

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-0023/02/17 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 28), firma de terceros autorizados para recibir notificaciones (página 1 de 28).

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.

Una firma manuscrita en tinta negra, que parece ser "Axxel G. Sotelo Espinosa", escrita sobre una línea horizontal que sirve como línea de base para la firma.

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



DELEGACIÓN FEDERAL EN BAJA CALIFORNIA SUR

Subdelegación de Gestión para la Protección Ambiental y Recursos Naturales

SECRETARÍA DE MEDIO AMBIENTE Y RECURSOS NATURALES

Recibí Original
02/02/2018

La Paz, Baja California Sur, a 24 de enero de 2018

OFICIO SEMARNAT-BCS.02.01.IA.038/18 ✓

CLAVE DEL PROYECTO: 03BS2017FD008

BITÁCORA: 03/MP-0023/02/17 ✓



Homor Eden Flores blaz

C. MARIA DE LA LUZ MADRID VIRAMONTES



PRESENTE



Stanezo

VISTO: Para resolver el expediente número **03/MP-0023/02/17** respecto del Procedimiento de Evaluación y Dictamen de la Manifestación de Impacto Ambiental Modalidad Particular del proyecto **"VILLAS DEL REAL"**, para efectuar el cambio de uso de suelo en una superficie de 31,356.924 m² y llevar a cabo la lotificación y vialidades internas en un predio de 31,356.924 m², así como la construcción de un camino principal de 4,413.69 m², a construirse en dos tramos y que se ubica en la parcela No. 534, del Ejido Cabo San Lucas, en Altos del Tezal II, Cabo San Lucas, Municipio de Los Cabos, Baja California Sur, derivado de la solicitud presentada por la C. María de la Luz Madrid Viramontes, Promovente del Proyecto.

Para los efectos de la presente Resolución, en lo sucesivo a la C. Maria de la Luz Madrid Viramontes se le denominará la **Promovente**; la actividad del proyecto será llamado el **Proyecto** y la Manifestación de Impacto Ambiental modalidad Particular, incluyendo sus anexos, serán denominados **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 Administración Pública Federal; 1, 2, 3 y 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,

"Villas del Real"
Maria de la Luz Madrid Viramontes



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.038/18

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; 4°, 5°, fracciones II y X, 28, fracción VII, 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 O, 9°, 10° fracción II, 12, 17, 19, 21, 22, 24, 25, 26, 27, 38, 39, 42, 44, 45, fracción II, 46 al 50, de su Reglamento en Materia de Evaluación del Impacto Ambiental y,

RESULTANDO

- I.- Que el 13 de febrero de 2017, se recibió en esta Delegación Federal, el escrito de fecha 2 de noviembre de 2016, mediante el cual la **Promovente**, sometió a Evaluación de la Secretaría de Medio Ambiente y Recursos Naturales, por conducto de esta Delegación Federal, la **MIA-P del Proyecto**, ubicado en la Parcela 534 del Ejido Cabo San Lucas, en Cabo San Lucas, Municipio de Los Cabos, Baja California Sur, lo anterior en 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 tiene por objeto el cambio de uso de suelo en una superficie de 31,356.924 m² para lotificar el predio en un total de 47 lotes, la construcción de vialidades internas en una superficie de 7,742.61 m², un área de donación de 2,154.487 m² y un camino principal de acceso hacia el predio de 4,413.69 m², a construirse en dos tramos separados, comprendidos por el Tramo 1 con una superficie de 2,160.0 m² y el Tramo 2 con una superficie de 2,253.69 m², todo ubicado en la parcela 534 del Ejido Cabo San Lucas, en la zona Altos del Tezal II, Municipio de Los Cabos, Baja California Sur.
- III.- Que el 16 de febrero de 2017 en cumplimiento a lo dispuesto en los artículo 34, fracción I, de la Ley General del Equilibrio Ecológico y la Protección al Ambiente, 37, de su Reglamento en Materia de Evaluación del Impacto Ambiental, la Secretaría de Medio Ambiente y Recursos Naturales publicó a través de la Separata número DGIRA/008/17 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 Ambiental durante el periodo comprendido del 9 de febrero de 2017 al 15 de febrero de 2017, dentro de los cuales se incluyó la solicitud de la **Promovente** para que ésta Delegación Federal, en uso de las atribuciones que le confieren, entre otros, los artículos 2, fracción XXX, 19, -fracciones XXIII, XXV y XXIX, 38, 39 y 40, fracciones IX, Inciso c, XIX,

"Villas del Real"
Maria de la Luz Madrid Viramontes



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.038/18

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**.

- IV.- Que el día 17 de febrero de 2017, se recibió en esta Delegación Federal el extracto del **Proyecto**, publicado en el periódico El Sudcaliforniano el 17 de febrero de 2017.
- V.- Que el 23 de febrero de 2017, una vez integrado el expediente del **Proyecto**, registrado con el número **03/MP-0023/02/17**, 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, 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.
- VI.- Que para estar en posibilidad de dar cumplimiento a los lineamientos establecidos en el Acuerdo, signado por el Órgano Interno de Control, la Unidad Coordinadora de Delegaciones de esta Secretaría y la Dirección General de Coordinación de Delegaciones de la Procuraduría Federal de Protección al Ambiente, de fecha 1° de junio de 2009; esta Delegación Federal mediante oficio SEMARNAT-BCS.02.01.IA.182/17, del 20 de abril de 2017, solicitó a la Delegación de la Procuraduría Federal de Protección al Ambiente en el Estado, informar si el **Proyecto** tiene algún procedimiento administrativo instaurado sin concluir o existe inicio de obras. Dicha solicitud fue recibida el 02 de mayo de 2017.
- VII.-Que el 20 de abril 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 la recepción de la **MIA-P** del **Proyecto** a la Dirección Local de la Comisión Nacional del Agua en Baja California Sur con el fin de que manifestara lo que a su derecho conviniera por medio del siguiente oficio:
- SEMARNAT-BCS.02.01.IA.183/17 dirigido al Ing. Luis Alfonso Martínez Plata, Director Local de la Comisión Nacional del Agua en Baja California Sur.

