

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-0045/12/17* 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 que es diferente al lugar en dónde se realiza la actividad y/o para recibir notificaciones (página 1 de 46), teléfono y correo electrónico de particulares (página 1 de 46) y clave de la Credencial de Elector (página 1 de 46), nombre y firma de terceros autorizados para recibir notificaciones (página 1 de 46).

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

VI. Fecha y número del acta de sesión: Resolución ~~124/2018/SIPOT~~, en la sesión celebrada el 23 de octubre de 2018.

1329



SECRETARIA DE MEDIO AMBIENTE Y RECURSOS NATURALES

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



La Paz, Baja California Sur a 06 de julio de 2018.

OFICIO SEMARNAT-BCS.02.01.IA.497/18 ✓

CLAVE DE PROYECTO: 03BS2017FD067

BITÁCORA: 03/MP-0045/12/17 ✓

*Recibi original
28/08/2018*

C. LUIS ALFONSO PELLEGRÍN BELTRÁN
REPRESENTANTE LEGAL DE
PROMOTORA SINALOENSE DE VIVIENDA, S.A. DE C.V.

VISTO Para resolver el expediente número **03/MP-0045/12/17** respecto del Procedimiento de Evaluación y dictamen de la Manifestación de Impacto Ambiental Modalidad Particular del proyecto **"Joyas de Cortez en San José del Cabo en B.C.S."**, para llevar a cabo el cambio de uso de suelo en terrenos forestales en una superficie de 429,020.11 m² (42.902 hectáreas) y la construcción de un fraccionamiento residencial con 1,294 lotes para vivienda, vialidades, 14 áreas de donación, 3 áreas comerciales, 8 áreas verdes, 1 planta de tratamiento de aguas residuales y áreas de complemento, ubicado en la porción noroeste de San José del Cabo, Municipio de Los Cabos, Baja California Sur, derivado de la solicitud presentada por el C. Luis Alfonso Pellegrín Beltrán, Promovente del proyecto.

Para los efectos de la presente Resolución, en lo sucesivo, a Promotora Sinaloense de Vivienda, S.A. de C.V., se le denominará el **Promovente**; la actividad del proyecto "Joyas de Cortez en San José del Cabo en B.C.S.", se le nombrará el **Proyecto** y la Manifestación de Impacto Ambiental modalidad Particular, incluyendo sus anexos, serán designados como **MIA-P**.

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

"Joyas de Cortez en San José del Cabo en B.C.S."
Promotora Sinaloense de Vivienda, 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.497/18

diversas disposiciones de este Ordenamiento Reglamentario, publicado en el Diario Oficial de la Federación el 31 de **octubre** de 2014; así como el artículo Único, fracción VII, numeral 1, del Acuerdo por el que se Adscribe Orgánicamente las Unidades Administrativas y Órganos Desconcentrados de la Secretaría del Medio Ambiente y Recursos Naturales, publicado en el Diario Oficial de la Federación el 15 de diciembre de 2014; 4°, 5°, fracciones II y X, 28, primer párrafo, fracciones VII y IX, 30, 35, fracción II, de la Ley General del Equilibrio Ecológico y la Protección al Ambiente; 2°, 4°, 5°, incisos O y Q, 9°, 10, 12, 17, 25, 26, 37, 38, 39, 41, 42, 43, 44, 45, primer párrafo, fracción II, 46 a 49 de su Reglamento en Materia de Evaluación del Impacto Ambiental y,

RESULTANDO

- I. Que el 18 de diciembre de 2017, se recibió en esta Delegación Federal, el escrito mediante el cual el **Promovente**, sometió a evaluación de la Secretaría del Medio Ambiente y Recursos Naturales mediante esta Delegación Federal en el Estado de Baja California Sur, la **MIA-P** del **Proyecto**, a fin de dar cumplimiento a lo dispuesto por los artículos 28 y 30, de la Ley General del Equilibrio Ecológico y la Protección al Ambiente.
- II. Que el **Proyecto** pretende realizar el cambio de uso de suelo en terrenos forestales en una superficie de 429,020.11 m² (42.902 hectáreas) y la construcción de un fraccionamiento residencial con 1,294 lotes para vivienda, vialidades, 14 áreas de donación, 3 áreas comerciales, 8 áreas verdes, 1 planta de tratamiento de aguas residuales y áreas de complemento. Además, pretende regularizar el cambio de uso de suelo en una superficie de 4.03 hectáreas y la construcción de 12 viviendas, construidas sin contar con la autorización previa de cambio de uso de suelo e impacto ambiental, como se desprende de la Resolución Administrativa PFPA/10.3/2c.27.5/165/2017, emitida por la Delegación de la Procuraduría Federal de Protección al Ambiente en el Estado de Baja California Sur.

El proyecto se ubica en el predio identificado como Polígono E, Lote único de los polígonos 6^a y 6F, en la Colonia Luis Donald Colosio, en de San José del Cabo, Municipio de Los Cabos, Baja California Sur.

- III. Anexo a su solicitud de **MIA-P** la **Promovente** presenta la Resolución Administrativa número PFPA/10.1/2C.27.5/165/2017, del expediente administrativo número PFPA/10.3/2C.27.5/0027-17, emitida por la Delegación de la Procuraduría Federal de Protección al Ambiente en el Estado de Baja California Sur, en el cual se integra el procedimiento instaurado a la empresa Promotora



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.497/18

Sinaloense de Vivienda, S.A. de C.V. o Encargado del proyecto denominado "Joyas de Cortez en San José del Cabo en B.C.S.", por la Infracción prevista en el artículo 28 fracción X de la Ley General del Equilibrio Ecológico y la Protección al Ambiente, así como el artículo 5° inciso O, toda vez que el inspeccionado no acredita contar con la Autorización correspondiente en materia de impacto ambiental para realizar el Cambio de Uso de Suelo en Terrenos Forestales en una superficie de 4.03 (cuatro punto cero tres) hectáreas (ha) dentro de la siguiente poligonal:

Vértices	X	Y
1	630983	2552176
2	630928	2552151
3	630887	2552128
4	630840	2552118
5	630723	2552133
6	630722	2552274
7	630836	2552302
8	630994	2552286

Asimismo, se llevaron a cabo actividades de nivelación y compactación para formar terrazas, así como vialidades de tierra, también se observa en obra negra la construcción de 12 viviendas con aspecto de abandonadas, las cuales se encuentran en diferentes etapas de construcción, las obras realizadas están sobre una superficie aproximada de 18,800 m² y se encuentran dentro de la poligonal formada por las coordenadas UTM de referencia siguientes:

Vértices	X	Y
1	630983	2552176
2	630928	2552151
3	630887	2552128
4	630840	2552118
5	630858	2552299
6	630994	2552286

- IV. Que el 20 de diciembre de 2017, en cumplimiento a lo dispuesto por los artículos 34, fracción I, de la Ley General del Equilibrio Ecológico y la Protección al Ambiente, y 37, de su Reglamento en Materia de Evaluación del Impacto Ambiental, la Secretaría del Medio Ambiente y Recursos Naturales, publicó a través de la Separata número DGIRA/068/17 de su Gaceta Ecológica y en la página

"Joyas de Cortez en San José del Cabo en B.C.S."
Promotora Sinaloense de Vivienda, 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.497/18

electrónica de su Portal www.semarnat.gob.mx, el listado del ingreso de proyectos sometidos al Procedimiento de Evaluación de Impacto y Riesgo Ambiental durante el periodo del 14 al 19 de diciembre del 2017, dentro de los cuales se incluyó la solicitud que presentó el Promoviente para que ésta Delegación Federal, en uso de las atribuciones que le confieren, entre otros, los artículos 19, fracciones I, XXIII, XXV y XXIX, 30, 39 y 40, fracciones IX, inciso c, XXIX, XXXV y XXXIX del Reglamento Interior de la Secretaría del Medio Ambiente y Recursos Naturales, diera inicio al procedimiento de evaluación de impacto ambiental del **Proyecto**.

