

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-0026/10/17 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 40), firma de terceros autorizados para recibir notificaciones (página 1 de 40).

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.

DELEGACION FEDERAL

SEMARNAT



ESTADO DE

BAJA CALIFORNIA SUR

VI. Fecha y número del acta de sesión: Resolución 86/2018/SIPOT, en la sesión celebrada el 11 de julio de 2018.



SECRETARÍA DE MEDIO AMBIENTE
Y RECURSOS NATURALES

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

PROCURADURÍA FEDERAL DE PROTECCIÓN AL AMBIENTE
Paola
23 ABR. 2018
HORA: 1:12
RECIBIDO
DELEGACIÓN FEDERAL EN BAJA CALIFORNIA SUR

SIN anex

La Paz, Baja California Sur, a 12 de abril de 2018

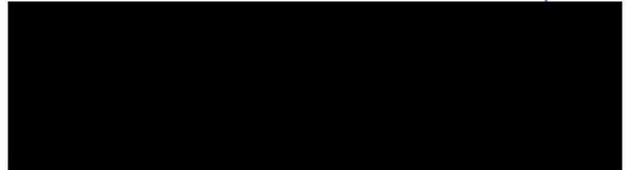
OFICIO SEMARNAT-BCS.02.01.IA.219/18

CLAVE DEL PROYECTO: 03BS2017TD059

BITÁCORA: 03/MP-0026/10/17

RECIBI 19-04-18

C. LUIS EDUARDO ARAGON ROMERO
REPRESENTANTE LEGAL DE LA EMPRESA
GRAN ARMÉE DEL CABO, S.A. DE C.V.



VISTO: Para resolver el expediente número **03/MP-0026/10/17**, respecto del Procedimiento de Evaluación y dictamen de la Manifestación de Impacto Ambiental Modalidad Particular del proyecto "**Mavila**", para llevar a cabo el cambio de uso de suelo en terrenos forestales en una superficie de 92, 047.513 m² y un desarrollo inmobiliaria en ecosistema costero con 282 unidades (162 unidades en Pueblito Residences, 40 unidades Unifamiliar, 80 unidades de Condominio), vialidades y servicios, ubicado en el predio T12-F-5, en el Desarrollo Turístico Integral Cabo Pacifica, Cabo San Lucas, Municipio de Los Cabos, Baja California Sur, derivado de la solicitud presentada por el C. Luis Eduardo Aragón Romero, Representante Legal de la empresa Gran Armeé del Cabo, S.A. de C.V., promovente del proyecto.

Para los efectos de la presente Resolución, a la empresa Gran Armeé del Cabo, S.A. de C.V., se le nombrará la **Promovente**; la actividad del proyecto será denominado el **Proyecto** y la Manifestación de Impacto Ambiental modalidad Particular, incluyendo sus anexos, serán designados **MIA-P**; y

Al respecto, esta Delegación Federal es competente para evaluar y resolver la **MIA-P** del **Proyecto** sujeto a Evaluación en Materia de Impacto Ambiental, de conformidad con lo dispuesto en los artículos 8º, 14 y 16, de la Constitución Política de los Estados Unidos Mexicanos; 2º, fracción I, 16, 17 BIS, 26 y 32 Bis, fracción XI, de la Ley Orgánica de la Administración Pública Federal; 16, párrafo primero, fracción X, de la Ley Federal de Procedimiento Administrativo; 2, fracción XXX, 19, fracciones XXIII, XXV y XXIX, 38, 39 y 40, fracciones IX, Inciso c, XIX, XXV y XXXIX, del Reglamento Interior de la Secretaría de Medio Ambiente y Recursos Naturales, publicado en el Diario Oficial de la Federación el 26 de noviembre del 2012 y el Decreto por el que se reforma, adicionan y derogan diversas disposiciones de este Ordenamiento Reglamentario, publicado en el Diario Oficial de la Federación el 31 de octubre de 2014; así como el Artículo Único, fracción

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



SECRETARÍA DE MEDIO AMBIENTE
Y RECURSOS NATURALES

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

OFICIO SEMARNAT-BCS.02.01.IA.219/18

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, fracción II, de la Ley General del Equilibrio Ecológico y la Protección al Ambiente; 2°, 4°, 5°, incisos O, fracción I y Q, 9°, 10° fracción II, 12, 17, 19, 21, 22, 24, 25, 26, 27, 38, 39, 42, 44, 45, fracción III, 46 al 50, de su Reglamento en Materia de Evaluación del Impacto Ambiental y,

RESULTANDO

- I. Que el 13 de octubre de 2017, se recibió en esta Delegación Federal el escrito libre del 13 de octubre de 2017, mediante el cual la **Promovente**, sometió a evaluación de esta Delegación Federal de la Secretaría de Medio Ambiente y Recursos Naturales en el Estado Baja California Sur la **MIA-P** del **Proyecto** a desarrollarse en el predio T12-F-5, en el Desarrollo Turístico Integral Cabo Pacifica, en Cabo San Lucas, Municipio de Los Cabos, Baja California Sur, en cumplimiento a lo dispuesto por los artículos 28 y 30, de la Ley General del Equilibrio Ecológico y la Protección al Ambiente.
- II. La **Promovente** pretende llevar a cabo para llevar a cabo el cambio de uso de suelo en terrenos forestales en una superficie de 92, 047.513 m² y un desarrollo inmobiliario en ecosistema costero de 282 unidades (162 unidades en Pueblito Residences, 40 unidades Unifamiliar, 80 unidades de Condominio), vialidades y servicios, ubicado en el predio T12-F-5, en el Desarrollo Turístico Integral Cabo Pacifica, Cabo San Lucas, Municipio de Los Cabos, Baja California Sur.

Pueblito Residences contara con 162 unidades en 5 tipos de torres de hasta 3 niveles. Unifamiliar: 40 unidades de 2 niveles. Condominios: 80 unidades en 4 torres de 5 niveles.

La superficie del terreno se distribuirá en: 19, 076.52 m² para el desplante de casas y edificios, 37 195.35 m² para áreas exteriores, jardinería, caminos y banquetas, 1, 460.61 m² para albercas.

Las vialidades contarán con una superficie de 14,058.11 m², las áreas verdes y amenidades tendrán una superficie de 15,216.73 m². Además, el Proyecto contará con 307 cajones para estacionamiento, que corresponde en superficie a 5, 101.30 m² y se construirá una barda perimetral de 2 m de altura (superficie 933.11 m²).



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.219/18

Dosificación general del **Proyecto**.

CUADRO DE AREAS PROYECTO GENERAL	
Superficie polígono general	92,108.62 m ²
Superficie de construcción de casas o edificios	47,498.46 m ²
Área de desplante de casas o edificios	19,076.52 m ²
Áreas exteriores, jardinería, caminos y banquetas.	37,195.35 m ²
Albercas.	1,460.61 m ²
Vialidades.	14,058.61 m ²
Estacionamiento (307 cajones).	5,101.30 m ²
Áreas verdes y amenidades.	15,216.73 m ²
Bardas perimetrales (2 m de altura).	933.11 m ²
Coefficiente de ocupación del suelo (COS).	0.21
Coefficiente de uso de suelo (CUS).	0.52

Polígono Pueblito Residences: con una superficie de 46,516.30 m² y de desplante de 10,465.17 m². Se construirán 10 torres tipo 1; 12 torres tipo 2; 9 torres tipo 3; 20 torres tipo 4 y 20 torres tipo 5. Se destinarán una superficie de 18,183.83 m² de jardinería, caminos y banquetas. Las albercas tendrán una superficie de 894.85 m², las vialidades de 9,005.02 m², el estacionamiento 3,512.08 m² y, las áreas verdes 4,455.80 m².

Dosificación del Polígono Pueblito Residences

AREAS POLÍGONO PUEBLITO	
Superficie polígono pueblito	46,516.30 m ²
Superficie de construcción pueblito	21,612.53 m ²
Área de desplante de pueblito	10465.17 m ²
Áreas exteriores: jardines, caminos y banquetas	18,183.83 m ²
Albercas	849.85 m ²
Vialidades	9,005.02 m ²
Estacionamiento	3512.08 m ²
Área verde y amenidades	4,455.80 m ²

El polígono unifamiliar cuenta con 20,805.42 m² y en esa superficie se construirán 40 casas con una superficie de desplante de 5,070.47 m² y 675.30 m² se destinarán a jardines, caminos y banquetas. No se construirán albercas, las vialidades tendrán una superficie de 4,696.52 m².

Los cajones de estacionamiento tendrán una superficie de 1,416.69 m² y se destinarán

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



SECRETARÍA DE MEDIO AMBIENTE
Y RECURSOS NATURALES

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

OFICIO SEMARNAT-BCS.02.01.IA.219/18

2,946.45 m² para áreas verdes y amenidades.

Dosificación del Polígono Unifamiliar

AREAS POLÍGONO CONDOMINIO	
Superficie polígono condominio	24,786.90 m ²
Superficie de construcción	17,704.40 m ²
Área de desplante de pueblito	3,540.88 m ²
Áreas exteriores: jardinería, caminos y banquetas	12,336.68 m ²
Albercas	565.76 m ²
Vialidades	356.58 m ²
Estacionamiento	172.53 m ²
Área verde y amenidades	7,814.48 m ²

Este polígono tiene una superficie de 24,786.90 m². Contará con 4 torres de condominios con una superficie de 3,540.88 m² de desplante. Las albercas tendrán una superficie de 565.76 m² y se destinarán una superficie de 12,336.68 m² para áreas jardines, caminos y banquetas. Se destinarán 356.58 m² para vialidades y 172.53 m² para 80 cajones de estacionamiento, así como 7,814.48 m² para áreas verdes y amenidades.

Polígono Condominio.

AREAS POLÍGONO UNIFAMILIAR	
Superficie polígono condominio	20,805.42 m ²
Superficie de construcción pueblito	8,181.53 m ²
Área de desplante de pueblito	5,707.47 m ²
Áreas exteriores: jardines, caminos y banquetas	6,675.30 m ²
Albercas	0.00 m ²
Vialidades	4,696.62 m ²
Estacionamiento	1,416.69 m ²
Área verde y amenidades	2,946.45 m ²

Tabla de dosificación de cada diseño de vivienda

Conteo de Unidades.							
Polígono	Diseño	Descripción	Total, por diseño	3 recámaras	2 recámaras	1 recámara	Total, de unidades
Pueblito Residences	3a	Casa 3 recámaras, Patio, 3 Baños (146.42 m ² A/C).	42	54			162



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.219/18

	3b	Casa con 3 recámaras, 2 1/2 Baños, Terraza con azotea (145.14 m ² A/C).	12				
	2a	Casa con 2 Recámaras, 2 1/2 baños, Terraza asador (113.25 m ² A/C).	10				
	2b	Casa con 2 Recámaras, Patio, 2 Baños (110.33 m ² A/C).	9				
	2c	Casa con 2 Recámaras, 2 Baños (110.34 m ² A/C).	9				
	2d	Casa con 2 Recámaras, Patio, 2 Baños (115.90 m ² A/C).	20				
	2e	Casa con 2 Recámaras 2 Baños, Terraza en azotea (114.93 m ² A/C).	20				
	2f	Casa con 2 Recámaras, 2 1/2 Baños, Terraza asador (116.57 m ² A/C).	20				
	1a	Casa con 1 Recámara, 1 1/2 Baños (76.70 m ² A/C).	20			20	
Unifamiliar	U1	Casa de 1 nivel, 3 recámaras (168.23 m ²).	40	40			40
Condominios	C1	Departamentos 2 Rec. (129.92 m ²) + Departamentos 3 Rec. (176.80 m ²).		40	40		80

La demanda de agua del desarrollo operando a su máxima capacidad, será de 5.29 l/seg, la cual se obtendrá del Pozo Quivira, con capacidad de 30 l/seg.