VIII.-Que el 16 de mayo de 2017, se recibió en esta Delegación Federal el oficio B00.903.04.-1354, de fecha 10 de mayo de 2017, mediante el cual la Dirección

"Villas del Real"
Maria de la Luz Madrid Viramontes

3/27



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.038/18

Local de la Comisión Nacional del Agua en el Estado de Baja California Sur, en respuesta a lo solicitado en el Resultando VI anterior manifiesta lo siguiente:

“... por este conducto informo a Usted que en la revisión de la información que adjuntó a su OFICIO Núm. SEMARNAT-BCS.02.01.IA.183/17, esta Dirección Local Baja California Sur opina y comenta que No se tiene inconveniente técnico en las cuestiones ambientales, de flora y fauna del proyecto “Villas del Real”, en el Ejido Cabo San Lucas en el Municipio de Los Cabos, Estado de Baja California Sur. Así mismo se hace de su conocimiento que la superficie del proyecto, particularmente en su esquina sur; se encuentra en riesgo de afectación por un escurrimiento local que deberá considerar al momento de realizar su proyecto y que las obras que realice no afecte a terceros las cuales estarán a cargo de las autoridades locales. Además se encontró que en la revisión de los polígonos denominados Tramo I y Tramo II no fue posible referenciarlos adecuadamente ya que uno de sus puntos tiene errónea su coordenada, pero en general no se encuentran afectados por algún escurrimiento; de conformidad con la carta topográfica INEGI F12B54 Cabo San Lucas. ...”

IX.- Que el 23 de mayo de 2017, se recibió en esta Delegación Federal el oficio PFFPA/10.1/659/2017, del 19 de mayo de 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:

“...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, asimismo del reporte de la visita técnica que se efectuó y donde el inspector asentó que en el sitio se entrevistaron con el C. Catarino Madrid Viramontes, quien es propietario de la parcela y con quien se realizó el recorrido por la parcela No. 534 y donde se pretende realizar el proyecto en mención. En general no se observó ningún inicio de obras y tanto la vegetación como el terreno se encuentran en sus condiciones naturales. ...”

X.- Que el 27 de noviembre de 2017, se recibió en esta Delegación Federal, un Anexo Técnico, mediante el cual la **Promoviente** manifiesta lo siguiente:

“...La suscrita C. MARIA DE LA LUZ MADRID VIRAMONTES., con domicilio para oír y recibir todo tipo de notificaciones en Calle Pistache #134, entre Dátil y Papaya, Colonia INDECO, Municipio de La Paz, Estado Baja California Sur, México., CP. 23000., quien designa y autoriza para los mismos efectos, así como para realizar trámites, gestiones y comparecencias que fueran necesarios para la tramitación de tal procedimiento, incluyendo la interposición de recursos administrativos en los términos del artículo 19 segundo párrafo de la Ley Federal de Procedimiento Administrativo al Ing. Homar Edén Flores González, como la persona facultada para entregar el presente documento y sus anexos y en mi nombre y representación recibir las notificaciones dirigidas a la suscrito.

“Villas del Real”
Maria de la Luz Madrid Viramontes



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.038/18

Por medio del presente me dirijo a esa Delegación Federal a efecto de solicitarle sea aceptada en alcance a mi solicitud de evaluación de la manifestación de impacto ambiental para efecto del proyecto Villas del Real ingresada a esa su Digno Cargo y que quedo registrada con el número de bitácora 03/MP-0023/02/17, la información anexa al presente. Con esto se busca proveer a esa delegación de la mayor información posible y que el estudio de impacto ambiental pueda aportar todos los elementos para que i proyecto sea autorizado. ..."

- XI.-** 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 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, fracción VII, 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 O), 9º, 10 fracción II, 12, 17, 19, 21, 24, 25, 26, 27, 38, 39, 42, 44, 45, fracción II, 46 al 50, de su Reglamento en Materia de Evaluación del Impacto Ambiental, esta Delegación Federal está facultada para conocer, evaluar y resolver las Manifestaciones de Impacto Ambiental 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 5º, 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,

"Villas del Real"
Maria de la Luz Madrid Viramontes

5/27



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.038/18

toda vez que el Proyecto comprende obras y actividades que implican el cambio de uso de suelo en áreas forestales, así como en selvas y zonas áridas para el desarrollo inmobiliario, requiere ser evaluado en materia de Impacto Ambiental por esta Delegación Federal al tratarse de una actividad de carácter Federal regulado por los artículos 28, fracción VII, de la Ley General del Equilibrio Ecológico y la Protección al Ambiente y 5º, inciso O), de su Reglamento en Materia de Evaluación del Impacto Ambiental entre otras disposiciones.

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, así como, 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.- Con base en las consideraciones expuestas, esta Delegación Federal procedió a evaluar los impactos ambientales que pudieran ocasionar el cambio de uso de suelo que requiere el desarrollo del **Proyecto** a desarrollarse, bajo lo establecido en las Normas Oficiales Mexicanas: NOM-041-SEMARNAT-2015, Que establece los límites máximos permisibles de emisión de gases contaminantes provenientes del escape de los vehículos automotores en circulación que usan gasolina como combustible., NOM-045-SEMARNAT-2006, Protección ambiental-Vehículos en circulación que usan diésel como combustible.- Límites máximos permisibles de opacidad, procedimiento de prueba y características técnicas del equipo de medición, NOM-059-SEMARNAT-2010, Protección ambiental-Especies nativas de México de flora y fauna silvestres-Categorías de riesgo y especificaciones para su inclusión, exclusión o cambio-Lista de especies en riesgo., NOM-080-SEMARNAT-1999, NOM-080-SEMARNAT-1994, Que establece los límites máximos permisibles de emisión de ruido proveniente del escape de los vehículos automotores, motocicletas y triciclos motorizados en circulación y su método de medición y el Plan Director de Desarrollo Urbano de San José del Cabo-Cabo San Lucas 2040, Baja California Sur, publicado el 30 de mayo del 2013, en el Boletín Oficial del Gobierno del Estado de Baja California Sur.