- V. Que el día 20 de diciembre del 2017, se recibió en esta Delegación Federal, el escrito mediante el cual el **Promoviente** presentó el extracto del **Proyecto** publicado en el periódico Sudcaliforniano, el 20 de diciembre del 2017.
- VI. Que el 17 de enero del 2018, una vez integrado el expediente del Proyecto, registrado con el número **03/MP-0045/12/17**, esta Delegación Federal con fundamento en lo dispuesto por los artículos 34, primer párrafo de la Ley General del Equilibrio Ecológico y la Protección al Ambiente y 40, de su Reglamento en Materia de Evaluación del Impacto Ambiental, con el fin de garantizar el derecho de la participación pública dentro del Procedimiento de Evaluación del Impacto Ambiental, puso a disposición del público la **MIA-P** del **Proyecto**, en el Centro Documental sita en Melchor Ocampo número 1045, C.P. 23000, Col. Centro, La Paz, Baja California Sur.
- VII. Que el 19 de enero del 2018, esta Delegación Federal, mediante el oficio SEMARNAT-BCS.02.01.IA.025/18, solicitó a la Delegación de la Procuraduría Federal de Protección al Ambiente en el Estado, informarle si el **Proyecto** tenía algún Procedimiento Administrativo instaurado por dicha Procuraduría, o si tiene algún inicio de obra. Dicha solicitud fue recibida el 01 de febrero del 2018. Lo anterior para dar cumplimiento a los lineamientos establecidos en el Acuerdo, signado por el Órgano Interno de Control, la Unidad Coordinadora de Delegaciones de esta Secretaría y la Dirección General de Coordinación de Delegaciones de la Procuraduría Federal de Protección al Ambiente, de fecha 01 de junio de 2009.
- VIII. Que el 19 de enero del 2018, esta Delegación Federal, con fundamento en el artículo 24 del Reglamento de la Ley General del Equilibrio Ecológico y la Protección al Ambiente en Materia de Evaluación del Impacto Ambiental, solicitó la opinión técnica del **Proyecto**, con el fin de que manifestara lo que a su derecho conviniera por medio de los siguientes oficios:
- SEMARNAT-BCS.02.01.IA.026/18 dirigido al Ing. Luis Alfonso Martínez Plata,



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.497/18

Director Local de la Comisión Nacional del Agua en el Estado de Baja California Sur. Dicha solicitud fue recibida el 01 de febrero del 2018.

- SEMARNAT-BCS.02.IA.030/18, dirigido al Lic. Carlos Alfredo Godínez León Subsecretario de Protección Civil en Baja California Sur.

IX. Que el 19 de enero del 2018, esta Delegación Federal con fundamento en los artículos 33, de la Ley General del Equilibrio Ecológico y la Protección al Ambiente y 25 de su Reglamento en Materia de Evaluación del Impacto Ambiental, notificó la recepción de la **MIA-P del Proyecto**, al Ayuntamiento de Los Cabos, con el fin de que manifestaran lo que a su derecho conviniera mediante el oficio SEMARNAT-BCS.02.IA.027/18, dirigido al Lic. Arturo de la Rosa Escalante, Presidente Municipal del H. Ayuntamiento de Los Cabos, Baja California Sur.

X. Que el 15 de febrero del 2018, se recibió en esta Delegación Federal el oficio B00.903.04.-0422 del 13 de febrero del 2018, mediante el cual la Dirección Local de la Comisión Nacional del Agua en el estado de Baja California Sur, en respuesta a lo solicitado en el Resultando VII anterior manifiesta lo siguiente:

"...informo a Usted que en la revisión y análisis de la información que adjuntó a su **OFICIO Núm. SEMARNAT-BCS.02.01.IA.026/18**, esta Dirección Local de Baja California Sur opina y comenta que **No se tiene inconveniente técnico en las cuestiones ambientales de flora y fauna** del proyecto "**Joyas de Cortez en San José del Cabo en B.C.S.**", ubicado en San José del Cabo, Municipio de Los Cabos, Baja California Sur. Respecto al uso que se pretende dar al predio, el sitio ya está urbanizado, se refiere a un predio entre los Arroyos Don Guillermo y el Agüajito que atraviesan la localidad de San José del Cabo, situación que deberá indicarse al solicitante y que deberá solicitar ante la CONAGUA, el Dictamen Técnico de no afectación por escurrimientos pluviales y áreas de riesgo.

XI. Que a la fecha de elaboración de la presente Resolución no se ha recibido en esta Delegación Federal, la opinión de la Delegación de la Procuraduría Federal de Protección al Ambiente en el Estado de Baja California Sur, del H. Ayuntamiento de Los Cabos y de la Subsecretaría de Protección Civil en Baja California Sur, de acuerdo con lo referido en los Resultandos VII, VIII y IX de la presente Resolución. Por lo que se presume que no tiene objeción alguna para el desarrollo del mismo.

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

"Joyas de Cortez en San José del Cabo en B.C.S."
Promotora Sinaloense de Vivienda, 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.497/18

CONSIDERANDO

PRIMERO. De conformidad con lo dispuesto en los artículos 8°, 14 y 16 de la Constitución Política de los Estados Unidos Mexicanos; 2°, fracción I, 16, 17 BIS, 26 y 32 Bis fracción XI, de la Ley Orgánica de la Administración Pública Federal; 3 y 16 de la Ley Federal de Procedimiento Administrativo; 2, fracción XXX, 19 fracciones XXIII, XXV y XXIX, 38, 39 y 40 fracciones IX Inciso c, XXIX, XXXV y XXXIX del Reglamento Interior de la Secretaría del Medio Ambiente y Recursos Naturales, publicado en el Diario Oficial de la Federación el 26 de noviembre del 2012 y el Decreto por el que se reforma, adicionan y derogan diversas disposiciones de este Ordenamiento Reglamentario, publicado en el Diario Oficial de la Federación el 31 de octubre de 2014, así como el Artículo Único, fracción VII, Numeral 1 del Acuerdo por el que se Adscribe Orgánicamente las Unidades Administrativas y Órganos Desconcentrados de la Secretaría del Medio Ambiente y Recursos Naturales, publicado en el Diario Oficial de la Federación el 15 de diciembre de 2014; 4°, 5°, fracciones II y X, 28, primer párrafo, fracciones VII y IX, 30, 35, fracción II, de la Ley General del Equilibrio Ecológico y la Protección al Ambiente y, 2°, 4°, 5°, incisos O y Q, 9°, 10, 12, 17, 25, 26, 37, 38, 39, 41, 42, 43, 44, 45, primer párrafo, fracción II, 46 a 49 de su Reglamento en Materia de Evaluación del Impacto Ambiental; esta Delegación Federal cuenta con facultad para evaluar y resolver las Manifestaciones de Impacto Ambiental de las obras o actividades competencia de la Federación y expedir, cuando proceda, las autorizaciones para su realización, así como analizar y resolver los Informes Preventivos y las Normas Oficiales Mexicanas.

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

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



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.497/18

numeral, requerirán previamente la autorización en Materia de Impacto Ambiental de la Secretaría.

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

QUINTO. Que en términos de lo dispuesto por los artículos 2, fracción XXX, 19, fracciones XXIII, XXV, XXIX, 38, 39 y 40, fracciones IX, inciso c y XXXIX, del Reglamento Interior de la Secretaría del Medio Ambiente y Recursos Naturales, las Delegaciones Federales de la Secretaría cuentan con facultades para dictaminar en materia de Impacto Ambiental.

SEXTO. Que con base en las consideraciones expuestas, esta Delegación Federal procedió a evaluar el impacto ambiental que pudiera ocasionar la construcción, operación y mantenimiento que requiere llevar a cabo el Proyecto a desarrollarse, bajo lo establecido en las Normas Oficiales Mexicanas: NOM-003-SEMARNAT-1997, NOM-004-SEMARNAT-2002, NOM-041-SEMARNAT-2006, NOM-045-SEMARNAT-1996, NOM-052-SEMARNAT-2005, NOM-059-SEMARNAT-2010, NOM-080-SEMARNAT-1994, NOM-081-SEMARNAT-1994, el Plan de Ordenamiento Ecológico del Municipio de Los Cabos, emitido el 31 de agosto de 1995, en el tomo XXII del Boletín Oficial del Gobierno del Estado de Baja California Sur, destacando los puntos siguientes:

A). CARACTERÍSTICAS DEL PROYECTO.