Se instalará una Planta desalinizadora con capacidad de 1,036.80 m³/día.

El Proyecto cuenta con una Planta de Tratamiento de Aguas Residuales de 45 l/seg, que fue autorizada por el Gobierno del Estado y las aguas tratadas son destinadas al riego de áreas verdes del Desarrollo Turístico Integral Cabo Pacífica.

- III. Que el 19 de octubre 2017, en cumplimiento a lo dispuesto en los artículo 34, fracción I, de la Ley General del Equilibrio Ecológico y la Protección al Ambiente, en relación con el 37, de su Reglamento en Materia de Evaluación del Impacto

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

5 / 40



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.219/18

Ambiental, la Secretaría de Medio Ambiente y Recursos Naturales publicó a través de la Separata número DGIRA/058/17, de su Gaceta Ecológica y en la página electrónica de su Portal sinat.semarnat.gob.mx/Gacetas/archivos2017/gaceta_58-17.pdf el listado de proyectos sometidos al Procedimiento de Evaluación de Impacto y Riesgo Ambiental durante el periodo comprendido del 12 al 18 de octubre 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 los artículos 2, fracción XXX, 19, fracciones XXIII, XXV y XXIX, 38, 39 y 40, fracciones IX, Inciso c, XIX, XXV y XXXIX, del Reglamento Interior de la Secretaría de Medio Ambiente y Recursos Naturales, diera inicio al Procedimiento de Evaluación de Impacto Ambiental del **Proyecto**.

- IV. Que el 27 de octubre de 2017, una vez integrado el expediente del **Proyecto**, registrado con el número **03/MP-0026/10/17**, 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, esta Delegación Federal 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.
- 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 1 de Junio de 2009, esta Delegación Federal mediante oficio SEMARNAT-BCS.02.01.IA.571/17, del 10 de noviembre 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 16 de noviembre de 2017.
- VI. Que el 10 de noviembre de 2017, esta Delegación Federal con fundamento en los artículos 33, de la Ley General del Equilibrio Ecológico y la Protección al Ambiente y 25, de su Reglamento en Materia de Evaluación del Impacto Ambiental, notificó de la recepción de la **MIA-P** del **Proyecto** a la Secretaría de Desarrollo Económico, Medio Ambiente y Recursos Naturales del Gobierno del Estado de Baja California Sur y al Ayuntamiento de Los Cabos con el fin de que manifestaran lo que a su derecho conviniera por medio de los siguientes oficios:

"Mavila"

Gran Armeé del Cabo, S.A. de C.V.



SECRETARÍA DE MEDIO AMBIENTE
Y RECURSOS NATURALES

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

OFICIO SEMARNAT-BCS.02.01.IA.219/18

- SEMARNAT-BCS.02.01.IA.572/17 dirigido al Dr. Rodrigo Andrés de los Ríos Luna, encargado de la Secretaría de Desarrollo Económico, Medio Ambiente y Recursos Naturales del Gobierno del Estado de Baja California Sur.
- SEMARNAT-BCS.02.01.IA.573/17 dirigido al Lic. Arturo de La Rosa Escalante, Presidente Municipal de Los Cabos.

VII. Que el 16 de noviembre de 2017, se recibió en esta Delegación Federal el escrito del 03 de noviembre de 2017, mediante el que la **Promovente** presentó el extracto del **Proyecto** publicado en el periódico El Peninsular el 21 de octubre de 2017. Cabe aclarar que el extracto fue publicado dos días después del plazo de 5 días hábiles que establece el Reglamento de la Ley General del Equilibrio Ecológico y la Protección al Ambiente en Materia de Evaluación del Impacto Ambiental.

VIII. Que el 06 de diciembre de 2017, se recibió en esta Delegación Federal el oficio PFFPA/10.1/1708/2017, del 04 de diciembre 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 lo siguiente:

“... me permito indicar que personal adscrito a esta Delegación Federal se constituyó en el Predio Paraíso Escondido, en la Ciudad de Cabo San Lucas, Municipio de Los Cabos, dentro del Estado de Baja California Sur (sic)...donde se pretende desarrollar el proyecto en comento y realizando un recorrido se observó que algunas coordenadas salen del área donde se pretende llevar a cabo el proyecto, toda vez que una coordenada se presenta en el Boulevard Hojanzen en zona habitacional municipal y otras en el Desarrollo Inmobiliario denominado Diamante, los cuales no tienen relación con el proyecto en estudio. Asimismo, durante el recorrido y el trabajo de gabinete, no se logra observar un polígono definido donde se podía llevar a cabo la visita técnica, dando como consecuencia que no se pueda realizar la evaluación del sitio del proyecto”

IX. Que el 12 de diciembre de 2017, se recibió en esta Delegación Federal el oficio SDEMARN/SSMARN/DG/519/17, del 29 de noviembre de 2017, mediante el cual la Secretaría de Desarrollo Económico, Medio Ambiente y Recursos Naturales del Gobierno del Estado de Baja California Sur, en respuesta a lo solicitado en el Resultando VI anterior manifiesta lo siguiente:

“...ante Usted, respetuosamente vengo a presentar formalmente la OPINIÓN TÉCNICA, en el ámbito de mi competencia; con base en las siguientes observaciones técnicas y legales...”

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

7 / 40





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.219/18

...
ORDENAMIENTO ECOLOGICO DEL MUNICIPIO DE LOS CABOS

Al respecto se sugiere recomendar al promovente garantizar el cumplimiento de lo establecido en el Programa de Ordenamiento Ecológico del Municipio de Los Cabos, que señala que la zona donde se ubica el proyecto T18 es apto para turismo de densidad bruta hasta 10 cuartos por hectárea y usos de conservación de baja densidad y poca demanda al ambiente y el cumplimiento de los criterios ambientales, particularmente; A1, B1-B3, C4-C6, F1-F7, H1-H7, I1-I20 y J1 contenidos en el instrumento en mención..

BANCO DE MATERIALES PETREOS.

La MIA-P en su apartado II.2.2., señala que el programa general de trabajo consiste, principalmente, en las actividades del cambio de uso de suelo (es decir el desmonte) y en las excavaciones y rellenos para la construcción. Que una vez hechos los cortes el material resultante se acopiara en un banco temporal dentro del mismo polígono para separar la roca y cribar la tierra, ya que esta será usada en rellenos que el proyecto demande. Estas, se confinarán, en caso de requerirse, entre muros de contención con base de mampostería de piedra braza, ligadas con mortero cemento/arena, con las secciones que indique el cálculo estructural. Todos los rellenos se harán con el material resultante de los cortes seleccionados, una vez cribado y homogenizado en capas cumpliendo con una compactación del 95 % de su PVSM, obtenido en la prueba Proctor Estándar.

Al respecto se sugiere indicar al Promovente que en su debido caso, para cubrir el requerimiento de derivados pétreos que llegasen a demandar, es indispensables que estos procedan de bancos de materiales pétreos debidamente autorizados por el Gobierno del Estado en el ámbito de las atribuciones que en la materia le otorgan los artículos 7, fracción X y XVI de la Ley General del Equilibrio Ecológico y la Protección al Ambiente y 20 y 21, fracción IV de la Ley del Equilibrio Ecológico y la Protección al Ambiente del Estado de Baja California Sur y artículo 8º, fracción IV, de su Reglamento por lo que se recomienda requerir al promovente que soliciten sus proveedores copias de las autorizaciones ambientales de los bancos y que en su debido caso, exhiban los comprobantes de adquisición de dichos materiales. De igual manera se sugiere que el transporte del material se realice por empresas transportistas locales y que cuenten con los permisos y autorizaciones pertinentes de los tres niveles de Gobierno.

En este mismo sentido se sugiere solicitar al promovente que durante el acarreo de los materiales pétreos para ser utilizados en las excavaciones y rellenos lo

"Mavila"

Gran Armeé del Cabo, S.A. de C.V.



SECRETARÍA DE MEDIO AMBIENTE
Y RECURSOS NATURALES

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

OFICIO SEMARNAT-BCS.02.01.IA.219/18

realicen en camiones en buenas condiciones mecánicas y que estos a su vez sean reparados en su debido caso en centro de servicio mecánico especializados evitando reparaciones y mantenimientos de los vehículos, camiones y maquinaria pesada dentro del predio en comento a fin de evitar derrames de grasas, aceites y combustibles en el sitio del proyecto. Disminuyendo así el riesgo de contaminación del suelo.

Por otro lado, en su debido caso, se sugiere solicitar al promovente que para el traslado de los materiales pétreos; estos vayan tapados con el fin de disminuir las emisiones de polvo a la atmosfera y el riesgo de accidentes en las vías de comunicación.

ABASTO AGUA POTABLE

La MIA-P en su apartado II.2.2, menciona que el proyecto contara con cárcamos para distribuir las aguas residuales y su posterior desalojo a la planta de tratamiento. El agua tratada será usada en el riego de áreas verdes y que, para su efectivo tratamiento, las aguas residuales del proyecto serán enviadas a la planta de tratamiento de aguas residuales (PTAR) Cabo Pacifica, también conocida como Miramar, cuya capacidad de tratamiento actual es de 90 litros por segundo, la cual tiene la capacidad suficiente para recibir y tratar las aguas del presente proyecto. Que dicha PTAR fue autorizada por el Gobierno del Estado de Baja California Sur, a través de la Secretaría de Planeación Urbana, Infraestructura y Ecología mediante el oficio No. 235, Ref: IRA.I.35.-084, de fecha 18 de abril del 2008. En ese oficio se autoriza a la empresa Gran Armeé del Cabo, S.A. de C.V., realizar el proyecto "Planta de Tratamiento de Aguas Residuales Cabo Pacifica" e incrementar de 45 a 90 litros por segundo su capacidad de tratamiento.

Al respecto se sugiere solicitar al promovente, comprobar que la capacidad de manejo de aguas residuales de la "Planta de Tratamiento de Aguas Residuales Cabo Pacifica" sea suficiente a fin de garantizar que las aguas residuales de origen urbano y demás proyectos turísticos y habitacionales que descargan en la citada planta reciban un manejo y tratamiento adecuado y que estas no se descargaran en depósitos naturales o artificiales.