"Villas del Real"
Maria de la Luz Madrid Viramontes



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.038/18

A).- CARACTERÍSTICAS DEL PROYECTO.

Cabe precisar que del análisis íntegro de la **MIA-P**, se advierte que la **Promovente** pretende llevar a cabo el cambio de uso de suelo en una superficie de 31,356.924 m², realizar la lotificación del predio en un total de 47 lotes y construcción de vialidades internas, así como un camino de acceso principal en dos tramos que tendrán una superficie de 2,160.0m², para el Tramo 1 y de 2,253.69 m² para el Tramo 2, todo ubicado en la parcela 534, del Ejido Cabo San Lucas, en la zona Altos del Tezal II, Municipio de Los Cabos, Baja California Sur, derivado de la solicitud presentada por la C. María de la Luz Madrid Miramontes, **Promovente** del Proyecto.

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

El tipo de clima predominante en la zona del proyecto, tomando como referencia la clasificación de Köppen, modificada por García (1973), corresponde a un clima del subtipo Bw (h')hw(x'), muy árido, cálido, lluvias de verano del 5 al 10.2 %, el área de estudio pertenece a un clima del tipo anual. La mayor parte de los días del año son despejados o medio nublados, representando en promedio cerca del 80%.

La precipitación media anual es de 262.7 mm y los meses más lluviosos son agosto, septiembre y octubre. La temperatura media anual registrada para las principales localidades del área de estudio son para Cabo San Lucas 23.9° C y San José del Cabo 23°

Geología y Geomorfología

El sitio del Proyecto presenta rocas graníticas sedimentaria del terciario, durante los recorridos de campo se observó que tiene un alto grado de fracturamiento y que su capa más superficial presenta evidencias de alto grado de intemperismo y erosión, esto tiene como resultado la formación de material sedimentario denominado grust (gránulos de los minerales que constituyen a la roca) con una característica angulosidad por el escaso retrabajo de dichos materiales.

El área del Proyecto se localiza en la Provincia de Baja California, en la Subprovincia de Tierras Levantadas del Sur, en la Discontinuidad de El Cabo y Bloque de Los Cabos.

"Villas del Real"
María de la Luz Madrid Viramontes

1-127



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.038/18

Orográficamente la zona presenta montañas bajas, lomeríos aislados con pendientes moderadas y una baja probabilidad de derrumbes debido a la baja pendiente del terreno.

Suelo

La Edafología del área del Proyecto presenta suelos Re+I/1 Regosol éutrico, asociado con litosol, sin fase química.

Fisiografía

El predio se localiza en una pendiente ligera y llanura aluvial, con caída de noroeste a sureste, en la cuenca que forman sobre la ciudad de Cabo San Lucas. Está en la subprovincia del cabo, ICP₄ a 102m sobre el nivel del mar y a un costado del arroyo El Salto.

La edafología del área de estudio es dominada por el tipo de suelo denominado Re+I/1 Regosol eutrítico asociado con litosol, sin fase química, lo cual es ampliamente influenciado por la litología presente, en segundo término por el clima y posteriormente por la moderada cubierta vegetal.

Hidrología superficial

El Proyecto se localiza en la Región Hidrológica 6, RH6-A Baja California Sur-Este, Cuenca A La Paz. Esta Región cuenta con una extensión superficial de 11,426.126 km², ocupando la parte sur y sureste de Baja California Sur y está caracterizada por corrientes efímeras e intermitentes de escasa longitud que descienden del lado oriental partiendo de las sierras. El drenaje se define de paralelo a subparalelo y dendrítico también conformado por corrientes intermitentes que desembocan en el Golfo de California.

La hidrología de esta cuenca está conformada por escurrimientos superficiales, que se presentan menos del 50% del tiempo y durante la época de lluvias, los arroyos más pequeños, que se forman como resultado de los escurrimientos superficiales cuando ocurren eventos de precipitación abundante se clasifican como efímeros.

El Proyecto se localiza en la Unidad Hidrológica subcuenca a488 Cabo San Lucas.

Hidrología Subterránea

La zona de recarga de los mantos freáticos de esta cuenca, se originan en la parte de la "Sierra La Laguna", debido a las altas precipitaciones, que a su vez provocan escurrimientos superficiales, los cuales se concentran en canales fluviales y se infiltran al fondo de los ríos y/o arroyos.

Las características geológicas de la zona promueven que los escurrimientos subterráneos presenten la misma dirección que las corrientes superficiales.

"Villas del Real"
Maria de la Luz Madrid Viramontes



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.038/18

C).- ASPECTOS BIÓTICOS

Flora

De acuerdo a la zonificación Botánica de Nelson y Wiggins, el área del Proyecto se ubica en el Distrito del Cabo (E) en la Región Árido Tropical (E4).

La vegetación que prevalece en el Proyecto es el material xerófilo, principalmente y es clasificada como Matorral Crasicaule aunque el predio se ubica en los límites de la clasificación como selva baja caducifolia; este tipo de vegetación se distribuye en manchones y está constituido de cactáceas grandes con tallos aplanados o cilíndricos

Las especies que pudieron ser observadas en la zona de influencia del proyecto se listan a continuación:

FLORA:

NOMBRE COMÚN	NOMBRE CIENTIFICO	ESTATUS NORMA OFICIAL MEXICANA NOM-059 SEMARNAT-2010
Biznaga	<i>Ferocactus peninsulae</i>	-
Cardón	<i>Pachycereus pringlei</i>	-
Cholla	<i>Opuntia cholla</i>	-
Ciruelo	<i>Cyrtocarpa edulis</i>	-
Frijolillo	<i>Desmanthus fruticosus</i>	-
Frutilla	<i>Lycium andersonii</i>	-
Garebatillo	<i>Mimosa purpuascens</i>	-
Garambullo	<i>Lophocereus schottii</i>	Sujeta a Protección Especial
Huisache	<i>Acacia farnesiana</i>	-
Jacalosúchil	<i>Plumeria acutifolia</i>	-
Lomboy	<i>Jatropha cinerea</i>	-
Palo adán	<i>Fouquieria diguetii</i>	-
Palo blanco	<i>Lysiloma candida</i>	-
Palo de arco	<i>Tecomana stans</i>	-
Palo verde dipúa	<i>Cercidium peninsulare</i>	-
Pimentilla	<i>Adelia virgata</i>	-
Pitahaya agria	<i>Stenocereus gummosus</i>	-
Pitahaya dulce	<i>Stenocereus thurberi</i>	-
Rama parda	<i>Ruellia californica</i>	-
Tabardillo	<i>Calliandra californica</i>	-
Torote blanco	<i>Bursera odorata</i>	-
Torote colorado	<i>Bursera microphylla</i>	-