Cabe precisar que del análisis íntegro de la **MIA-P**, se advierte que la **Promovente** se refiere únicamente a los aspectos ambientales derivados del cambio de uso de suelo en terrenos forestales en un predio con una superficie total de 429,020.11 m² (42.902 hectáreas), donde se construirá un fraccionamiento residencial con 1,294 lotes para vivienda, con superficies de 341.25 m², 227.50 m² y 140.00 m², que en su conjunto suman una superficie de 22.199 ha, vialidades que ocupan una superficie de 14.797 ha, 14 áreas de donación que ocupan una superficie de 2.567 ha, 3 áreas comerciales que suman una superficie de 0.862 ha, 8 áreas verdes que en conjunto suman un total de 0.184 ha, 1 planta de tratamiento de aguas residuales y áreas de complemento. Además, la **Promovente** pretende regularizar el cambio de uso de suelo realizado en una superficie de 4.03 hectáreas y la construcción de 12 viviendas, por las que fue


"Joyas de Cortez en San José del Cabo en B.C.S."
Promotora Sinaloense de Vivienda, 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.497/18

previamente sancionada por la Delegación de la Procuraduría Federal de Protección al Ambiente en el Estado de Baja California Sur. El proyecto se ubica en la porción noroeste de San José del Cabo, Municipio de Los Cabos, Baja California Sur.

B). ASPECTOS ABIÓTICOS

Clima

El sitio del **Proyecto** presenta un clima del tipo $BW(h')hw(x')$, que corresponde al grupo de clima seco que caracteriza a un área donde la manifestación de los elementos meteorológicos (precipitación, temperatura) presentan condiciones tales que la evaporación excede a la precipitación y se presenta una temperatura media anual mayor a 22°C y con una temperatura del mes más frío mayor a 18°C . A nivel de sistema ambiental se distribuye en la parte central del mismo ocupando una superficie de 899.061 ha que representa el 54.19% de la superficie total del mismo.

Los meses con mayor precipitación son septiembre y agosto con 156.1 y 63.3 mm, respectivamente; mientras que los meses con menor precipitación son mayo y abril con 0.1 y 0.5 mm, respectivamente, teniendo una precipitación promedio anual de 357.1 mm. La temperatura máxima anual dentro de los 26.4 a los 34.8°C en los meses de julio y agosto. Media anual dentro de los 18.9 a los 29.4°C , siendo los meses de enero y agosto los que presentan la temperatura más fría y la más cálida, respectivamente. Mínima anual oscila dentro de los 11.4 a los 24.0°C siendo el mes de enero el más frío.

Geología

La unidad geológica mayormente representada en el sistema ambiental definido para el **Proyecto** es la que está conformada por rocas de tipo ígnea intrusiva y en segundo lugar de importancia encontramos la unidad geológica sedimentaria.

Fisiografía

De acuerdo con la clasificación del INEGI (1995), fisiográficamente el área de estudio se encuentra en la Provincia Península de Baja California, en la Subprovincia del Cabo la cual se extiende al sur del Trópico de Cáncer y es la parte final de la Provincia. Por el noroeste colinda con la discontinuidad Llanos de la Magdalena, único límite continental. Hacia el oriente limita con el Golfo de California, en el sureste con el Océano Pacífico y por el sur con el Océano Pacífico y el Golfo de California. Ocupa una extensión de $7,612.67\text{ km}^2$, que corresponden a una parte del Municipio de La Paz y a la totalidad del Municipio de Los Cabos.

Los sistemas de topofomas de esta región difieren de los demás de la provincia en



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.497/18

cuanto a la orientación de sus principales ejes estructurales, ya que mientras en la discontinuidad la orientación es de norte a sur en el resto de la provincia la orientación es noroeste sureste (INEGI, 1995). En cuanto al relieve, las pendientes y las formas del terreno a nivel del sistema ambiental definido para el **Proyecto** son poco variadas. Con base en el Diccionario de Datos Fisiográficos publicado por el INEGI (2002); donde encontramos la presencia de dos topoformas, los cuales corresponden a Lomerío Escarpado con Cañadas y Meseta compleja con cañadas. Respecto a la altura sobre el nivel del mar esta oscila desde 0 (en la colindancia con el Golfo de California) hasta poco más de 560 m. Referente al área del **Proyecto**, las cotas altitudinales muestran que en las partes altas del terreno (parte sur), alcanzan los 157.0 msnm y en las partes más bajas (zona sureste del mismo), estas son de 92.00 msnm.

Hidrología superficial

La escasa precipitación y su naturaleza torrencial son características determinantes para que no haya suficiente agua para alimentar corrientes permanentes, ya que los escurrimientos que se generan son de régimen efímero que sólo llevan agua cuando se presenta una lluvia de considerable magnitud e inmediatamente después de ésta.

De acuerdo con la Comisión Nacional del Agua, el área de estudio se localiza en la Región Hidrológica No. 6 (RH-6), denominada Baja California Sureste. La cual se localiza hacia el Sureste de la Península desde Bahía Concepción hasta el extremo sur en Cabo San Lucas. Esta región tiene una superficie aproximada de 12,232 km², está formada por un conjunto de arroyos intermitentes que por lo general desembocan en el Golfo de California.

La cuenca hidrológica que engloba completamente a la zona de estudio es la Cuenca A; denominada La Paz — Cabo San Lucas. Esta cuenca se localiza sobre la vertiente del Golfo de California, la cual su principal característica es la de producir escurrimientos menores de 10 mm, por esta razón no existe la presencia de ríos permanentes en la zona. Al interior del sistema ambiental se reporta la presencia de una red de escurrimientos superficiales de carácter intermitente de tercer orden que desembocan en el Arroyo San José el cual drena en el Golfo de California.

De todos estos escurrimientos ninguno de ellos afecta el desarrollo del **Proyecto**.

Hidrología subterránea

En el estado de Baja California Sur, la gran mayoría de los depósitos de agua subterránea tienen un comportamiento geohidrológico de tipo libre, aunque hay algunos depósitos de tipo confinado y semiconfinado. Los acuíferos están incluidos litológicamente en

"Joyas de Cortez en San José del Cabo en B.C.S."
Promotora Sinaloense de Vivienda, 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.497/18

secuencias granulares no consolidadas y en material consolidado constituido por rocas sedimentarias y volcanoclásticas. Geocronológicamente, tales materiales acuíferos tienen una edad del Terciario-Reciente.

De manera general el coeficiente de escurrimientos en el estado es de 0 a 5% principalmente en las bajadas, valles y llanuras, y de 5 a 10% en las sierras, mesetas y lomeríos. Por tal motivo y debido a la escasez de agua superficial es de alta importancia utilizar y conservar el agua subterránea razonablemente en todo el estado.

El **Proyecto** se encuentran formando parte del acuífero 0319 San José del Cabo; con una disponibilidad media anual de agua subterránea de 0.00, es decir, es un acuífero sin disponibilidad para la extracción.

Suelos

En el sitio del **Proyecto** se registra la presencia de 4 tipos de suelo correspondiente a: Regosol eútrico, Solonchak, Fluvisol eútrico, Leptosol eútrico y un área catalogada como Zona urbana.

Regosol Eútrico. Suelos con un manto de material suelto, sobrepuesto a la capa dura de la tierra, principalmente compuesto por gravas. Proceden en gran medida de la desintegración de los diferentes materiales litológicos que conforman a los sistemas montañosos. En la Llanura Costera los Regosoles están constituidos por depósitos litorales, originados en su mayoría por la acción del oleaje, que provoca la formación de largas y angostas barras paralelas; así como que estos suelos sean inestables y profundos, sin embargo, su textura con elevado contenido de arena, determina que el drenaje interno sea excesivo y su productividad agropecuaria casi nula, excepto algunas áreas que manifiestan estabilidad del suelo, pero aún con limitaciones moderadas por la presencia de salinidad. Son de textura media y presentan una fase física lítica (INEGI, 2006).