Lo anterior, derivado de que no se tiene conocimiento de que las descargas de aguas residuales de los proyectos DTI Cabo Pacifica, NTC Quivira, Aguas municipales y en este caso el proyecto denominado Mavila contemplan hacer uso de la Planta Miramar, o por lo que se debe considerar en su conjunto las descargas acumuladas de los tres proyectos para su tratamiento a fin de garantizar el

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



SECRETARÍA DE MEDIO AMBIENTE
Y RECURSOS NATURALES

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

OFICIO SEMARNAT-BCS.02.01.IA.219/18

adecuado manejo y gestión de las mismas y en su debido caso la observancia de lo dispuesto en el artículo 56 de la Ley del Equilibrio Ecológico y la Protección al Ambiente del Estado de Baja California Sur, que a la letra dice:

“que cuando no existan los sistemas municipales para evacuación de las aguas residuales, los propietarios de hoteles, fraccionamientos, condominios, residencias, industrias y similares deberán instalar sistemas de tratamiento y reciclaje de sus aguas residuales, ya sea individuales o comunales”.

De igual manera se sugiere que para reutilizar en condiciones adecuadas de las aguas tratadas se sugiere el apego a la Norma Oficial Mexicana NOM-003-SEMARNAT-1997; que establece los límites máximos permisibles de contaminantes para las aguas residuales tratadas que se reúsen en el servicio público.

RESIDUOS SÓLIDOS.

Por otro lado, en su apartado II.2.2., señala que para las etapas de preparación del sitio, construcción y operación del proyecto los residuos sólidos serán recolectados por el servicio municipal y los servicios necesarios ya se encuentran en operación en el sitio, por lo que los impactos negativos son no significativos.

Al respecto se sugiere recomendar al Promovente que para las diferentes etapas del proyecto identifique un área específica como zona de almacenamiento temporal dentro de la superficie del proyecto para mantener los RSU generados. De igual manera se sugiere que durante la etapa de operación y mantenimiento, esta zona de almacenamiento temporal se encuentra alejada de la zona habitacional y perfectamente delimitado, con acceso controlado y que los residuos se encuentren separados y diferenciados en orgánicos e inorgánicos, que las bolsas se coloquen en contenedores y que estos se mantengan perfectamente tapados hasta que los RSU sean transportados y dispuestos donde la autoridad municipal lo disponga.

En la MIA-P se señala que en la Delegación de Cabo San Lucas, municipio de Los Cabos, opera un relleno sanitario con capacidad para manejar la demanda actual de disposición de residuos sólidos y la demanda estimada para este proyecto, aunque dicho relleno sanitario carece de sistema de separación de residuos. Del análisis de la MIA-P se desprende que el promovente no señala si cuenta con un documento de factibilidad de recolección de basura por el Ayuntamiento de Los Cabos, por lo que se sugiere indicar al promovente la importancia de contar con un

“Mavila”

Gran Armeé del Cabo, S.A. de C.V.



SECRETARÍA DE MEDIO AMBIENTE
Y RECURSOS NATURALES

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

OFICIO SEMARNAT-BCS.02.01.IA.219/18

convenio con el H. Ayuntamiento de Los Cabos para recolección y disposición final de los residuos sólidos urbanos generados en las diferentes etapas del proyecto o en su debido caso la contratación de servicios privados de Recolección de Residuos Sólidos.

RUIDO

Debido a la ubicación del proyecto se considera necesario la aplicación de medidas para reducir los ruidos provenientes de la operación de maquinaria, camiones y demás equipo durante la etapa de preparación del sitio y construcción.

En este sentido, se sugiere recomendar al promovente el establecimiento de horarios de trabajo estrictamente diurnos con el objeto de mitigar las perturbaciones ocasionadas por el ruido generado por el tránsito y operación de los vehículos y maquinaria pesada.

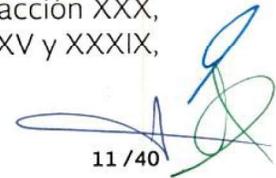
- X. Que el día 06 de abril de 2017, se recibió en esta Delegación Federal el escrito mediante el cual la **Promovente** presento el extracto del **Proyecto** publicado en el periódico El Peninsular el 18 de octubre de 2017.
- XI. Que a la fecha de elaboración de la presente resolución ha vencido el plazo para que las instancias consultadas emitieran sus comentarios acerca del **Proyecto**, sin que se haya recibido en esta Delegación Federal de la Secretaría de Medio Ambiente y Recursos Naturales en el Estado de Baja California Sur, la opinión de la Presidencia Municipal del Ayuntamiento de Los Cabos, de acuerdo con lo referido en el Resultando VI del presente oficio, esta Delegación Federal considera que dicha instancia de Gobierno no tienen objeción alguna para el desarrollo del **Proyecto**.
- XII. 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. 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,

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

11 / 40





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.219/18

del Reglamento Interior de la Secretaría de Medio Ambiente y Recursos Naturales, publicado en el Diario Oficial de la Federación el 26 de noviembre del 2012 y el Decreto por el que se reforma, adicionan y derogan diversas disposiciones de este Ordenamiento Reglamentario, publicado en el Diario Oficial de la Federación el 31 de octubre de 2014, así como el Artículo Único fracción VII, numeral 1 del Acuerdo por el que se Adscribe Orgánicamente a las Unidades Administrativas y Órganos Desconcentrados de la Secretaría de Medio Ambiente y Recursos Naturales, publicado en el Diario Oficial de la Federación el 15 de diciembre de 2014; 4º, 5º, fracciones II y X, 28, primer párrafo, fracciones VII y IX, 30, 35, fracción II, de la Ley General del Equilibrio Ecológico y la Protección al Ambiente; 2º, 4º, 5º incisos O, fracción I y Q, 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 cuenta con atribuciones para evaluar y resolver las Manifestaciones de Impacto Ambiental de las obras y actividades de competencia de la Federación y expedir, cuando proceden las autorizaciones para su realización.

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, y en su caso la expedición de autorizaciones. Por lo antes expuesto, la evaluación en Materia de Impacto Ambiental de las obras y actividades del **Proyecto** son de competencia Federal, toda vez que el cambio de uso de suelo y la construcción, operación y mantenimiento de la construcción de 282 unidades distribuidas en 112 casas y edificios compuesto de 3 tipos de viviendas organizados de la siguiente manera: pueblito Residences: 162 unidades en 5 tipos de torres de hasta 3 niveles. Unifamiliar: 40 unidades de 2 niveles. Condominios: 80 unidades en 4 torres de 5 niveles. Del total del terreno, 19, 076.52 m² serán ocupados para el desplante de casas y edificios, 37 195.35 m² serán ocupados por áreas exteriores, jardinería, caminos y banquetas, habrá 1, 460.61 m² de albercas. Las vialidades ocuparan 14, 058.11 m². Las áreas verdes y amenidades se distribuirán en 15, 216.73 m² y 307 cajones para estacionamiento en 5, 101.30 m², también se construirá una barda perimetral de 2 metros de altura en 933.11 m², a desarrollarse en el predio Paraíso Escondido, Cabo San Lucas, Municipio de Los Cabos, Baja California Sur, conforman un desarrollo inmobiliario en ecosistema costero que requiere de ser evaluado en Materia de Impacto Ambiental por esta Delegación Federal y al ser regulado por leyes federales de conformidad con lo dispuesto en los artículos 28, fracciones VII, IX, de la Ley General del Equilibrio Ecológico y la Protección al Ambiente y 5º, incisos O y Q, de su Reglamento en Materia de Evaluación de Impacto Ambiental.



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.219/18

TERCERO. Que de conformidad con lo dispuesto por los artículos 28, fracción II y 40, fracción IX, inciso c, del Reglamento Interior de la Secretaría de Medio Ambiente y Recursos Naturales, 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, para evaluar las Manifestaciones de Impacto Ambiental y, en su caso de autorizar las obras o actividades que hayan sido sometidas al Procedimiento de Evaluación del Impacto Ambiental, así como 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, 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 el impacto ambiental que pudiera ocasionar la construcción, operación y mantenimiento que requiere el desarrollo del **Proyecto** a desarrollarse, bajo lo establecido en las Normas Oficiales Mexicanas: NOM-004-SEMARNAT-2002, NOM-041-SEMARNAT-2006, NOM-045-SEMARNAT-2006, NOM-059-SEMARNAT-2010, NOM-080-SEMARNAT-1999 y NOM-081-SEMARNAT-1996, así como así como en lo dispuesto en el Programa del Plan Director de Desarrollo Urbano San José del Cabo-Cabo San Lucas 2040 y el Ordenamiento Ecológico para el Desarrollo Urbano y Turístico del Municipio de Los Cabos. Destacando los puntos siguientes.

A). CARACTERÍSTICAS DEL PROYECTO.

Cabe precisar que del análisis íntegro de la **MIA-P**, se advierte que la **Promovente** pretende llevar a cabo para llevar a cabo el cambio de uso de suelo en terrenos forestales en una superficie de 92, 047.513 m² y un desarrollo inmobiliario en ecosistema costero de 282 unidades (162 unidades en Pueblito Residences, 40 unidades Unifamiliar, 80 unidades de Condominio), vialidades y servicios, ubicado en el predio T12-F-5, en el Desarrollo Turístico Integral Cabo Pacífica, Cabo San Lucas, Municipio de Los Cabos, Baja California Sur.

La superficie del terreno se distribuirá en: 19, 076.52 m² para el desplante de casas y edificios, 37 195.35 m² para áreas exteriores, jardinería, caminos y banquetas, 1, 460.61 m² para albercas.

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

13 / 40



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.219/18

Las vialidades contarán con una superficie de 14,058.11 m², las áreas verdes y amenidades tendrán una superficie de 15,216.73 m². Además, el Proyecto contará con 307 cajones para estacionamiento, que corresponde en superficie a 5,101.30 m² y se construirá una barda perimetral de 2 m de altura (superficie 933.11 m²).

Dosificación general del Proyecto.

CUADRO DE AREAS PROYECTO GENERAL	
Superficie polígono general	92,108.62 m ²
Superficie de construcción de casas o edificios	47,498.46 m ²
Área de desplante de casas o edificios	19,076.52 m ²
Áreas exteriores, jardinería, caminos y banquetas.	37,195.35 m ²
Albercas.	1,460.61 m ²
Vialidades.	14,058.61 m ²
Estacionamiento (307 cajones).	5,101.30 m ²
Áreas verdes y amenidades.	15,216.73 m ²
Bardas perimetrales (2 m de altura).	933.11 m ²
Coefficiente de ocupación del suelo (COS).	0.21
Coefficiente de uso de suelo (CUS).	0.52

Pueblito Residences contará con una superficie de 46,516.30 m² y de desplante de 10,465.17 m². Se construirán 10 torres tipo 1, de 2 y 3 recámaras en 2 niveles; 12 torres tipo 2, de 3 recámaras en 3 niveles; 9 torres tipo 3, de 2 recámaras en 2 niveles; 20 torres tipo 4, de 2 recámaras en 3 niveles y 20 torres tipo 5, de 1, 2 o 3 recámaras en 3 niveles. Se destinarán una superficie de 18,183.83 m² de jardinería, caminos y banquetas. Las albercas tendrán una superficie de 894.85 m², las vialidades de 9,005.02 m², el estacionamiento 3,512.08 m² y, las áreas verdes 4,455.80 m².