"Villas del Real"
Maria de la Luz Madrid Viramontes

9/127



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.038/18

NOMBRE COMÚN	NOMBRE CIENTIFICO	ESTATUS NORMA OFICIAL MEXICANA NOM-059SEMARNAT-2010
Torote copal	<i>Bursera hindsiana</i>	-
Biznaga de Los Cabos	<i>Mammillaria capensi</i>	Sujeta a Protección Especial
Yerba de flecha	<i>Sapium biloculare</i>	-
Mariola	<i>Solanum hindsiana</i>	-
Malva rosa	<i>Melochia tomentosa</i>	-
Algodón	<i>Gossypium davidsonii</i>	-
San miguel	<i>Antigonon leptopus</i>	-
Yuca	<i>Marremia aurea</i>	-

Fauna

Las especies de fauna encontradas en el área de influencia del Proyecto se agrupan a continuación:

REPTILES

NOMBRE COMÚN	NOMBRE CIENTIFICO	ESTATUS NOM-059SEMARNAT-2010
Cachorón Güero	<i>Dipsosaurus dorsalis</i>	-

AVES

NOMBRE COMÚN	NOMBRE CIENTIFICO	ESTATUS NOM-059SEMARNAT-2010
Matraca desértica	<i>Campylorhynchus brunneicapillum</i>	-
Paloma Alas Blancas	<i>Zenaida asiatica</i>	-

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

Criterios que se utilizaron para medir la importancia de los impactos sobre el proyecto:

1. Naturaleza del impacto, es decir si es beneficioso (+) o adverso (-)
2. Grado de destrucción o intensidad (I) del impacto, que puede ser: baja (b), media (m), alta (a), muy alta (ma) y total (T).
3. Área de afectación del impacto o extensión (E) se mide con: puntual (Pt), parcial (Pr) y extenso (Ex).
4. Persistencia del impacto, el tiempo que dura el efecto sobre el medio ambiente: fugaz (f), temporal (t) y permanente (p).
5. Si el impacto es reversible, a corto plazo, mediano plazo e irreversible.

"Villas del Real"
Maria de la Luz Madrid Viramontes



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.038/18

6. Por su efecto, si es directo (D) o indirecto (d), relación causa-efecto.
7. Recuperabilidad (R), a través de la mano del hombre se puede recuperar el lugar; entonces es recuperable inmediatamente, recuperable a medio plazo, mitigable, Irrecuperable.
8. Momento: Tiempo en que tarda en aparecer el efecto, Largo plazo (Lp), Mediano Plazo (Mp), Inmediato (In) y crítico (C).

Matriz de evaluación de impactos:

ACCIONES IMPACTANTES			Preparación del sitio						
			Remoción de vegetación	Limpieza del sitio	Nivelado del terreno	Movimiento de maquinas	Compactación del suelo	Servicios Públicos	
FACTORES AMBIENTALES IMPACTADOS									
MEDIO	Físico	Inerte	Calidad del aire	aDmf		aDf	aDf	aDf	
			Suelo	aDmRp			aDf	aDpR	
		Biótico	Cubierta vegetal	aDmR					
			Fauna	aDt					
	Socioeconómico	Perceptual Paisaje	Apariencia visual		bDp				
			Social	Bienestar (ingreso)	bDt	bdt	bDt	bDt	bDt
		Económico		Sectores productivos	Bdt			Bdt	
			Finanzas	Bdt					Bdp

Subsistema Inerte:

Componente aire

Remoción de vegetación, en la etapa de preparación del sitio, se presenta un impacto adverso poco significativo, es directo sobre el medio, es mitigable y es fugaz, el impacto es sobre el aire al levantar polvo, es fugaz porque desaparece el impacto cuando dejan

11 / 27



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.038/18

la actividad, es mitigable porque regando se puede evitar levantar el polvo con lo que se evitaría molestar a los vecinos del área.

Al momento de nivelar el terreno se generaría un impacto adverso poco significativo, directo sobre el medio y de tipo fugaz; el movimiento de máquinas genera ruido lo cual representa una molestia aunque el impacto se considera bajo.

Otro impacto que puede ser altamente adverso, es la deposición al aire libre por parte de los trabajadores, para evitar contaminación, se deberá contratar los servicios de empresas que dan servicios de sanitarios portátiles.

Componente suelo

Se espera un impacto adverso significativo durante las actividades de cambio de uso del suelo, éste impacto es directo sobre el medio y su efecto es permanente pero recuperable, es decir, si en algún momento se decide dejar el lugar como originalmente estaba, se podría recuperar el terreno al plantar vegetación de las mismas especies. Aunque esto representa invertir esfuerzo y mucho tiempo a largo plazo. La intensidad del efecto o impacto es baja.

La cubierta vegetal permite mantener la forma del terreno y mantener la consistencia, es decir la firmeza del suelo así como su permeabilidad. En temporada de lluvias puede aumentar el escurrimiento y transportar materiales poniendo en riesgo a las residencias que están en la zona, sin embargo esto no ocurrirá porque en cuanto se obtengan los permisos se procederá con la compactación y habilitación del terreno para dejarlo listo para su urbanización.

Para la operación de maquinaria se requiere de equipo y maquinaria pesada tales como retroexcavadoras y camiones de volteo para realizar las actividades no solo de remoción de la vegetación sino también para limpieza el terreno, esto puede representar un impacto adverso, poco significativo, fugaz y directo sobre el medio.