Solonchak. Son suelos minerales, aunque pueden poseer un horizonte hístico, de regiones con temperatura media anual superior a los 0°C y que no se han visto influidos por acciones humanas intensas que generen horizontes antropedogénicos. Carece de los requisitos propios de los Vertisoles aunque puede tener un horizonte vértico y no poseen material flúvico entre 25 y 50 cm. Presentan un horizonte sálico que comienza en los primeros 50 cm y carece de cualquier horizonte de diagnóstico diferente de los ya indicados. Su principal característica es su elevado contenido en sales solubles y fundamentalmente cerca de la superficie, esto hace que puedan mostrar en su superficie costras salinas, blanquecinas y más o menos pulverulentas, que en ocasiones pueden



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.497/18

formar una capa continua y agrietada con aspecto poligonal. El contenido en sales puede llegar a alcanzar el 30 %, además es frecuente la presencia de caliza activa en cantidades variables, la estructura superficial suele ser grumosa y bien aireada. Por el contrario, en profundidad pueden presentar una permeabilidad muy débil, sobre todo en los Solonchak sódicos en que los coloides están fuertemente peptizados. Algo semejante ocurre con los clorurados, aunque su comportamiento está relacionado con la presencia o ausencia de yeso, en el primer caso la permeabilidad es mejor que en el segundo.

Fluvisol Eútrico. Suelos que contienen depósitos aluviales. Se han formado a partir de depósitos aluviales recientes, ocasionados por los ríos que bajan desde la Sierra y desembocan en el Golfo de California. Tienen poco desarrollo, son de color gris oscuro (en húmedo), textura media, estructura en forma de bloques subangulares de tamaño fino y débil desarrollo; además de saturación de bases mayor de 50%, contenido variable de materia orgánica y nutrientes y, por lo tanto, de fertilidad. Algunos sitios manifiestan presencia de salinidad con una conductividad eléctrica del extracto de saturación de 4 a 8 mmhos/cm (INEGI, 2006). Este tipo de suelo se desarrolla en el proyecto objeto del presente proyecto.

Leptosol Eútrico. El término leptosol deriva del vocablo griego "leptos" que significa delgado, haciendo alusión a su espesor reducido. El material original puede ser cualquiera tanto rocas como materiales no consolidados con menos del 10 % de tierra fina. Aparecen fundamentalmente en zonas altas o medias con una topografía escarpada y elevadas pendientes. Se encuentran en todas las zonas climáticas y, particularmente, en áreas fuertemente erosionadas. En materiales fuertemente calcáreos y muy alterados puede presentar un horizonte con signos de gran actividad biológica. Son suelos poco o nada atractivos para cultivos; presentan una potencialidad muy limitada para cultivos arbóreos o para pastos. Lo mejor es mantenerlos bajo bosque (INEGI, 2006). Se distribuye en un pequeño manchón ubicado en la parte oeste del sistema ambiental, ocupando una superficie de 22.612 ha que representa el 1.36% de la superficie total del mismo.

C). ASPECTOS BIÓTICOS

Flora

La vegetación que se localiza en el área del **Proyecto** se compone por las siguientes especies, ninguna de ellas listada bajo alguna categoría de riesgo en la Norma Oficial Mexicana NOM-059-SEMARNAT-2010.

Nombre común	Nombre científico
--------------	-------------------

"Joyas de Cortez en San José del Cabo en B.C.S."
Promotora Sinaloense de Vivienda, 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.497/18

Pimientilla	<i>Adelia virgata</i>
San Miguel	<i>Antigonon leptopus</i>
Copal	<i>Bursera hindsiana</i>
Torote	<i>Bursera microphylla</i>
Palo estaca	<i>Caesalpinia californica</i>
Palo verde	<i>Cercidium floridum</i>
Palo colorado	<i>Colubrina glabra</i>
Choya	<i>Cylindropuntia cholla</i>
Ciruelo	<i>Cyrtocarpa edulis</i>
Liga	<i>Euphorbia californica</i>
Biznaga	<i>Ferocactus peninsulae</i>
Palo adán	<i>Fouquieria diguetii</i>
Algodón	<i>Gossypium harknessii</i>
Rama prieta	<i>Indigofera nelsonii</i>
Lomboy	<i>Jatropha cinerea</i>
Cacachila	<i>Karwinskia humboldtiana</i>
Garambullo	<i>Lophocereus schottii</i>
Palo blanco	<i>Lysiloma candida</i>
Viejito	<i>Mammillaria armillata</i>
Yuca	<i>Merremia aurea</i>
Celosa	<i>Mimosa xantii</i>
Nopal	<i>Opuntia topona</i>
Cardón	<i>Pachycereus pringlei</i>
Palo fierro ejotón	<i>Pithecellobium confine</i>
Rama parda	<i>Ruellia californica</i>
Pitaya agria	<i>Stenocereus gummosus</i>
Pitaya dulce	<i>Stenocereus thurberi</i>
Tacote	<i>Viguiera deltoidea</i>
Margarita	<i>Viguiera laciniata</i>

Fauna

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

Nombre común	Nombre científico	Categoría de riesgo en NOM-059-SEMARNAT-2010
Ornitofauna		
Zacatonero corona rufa	<i>Aimophila ruficeps</i>	-
Gorrion de garganta negra	<i>Amphispiza bilineata</i>	-



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.497/18

Pájaro azul	<i>Aphelocoma californica</i>	-
Baloncillo	<i>Auriparus flaviceps</i>	-
Gavilán cola roja	<i>Buteo jamaicensis</i>	-
Chuacuaca	<i>Callipepla californica</i>	-
Chuparrosita violeta	<i>Calypte costae</i>	-
Matraca del desierto	<i>Campylorhynchus brunneicapillus</i>	-
Quelele	<i>Caracara cheriway</i>	-
Cardenal rojo	<i>Cardinalis</i>	-
Jilguero	<i>Carduelis psaltria</i>	-
Pinzón mexicano	<i>Carpodacus mexicanus</i>	-
Zopilote Aura	<i>Cathartes aura</i>	-
Tapacamino mayor	<i>Chordeiles acutipennis</i>	-
Carpintero de pechera	<i>Colaptes chrysoides</i>	-
Torcasita	<i>Columbina passerina</i>	-
Cuervo	<i>Corvus corax</i>	-
Halcón peregrino	<i>Falco peregrinus</i>	Protección Especial
Aguillilla chapulinera	<i>Falco sparverius</i>	-
Correcaminos Norteño	<i>Geococcyx californianus</i>	-
Bolsero Encapuchado	<i>Icterus cucullatus</i>	-
Bolsero	<i>Icterus parisorum</i>	-
Verduguillo	<i>Lanius ludovicianus</i>	-
Carpintero del desierto	<i>Melanerpes uropygialis</i>	-
Cenzontle norteño	<i>Mimus polyglottos</i>	-
Lelo	<i>Myiarchus cinerascens</i>	-
Gorrion	<i>Passer domesticus</i>	-
Carpintero mexicano	<i>Picoides scalaris</i>	-
Chivirito	<i>Polioptila caerulea</i>	-
Chivirito californiano	<i>Polioptila californica</i>	-
Guirigo	<i>Toxostoma cinereum</i>	-
Paloma alas blancas	<i>Zenaida asiatica</i>	-
Herpetofauna		
Iguana	<i>Ctenosaura hemilopha</i>	Protección especial
Iguana guera	<i>Dipsosaurus dorsalis</i>	-
Lagartija-de piedra bajacaliforniana	<i>Petrosaurus thalassinus</i>	Protección especial
Camaleón	<i>Phrynosoma coronatum</i>	-
Lagartija-escamosa de granito	<i>Sceloporus orcutti</i>	-
Lagartija-escamosa de San Lucas	<i>Sceloporus zosteromus</i>	Protección especial
Huico garganta anaranjada	<i>Cnemidophorus hyperythrus</i>	-