Unifamiliar cuenta con 20,805.42 m² y en esa superficie se construirán 40 casas con una superficie de desplante de 5,070.47 m² y 675.30 m² se destinarán a jardines, caminos y banquetas. No se construirán albercas, las vialidades tendrán una superficie de 4,696.52 m². Los cajones de estacionamiento tendrán una superficie de 1,416.69 m² y se destinarán 2,946.45 m² para áreas verdes y amenidades.

Condominios tiene una superficie de 24,786.90 m². Contará con 4 torres de condominios con una superficie de 3,540.88 m² de desplante. Las albercas tendrán una superficie de 565.76 m² y se destinarán una superficie de 12,336.68 m² para áreas jardines, caminos y banquetas. Se destinarán 356.58 m² para vialidades y 172.53 m² para 80 cajones de estacionamiento, así como 7,814.48 m² para áreas verdes y amenidades.

"Mavila"

Gran Armeé del Cabo, S.A. de C.V.



SECRETARÍA DE MEDIO AMBIENTE
Y RECURSOS NATURALES

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

OFICIO SEMARNAT-BCS.02.01.IA.219/18

Dosificación del Polígono Pueblito Residences

AREAS POLÍGONO PUEBLITO	
Superficie polígono pueblito	46,516.30 m ²
Superficie de construcción pueblito	21,612.53 m ²
Área de desplante de pueblito	10465.17 m ²
Áreas exteriores: jardines, caminos y banquetas	18,183.83 m ²
Albercas	849.85 m ²
Vialidades	9,005.02 m ²
Estacionamiento	3512.08 m ²
Área verde y amenidades	4,455.80 m ²

Dosificación del Polígono Unifamiliar

AREAS POLÍGONO CONDOMINIO	
Superficie polígono condominio	24,786.90 m ²
Superficie de construcción	17,704.40 m ²
Área de desplante de pueblito	3,540.88 m ²
Áreas exteriores: jardinería, caminos y banquetas	12,336.68 m ²
Albercas	565.76 m ²
Vialidades	356.58 m ²
Estacionamiento	172.53 m ²
Área verde y amenidades	7,814.48 m ²

Polígono Condominio.

AREAS POLÍGONO UNIFAMILIAR	
Superficie polígono condominio	20,805.42 m ²
Superficie de construcción pueblito	8,181.53 m ²
Área de desplante de pueblito	5,707.47 m ²
Áreas exteriores: jardines, caminos y banquetas	6,675.30 m ²
Albercas	0.00 m ²
Vialidades	4,696.62 m ²
Estacionamiento	1,416.69 m ²
Área verde y amenidades	2,946.45 m ²

Tabla de dosificación de cada diseño de vivienda

Conteo de Unidades.

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



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.219/18

Polígono	Diseño	Descripción	Total, por diseño	3 recámaras	2 recámaras	1 recámara	Total, de unidades
Pueblito Residences	3a	Casa 3 recámaras, Patio, 3 Baños (146.42 m ² A/C).	42	54	88	20	162
	3b	Casa con 3 recámaras, 2 1/2 Baños, Terraza con azotea (145.14 m ² A/C).	12				
	2a	Casa con 2 Recámaras, 2 1/2 baños, Terraza asador (113.25 m ² A/C).	10				
	2b	Casa con 2 Recámaras, Patio, 2 Baños (110.33 m ² A/C).	9				
	2c	Casa con 2 Recámaras, 2 Baños (110.34 m ² A/C).	9				
	2d	Casa con 2 Recámaras, Patio, 2 Baños (115.90 m ² A/C).	20				
	2e	Casa con 2 Recámaras 2 Baños, Terraza en azotea (114.93 m ² A/C).	20				
	2f	Casa con 2 Recámaras, 2 1/2 Baños, Terraza asador (116.57 m ² A/C).	20				
	1a	Casa con 1 Recámara, 1 1/2 Baños (76.70 m ² A/C).	20				
Unifamiliar	U1	Casa de 1 nivel, 3 recámaras (168.23 m ²).	40	40			40
Condominios	C1	Departamentos 2 Rec. (129.92 m ²) + Departamentos 3 Rec. (176.80 m ²).		40	40		80

La demanda de agua del desarrollo operando a su máxima capacidad, será de 5.29 l/seg, la cual se obtendrá del Pozo Quivira, con capacidad de 30 l/seg.

Se instalará una Planta desalinizadora con capacidad de 1,036.80 m³/día.

El Proyecto cuenta con una Planta de Tratamiento de Aguas Residuales de 45 l/seg, que fue autorizada por el Gobierno del Estado y las aguas tratadas son destinadas al riego de áreas verdes del Desarrollo Turístico Integral Cabo Pacífica.



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.219/18

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 **Proyecto** se ubica según la clasificación climática de Köppen modificada por García dentro de un clima tipo tipo "BW (h') w, muy árido, cálido con lluvias de verano del 5 al 10.2% 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 milímetros. Los meses más lluviosos son agosto, septiembre y octubre. Los fenómenos meteorológicos de viento fuerte y lluvias torrenciales, tales como los huracanes han afectado a la zona, principalmente durante los meses de agosto, septiembre, octubre y noviembre. La temperatura media anual registrada en las principales localidades es: Cabo San Lucas 23.9° C y San José del Cabo 23.5°C.

Geología y Geomorfología

La geología del sitio del **Proyecto** consiste en un afloramiento de rocas graníticas del tipo de la granodiorita cretácica, inserta en acumulaciones eólicas del cuaternario. Las rocas tienen cierto grado de alteración, incluso en el costado frente a la línea de costa, dichas rocas alcanzan cierto grado de metamorfismo.

Otras unidades presentes son los materiales aluviales (Qal), que identifican a la unidad denominada Aluvión, se encuentran en la parte alta del frente de playa. Son arenas poco seleccionadas, abundando las gruesas y angulosas. En esta unidad predominan fragmentos de cuarzo por ser mineral más resistente a los procesos de erosión y transporte. La unidad litoral (Qli), se refiere a los materiales sedimentarios y granulares que se observan en toda la franja de playa, son materiales inconsolidados (soltura) de las arenas, generalmente de tamaño grueso.

La unidad denominada eólica (Qeo), refiere las acumulaciones de arenas en las que el viento ha sido el factor más importante en su proceso de formación. Tales formaciones se observan en los predios.

Suelo.

El predio se ubica en la unión de dos suelos predominantes. Según la información obtenida de la carta estatal de suelos del INEGI, son las unidades clasificadas como

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

17 / 40



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.219/18

Re+Je/1/L constituida por los suelos tipo Regosol eútrico y fluvisol eútrico, con una fase física lítica; y Re+YL+I/1/L conformado por Regosol eútrico, Yermosol lúvico y Luvisol, con fase lítica. Son suelos poco evolucionados y sin características diferenciales en el perfil. Son de gruesa textura, bajo contenido de materia orgánica y, en consecuencia, de fertilidad baja. Son suelos con menos de 20 cm. de profundidad.

Las condiciones del suelo no son las adecuadas para practicar actividades agropecuarias productivas y rentables, más aún por ser materiales no consolidados, es decir arenas. El pH oscila entre el 7.8 y 8.4

Hidrología Superficial y Subterránea

La microcuenca hidrológica corresponde a la denominada Cabo San Lucas. Delimita esta microcuenca con la unión de las subcuencas Cabo San Lucas (RH06Aa) y Arroyo Candelaria (RH03Aa). El tamaño de la microcuenca es de 34,628 hectáreas. La altitud máxima es de 845 metros sobre el nivel del mar. Dentro de la microcuenca no existe ninguna escorrentía o cuerpo de agua perenne. Por el predio del proyecto cruza una escorrentía intermitente.

Las unidades hidrogeológicas de la zona y área de estudio son materiales consolidados con posibilidades bajas que se refieren prácticamente a las rocas de origen granítico y los materiales no consolidados con posibilidades medias que incluyen a los materiales sedimentarios de origen eólico.

Las posibilidades medias de los materiales eólicos se deben a la no consolidación de los materiales sedimentarios y granulares, sin embargo, su espesor y cercanía a la línea de costa le reduce las posibilidades de contener aguas subterráneas en cantidades económicamente explotables.

En conclusión, la extracción de agua dulce subterránea en torno al proyecto en cuestión representa una opción poco probable, toda vez que el proyecto general (Desarrollo Turístico Integral Cabo Pacifica) atiende sus necesidades de agua con una planta desaladora.

C). ASPECTOS BIÓTICOS

Flora

El área del **Proyecto** se encuentra caracterizada por vegetación de Matorral Sarcocaula. En el área del **Proyecto**, se localizaron los siguientes individuos en los muestreos realizados:



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.219/18

Nombre Científico	Nombre Común
<i>Bursera microphylla</i>	Torote colorado
<i>Bursera odorata</i>	Copal
<i>Cyrtocarpa edulis</i>	Ciruelo cimarrón
<i>Lysiloma candida</i> Brandegee	Palo blanco
<i>Lysiloma microphyllum</i>	Mezquite
<i>Parkinsonia praecox</i>	Palo brea
<i>Prosopis articulata</i>	Mezquite
<i>Bursera cerasifolia</i>	Copal
<i>Coursetia glandulosa</i>	Palo dulce
<i>Ebenopsis confinis</i>	Ejotón
<i>Euphorbia lomelii</i>	Candelilla
<i>Euphorbia xantii</i>	Liga
<i>Fouquieria diguetii</i>	Palo adán
<i>Indigofera nelsonii</i>	Rama prieta
<i>Jatropha cinerea</i>	Lomboy
<i>Karwinskia humboldtiana</i>	Cacachila
<i>Lippia palmeri</i>	Oregano
<i>Lycium berlanderi</i>	Frutilla
<i>Solanum hindsianum</i>	Mariola
<i>Cylindropuntia cholla</i>	Choya
<i>Ferocactus peninsulae</i>	Biznaga
<i>Ferocactus townsendianus</i>	Biznaga
<i>Mammillaria armillata</i>	Viejito
<i>Mammillaria capensis</i>	Viejito
<i>Mammillaria schumannii</i>	Viejito
<i>Pachycereus pringlei</i>	Cardón
<i>Stenocereus gummosus</i>	Pitahaya agria
<i>Stenocereus thurberi</i>	Pitahaya dulce
<i>Asclepias subulata</i>	Candelilla
<i>Merremia aurea</i>	Yuca

En la superficie solicitada para cambio de uso de suelo forestal, se registró la presencia de las especies *Ferocactus townsendianus* y *Mammillaria capensis*, ambas especies están listadas como no endémicas y amenazadas 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, por lo que la Promovente deberá llevar a cabo el

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



SECRETARÍA DE MEDIO AMBIENTE
Y RECURSOS NATURALES

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

OFICIO SEMARNAT-BCS.02.01.IA.219/18

rescate y reubicación de la totalidad de los ejemplares de cada especie.