Subsistema Biótico:

Componente cubierta vegetal

En este componente se percibe un impacto adverso significativo por remover la totalidad de la vegetación existente, la cual se considera de baja densidad. El impacto es directo sobre el área y el efecto en el medio ambiente puede ser permanente aunque mitigable si se rescatan las especies importantes por su estatus y recuperable si se plantan de nuevo en el mismo lugar.

"Villas del Real"
Maria de la Luz Madrid Viramontes

12 / 27



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.038/18

Componente fauna

Se percibe un efecto o impacto adverso poco significativo directo sobre la fauna. En el muestreo de población se detectaron especies de aves que no realizaban anidación en el sitio por ser una zona de transición. El desplazamiento es relativo pues se reporta que los organismos están acostumbrados a los seres humanos del lugar.

Subsistema Perceptual:

Componente paisajístico

En cuanto a la apariencia visual del lugar, una vez que este urbanizado, no se pierde, es un espacio pequeño, por el contrario se va a limpiar el sitio de escombros y basura que se ha ido acumulando en el sitio, se va a apreciar mejor. Por ello hay un impacto benéfico y aunque es poco significativo será permanente dando mejor aspecto al sitio. El área estaba llena de basura, donde la gente tiraba escombros y de manera clandestina depositaba la basura doméstica.

Impactos residuales

El proyecto es simple, son actividades de rescate, desmonte y trazo, es decir, los pequeños impactos negativos son fáciles de mitigar, por lo que al aplicarlos no generan a su vez otros impactos, no se van a realizar obras que a su vez puedan dañar al medio y a la sociedad en general una vez que se apliquen las medidas de mitigación.

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

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

F).- DICTAMEN TÉCNICO.

En opinión de ésta Delegación Federal, las obras y/o actividades del **Proyecto** son viables de llevarse a cabo, ya que plantean únicamente el cambio de uso de suelo y la lotificación y construcción de vialidades en el predio, por lo que los impactos ambientales se llevarán a cabo sobre la cobertura forestal y sobre la fauna, al desplazar las especies de fauna silvestre en sus componentes horizontal y vertical; no obstante, al llevar a cabo

"Villas del Real"
María de la Luz Madrid Viramontes

13 / 27



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.038/18

la lotificación del Predio deberán someterse a evaluación los impactos ambientales de la construcción de las viviendas, por lo que los Propietarios de los lotes deberán someter conjunta o individualmente, a evaluación ante esta Delegación Federal la construcción de las viviendas del desarrollo inmobiliario, lo anterior, bajo el principio de integralidad de la Ley.

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

Además las obras y/o actividades del **Proyecto** en el sitio propuesto son factibles de llevarse a cabo siempre y cuando, la **Promovente** se sujete a las medidas de prevención, mitigación y compensación señaladas en la **MIA-P**, y al cumplimiento de los Términos y Condicionantes de la resolución, 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 la C. María de la Luz Madrid Viramontes, en su carácter de **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 protección especial, afectarán 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 límites máximos permisibles establecidos en la Norma Oficial Mexicana NOM-041-SEMARNAT-2015, que establece los límites máximos permisibles de emisión de gases

"Villas del Real"
María de la Luz Madrid Viramontes



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.038/18

contaminantes provenientes del escape de los vehículos automotores en circulación que usan gasolina como combustible; la Norma Oficial Mexicana NOM-045-SEMARNAT-2006, Protección ambiental.- Vehículos en circulación que usan diésel como combustible.- Límites máximos permisibles de opacidad, procedimiento de prueba y características técnicas del equipo de medición y la Norma Oficial Mexicana NOM-080-SEMARNAT-1994, que establece los límites máximos permisibles de emisión de ruido proveniente del escape de los vehículos automotores, motocicletas y triciclos motorizados en circulación y su método de medición; esta Delegación Federal considera que dichas actividades son factibles de desarrollarse en el sitio propuesto siempre y cuando la **Promoviente** se sujete a las medidas de prevención, mitigación y compensación señaladas en la 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 el cambio de uso de suelo en una superficie de 31,356.924 m², lotificar el predio en un total de 47 lotes con superficies variables distribuidas en: 23 lotes de 500 m², 2 lotes de 504.841 m², 1 lote de 479.684 m², 1 lote de 441.765 m², 2 lotes de 420 m², 1 lote de 417.826 m², 1 lote de 415.261 m², 15 lotes de 400 m² y 1 lote de 355.588 m², además, se autoriza la construcción de vialidades internas en una superficie de 7,742.61 m² las cuales tendrán una amplitud de 13 m de ancho, un área de donación de 2,154.487 m² y un camino principal de acceso hacia el predio de 4,413.69 m², a construirse en dos tramos separados, comprendidos por el Tramo 1 con una superficie de 2,160.0 m², con 270 metros de longitud y 8 metros de ancho y el Tramo 2 con una superficie de 2,253.69 m², con 281.7 metros de longitud y 8 metros de ancho, todo ubicado en la zona conocida como Altos del Tezal II, en la parcela No 534 del Ejido Cabo San Lucas, Municipio de Los Cabos, Baja California Sur.

Los Propietarios de los lotes deberán someter conjunta o individualmente, a evaluación en Materia de Impacto Ambiental, la construcción de las viviendas del desarrollo inmobiliario, ante esta Delegación Federal. Lo anterior, bajo el principio de integralidad de la Ley.

"Villas del Real"
Maria de la Luz Madrid Viramontes

15 / 27



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.038/18

Esta **Resolución** se refiere únicamente a los aspectos ambientales originados por la ejecución del **Proyecto** a desarrollarse en tres polígonos ubicados en el Municipio de Los Cabos, Baja California Sur, localizándose el **Proyecto** en las siguientes coordenadas UTM:

Polígono a lotificar		
Vértices	COORDENADAS UTM	
	X	Y
1	613322.1683	2536246.0457
2	613222.9844	2536077.7727
3	613194.0266	2536151.2411
4	613081.9635	2536274.8794
5	613220.1843	2536358.5638
SUPERFICIE = 31,356.89 m².		

Polígono camino - Tramo 1		
Vértices	COORDENADAS UTM	
	X	Y
1	613283.0000	2536146.0000
2	613291.0000	2536146.0000
3	613333.6500	2535881.3100
4	613326.0000	2535879.0000
SUPERFICIE = 2,160.0 m².		