"Joyas de Cortez en San José del Cabo en B.C.S."
 Promotora Sinaloense de Vivienda, 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.497/18

guico	<i>Cnemidophorus labialis</i>	Protección especial
Huico occidental	<i>Cnemidophorus tigris</i>	-
Chirriónera	<i>Masticophis flagellum</i>	Amenazada
Culebra	<i>Pituophis vertebralis</i>	-
Cachora negra panza azul	<i>Urosaurus nigricaudus</i>	Amenazada
Cachora guera	<i>Uta stansburiana</i>	Amenazada
Víbora-cascabel	<i>Crotalus mitchelli</i>	Protección especial
Víbora-cascabel	<i>Crotalus ruber</i>	Protección especial
Boa solocuate	<i>Lichanura trivirgata</i>	Amenazada
Salamanquesa del Cabo	<i>Phyllodactylus xanti</i>	Protección especial
Mastofauna		
Nombre común	Nombre científico	Categoría de riesgo en NOM-059-SEMARNAT-2010
Coyote	<i>Canis latrans</i>	-
Zorra gris	<i>Urocyon cinereoargenteus</i>	-
Ratón	<i>Oryzomys peninsulae</i>	-
Ratón choyero	<i>Peromyscus eremicus</i>	-
Venado bura	<i>Odocoileus hemionus peninsulae</i>	-
Gato montes	<i>Lynx rufus</i>	-
Liebre cola negra	<i>Lepus californicus</i>	-
Juancito	<i>Ammospermophilus leucurus</i>	-

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

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

Etapas de selección y preparación del sitio

En la etapa de preparación del sitio se identificaron 54 impactos, de los cuales 32 serán adversos y 22 benéficos. Ninguno de los impactos adversos esperados en esta etapa del **Proyecto** fue valorado como severo o crítico, tres son considerados como significativos todos ellos causados por la remoción de vegetación y la operación de la maquinaria y equipo; mientras que 14 resultaron con un valor de moderadamente significativo. El resto de los impactos identificados fueron valorados compatibles con el medio.

Disminución de la calidad del suelo por el cambio de uso de suelo en terrenos forestales.



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.497/18

Este impacto ocurrirá sobre la capa de suelo de zonas muy localizadas y consistirá en alteraciones básicamente físicas, derivadas de la remoción de vegetación. Se presentará principalmente sobre las áreas destinadas a las edificaciones del **Proyecto**. Este impacto se valora como significativo. La importancia de este impacto está determinada principalmente por su persistencia a largo plazo y la superficie afectada dentro del predio del **Proyecto**, pero su efecto es evaluado como muy localizado y con posibilidad de recuperar algunas de sus cualidades. El efecto de este impacto está relacionado con la pérdida de vegetación y el rescate de especies de flora. Parte del suelo se puede recuperar para fortalecer áreas de jardinería o el área de conservación del **Proyecto**.

Reducción en la abundancia de vegetación

Este es el mayor efecto causado por la remoción de vegetación. La importancia de este impacto alcanza un valor significativo. Ese valor se debe a que el efecto tendría una persistencia de largo plazo, sin embargo, se trata de efectos muy localizados, debido a que cambiará una superficie pequeña en relación con el sistema ambiental. La intensidad del impacto será baja, ya que la vegetación de las zonas cercanas está ligeramente alterada, como se indica en la sección de diagnóstico. La vegetación forma parte de un sistema poco fragmentado, con diversas modificaciones y con una vocación al uso turístico y poco valor para conservación.

Disminución de la calidad de hábitat para fauna

El cambio de uso de suelo en terrenos forestales, implica una pérdida de hábitat para la fauna. El número de especies de fauna que resultarán afectadas será muy bajo. Los impactos causados por el desmonte sobre la fauna se califican como moderados debido a que son efectos con persistencia a largo plazo y son reversibles sólo en el mediano plazo. La intensidad de dicho impacto es escasamente media debido a que la fauna es un factor ambiental que resultó con un valor bajo durante la fase de diagnóstico. Se trata de fauna compuesta por animales terrestres pequeños con un alto grado de tolerancia a la presencia humana.

Desplazamiento de fauna

El desplazamiento de fauna por el cambio de uso de suelo tiene un efecto significativo. La importancia de este impacto se debe principalmente a que es reversible en el mediano plazo y su recuperación sería sólo parcial. El valor de importancia de este impacto es bajo debido a que se trata de un efecto muy localizado. Además, la fauna en el sitio ya presenta un efecto adverso por la presencia humana en los alrededores y se estima que no tendrá problema para reubicarse en áreas aledañas, puesto que estas especies son tolerantes a la presencia y actividades humanas.

3/
"Joyas de Cortez en San José del Cabo en B.C.S."
Promotora Sinaloense de Vivienda, 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.497/18

Pérdida de singularidad en el paisaje

La pérdida de singularidad en el paisaje debido al cambio de uso de suelo se debe a que la vegetación es el elemento más destacado del paisaje, pues ésta juega un papel importante en la composición del escenario. Las plantas de matorral son el principal elemento en las vistas locales. De cualquier manera, se trata de un paisaje de valor ambiental bajo con alteraciones antropogénicas, principalmente por los terrenos afectados, vegetación introducida y presencia de caminos, fraccionamientos y desarrollos comerciales y hoteleros. Este impacto es valorado como moderado. La importancia de este impacto se debe a que su reversibilidad es de mediano plazo y a que su recuperabilidad es sólo parcial.

Pérdida de naturalidad en el paisaje

La pérdida de naturalidad es un impacto que al igual que el anterior está determinado porque la vegetación es el elemento natural más importante en la composición del escenario. Sin embargo, en la valoración ambiental previa al **Proyecto** el paisaje tiene un valor bajo y las modificaciones en él no revisten mayor importancia. El impacto es valorado como moderado. La importancia de este impacto se debe a que su reversibilidad es de mediano plazo y a que su recuperabilidad es sólo parcial.

Etapas de construcción

Durante la etapa de construcción se producirán un total de 40 impactos adversos. Ningún impacto adverso llega a ser severo o crítico y solamente 4 llegan a ser moderados, el resto son compatibles con el medio. Dos de los impactos moderados son causados por la excavación, relleno y compactación del suelo y dos por la construcción de las edificaciones del **Proyecto**; tres más por las actividades de acarreo de materiales. Los factores más afectados por estas actividades son el suelo y el paisaje. Los impactos benéficos de esta etapa serán 17. Nueve de estos impactos benéficos se han evaluado como poco significativos y ocho como significativos.

Disminución de la calidad del suelo por efecto de relleno y cimentación

Este impacto ocurrirá sobre la capa de suelo de zonas destinadas a la construcción de las edificaciones. En un principio consistirá en alteraciones físicas, aunque posteriormente, una vez que el suelo sea mezclado y quede cubierto por las construcciones, perderá cualidades químicas y biológicas. Este impacto es valorado como moderado y los criterios que más determinan su valor son su persistencia de largo plazo y su irreversibilidad, pero es un efecto de poca extensión.

Pérdida de suelo con vocación forestal



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.497/18

Este impacto es provocado por la construcción de las edificaciones. Se trata de un impacto que viene a reducir el potencial productivo de tipo agrícola, pecuario y forestal de la región, pero este es un efecto que no sólo es provocado por el presente **Proyecto** sino por la poco alentadora expectativa del sector forestal en la región. El impacto es valorado como moderado y se debe principalmente a que en la región es poco practicada la agricultura y el nuevo uso de suelo propuesto para el **Proyecto** es el de mayor demanda.

Disminución en la calidad del hábitat para la fauna silvestre

El hábitat para la fauna que será modificado por la construcción de las edificaciones, antes ya habrá sido afectado por las actividades de cambio de uso de suelo. Sin embargo, el efecto es un tanto mayor que aquel, debido a que entre sus características resulta de mayor persistencia y menor recuperabilidad y reversibilidad, de cualquier manera, el impacto no será terminal. El efecto será sobre una fauna compuesta de animales terrestres pequeños con tolerancia a un alto grado de presencia humana y habituada a vivir en un medio fragmentado. El impacto de la construcción sobre el hábitat es valorado moderado. La intensidad de este impacto es limitada debido a que la fauna es un factor ambiental que resultó con un valor bajo durante la fase de diagnóstico.