Fauna

En el área del **Proyecto** se encontraron las siguientes especies de fauna:

Especies identificadas en el proyecto		
Nombre científico	Nombre común	Estatus en la NOM-059-SEMARNAT-2010
Mamíferos		
Ammospermophilus leucurus	Juancito	-
Canis latrans	Coyote	-
Felis catus	Gato doméstico	-
Lepus californicus	Liebre	Sujeta a Protección Especial
Lynx rufus	Lince	-
Urocyon cinereoargenteus	Zorra	-
Aves		
Buteo jamaicensi	Halcón cola roja	Sujeta a Protección Especial
Callipepla californica	Codorniz californiana	-
Campylorhynchus brunneicapillus	Matraca desértica	-
Cardinalis cardinales	Cardenal común	-
Cardinalis sinuatus	Cardenal desértico	-
Cathartes aura	Zopilote cabeza roja	-
Geococcyx californianus	Correcaminos	-
Myiarchus cinerascens	Copetón cuello cenizo	En Peligro de Extinción
Passer domesticus	Gorrión inglés	-
Picoides scalaris	Carpintero listado	-
Zenaida asiatica	Paloma ala blanca	-
Reptiles		
Aspidoscelis hyperythra	Huico de garganta naranja	Amenazada
Crotalus ruber	Serpiente de cascabel	Sujeta a Protección Especial
Dipsosaurus dorsalis	Cachorón güero	-
Sceloporus zosteromus	Lagartija espinosa	Sujeta a Protección Especial

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

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



SECRETARÍA DE MEDIO AMBIENTE
Y RECURSOS NATURALES

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

OFICIO SEMARNAT-BCS.02.01.IA.219/18

Etapa	Factor	Impactos
Preparación del sitio	Flora	Remoción del matorral. Actualmente, el uso del suelo del predio es forestal, donde predomina el matorral xerófilo. La remoción de la cubierta vegetal durante la preparación del sitio disminuirá el hábitat de especies y la diversidad vegetal. Se debe recalcar que el predio ya había sido impactado, pues había sido preparado para construirse un fraccionamiento residencial.
	Fauna	Disminución del hábitat. A pesar de que el predio se encuentra transformado por las actividades urbanas, la regeneración natural a repoblado el predio y sirve de refugio para algunas especies de fauna silvestre. Por lo tanto, su hábitat naturalmente se verá reducido al eliminarse la cubierta vegetal.
		Desplazamiento de fauna. La maquinaria, la presencia de personas y la eliminación del hábitat, obligará a las especies de fauna a desplazarse hacia sitios con mayor grado de conservación.
	Aire	Ruido, olores y partículas suspendidas por las actividades. La calidad del aire se verá impactada por la emisión de partículas (movimiento de tierras), emisión de CO2 (combustión) de la maquinaria, así como la emisión de ruido. Es importante señalar que estos impactos son temporales, puntuales y dentro de la normatividad ambiental vigente.
		Generación de GEI La operación de vehículos y maquinaria generará gases de efecto invernadero.
	Agua	Cambio en la hidrografía. Con la eliminación de vegetación y el movimiento de tierras, se verá afectada la hidrografía del sitio.
		Generación de aguas residuales. El despalme, desmonte, movimiento de maquinaria y el personal que laborará, generará aguas residuales en pequeña escala, principalmente por el uso de baños. Por la dimensión el adecuado manejo y tratamiento en baños portátiles disminuye en gran medida el impacto ambiental.
Suelo	Erosión. Al eliminar la vegetación del predio naturalmente se favorece la erosión hídrica y eólica. Además, se prevé remover la primera capa del suelo para la nivelación del predio. La actividad de los vehículos favorecerá la erosión eólica.	
	Residuos sólidos. Las personas que laborarán en esta etapa generarán residuos sólidos de tipo doméstico.	
Paisaje	Reducción de la calidad del paisaje. El paisaje es una visión integradora de la realidad, que parte de lo visual. Entonces, el paisaje del sitio se puede considerar conservado, pues el entorno está conservado. La transformación del entorno implica la reducción de la calidad del paisaje.	
Construcción	Fauna	Desplazamiento de fauna. La maquinaria y la presencia de personas ahuyentarán naturalmente a las especies de fauna hacia sitios con mayor grado de conservación.
		Ruido, olores y partículas suspendidas por las actividades. La calidad del aire se verá impactada por la emisión de CO2 (combustión) de la maquinaria, así como por la emisión de ruido. Las partículas suspendidas estarán presentes, pero serán menores que en la etapa previa. Es importante señalar que, estos impactos son temporales, puntuales y se encontrarán dentro de los límites permisibles.
	Suelo	Residuos sólidos. Las personas que laborarán en esta etapa serán generadores de residuos sólidos.
		Erosión. La erosión será menor que en la etapa previa. Pero la construcción propiciará la erosión eólica y las partículas suspendidas.
		Residuos peligrosos. Eventualmente podrían generarse este tipo de residuos por el uso de maquinaria pesada en el sitio, con el desecho de aceites y combustible.

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



SECRETARÍA DE MEDIO AMBIENTE
Y RECURSOS NATURALES

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

OFICIO SEMARNAT-BCS.02.01.IA.219/18

	Paisaje	Reducción de la calidad del paisaje. La construcción de la infraestructura sin duda abona a la transformación del paisaje. El elemento natural del paisaje se degradará y el antrópico incrementará.	
Operación y Mantenimiento	Fauna	Desplazamiento de fauna. Aunque la mayor parte de las especies se desplazarán naturalmente en las etapas previas, esporádicamente se verán afectadas algunas especies sintrópicas.	
		Aumento de fauna doméstica y plagas. Cualquier asentamiento humano se caracteriza por las plagas urbanas como los roedores, así como por la presencia de perros y gatos.	
		Agua	
		Generación de aguas residuales. La generación de aguas residuales aumentará conforme se incremente la actividad del proyecto, por el uso del agua las habitaciones, departamentos y los baños. Estas emisiones pueden llegar a ser considerables, sin embargo, actualmente con un adecuado manejo y tratamiento se disminuye en gran medida el impacto al medio.	
		Presión sobre los acuíferos. El volumen de agua usada por el proyecto será considerable, pero será mitigado parcialmente con el uso de aguas negras para las áreas verdes.	
	Aire	Generación de ruido Los vehículos generaran ruido, siempre dentro de los límites permisibles por la legislación municipal.	
		Generación de partículas suspendidas (polvo). La generación de partículas suspendidas será mucho menor que en las etapas previas. Ahora la principal causa será el tránsito de vehículos dentro del estacionamiento.	
		Generación y mitigación de GEI. Los emitirán GEI por la combustión de los motores. El proyecto generará indirectamente GEI por el uso de energía eléctrica y gas en el proceso de lavado y secado, pero en gran medida serán mitigados, pues se prevé tener celdas fotovoltaicas en el estacionamiento.	
		Generación de olores. Los vehículos podrían generar olores por el funcionamiento de los motores.	
		Suelo	Residuos sólidos. En un área habitacional se genera gran cantidad de residuos sólidos de tipo urbano, los cuales, tienen que ser manejados adecuadamente para disminuir el impacto al medio.
			Productividad (plusvalía) Cambiar el uso del suelo a zona habitacional, sin duda generara una plusvalía.

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

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

F). DICTAMEN TÉCNICO.

El **Proyecto** en evaluación corresponde a un desarrollo inmobiliario en un ecosistema costero que forma parte del Desarrollo Turístico Integral Cabo Pacífica, por lo que las zonas colindantes ya se encuentran urbanizadas en su totalidad, por lo que las áreas de servicio del **Proyecto** se van a interconectar a todos los servicios del Desarrollo Turístico Integral.



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.219/18

En relación con la opinión de la Secretaría de Desarrollo Económico, Medio Ambiente y Recursos Naturales del Gobierno del Estado de Baja California Sur, respecto que se requiere contar con un programa de captación y manejo de aguas residuales porque no se tiene conocimiento de que las descargas de aguas residuales de los proyectos desarrollo inmobiliario en un ecosistema costero que forma parte del Desarrollo Cabo Pacífica, Nuevo Tiempo Compartido Quivira y de este Proyecto, al respecto, se aclara que el Proyecto utilizará la Planta de tratamiento de Aguas Residuales del Desarrollo Turístico Integral Cabo Pacífica, que en su momento fue autorizado por el Gobierno del Estado y se le condicionara a presentar un análisis de las descargas acumuladas de los tres proyectos para su tratamiento a fin de garantizar el adecuado manejo y gestión para evitar contingencia, además de que condicionarle a dar cumplimiento a la Norma Oficial Mexicana NOM-003-SEMARNAT-1997, que establece los límites máximos permisibles de contaminantes para las aguas residuales tratadas que se reúsen en el servicio público, así como obtener las licencias para el manejo y disposición de los lodos y biosólidos.

De igual manera, al existir al menos dos especies de flora y fauna silvestres en alguna categoría de riesgo, la Promovente deberá rescate a la totalidad de los ejemplares de dichas especies y llevar a cabo su reubicación, mediante el programa autorizado por esta Delegación.

Cabe señalar, que la **Promovente** presentó a esta Delegación Federal un extracto del Proyecto fuera del término de Ley y otro en el plazo, como se desprende de los **RESULTADOS VII y X**, del presente Resolutivo, toda vez que una de las publicaciones fue hecha al sexto día (21 de octubre de 2017) de haber ingresado el **Proyecto** y la otra en término (18 de octubre de 2017), por lo que el trámite del Proyecto es válido y puede resolverse.

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

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

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

23 / 40



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.219/18

protección al ambiente, además, que los efectos en el o los ecosistemas que pudieran ser afectados podrán ser mitigados y/o compensados con las medidas preventivas, de mitigación y compensación señaladas en la documentación presentada, así como las incluidas en el presente oficio para evitar o reducir al mínimo los efectos negativos sobre el ambiente.

Que las obras y/o actividades relativas a la construcción, operación y mantenimiento del **Proyecto** 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 del presente Resolutivo, para minimizar los impactos ambientales adversos que puedan ocasionarse sobre los componentes ambientales del área de influencia del **Proyecto**.

Por las consideraciones de hecho y de derecho anteriormente expuestas, así como del análisis de los documentos que obran en el expediente, es de señalarse, que la **MIA-P**, del **Proyecto** promovido por el C. **Luis Eduardo Aragón Romero**, Representante Legal de la **Promoviente**, 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, sin embargo si afectará a algunas especies de flora y fauna con alguna categoría de riesgo, ni tampoco se afectará la vegetación que sirva como zona de anidación, refugio y reproducción para la fauna silvestre; y toda vez que la maquinaria que proponen que se utilizará en el **Proyecto**, se deberá ajustar a los rangos establecidos en las Norma Oficiales Mexicanas NOM-041-SEMARNAT-2006, NOM-045-SEMARNAT-2006 y NOM-059-SEMARNAT-2010, esta Delegación Federal considera que dichas actividades son factibles de desarrollarse en el sitio propuesto siempre y cuando **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 terrenos forestales en una superficie de 92, 047.513 m² y la construcción, operación y mantenimiento de un desarrollo inmobiliario en ecosistema costero que consta de 282 unidades (162 unidades en Pueblito Residences, 40

"Mavila"

Gran Armeé del Cabo, S.A. de C.V.