Polígono camino - Tramo 2		
Vértices	COORDENADAS UTM	
	X	Y
1	613350.0000	2535710.7000
2	613357.9500	2535710.7000
3	613405.0000	2535433.0000
4	613397.0000	2535433.0000
SUPERFICIE = 2,253.69 m².		

"Villas del Real"
Maria de la Luz Madrid Viramontes



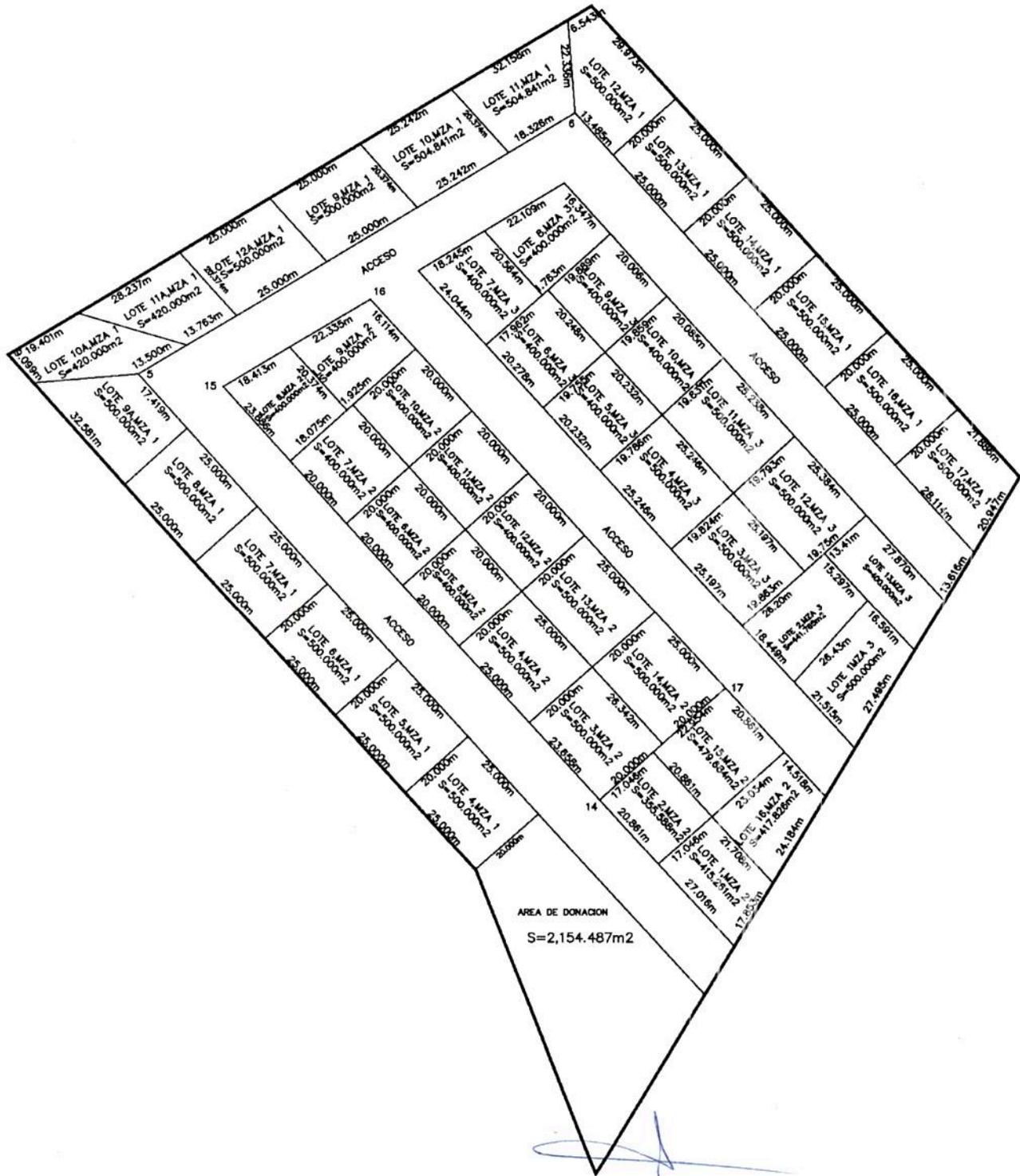
DELEGACIÓN FEDERAL EN BAJA CALIFORNIA SUR

Subdelegación de Gestión para la Protección Ambiental y Recursos Naturales

SECRETARÍA DE MEDIO AMBIENTE
Y RECURSOS NATURALES

OFICIO SEMARNAT-BCS.02.01.IA.038/18

Distribución de áreas y lotes al interior del polígono del Proyecto:



“Villas del Real”
Maria de la Luz Madrid Viramontes

[Handwritten Signature]
17 / 27



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.038/18

SEGUNDO.- La presente autorización tendrá una vigencia de **10 (Diez) años** para cubrir la etapa de preparación del suelo del **Proyecto**; dicho plazo iniciará su vigencia 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 la totalidad de 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.

TERCERO.- La presente resolución no autoriza la realización de actividades adicionales a las previstas en el **TÉRMINO PRIMERO** de la presente Resolución. 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

"Villas del Real"
Maria de la Luz Madrid Viramontes



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.038/18

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.

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.

La **Promovente** propone las siguientes medidas preventivas y de mitigación a implementar en el **Proyecto**:

PREPARACIÓN DEL SITIO

Componente Flora: Para mitigar los impactos sobre el medio terrestre en cuanto a la pérdida de vegetación se refiere, será necesario realizar el rescate de flora en así como especies que no lo están pero que se mencionan y numeran en el Estudio Técnico Justificativo por su importancia, es necesario también mantener un pequeño vivero temporal y posteriormente establecer de manera definitiva el lugar donde quedarán fijas las planta rescatadas.

Para asegurar la eficiencia en el rescate de la vegetación, es conveniente contratar los servicios de técnicos de especialistas en jardinería y reforestación. La **Promovente** ha manifestado mantener la vegetación arbustiva superior a los tres metros en los lotes como parte del jardín para mantener parte del paisaje.