Reducción de la naturalidad del paisaje

El impacto de la construcción sobre la naturalidad del paisaje se debe a que el establecimiento de las edificaciones representa la aparición de objetos artificiales en el escenario, lo cual se suma al efecto por desmonte realizado previamente a la construcción. De cualquier manera, este efecto es valorado como moderado debido a su limitada extensión y su parcial recuperabilidad. La intensidad de este impacto es media, limitada porque el paisaje regional tiene poco valor, esto se debe a que en los alrededores del área de influencia existen zonas con una significativa presencia de desarrollos unifamiliares y en general el paisaje ya está modificado.

Etapas de operación y mantenimiento

El número de impactos adversos que se pueden producir por la operación del **Proyecto** es de nueve, aunque ninguno se valora como crítico ni severo y sólo tres de ellos se valoran como moderados, el resto son compatibles con el medio. Los impactos adversos más importantes se pueden presentar debido al tránsito de las personas por el **Proyecto**. En la evaluación también se determinó la ocurrencia de 5 impactos benéficos, uno de ellos resulta moderadamente significativo y es provocada por la derrama económica desde el punto de vista empleo que pretende arrojar el **Proyecto**.

3/
"Joyas de Cortez en San José del Cabo en B.C.S."
Promotora Sinaloense de Vivienda, 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.497/18

Cambio en la condición de la vegetación

Este impacto consistirá en modificar la composición de la vegetación debido a la disminución de vegetación nativa. Este impacto es valorado moderado. Su valoración está limitada por su poca extensión y factibilidad de recuperación. Además, la intensidad de este impacto es media debido a que previo al presente **Proyecto** se han provocado significativas alteraciones de este tipo en la región, ya que en la zona aledaña existe una gran cantidad de desmontes y especies exóticas que han sido introducidas, principalmente con fines de ornato.

Pérdida de singularidad en el paisaje

El impacto sobre el paisaje consiste en una posible transformación del escenario debido a que las plantas son el elemento más conspicuo en la zona y la eliminación de estas aunada a la aparición de objetos extraños es tan importante como la eliminación de las nativas. Como se mencionó antes, en el área de influencia del **Proyecto** y las áreas circundantes se observa una notable eliminación de la vegetación y aparición de elementos extraños, lo que determina que el impacto no será importante. La importancia del impacto de esta actividad sobre el paisaje, es valorada como moderada, fundamentalmente por su escasa extensión y el bajo valor del paisaje en el área de influencia. En las medidas de prevención y mitigación se indican cuáles serán las acciones a llevar a cabo para minimizar este impacto.

Disminución en la calidad del aire y estructura del suelo

El impacto sobre estos dos factores será provocado por el tránsito de carros y personas por las vías de acceso y en el interior de los predios. La magnitud de este impacto se considera moderada debido a su baja extensión dentro del terreno. Sin embargo, la afectación a la estructura del suelo se considera no mitigable y pasa a formar parte de los impactos residuales del **Proyecto**.

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

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

F). DICTAMEN TÉCNICO.

De acuerdo con lo establecido en la **MIA-P** y dadas las características del **Proyecto**, se prevé que se ocasionarán impactos ambientales factibles de ser compensados y/o



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.497/18

mitigados. En este sentido, los impactos ambientales más significativos que ocasionará el desarrollo del **Proyecto** y que fueron identificados por el **Promoviente**, se generarán durante la etapa de preparación del sitio del **Proyecto**.

Asimismo, la **MIA-P** del **Proyecto**, fue sometida al proceso de evaluación del Impacto Ambiental con el fin de dar cumplimiento a una de las medidas ordenadas por la Procuraduría Federal de Protección al Ambiente Delegación Federal en Baja California Sur, mediante Resolución Administrativa número PFPA/10.1/2C.27.5/165/2017 del expediente administrativo PFPA/10.3/2C.27.5/0027-17, que conforme a lo expuesto en el Resultando III de la presente Resolución, fue instaurado ante la **Promoviente** por haber realizado el cambio de uso de suelo en una superficie de 4.03 hectáreas y la construcción de 12 viviendas, sin contar previamente con la respectiva autorización en materia de Impacto Ambiental emitida por la Secretaría de Medio Ambiente y Recursos Naturales, hecho que fue sancionado por la Delegación de la Procuraduría Federal de Protección al Ambiente en el Estado. En la citada Resolución Administrativa, esa autoridad Acuerda de Conformidad la compensación del daño ambiental producido como medida sustitutiva de la obligación de reparación de manera condicionada al cumplimiento de lo dispuesto en el artículo 14, fracción II, de la Ley Federal de Responsabilidad Ambiental, el cual establece lo siguiente:

Artículo 14.- La compensación ambiental procederá por excepción en los siguientes casos:

...

II. Cuando se actualicen los tres supuestos siguientes:

- a) Que los daños al ambiente hayan sido producidos por una obra o actividad ilícita que debió haber sido objeto de evaluación y autorización previa en materia de impacto ambiental o cambio de uso de suelo en terrenos forestales;*
- b) Que la Secretaría haya evaluado posteriormente en su conjunto los daños producidos ilícitamente, y las obras y actividades asociadas a esos daños que se encuentren aún pendientes de realizar en el futuro, y*
- c) Que la Secretaría expida una autorización posterior al daño, al acreditarse plenamente que tanto las obras y las actividades ilícitas, como las que se realizarán en el futuro, resultan en su conjunto sustentables, y jurídica y ambientalmente procedentes en términos de lo dispuesto por las Leyes ambientales y los instrumentos de política ambiental.*

En los casos referidos en la fracción II del presente artículo, se impondrá obligadamente la sanción económica sin los beneficios de reducción de los montos previstos por esta Ley. Asimismo, se iniciarán de manera oficiosa e inmediata los procedimientos de responsabilidad administrativa y penal a las personas responsables.

Las autorizaciones administrativas previstas en el inciso c) de este artículo no tendrán validez, sino hasta el momento en el que el responsable haya realizado la compensación

"Joyas de Cortez en San José del Cabo en B.C.S."
Promotora Sinaloense de Vivienda, 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.497/18

ambiental, que deberá ser ordenada por la Secretaría mediante condicionantes en la autorización de impacto ambiental, y en su caso, de cambio de uso de suelo en terrenos forestales.

(Énfasis añadido)

Considerando lo anterior, y de acuerdo con lo previsto por el artículo 14, antepenúltimo párrafo, de la Ley Federal de Responsabilidad Ambiental, la presente Resolución en materia de Impacto Ambiental no tendrán validez, sino hasta el momento en el que la **Promoviente** haya realizado la compensación ambiental, acordada de conformidad y por excepción por la Procuraduría Federal de Protección al Ambiente mediante la Resolución Administrativa PFFA/10.1/2C.27.5/165/2017.

Por lo que la **MIA-P** del **Proyecto** considera concluir las obras de cambio de uso de suelo en la porción restante del predio con una superficie total de 429,020.11 m² (42.902 hectáreas), la construcción de un fraccionamiento residencial con 1,294 lotes para vivienda, vialidades, 14 áreas de donación, 3 áreas comerciales, 8 áreas verdes y 1 planta de tratamiento de aguas residuales, así como la etapa de operación y mantenimiento del desarrollo inmobiliario en ecosistema costero, de conformidad con el artículo 57 del Reglamento de la Ley General del Equilibrio Ecológico y la Protección al Ambiente en materia de Evaluación del Impacto Ambiental.

Que, conforme al Plan de Ordenamiento Ecológico del Municipio de Los Cabos, el sitio del **Proyecto** se ubica en la Unidad de Gestión Ambiental T6, que corresponde a una vocación de suelo apta para el uso turístico y de asentamientos humanos, el cual es compatible con la naturaleza del **Proyecto**. Sin embargo, deberá acatar las medidas de mitigación y compensación, así como las condicionantes establecidas en la presente Resolución, con el fin de dar cumplimiento a los criterios ecológicos establecidos para la Unidad de Gestión Ambiental en la que se encuentra ubicado.