SECRETARÍA DE MEDIO AMBIENTE
Y RECURSOS NATURALES

DELEGACIÓN FEDERAL EN BAJA CALIFORNIA SUR

Subdelegación de Gestión para la Protección Ambiental y Recursos Naturales

OFICIO SEMARNAT-BCS.02.01.IA.219/18

unidades Unifamiliar, 80 unidades de Condominio), vialidades y servicios, ubicado en el predio T12-F-5, en el Desarrollo Turístico Integral Cabo Pacífica, en Cabo San Lucas, Municipio de Los Cabos, Baja California Sur.

La superficie del terreno se distribuirá de la siguiente manera, 19, 076.52 m² para el desplante de casas y edificios, 37 195.35 m² para áreas exteriores, jardinería, caminos y banquetas, 1, 460.61 m² para albercas.

Las vialidades tendrán con una superficie de 14,058.11 m², las áreas verdes y amenidades tendrán una superficie de 15,216.73 m². Además, el Proyecto contará con 307 cajones para estacionamiento, que corresponde en superficie a 5, 101.30 m² y se construirá una barda perimetral de 2 m de altura (superficie 933.11 m²).

Dosificación general del Proyecto.

CUADRO DE AREAS PROYECTO GENERAL	
Superficie polígono general	92,108.62 m ²
Superficie de construcción de casas o edificios	47,498.46 m ²
Área de desplante de casas o edificios	19,076.52 m ²
Áreas exteriores, jardinería, caminos y banquetas.	37,195.35 m ²
Albercas.	1,460.61 m ²
Vialidades.	14,058.61 m ²
Estacionamiento (307 cajones).	5,101.30 m ²
Áreas verdes y amenidades.	15, 216.73 m ²
Bardas perimetrales (2 m de altura).	933.11 m ²
Coefficiente de ocupación del suelo (COS).	0.21
Coefficiente de uso de suelo (CUS).	0.52

Las Unidades Pueblito Residences tendrán una superficie de terreno de 46,516.30 m² y 10,465.17 m² de desplante.

Las unidades tipo 1 de Pueblito Residences tendrán 10 torres de 2 niveles con 2 y 3 recámaras; las unidades tipo 2, contarán con 12 torres de 3 niveles y 3 recámaras; las unidades tipo 3 contarán con 9 torres de 2 niveles con 2 recámaras; las unidades tipo 4, tendrán 20 torres de 3 niveles con 2 recámaras y las unidades tipo 5 tendrán 20 torres de 3 niveles con 1, 2 o 3 recámaras. Se destinarán una superficie de 18,183.83 m² de jardinería, caminos y banquetas. Las albercas tendrán una superficie de 894.85 m², las vialidades de 9,005.02 m², el estacionamiento 3,512.08 m² y, las áreas verdes 4,455.80 m².

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



SECRETARÍA DE MEDIO AMBIENTE
Y RECURSOS NATURALES

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

OFICIO SEMARNAT-BCS.02.01.IA.219/18

Unifamiliar cuenta con 20,805.42 m² y en esa superficie se construirán 40 casas con una superficie de desplante de 5,070.47 m² y 675.30 m² se destinarán a jardines, caminos y banquetas. No se construirán albercas, las vialidades tendrán una superficie de 4,696.52 m². Los cajones de estacionamiento tendrán una superficie de 1,416.69 m² y se destinarán 2,946.45 m² para áreas verdes y amenidades.

Condominios tiene una superficie de 24,786.90 m². Contará con 4 torres de condominios con una superficie de 3,540.88 m² de desplante. Las albercas tendrán una superficie de 565.76 m² y se destinarán una superficie de 12,336.68 m² para áreas jardines, caminos y banquetas. Se destinarán 356.58 m² para vialidades y 172.53 m² para 80 cajones de estacionamiento, así como 7,814.48 m² para áreas verdes y amenidades.

Dosificación del Polígono Pueblito Residences

AREAS POLÍGONO PUEBLITO	
Superficie polígono pueblito	46,516.30 m ²
Superficie de construcción pueblito	21,612.53 m ²
Área de desplante de pueblito	10465.17 m ²
Áreas exteriores: jardines, caminos y banquetas	18,183.83 m ²
Albercas	849.85 m ²
Vialidades	9,005.02 m ²
Estacionamiento	3512.08 m ²
Área verde y amenidades	4,455.80 m ²

Dosificación del Polígono Unifamiliar

AREAS POLÍGONO CONDOMINIO	
Superficie polígono condominio	24,786.90 m ²
Superficie de construcción	17,704.40 m ²
Área de desplante de pueblito	3,540.88 m ²
Áreas exteriores: jardinería, caminos y banquetas	12,336.68 m ²
Albercas	565.76 m ²
Vialidades	356.58 m ²
Estacionamiento	172.53 m ²
Área verde y amenidades	7,814.48 m ²

Polígono Condominio.

AREAS POLÍGONO UNIFAMILIAR



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.219/18

Superficie polígono condominio	20,805.42 m ²
Superficie de construcción pueblito	8,181.53 m ²
Área de desplante de pueblito	5,707.47 m ²
Áreas exteriores: jardines, caminos y banquetas	6,675.30 m ²
Albercas	0.00 m ²
Vialidades	4,696.62 m ²
Estacionamiento	1,416.69 m ²
Área verde y amenidades	2,946.45 m ²

Tabla de dosificación de cada diseño de vivienda

Conteo de Unidades.							
Polígono	Diseño	Descripción	Total por diseño	3 recámaras	2 recámaras	1 recámara	Total de unidades
Pueblito Residences	3a	Casa 3 recámaras, Patio, 3 Baños (146.42 m ² A/C).	42	54	88	20	162
	3b	Casa con 3 recámaras, 2 1/2 Baños, Terraza con azotea (145.14 m ² A/C).	12				
	2a	Casa con 2 Recámaras, 2 1/2 baños, Terraza asador (113.25 m ² A/C).	10				
	2b	Casa con 2 Recámaras, Patio, 2 Baños (110.33 m ² A/C).	9				
	2c	Casa con 2 Recámaras, 2 Baños (110.34 m ² A/C).	9				
	2d	Casa con 2 Recámaras, Patio, 2 Baños (115.90 m ² A/C).	20				
	2e	Casa con 2 Recámaras 2 Baños, Terraza en azotea (114.93 m ² A/C).	20				
	2f	Casa con 2 Recámaras, 2 1/2 Baños, Terraza asador (116.57 m ² A/C).	20				
	1a	Casa con 1 Recámara, 1 1/2 Baños (76.70 m ² A/C).	20				
Unifamiliar	U1	Casa de 1 nivel, 3 recámaras (168.23 m ²).	40	40			40

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



SECRETARÍA DE MEDIO AMBIENTE
Y RECURSOS NATURALES

DELEGACIÓN FEDERAL EN BAJA CALIFORNIA SUR

Subdelegación de Gestión para la Protección Ambiental y Recursos Naturales

OFICIO SEMARNAT-BCS.02.01.IA.219/18

Condominios	C1	Departamentos 2 Rec. (129.92 m ²) + Departamentos 3 Rec. (176.80 m ²).		40	40		80
-------------	----	---	--	----	----	--	----

La demanda de agua del desarrollo operando a su máxima capacidad, será de 5.29 l/seg, la cual se obtendrá del Pozo Quivira, con capacidad de 30 l/seg. Además, contarán con una Planta desalinizadora con capacidad de 1,036.80 m³/día.

Coordenadas del pozo de extracción	
N 22°52'26.2"	W 109°57'00.9"

Esta **Resolución** se refiere únicamente a los aspectos ambientales originados por la ejecución del **Proyecto** a desarrollarse en el predio Paraíso Escondido, Cabo San Lucas, Municipio de Los Cabos, Baja California Sur, localizándose las coordenadas UTM de los vértices principales de los polígonos del **Proyecto** en:

Vértice	COORDENADAS	
	X	Y
1	606,858.50	2,532,478.96
2	606,850.44	2,532,517.28
3	606,848.60	2,532,543.77
4	606,849.35	2,532,609.17
5	606,757.93	2,532,645.31
6	606,723.31	2,532,571.38
7	606,755.92	2,532,333.01
8	606,745.80	2,532,303.94
9	606,677.74	2,532,226.61
10	606,595.33	2,532,182.66
11	606,637.13	2,531,941.80
12	606,706.26	2,532,003.88
13	606,747.35	2,532,060.40
14	606,783.22	2,532,117.84
15	606,793.15	2,532,135.19
16	606,824.00	2,532,188.40
17	606,856.25	2,532,245.54
18	606,887.21	2,532,329.44
19	606,888.92	2,532,355.54
20	606,884.21	2,532,391.45
21	606,878.90	2,532,415.28
Superficie Total 92,108.62 m ²		

SEGUNDO. La presente autorización del **Proyecto** tendrá una vigencia de **2 (Dos) años, 4 (cuatro) meses** para cubrir las etapas de cambio de uso de suelo, preparación del sitio y construcción del **Proyecto** y de **50 (Cincuenta) años** para las etapas de Operación y Mantenimiento. La vigencia del primer plazo comienza a partir de la firma de recepción del presente Resolutivo, el segundo al término de la primera.

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



SECRETARÍA DE MEDIO AMBIENTE
Y RECURSOS NATURALES

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

OFICIO SEMARNAT-BCS.02.01.IA.219/18

La vigencia del **Proyecto** podrá ser renovada a solicitud de la **Promovente** previa acreditación de haber cumplido satisfactoriamente con todos los Términos y Condicionantes de esta Resolución, así como las medidas de mitigación y/o compensación establecidas por la **Promovente** en la **MIA-P**, incluyendo una memoria fotográfica de dicho cumplimiento. Para lo anterior, deberá solicitar por escrito a esta Delegación Federal la aprobación de su solicitud, antes del término de su vigencia.

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

CUARTO. La **Promovente** queda sujeta a cumplir con las obligaciones contenidas en el artículo 50, del Reglamento de la Ley General del Equilibrio Ecológico y la Protección al Ambiente en Materia de Evaluación del Impacto Ambiental en caso de que desista de realizar las actividades motivo de la presente autorización, para que esta Delegación Federal determine las medidas que deban adoptarse, a efecto de que no se produzcan alteraciones nocivas al ambiente.