Componente Aire: Para evitar el levantamiento de polvo y que pueda afectar a los residentes de las colonias, se deberá esparcir agua al realizar la lotificación al momento de remover la vegetación y al momento de nivelar el terreno. El esparcir agua mitiga un poco el levantamiento de polvo, sobre todo si se realiza a temprana horas de la mañana en temporada de invierno.

"Villas del Real"
Maria de la Luz Madrid Viramontes

19 / 27



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.038/18

Es importante tomar medidas para evitar enfermedades respiratorias, los trabajadores deberán utilizar equipo de protección, igualmente para evitar accidentes al momento de operar la maquinaria y de efectuar el desmonte.

Es importante el uso de: cubreboca, guantes de carnaza, googles o visores, sombras (sombrrillas o lonas), uso de sombreros, consumo de suero para evitar deshidrataciones.

Componente Suelo: Para evitar el desprendimiento de tierra y transporte de material se respetarán los pequeños cauces para permitir el paso del agua en temporada de lluvias.

Las áreas que quedan al descubierto por efecto del desmonte, son factibles de erosionarse con mayor facilidad. Es conveniente mitigar los efectos negativos mediante la selección de la vegetación. Es decir el matorral sarcocaula y selva baja caducifolia que es la vegetación que predomina en el sitio, permite que la tierra no se erosione con facilidad, por lo que se debe tener en cuenta que al desmontar totalmente propicia un acelerado proceso de erosión.

En caso de abastecer de combustibles a las unidades y equipo: Para evitar derrames de diésel o gasolina sobre el suelo y la flora, se coloca debajo de las unidades una charola plana de metal y portátil que tiene una cubierta absorbente compuesta de cartón y arena. Si ocurre un derrame al suelo, entonces se vierte sobre la mancha cal y arena y se recoge inmediatamente removiendo la "costra" del suelo y depositándola en bolsas.

Para evitar los incendios, no se almacenará combustible en el área; como medida de precaución la unidad que abastece de combustible a los equipos, contará con extinguidores.

Componente Paisaje: Es importante mantener limpio el lugar durante las actividades de urbanización (preparación del sitio) y posterior a estas mismas. Se deberá recoger la basura y escombros productos del desmonte y nivelación del terreno. Para ello se colocaran contenedores donde se depositará la basura y se transportará al relleno sanitario.

Manteniendo limpio el lugar, no se afecta la visibilidad del paisaje de la zona. Los trabajadores se encargaran de recoger diariamente los residuos de materiales y demás que pueden causar daño al ser humano y al medio ambiente. Así se evitara el acumulamiento de esta basura, que será depositada en contenedores asignados.

"Villas del Real"
Maria de la Luz Madrid Viramontes

20 / 27



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.038/18

Aunque este es un impacto adverso poco significativo y temporal, se debe evitar dejar acumulada la basura.

Programa de vigilancia ambiental: La **Promovente** deberá seguir a detalle el rescate de flora y fauna sin menospreciar u omitir especies que por su tamaño parezcan menos importantes. Es decir deberá cumplir como está escrito en la ley del medio ambiente, así como lo que dicte el estudio técnico justificativo para garantizar la supervivencia de especies en estatus.

La recolección de basura se deberá hacer permanente para evitar la acumulación entre la vegetación que se encuentra en el predio y sus alrededores. Se deberá depositar en tanques colectores y trasladarla al relleno sanitario.

En algunos casos se observa que la vegetación cubrió parte de esa basura. Se deberá tener especial cuidado en este sentido para evitar la propagación de insectos, y de otro tipo de fauna que a largo plazo se convierte en plaga.

La **Promovente**, así como los futuros residentes tendrán la obligación de mantener limpio el lugar.

No se arrojará o verterá cualquier sustancia tóxica en el predio ni en cuerpos de agua.

Recorrido del sitio y zonas aledañas por parte de la **Promovente** o constructor para impedir la acumulación de basura o cualquier otro desecho que afecte al medio ambiente y a la sociedad.

Instruir a los trabajadores del proyecto para que mantengan limpio el lugar.

Utilizar los sanitarios portátiles para evitar contaminar.

Mantener vigilada el área para evitar el saqueo de vegetación.

No permitir el cambio de aceite o reparación de maquinaria pesada, en caso de hacerlo evitar derrames utilizando implementos como: bandeja, cartón, arena, recipiente con viruta.

Evitar quemar en el sitio la basura o restos de vegetación.

Instruir o advertir a los trabajadores de no recolectar especies de flora o fauna para

"Villas del Real"
Maria de la Luz Madrid Viramontes

21 / 27



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.038/18

venta o colección.

Evitar obstruir el paso en los arroyos cercanos al proyecto, así como dejar basura o cualquier otro material para no ocasionar accidentes o acumulación de basura por el arrastre en temporadas de lluvia.

Levantar o recoger clavos, o metales que puedan lastimar a las personas.

Evitar dejar tendidos de claves con energía eléctrica en el suelo, es común que las personas que ya desean vivir en el lote que le corresponde, meten luz de las casa vecinas o colonias cercanas al predio.

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. La promovente deberá obtener la autorización previa de Cambio de Uso de Suelo, prevista en los artículos 117 y 118 de la Ley General de Desarrollo Forestal Sustentable y 120 y 121 de su Reglamento. Por lo que deberá presentar para su evaluación un Estudio Técnico Justificativo ante esta Delegación Federal; sin dicha autorización no podrán iniciar operaciones.
2. La **Promovente** 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**.