Que conforme a la zonificación secundaria de la segunda actualización del Plan Director de Desarrollo Urbano San José del Cabo – Cabo San Lucas 2040 (PDU 2040), emitida el 6 de mayo de 2013, en el tomo XL del Boletín Oficial del gobierno del Estado de Baja California Sur, el uso de suelo destinado para el sitio del **Proyecto** corresponde habitacional de alta densidad, con una densidad neta de 115 viv/Ha, por lo que el uso de suelo propuesto por el **Proyecto** es compatible, con el Plan Director de Desarrollo Urbano San José del Cabo – Cabo San Lucas.

Que, conforme al análisis espacial realizado con el Sistema de Información Geográfica para la Evaluación del Impacto Ambiental, el polígono del **Proyecto** se encuentra en una



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.497/18

zona con riesgo por inundación "Muy Bajo", conforme a la capa de Riesgo de Inundación del Centro Nacional de Prevención de Desastres.

Cabe señalar que en la **MIA-P** del **Proyecto**, la **Promovente** propone un plazo de 20 años para la preparación del sitio y construcción y 60 años para la etapa de operación y mantenimiento. Sin embargo, de acuerdo al Atlas Nacional de Riesgo, los índices de inundabilidad para un periodo de retorno de 50 años, abarcan la mayor parte del predio de **Proyecto**. Por lo anterior, la presente Resolución únicamente autorizará una vigencia total de 45 años, con la finalidad de que la continuidad de la operación del **Proyecto** quede condicionada a adecuar la infraestructura necesaria para proteger al desarrollo inmobiliario de las condiciones de inundabilidad de ese momento.

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

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

3
"Joyas de Cortez en San José del Cabo en B.C.S."
Promotora Sinaloense de Vivienda, 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.497/18

Delegación Federal determina que el **Proyecto** objeto de la evaluación que se dictamina, **es ambientalmente viable**, debiéndose sujetar a los siguientes:

TÉRMINOS

PRIMERO. SE AUTORIZA DE MANERA CONDICIONADA, el cambio de uso de suelo en terrenos forestales en una superficie de 38.865 ha, de un predio con una superficie total de 42.902 ha (429,020.11 m²), del cual 4.037 ha ya se encuentran afectadas, sin vegetación y sancionadas por la Procuraduría Federal de Protección al Ambiente. El polígono general del **Proyecto** se ubica en la porción noroeste de San José del Cabo, Municipio de Los Cabos, Baja California Sur, delimitado por las siguientes coordenadas UTM:

Vértices	X	Y
1	630642.1307	2552320.3543
2	630994.1086	2552286.9781
3	630968.0730	2552012.4123
4	630750.4450	2552033.0488
5	630727.3531	2551789.5261
6	630596.4588	2551838.7085
7	630333.4546	2551937.5300
8	630230.3210	2551775.7491
9	630010.2200	2551865.3660
10	630012.0550	2552380.1010
Superficie total: 429,020.11 m²		

Se autoriza la construcción de un desarrollo inmobiliario en ecosistema costero consistente en un fraccionamiento residencial con 1,294 lotes para vivienda, vialidades, 14 áreas de donación, 3 áreas comerciales que suman una superficie de 0.862 ha, 8 áreas verdes que en conjunto suman un total de 0.184 ha, 1 planta de tratamiento de aguas residuales, con la siguiente distribución de áreas:

No.	Concepto	Superficie (m ²)	Superficie (ha)	%
1	Área de vivienda	221,990.91	22.199	51.74
2	Área de vialidad	147,969.95	14.797	34.49
3	Área de donación	25,669.80	2.567	5.98
4	Área comercial	8,623.25	0.862	2.01
5	Afectación de derecho de vía del canal federal	5,823.33	0.582	1.36
6	Talud	5,390.83	0.539	1.26
7	Afectación paso pluvial	4,522.68	0.452	1.05



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.497/18

No.	Concepto	Superficie (m ²)	Superficie (ha)	%
8	Afectación de canal federal	3,394.44	0.339	0.79
9	Tanque	2,062.48	0.206	0.48
10	Áreas verdes	1,841.93	0.184	0.43
11	Planta de tratamiento de aguas residuales (PTAR)	1,400.00	0.140	0.33
12	Servidumbre	228.88	0.023	0.05
13	Barda perimetral	101.63	0.010	0.02
	Totales	429,020.11	42.902	100.00

Además del cambio de uso de suelo realizado en una superficie de 4.03 hectáreas la **Promovente** pretende regularizar también la construcción y operación de 12 viviendas, por las que fue previamente sancionada por la Delegación de la Procuraduría Federal de Protección al Ambiente en el Estado de Baja California Sur.

A continuación, se describen las diversas áreas del **Proyecto** autorizadas en la presente Resolución:

1. **Área de vivienda:** Consiste en un total de 1,294 lotes para construcción de viviendas, con superficies de 341.25 m², 227.50 m² y 140.00 m², que en su conjunto suman una superficie de 22.199 ha. La construcción de las viviendas tendrá una superficie de desplante de 50 m², con un máximo de dos niveles de construcción.
2. **Área de vialidad:** Consiste en la construcción de una red de vialidades para conectar a cada uno de los lotes; esta será construida de pavimento, ocupando una superficie de 14.797 ha.
3. **Área de donación:** Son áreas que se donará al Gobierno Municipal, para dar cumplimiento a la Legislación Local, en total se contara con 14 áreas de donación que en su conjunto ocupan una superficie de 2.567 ha.
4. **Área comercial:** En el **Proyecto** se tiene considerado la construcción de 3 áreas comerciales que en total suman una superficie de 0.862 ha. La construcción de las áreas comerciales, tendrán una superficie de desplante de 1,800 m², cada una, sumando una superficie total de desplante de 5,400 m².
5. **Afectación de derecho de vía del canal federal:** Se pretende desarrollar en una superficie de 0.582 ha.

"Joyas de Cortez en San José del Cabo en B.C.S."
Promotora Sinaloense de Vivienda, 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.497/18

6. **Talud:** Se construirán 3 taludes en la parte oeste del predio, que en total ocupan una superficie de 0.539 ha.
7. **Afectación paso pluvial:** Se considera la construcción de dos pasos pluviales para el manejo del drenaje pluvial de la zona del **Proyecto**, estos pasos en su conjunto ocupan una superficie 0.452 ha.
8. **Afectación de canal federal:** Se pretende la construcción de una obra para el encauzamiento del drenaje pluvial en la parte oeste del predio la cual ocupará una superficie de 0.339 ha.
9. **Tanque:** Para poder contar con un suministro suficiente de agua, se construirá un tanque para el almacenamiento de la misma en una superficie de 0.206 ha.
10. **Áreas verdes:** El **Proyecto** considera el establecimiento de 8 áreas verdes, donde se utilizará flora local para enriquecimiento de estas, aumentando con ello la cobertura vegetal; las áreas verdes en su conjunto suman un total de 0.184 ha.
11. **Planta de tratamiento de aguas residuales:** Para una adecuada disposición de las aguas residuales generadas en la etapa de operación del **Proyecto**, estas serán procesadas en una planta de tratamiento de aguas residuales, que ocupará una superficie total de 1,400 m² (0.140 ha), con una superficie de desplante de 1,120 m². La planta opera mediante el proceso de lodos activados en su variación de aireación extendida con la tecnología denominada Tratamiento de Lecho Fijo y Lodo Activado. El sistema tiene una capacidad máxima de Depuración de 1.5 LPS a una carga orgánica no mayor de 300 mg/L DBO5. El sistema de tratamiento está conformado por las siguientes unidades:
 - Canal de cribado y desarenación.
 - Cribado fino.
 - Reactor biológico (dos tanques de aeración).
 - Clarificador secundario.
 - Cárcamo de lodos.
 - Tanque digestor de lodos.
 - Lechos de secado de lodos.
 - Tanque de contacto de cloro.
12. **Servidumbre:** Esta área se ubica en la parte suroeste del predio ocupando una superficie de 0.023 ha.



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.497/18

13. **Barda perimetral.** Se construirá una barda perimetral en una parte del área considerada como primera etapa en una superficie de 0.010 ha.
14. **Red eléctrica subterránea.** La energía eléctrica será suministrada al Proyecto a través de cable aéreo ubicado en la bocacalle de la vialidad, donde se instalará un registro eléctrico que bajará el cable entubado y subterráneo.