QUINTO. De conformidad con los artículos 35, de la Ley General del Equilibrio Ecológico y la Protección al Ambiente y 49, de su Reglamento en Materia de Evaluación del Impacto Ambiental, la presente autorización se refiere única y exclusivamente a los aspectos ambientales de las obras y actividades descritas en el **TÉRMINO PRIMERO** de este Resolutivo. Por ningún motivo, la presente autorización constituye un permiso de inicio de obras, ni reconoce o valida la legítima propiedad y/o tenencia de la tierra; por lo que quedan a salvo las acciones que determine la propia Secretaría, las autoridades federales, estatales o municipales, ante la eventualidad de que la **Promovente**, no pudiera

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

29 / 40



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.219/18

demonstrarlo 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 según lo establecido a continuación:

FACTOR AMBIENTAL: Medida de:	FLORA PREVENTIVA	ETAPA DEL PROYECTO		
		Preparación del sitio	Construcción	Operación
• Antes de iniciar los trabajos de campo para el cambio de uso de suelo en terrenos forestales, a los trabajadores adscritos al proyecto les será impartido un curso de capacitación o educación ambiental para la protección ambiental en el sitio.		XXX		
• Se impartirán pláticas para sensibilizar al personal, a fin de evitar daños a la flora y fauna.		XXX		
• Durante el desmonte y limpieza estará prohibido el uso del fuego y agroquímicos (Herbicidas u otros productos químicos).		XXX		
• Se prohibirá el aprovechamiento o daño a la flora y la extracción de ejemplares de especies, sin la autorización oficial.		XXX	XXX	XXX
• Los desechos sólidos producida en el sitio, será depositada en contenedores para su disposición temporal, y llevada a los sitios indicados por la autoridad.		XXX	XXX	XXX
• Periódicamente se supervisarán las áreas de trabajo para vigilar el manejo y protección de las especies florísticas.		XXX	XXX	XXX

FACTOR AMBIENTAL: Medida de:	SUELO PREVENTIVA	ETAPA DEL PROYECTO		
		Preparación del sitio	Construcción	Operación
• Durante las labores de desmonte no se permitirá el uso del fuego ni agroquímicos.		XXX		
• Será colocado un sanitario portátil por cada 15 personas, a fin de controlar los residuos y el fecalismo al aire libre.		XXX	XXX	



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.219/18

<ul style="list-style-type: none"> El derribo de la vegetación será paulatino y se utilizarán medios mecánicos para realizar la remoción de la vegetación (machetes, hachas y motosierras). Luego del ahuyentamiento y rescate de fauna silvestre, se usará maquinaria pesada. 	XXX	XXX	
<ul style="list-style-type: none"> Todos los residuos sólidos producidos en el sitio serán almacenados en contenedores con tapa, para evitar su derrame o acceso de la fauna. 	XXX	XXX	
<ul style="list-style-type: none"> No habrá almacenamiento de combustibles, lubricantes, grasas y equipo. Se almacenarán en el exterior. 	XXX	XXX	

FACTOR AMBIENTAL: Medida de:	FAUNA PREVENTIVA	ETAPA DEL PROYECTO		
		Preparación del sitio	Construcción	Operación
<ul style="list-style-type: none"> Antes de iniciar los trabajos de campo para el cambio de uso de suelo en terrenos forestales, a los trabajadores adscritos al proyecto les será impartido un curso de capacitación o educación ambiental para la protección ambiental en el sitio. 		XXX		
<ul style="list-style-type: none"> Se prohibirá el aprovechamiento o daño a la fauna silvestre. Se reportará a la autoridad a quien infrinja la ley. 		XXX	XXX	XXX
<ul style="list-style-type: none"> Evitar los ruidos innecesarios (de silbatos, bocinas, sirenas, motores encendidos y otros como cohetes), para no estresar a la fauna del sitio. 		XXX	XXX	
<ul style="list-style-type: none"> Se prohibirá el aprovechamiento o daño a la fauna y la extracción de ejemplares de especies, sin la autorización oficial. 		XXX	XXX	XXX
<ul style="list-style-type: none"> Se prohibirán los campamentos en el área del proyecto, a fin de no alterar ni desplazar a la fauna silvestre. 		XXX	XXX	

FACTOR AMBIENTAL: Medida de:	AIRE PREVENTIVA	ETAPA DEL PROYECTO		
		Preparación del sitio	Construcción	Operación
<ul style="list-style-type: none"> Para mitigar los efectos adversos de las vibraciones y ruido en la fauna, su hábitat y habitantes cercanos a las áreas de trabajo, la preparación del sitio y construcción se realizará en horario diurno. 		XXX	XXX	
<ul style="list-style-type: none"> Para prevenir la dispersión de partículas de polvo generados por la operación de la maquinaria y vehículos durante los trabajos de preparación del sitio, se aplicarán riegos de agua frecuentes en las áreas expuestas del suelo. 		XXX	XXX	
<ul style="list-style-type: none"> Durante todas las etapas de desarrollo del proyecto se evitará la quema de vegetación y basura. 		XXX	XXX	XXX

FACTOR AMBIENTAL: Medida de:	AGUA PREVENTIVA	ETAPA DEL PROYECTO		
		Preparación del sitio	Construcción	Operación
<ul style="list-style-type: none"> Al material producto de las excavaciones y despalmes se colocará en sitios donde el suelo removido no sufra arrastres por agentes físicos y climáticos 		XXX	XXX	
<ul style="list-style-type: none"> La maquinaria se mantendrá a punto para evitar 		XXX	XXX	

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



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.219/18

derrame de aceites o combustibles que afecten al suelo y agua.			
• No se permitirá el mantenimiento y lavado de equipos y vehículos en el sitio, para prevenir y evitar infiltraciones al subsuelo.	XXX	XXX	
• Será colocado un sanitario portátil por cada 15 personas, a fin de controlar los residuos y el fecalismo al aire libre.	XXX	XXX	
• No habrá almacenamiento de combustibles, lubricantes, grasas y equipo. Se almacenarán en el exterior.	XXX	XXX	

FACTOR AMBIENTAL: Medida de:	FAUNA MITIGACIÓN	ETAPA DEL PROYECTO		
		Preparación del sitio	Construcción	Operación
• Se ahuyentará a la fauna, antes de iniciar los trabajos del cambio de uso de suelo en terrenos forestales y se capturará a aquellos ejemplares que lo requieran por su lento desplazamiento.		XXX		
• Se ejecutará el Programa de rescate y reubicación de fauna silvestre, aplicando la metodología específica para cada grupo, según se expone en el Anexo denominado Programa de Rescate de Fauna Silvestre. ⁽¹⁷⁾		XXX	XXX	
• Antes de iniciar los trabajos de campo para el cambio de uso de suelo en terrenos forestales, a los trabajadores adscritos al proyecto les será impartido un curso de capacitación o educación ambiental para la protección ambiental en el sitio.		XXX		
• Se deberá clasificar e identificar los residuos orgánicos e inorgánicos que se generen durante el proceso para su disposición final y evitar que sean ingeridos por la fauna silvestre.		XXX	XXX	
• Se realizará el rescate y reubicación de la fauna rescatada, en sitios similares al del proyecto. El programa de rescate está anexo al presente documento.		XXX	XXX	
El desmonte será por medios manuales (hachas, machetes y motosierras) y paulatino, para que la fauna pueda desplazarse.		XXX		
• Las áreas de alimentación de los trabajadores deberán estar libres de residuos de comida para evitar la proliferación de fauna nociva.		XXX	XXX	

FACTOR AMBIENTAL: Medida de:	AGUA MITIGACIÓN	ETAPA DEL PROYECTO		
		Preparación del sitio	Construcción	Operación
• De acuerdo con la precipitación y las medidas de mitigación, la infiltración puede ser suficiente, además los jardines propician la infiltración		XXX	XXX	XXX
• La mitigación de la pérdida de infiltración de agua, será mayor con la reubicación de los ejemplares de flora, resultantes del Programa de Rescate de Flora.		XXX	XXX	
• Por los datos previos, estimamos que el proyecto favorece la infiltración de agua al subsuelo y que las medidas la favorecen.		XXX	XXX	
• Los residuos que por sus propiedades físicas y químicas tengan características de peligrosidad, se manejarán de acuerdo con lo establecido en		XXX	XXX	



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.219/18

la Norma Oficial Mexicana NOM-052-SEMARNAT-2005 y demás ordenamientos jurídicos aplicables.			
• El desrame, picado y dispersión del arbolado serán integrados al suelo para su posterior utilización en los jardines del proyecto	XXX		

FACTOR AMBIENTAL: Medida de:	SUELO MITIGACIÓN	ETAPA DEL PROYECTO		
		Preparación. del sitio	Construcción	Operación
• La erosión potencial no se presentará en el área del proyecto porque la superficie despalmada no quedará a la intemperie, ya que después de remover la vegetación se iniciará con la construcción y áreas verdes.		XXX	XXX	XXX
• Con la medida anterior, queda demostrado demuestra que el cambio de uso de suelo no producirá erosión de los suelos, pues la zona será cubierta por la construcción y jardines.		XXX	XXX	
• Para conservar la riqueza, estructura florística y biodiversidad que puede ser afectada en la cuenca hidrológico-forestal con el cambio de uso de suelo de 9.2 hectáreas del presente proyecto, se llevará a cabo el rescate y reubicación de las especies de importancia biológica o enlistada en la Norma Oficial Mexicana NOM-059-SEMARNAT-2010.		XXX	XXX	
• Los residuos que por sus propiedades físicas y químicas tengan características de peligrosidad, se manejarán de acuerdo con lo establecido en la Norma Oficial Mexicana NOM-052-SEMARNAT-2005 y demás ordenamientos jurídicos aplicables.		XXX	XXX	
• El desrame, picado y dispersión del arbolado serán integrados al suelo para su posterior utilización en los jardines del proyecto		XXX		

FACTOR AMBIENTAL: Medida de:	FLORA MITIGACIÓN	ETAPA DEL PROYECTO		
		Preparación del sitio	Construcción	Operación
• Para conservar la riqueza, estructura florística y biodiversidad que puede ser afectada en la cuenca hidrológico-forestal con el cambio de uso de suelo de 9.2 hectáreas del presente proyecto, se llevará a cabo el rescate y reubicación de las especies de importancia biológica o enlistada en la Norma Oficial Mexicana NOM-059-SEMARNAT-2010.		XXX	XXX	
• De conformidad con la información del presente estudio, todas las especies representadas en la microcuenca hidrológico-forestal y en el área del proyecto, la empresa promotora asume el compromiso de conservación de los elementos biológicos y la riqueza y estructura florística.		XXX	XXX	
• Antes de iniciar los trabajos de campo para el cambio de uso de suelo en terrenos forestales, a los trabajadores adscritos al proyecto les será impartido un curso de capacitación o educación ambiental para la protección ambiental en el sitio.		XXX	XXX	
• Los residuos vegetales generados durante las acciones de construcción se picarán y dispersarán en el suelo para facilitar su integración al mismo en áreas verdes.		XXX	XXX	

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

"Mavila"

Gran Armeé del Cabo, S.A. de C.V.



