizará el cambio de uso de suelo únicamente previo a las actividades de construcción.
6. Los residuos de vegetación deberán ser triturados y reincorporados al suelo en sitios destinados a áreas verdes.
7. El **Promovente** deberá colocar contenedores de basura con tapa en las diferentes áreas del Proyecto. Estos residuos se llevarán al sitio de disposición final indicado por las autoridades.
8. El **Promovente** instalará sanitarios portátiles durante las actividades de preparación del sitio para evitar las actividades de defecación al aire libre por el personal que labore en el **Proyecto**. Los sanitarios se colocarán a razón de uno por cada 15 trabajadores y mantenerse en óptimas condiciones de limpieza.

Componente ambiental: Flora

9. El **Promovente** implementará un **Programa de rescate y reubicación de flora silvestre** previo al inicio de las actividades de cambio de uso de suelo, conforme a lo establecido en la autorización de cambio de uso de suelo en terrenos forestales, emitida por ésta Delegación Federal.

Componente ambiental: Fauna

10. El **Promovente** será el responsable de capacitar al personal sobre el cuidado de la fauna silvestre.
11. El **Promovente** colocará señalización alusiva al cuidado y protección de la fauna silvestre.
12. El **Promovente** deberá ahuyentar a la fauna mediante métodos sonoros previo al inicio de las actividades de cambio de uso de suelo.

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

CONDICIONANTES

1. Previo al inicio de obras el **Promovente** deberá contar con la autorización de cambio de uso del suelo en terrenos forestales, emitida por ésta Delegación Federal y, deberá dar cumplimiento a los términos y condicionantes de las Resoluciones que emane del Estudio Técnico Justificativo, y su respectivo Programa de Rescate y Reubicación de Flora.

2. El **Promovente** deberá dar aviso a la Procuraduría Federal de Protección al Ambiente, del inicio de obras y actividades del **Proyecto** y remitir copia a ésta Delegación Federal de dicha notificación.

3. El cambio de uso de suelo en terrenos forestales en superficies correspondientes a las viviendas, deberá realizarse por el **Promovente** lo más próximo al inicio de su construcción, esto con el objeto de evitar erosión y pérdida de suelo. Por lo anterior deberá obtener la autorización de esta Delegación Federal, en materia de Impacto Ambiental para la construcción y operación del desarrollo inmobiliario en ecosistema costero previa presentación de la Manifestación de Impacto Ambiental.

4. Previo al inicio de obras el **Promovente** deberá presentar a esta Delegación Federal el Dictamen Técnico de Uso de Suelo para el **Proyecto**, emitido por el Gobierno del Estado de Baja California Sur.

5. Previo al inicio de obras, el **Promovente** deberá presentar a esta Delegación Federal la Autorización de Uso de Suelo y Plano autorizado para el **Proyecto,** emitida por el H. Ayuntamiento de Los Cabos.

6. Deberá implementar un Programa de rescate y reubicación de fauna silvestre, previo a la ejecución del **Proyecto**, para tal efecto, deberá presentar un informe con su correspondiente memoria fotográfica.

7. El **Promovente** deberá colocar mojoneras o señalamientos temporales con materiales visibles para delimitar el área del **Proyecto**, con el fin de evitar la afectación a zonas contiguas.

8. Previo al inicio de construcción y operación de las viviendas que conforma el desarrollo inmobiliario en ecosistema costero, en el sitio del **Proyecto,** el **Promovente** deberá someter a evaluación de ésta Delegación Federal una Manifestación de Impacto Ambiental para su evaluación.

9. Se prohíbe al **Promovente** la apertura de nuevos caminos o brechas para instalación de líneas de conducción y servicios, fuera del polígono del **Proyecto**.

10. Los materiales necesarios para las obras, deberán obtenerse únicamente de los bancos o casas de materiales autorizadas por el Gobierno del Estado, o bien de bancos con concesiones de la Comisión Nacional del Agua.

11. Se prohíbe al **Promovente** por sí o por terceras personas, asociadas o no al proyecto, descargar o infiltrar al suelo o subsuelo, aguas negras o cualquier tipo de agua residual que contenga contaminantes orgánicos (sanitarios y/o fecales) o inorgánicos (detergentes, jabones y/o cualquier tipo de sustancias químicas), así como residuos peligrosos.

12. Durante el desarrollo del **Proyecto**, en cualquiera de sus etapas, el **Promovente** deberá depositar los residuos sólidos en contenedores cerrados para posteriormente transportarlos a los sitios destinados por las autoridades municipales.

13. El **Promovente** deberá realizar un **Programa de Vigilancia Ambiental**, donde se verifique el cumplimiento de las medidas de mitigación, así como los términos y

condicionantes contenidos en la presente Resolución, que incluya la siguiente información:

a) Objetivos y alcances.

b) Diagnóstico y metodología a utilizar, así como acciones de monitoreo y seguimiento.

c) Indicadores de éxito basados en criterios técnicos y/o ecológicos, que deberán ser medibles y verificables en un tiempo y espacio determinado.

d) Cronograma de actividades, medidas correctivas e implementar nuevas medidas de mitigación, en caso de ser necesario.

El **Promovente** deberá presentar los reportes de Programa de Vigilancia Ambiental conforme a lo establecido en el Término Noveno de la presente Resolución.

ETAPA DE ABANDONO DEL SITIO

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

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

NOVENO.- El **Promovente** deberá presentar a la Delegación de la Procuraduría Federal de Protección al Ambiente en el Estado de Baja California Sur, un informe semestral, sobre el cumplimiento de los Términos y Condicionantes de la presente Resolución, con sus respectivos anexos fotográficos, incluyendo las medidas de prevención, mitigación y compensación que propuso en la **MIA-P.** Asimismo, deberá presentarlo en esta Delegación Federal.

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

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

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

DÉCIMO SEGUNDO.- El **Promovente** será el único responsable de garantizar por si, 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 actividades del **Proyecto**, que no hayan sido considerados por él mismo, en la **MIA-P.**

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

de las medidas de seguridad previstas en el artículo 170, de la Ley General del Equilibrio Ecológico y la Protección al Ambiente.

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

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

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

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

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

DÉCIMO OCTAVO.- NOTIFÍQUESE, personalmente el presente proveído al C. Juan Francisco Regis Orrantía Astorga, Promovente del **Proyecto** y hágasele saber que los

autos del presente expediente podrán ser consultados en las oficinas de la SEMARNAT en el estado de Baja California Sur, sitio Melchor Ocampo No. 1045, Colonia Centro, La Paz, B.C.S., de conformidad con los artículos 35, de la Ley Federal de Procedimiento Administrativo.

En su caso notifíquese a sus autorizados para recibir notificaciones, a los C.C. Lorenzo Javier López Vázquez, Joanna Sermeño Góchez, Diego Rodrigo Vera Dimas, Alejandra Carolina Rivera Larrinaga.

EL DELEGADO FEDERAL.

DELEGACION FEDERAL
SEMARNAT
ESTADO DE BAJA CALIFORNIA SUR

DR. JORGE IVÁN CÁCERES PUIG

JICP/MCMPU/ACM

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