"Villas del Real"
Maria de la Luz Madrid Viramontes

22/127



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.038/18

3. La **Promovente** deberá presentar a esta Delegación Federal, en un plazo de 15 días hábiles copia certificada del Dictamen de Uso de suelo expedido por el Gobierno del Estado, así como copia certificada de la autorización de uso del suelo expedido por el Ayuntamiento de La Paz y el original del plano de uso de suelo autorizado.
4. La **Promovente** deberá efectuar una adecuada disposición de los residuos sólidos municipales y manejo especial generados o no en las actividades autorizadas en este Resolutivo, y disponerlos en contenedores cerrados herméticamente hasta su disposición final en los sitios indicados para tal fin por las autoridades Municipal y Estatal competentes.
5. Durante las actividades del **Proyecto**, cuando se encuentren ejemplares de fauna silvestre que pudieran ser afectados por el cambio de uso de suelo o la lotificación, la **Promovente** deberá llevar a cabo el rescate de dicha fauna, tanto de aquellas especies sujetas a alguna categoría de riesgo, establecida en la Norma Oficial Mexicana NOM-059-SEMARNAT-2010 Protección ambiental-Especies nativas de México de flora y fauna silvestres-Categorías de riesgo y especificaciones para su inclusión, exclusión o cambio-Lista de especies en riesgo., así como de aquellas que no están contempladas dentro de la misma Norma.

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

6. 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.
7. La **Promovente** deberá elaborar e implementar un programa de supervisión ambiental, en el que se designe un responsable con capacidad técnica suficiente para detectar aspectos nocivos o críticos, y facultado para tomar decisiones, definir estrategias y modificar actividades nocivas y presentarlo ante esta Delegación Federal y remitir copia a la Delegación de la Procuraduría Federal de Protección al Ambiente en el Estado de Baja California Sur.

"Villas del Real"
Maria de la Luz Madrid Viramontes

23 / 27



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.038/18

8. La **Promoviente** deberá obtener los materiales pétreos para las obras únicamente de los bancos de préstamo o casas de materiales autorizados por el Gobierno del Estado, por lo que deberá conservar las facturas autorizadas junto con este Resolutivo.
9. Al término de la construcción de las obras, se deberá realizar la limpieza de los sitios y áreas aledañas.
10. Deberá presentar a esta Delegación Federal, en un plazo de 120 días, contados a partir de la notificación de este resolutivo, un Programa de Vigilancia Ambiental, en el que 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.

Asimismo deberá presentarlo al término de la etapa de lotificación y construcción de vialidades.

11. La **Promoviente** deberá llevar a cabo obras de protección hídrica y drenaje pluvial toda vez que en la opinión de la Dirección Local la Comisión Nacional del Agua se señala que la superficie del Proyecto *"... particularmente en su esquina sur; se encuentra en riesgo de afectación por un escurrimiento local que deberá considerar al momento de realizar su proyecto y que las obras que realice no afecte a terceros..."* Para tal efecto deberá solicitar la Modificación del Proyecto para estar en posibilidad de evaluar y en su caso autorizar las obras propuestas.

ETAPA DE ABANDONO DEL SITIO

12. La **Promoviente** deberá acondicionar las instalaciones del **Proyecto** para el nuevo uso que se le pretenda dar al término de su vida útil o, en caso contrario, deberá

"Villas del Real"
Maria de la Luz Madrid Viramontes

24/27



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.038/18

proceder a su desmantelamiento y darle el uso que prevalezca al momento del abandono.

Lo anterior, deberá ser notificado con 3 (tres) meses de antelación para determinar lo concerniente. Para ello, la **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.- La **Promovente** deberá elaborar y presentar a esta Delegación Federal con copia para la Delegación de la Procuraduría Federal de Protección al Ambiente en el Estado de Baja California Sur un informe del cumplimiento de Términos y Condicionantes de este Resolutivo y de las medidas propuestas en la **MIA-P**. Dicho informe deberá ser presentado cada seis meses y deberá incluir una memoria fotográfica de las obras y del cumplimiento de Términos y Condicionantes.

NOVENO.- La presente resolución a favor de la **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 la **Promovente** pretenda transferir la titularidad de su propiedad o parte de la misma, el contrato de transferencia de la propiedad deberá incluir la obligación total o la obligación solidaria del cumplimiento de los términos y condicionantes establecidos en la presente Resolución y tal situación deberá comunicarla por escrito a esta autoridad.

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 de la **Promovente** a cualquiera de los Términos y/o Condicionantes establecidos en esta autorización, invalidará el alcance de la presente

"Villas del Real"
Maria de la Luz Madrid Viramontes

25 / 27



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.038/18

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

DÉCIMO PRIMERO.- La **Promovente** será la única responsable de garantizar por sí, o por los terceros asociados al **Proyecto** la realización de las acciones de mitigación, restauración y control de todos aquellos impactos ambientales atribuibles al desarrollo 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.- La **Promovente** deberá mantener en el sitio del **Proyecto**, el original y copia del expediente, de la **MIA-P**, de la presente Resolución y de cualquier otra que se derive, así como los informes de cumplimiento de Términos y Condicionantes y, de las medidas propuestas, para efectos de mostrarlas a la autoridad competente que así lo requiera, cuantas veces le sea requerido, incluyendo los reportes solicitados en la presente Resolución.

DÉCIMO CUARTO.- Si derivado de las actividades que realice la **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

"Villas del Real"
Maria de la Luz Madrid Viramontes

26 / 27



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.038/18

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 de la **Promovente**, que la presente Resolución, podrá ser impugnada, mediante el recurso de revisión, dentro de los quince días hábiles siguientes contados a partir de la fecha de su notificación, ante esta Delegación Federal, quien en su caso, acordará su admisión, y el otorgamiento o denegación de la suspensión del acto recurrido, conforme a lo establecido en los artículos 176, de la 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 PERSONALMENTE el presente proveído a la C. María de la Luz Madrid Viramontes, en su carácter de **Promovente** del **Proyecto** y 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, sita en Melchor Ocampo 1045, Colonia Centro, La Paz, Baja California Sur, de conformidad con el artículo 35, de la Ley Federal de Procedimiento Administrativo.

Así lo resolvió y firma.

EL DELEGADO FEDERAL

DR. JORGE IVÁN CÁCERES PUIG



JICP/MCMPU/REES

- C.c.e.p. Lic. Gabriel Mena Rojas.- Jefe de la Unidad Coordinadora de Delegaciones.- ucd.tramites@semarnat.gob.mx.
- C.c.e.p. 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 Baja California Sur.- Ciudad.
- C.c.p. Expediente