SECRETARÍA DE MEDIO AMBIENTE
Y RECURSOS NATURALES

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

OFICIO SEMARNAT-BCS.02.01.IA.219/18

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 uso de suelo en terrenos forestales, previa presentación del Estudio Técnico Justificativo del **Proyecto**, a fin de dar cumplimiento a lo dispuesto por los artículos 117 y 118, de la Ley General de Desarrollo Forestal Sustentable y, 120 y 121 de su Reglamento. Por lo anterior, la presente resolución surtirá efectos legales una vez que la **Promovente** haya obtenido la autorización del Cambio de Uso de Suelo en Terrenos Forestales.
2. La **Promovente** deberá elaborar un Programa de Vigilancia Ambiental, donde se verifique el cumplimiento de las medidas de mitigación, así como de los Términos y Condicionantes contenidos en el presente Resolutivo el cual, deberá incluir la siguiente información:
 - a) Objetivos y alcances.
 - b) Diagnóstico y metodología por 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.

La **Promovente** deberá presentar a esta Delegación Federal el programa antes del inicio de actividades del Proyecto, a los 6 meses y después cada año.

3. Partiendo de la vegetación definida en la **MIA-P** del **Proyecto**, la **Promovente** deberá llevar a cabo un Programa de Rescate y Reubicación de Flora de ejemplares de las especies silvestres incluidas la Norma Oficial Mexicana NOM-059-SEMARNAT-2010, así como de aquellas especies de Flora que sean susceptibles de ser reubicadas de acuerdo con los atributos fenológicos (talla, cobertura, sensibilidad y rareza), que se presenten dentro del área del **Proyecto**. Para aquellas especies de vegetación que sean rescatadas se deberá considerar que su

"Mavila"

Gran Armeé del Cabo, S.A. de C.V.



SECRETARÍA DE MEDIO AMBIENTE
Y RECURSOS NATURALES

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

OFICIO SEMARNAT-BCS.02.01.IA.219/18

trasplante se ubique en las inmediaciones del sitio de extracción, de tal forma que se garantice que las características de dichos sitios presenten condiciones similares de donde fueron rescatadas. Para el cumplimiento de la anterior, la **Promovente** deberá presentar durante 1 (Un) año ante esta Delegación Federal, un reporte que contemple un análisis técnico del grado de recuperación que presentan hasta ese momento las comunidades que fueron afectadas por el **Proyecto**. Asimismo, el citado análisis deberá incluir los factores que influyeron para alcanzar el grado de recuperación observado (naturales y antrópicos).

El programa deberá contener, al menos, los siguientes rubros:

- a) Objetivos y alcances.
- b) Antecedentes y evidencias técnicas que aseguren la viabilidad exitosa del trasplante de los ejemplares.
- c) Relación y definición de los indicadores a utilizar que ofrezcan evidencia del resultado favorable del rescate o el trasplante realizado.
- d) Identificar, describir y programar la aplicación de las técnicas de rescate, por especies, señalando de manera complementaria el o los estadios de los organismos que serán incorporados al programa. En caso de que no sea factible conservar la totalidad del individuo deberá contemplar el rescate de partes de ellos (frutos, semillas, brazos, hijuelos) para su posterior plantación en las áreas por reforestar dentro del área del **Proyecto**.
- e) Censos que incluyan el número total y por especies, de los individuos que serán removidos y trasplantados.
- f) Acciones emergentes cuando la sobrevivencia de los ejemplares sea menor al valor predefinido para el indicador respectivo.
- g) Permitir que la zona donde se efectuó la reforestación, una vez que ésta se encuentre bien establecida, la revegetación de hierbas y arbustos nativos, como componente importante en la composición de la estructura de este tipo de vegetación.
- h) Cronograma de actividades del rescate y de las acciones necesarias para garantizar la sobrevivencia de la flora y fauna.

Que esta condicionante establezca, que la Promovente deba presentar durante un año el reporte del análisis técnico del grado de recuperación que presentan hasta ese momento las comunidades afectadas por el Proyecto, esto no implica que dichas acciones deban llevarse a cabo única y exclusivamente por un año, sino que es necesario llevarlo a cabo por la vigencia del Proyecto.

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

35 / 40



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.219/18

4. La **Promovente** deberá rescatar y reubicar la totalidad llevar de los ejemplares de *Ferocactus townsendianus* y de *Mammillaria capensis*, e incluir en el polígono en que se rescatan a las especies de flora asociadas a dichas especies. La **Promovente** deberá colocar letreros con los nombres común y científicos de cada una, su importancia ecológica y el estatus (Amenazada), además deberá presentar a esta Delegación Federal, con copia para la Delegación de la Procuraduría Federal de Protección al Ambiente en el Estado, el polígono de reubicación y una memoria fotográfica del rescate y reubicación de la totalidad de los ejemplares de dichas especies.
5. La **Promovente** deberá presentar a esta Delegación Federal, con copia para la Delegación de la Procuraduría Federal de Protección al Ambiente en el Estado, un Programa de Rescate de Fauna Silvestre, que incluya la descripción de los métodos para ahuyentar y rescatar ejemplares que tienen madrigueras o viven en el subsuelo. Deberá tenerse especial atención y cuidado con las especies en algún estatus de protección de la Norma Oficial Mexicana NOM-059-SEMARNAT-2010.
6. Se prohíbe a la Promovente la apertura de sitios fuera de los polígonos autorizados, en esta Resolución, por lo que los patios de maniobras, estacionamiento y demás áreas de operación durante las fases de cambio de uso de suelo y construcción deberán realizarse dentro del polígono autorizado.
7. La **Promovente** deberá obtener los materiales pétreos para las obras únicamente de los bancos de préstamo o casas de materiales autorizados por el Gobierno del Estado de Baja California Sur o de las personas físicas o morales que cuenten con concesión expedida por la Dirección Local en Baja California Sur de la Comisión Nacional del Agua y conservar las facturas autorizadas de su adquisición.
8. Antes del inicio de las obras y actividades señaladas en el presente Resolutivo, la **Promovente** deberá presentar a esta Delegación Federal copia certificada de la autorización de uso de suelo del Ayuntamiento de Los Cabos, además deberá entregar el plano autorizado del sembrado de edificios.
9. La **Promovente** deberá informar con 15 días de anticipación del inicio de obras y actividades del **Proyecto** que se autoriza mediante el presente resolutivo a la Delegación de la Procuraduría Federal de Protección al Ambiente en el Estado y a esta Delegación Federal.

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



SECRETARÍA DE MEDIO AMBIENTE
Y RECURSOS NATURALES

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

OFICIO SEMARNAT-BCS.02.01.IA.219/18

10. Se prohíbe a la **Promovente**, sus trabajadores o cualquier otra persona asociada o no al **Proyecto**, verter hidrocarburos en el suelo, drenaje y cuerpos de agua en todas las etapas del **Proyecto** incluyendo su operación, así como realizar actividades de mantenimiento de la maquinaria tales como cambio de lubricantes gastados en el sitio donde se pretende llevar a cabo el **Proyecto** motivo del presente Resolutivo, y en sitios ubicados a una distancia menor a 100 m de cauces o cuerpos de agua.
11. La **Promovente** deberá realizar la disposición de los residuos sólidos urbanos y de manejo especial en contenedores cerrados, generados o no por las actividades autorizadas mediante el presente Resolutivo y durante su operación, y disponerlos en los sitios indicados para tal fin por las autoridades Municipales y Estatales competentes.
12. La **Promovente** deberá mantener un estricto control de los residuos sanitarios en todas las etapas del Proyecto, por lo que deberá contratar a una empresa especializada para llevar a cabo su extracción y disposición final.
13. Al término de la construcción de las obras, la **Promovente** deberá llevar a cabo la limpieza de los sitios y áreas aledañas al **Proyecto**.
11. Toda la red de agua potable y drenaje deberán ser herméticas, a fin de evitar, en todo momento infiltraciones que puedan contaminar el suelo, el agua o el aire.
12. La **Promovente** deberá contratar una empresa especializada para dar mantenimiento a la planta de tratamiento de aguas residuales y remitir a esta Delegación Federal y a la Delegación de la Procuraduría Federal de Protección al Ambiente en el Estado, una copia del contrato con dicha empresa y de las facturas de operación de mantenimiento.
13. Para evitar la pérdida de suelo y absorción de agua por erosión e intemperismo, la **Promovente** solo podrá llevar a cabo el cambio de uso de suelo cuando se vaya a construir algún tipo de obra permanente sobre estos

ETAPA DE ABANDONO DEL SITIO

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

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



SECRETARÍA DE MEDIO AMBIENTE
Y RECURSOS NATURALES

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

OFICIO SEMARNAT-BCS.02.01.IA.219/18

momento del abandono.

Lo anterior, deberá ser notificado a la autoridad competente 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 la Delegación de la Procuraduría Federal de Protección al Ambiente en el Estado de Baja California Sur semestralmente, un informe del cumplimiento de Términos y Condicionantes. Incluyendo una memoria fotográfica de dicho informe, también deberá presentarse ante esta Delegación Federal.

NOVENO. La presente resolución a favor 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** deberá 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 los **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 Resolución sin perjuicio de la aplicación de las sanciones previstas en los ordenamientos que resulten aplicables.

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



SECRETARÍA DE MEDIO AMBIENTE
Y RECURSOS NATURALES

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

OFICIO SEMARNAT-BCS.02.01.IA.219/18

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 expediente original de la **MIA-P** y de la presente Resolución y cualquier otro que derive del **Proyecto** para efectos de mostrarlas a la autoridad competente que así lo requiera, incluyendo los reportes solicitados en la presente Resolución.

DÉCIMO CUARTO. Si derivado de las actividades que realicen 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 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 a la **Promovente**, que la presente Resolución, podrá ser impugnada, mediante el recurso de revisión, dentro de los quince

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

39 / 40





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.219/18

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 el presente resolutivo a la Delegación de la a Procuraduría Federal de Protección al Ambiente en el Estado.

NOTIFÍQUESE, PERSONALMENTE el presente proveído a el C. Luis Eduardo Aragón Romero, Representante Legal de la **Promoviente** 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, sito en Melchor Ocampo No. 1045, Colonia Centro, La Paz, Baja California Sur, de conformidad con el artículo 35, de la Ley Federal de Procedimiento Administrativo.

En su caso, notifíquese a sus acreditados los C.C. Lic. Bernardo Casas de la Torre, José Luis Estrada Maya, María Evelia Márquez Vargas, Paola Inés Verdugo Magdalena, Biol. Humberto Balderas Rueda y Francisco Torres Montoya.

Así lo resolvió y firma,

EL DELEGADO FEDERAL.

LIC. AXXEL GONZALO SOTELO ESPINOSA DE LOS MONTEROS.



AGSEM/MCMPU/LOCR

C.c.e.p. Lic. Gabriel Mena Rojas. Jefe de la Unidad Coordinadora de Delegaciones.
gabriel.mena@semarnat.gob.mx
M. en C.- Alfonso Flores Ramírez- Director General de Impacto y Riesgo Ambiental.
contacto.dgira@semarnat.gob.mx
C.c.p. Expediente.