Obras provisionales. Construcción de pequeñas bodegas provisionales para el almacenamiento de materiales de construcción y plomería. Estas bodegas serán construidas de madera y cartón negro y serán removidas al término de la construcción. Asimismo, se instalará una letrina portátil por cada 15 trabajadores que se encuentren laborando en el sitio.

SEGUNDO. La **Promovente** presentó como Anexo 1, la Resolución Administrativa PFFA/10.1/2C.27.5/165/2017, emitida por la Delegación de la Procuraduría Federal de Protección al Ambiente en el Estado de Baja California Sur derivada del Procedimiento Administrativo instaurado en contra de la empresa Promotora Sinaloense de Vivienda, S.A. de C.V. o Encargado del proyecto denominado "Joyas de Cortez en San José del Cabo en B.C.S."; en la que se resuelve lo siguiente:

"...

PRIMERO. Toda vez que de las constancias procesales que obran dentro del expediente administrativo que nos ocupa, se desprende que la inspeccionada no subsanó ni desvirtuó respecto de los hechos u omisiones por los cuales fue emplazado a procedimientos consistentes en:

1.- Infracción prevista en el artículo 28 fracción X de la Ley General del Equilibrio Ecológico y la Protección al Ambiente, así como el artículo 5º inciso O, toda vez que el inspeccionado no acredita contar con la Autorización correspondiente en materia de impacto ambiental para realizar el Cambio de Uso de Suelo en Terrenos Forestales en una superficie de 4.03 (cuatro punto cero tres) hectáreas (ha) dentro de la siguiente poligonal:

Vértices	X	Y
1	630983	2552176
2	630928	2552151
3	630887	2552128
4	630840	2552118
5	630723	2552133
6	630722	2552274
7	630836	2552302

"Joyas de Cortez en San José del Cabo en B.C.S."
Promotora Sinaloense de Vivienda, 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.497/18

8	630994	2552286
---	--------	---------

Asimismo, se llevaron a cabo actividades de nivelación y compactación para formar terrazas, así como vialidades de tierra, también se observa en obra negra la construcción de 12 viviendas con aspecto de abandonadas, las cuales se encuentran en diferentes etapas de construcción, las obras realizadas están sobre una superficie aproximada de 18,800 m² y se encuentran dentro de la poligonal formada por las coordenadas UTM de referencia siguientes:

Vértices	X	Y
1	630983	2552176
2	630928	2552151
3	630887	2552128
4	630840	2552118
5	630858	2552299
6	630994	2552286

A) Por lo que en ese sentido y al subsistir los hechos u omisiones que dio origen el procedimiento administrativo que nos ocupa, esta Autoridad resolutora procede imponer multa a la empresa **PROMOTORA SINALOENSE DE VIVIENDA, S.A DE C.V., Y/O ENCARGADO DE PROYECTO DENOMINADO "JOYAS DE CORTEZ EN SAN JOSÉ DEL CABO EN B. C. S." A DESARROLLARSE EN LA POLIGONAL E-1 DEL LOTE ÚNICO DE LOS POLÍGONOS, CABO SAL LUCAS, MUNICIPIO DE LOS CABOS, BAJA CALIFORNIA SUR**, por la cantidad de **\$400,097.00 (CUATROCIENTOS MIL NOVENTA Y SIETE PESOS 00/100 M.N.) EQUIVALENTE A 5300 (CINCO MIL TRESCIENTAS)** veces la Unida Medida y Actualización, toda vez que de conformidad al artículo 171 fracción I de la Ley General del equilibrio Ecológico y la Protección al Ambiente con una multa por el equivalente de 30 a 50,000 veces la Unidad de Medida de Actualización, al momento de imponer la sanción, así mismo, el valor diario vigente de la Unidad de Medida y Actualización de 75.49 (setenta y cinco 49/100 moneda nacional)...

...

B) Asimismo, con fundamento en lo dispuesto por el artículo 171, fracción II, inciso a) de la Ley General del Equilibrio Ecológico y la Protección al Ambiente, toda vez que no se dio cumplimiento a las medidas correctivas impuestas a través del Acuerdo de inicio de Procedimiento Administrativo y Establecimiento de Medidas de Seguridad número PFFPA/10.1/2C.27.5/132/2017 de fecha quince de junio del año dos mil diecisiete en el apartado de Acuerdo Quinto, se sancionó con LA CLAUSURA TEMPORAL TOTAL.

Se indica a la empresa **PROMOTORA SINALOENSE DE VIVIENDA, S.A DE C.V., Y/O ENCARGADO DE PROYECTO DENOMINADO "JOYAS DE CORTEZ EN SAN JOSÉ DEL CABO EN B. C. S." A DESARROLLARSE EN LA POLIGONAL E-1 DEL LOTE ÚNICO DE LOS POLÍGONOS, CABO SAL LUCAS, MUNICIPIO DE LOS CABOS, BAJA CALIFORNIA SUR**, que deberá de exhibir la autorización emitida por la Secretaría de Medio Ambiente y Recursos Naturales, acreditando que ha dado cumplimiento a la compensación ambiental solicitada por la Secretaría ante esta

"Joyas de Cortez en San José del Cabo en B.C.S."
Promotora Sinaloense de Vivienda, 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.497/18

Delegación Federal, lo anterior para efecto de que ésta esté en posibilidad de verificar su cumplimiento y una vez constatado el mismo se procederá a dejar sin efectos CLAUSURA TEMPORAL TOTAL.

SEGUNDO. Se le ordena a la empresa **PROMOTORA SINALOENSE DE VIVIENDA, S.A DE C.V., Y/O ENCARGADO DE PROYECTO DENOMINADO "JOYAS DE CORTEZ EN SAN JOSÉ DEL CABO EN B. C. S." A DESARROLLARSE EN LA POLIGONAL E-1 DEL LOTE ÚNICO DE LOS POLÍGONOS, CABO SAN LUCAS, MUNICIPIO DE LOS CABOS, BAJA CALIFORNIA SUR,** el cumplimiento de las medidas correctivas ordenadas en la forma y plazos establecidos en el Considerando VI de la presente resolución; apercibida de que, en caso de no acatarlas en tiempo y forma, se le impondrá una multa por cada día que transcurra sin obedecer ese mandato...

...

VI. Toda vez que de autos se desprende que el inspeccionado llevó a cabo actividades y/o obras de cambio de usos de suelo en terrenos forestales en aproximadamente una superficie de 4.03 (cuatro punto cero tres) hectáreas (ha)., lo anterior sin contar con la respectiva autorización expedida por la Secretaría de Medio Ambiente y Recursos Naturales en Materia de Impacto Ambiental, ocasionando la pérdida, cambio, deterioro, menoscabo, afectación o modificación adversa y medible del hábitat, ecosistema, elemento y recursos naturales que lo componen, sus condiciones químicas, físicas, o biológicas de las relaciones de interacción que se dan entre éstos, así como de los servicios ambientales proporcionados; con fundamento en el artículo 169 fracción II de la Ley General del Equilibrio Ecológico y la Protección al Ambiente, y 68 fracciones XI y XII del Reglamento Interior de la Secretaría de Medio Ambiente y Recursos Naturales, así como los numerales 13 y 16 de la Ley Federal de Responsabilidad Ambiental **SE ORDENA** a la empresa **PROMOTORA SINALOENSE DE VIVIENDA, S.A DE C.V., Y/O ENCARGADO DE PROYECTO DENOMINADO "JOYAS DE CORTEZ EN SAN JOSÉ DEL CABO EN B. C. S." A DESARROLLARSE EN LA POLIGONAL E-1 DEL LOTE ÚNICO DE LOS POLÍGONOS, CABO SAN LUCAS, MUNICIPIO DE LOS CABOS, BAJA CALIFORNIA SUR,** la adopción de la siguiente MEDIDA CORRECTIVA, consistente en llevar a cabo la REPARACIÓN DEL DAÑO AL AMBIENTE...

...Por lo anterior, la empresa **PROMOTORA SINALOENSE DE VIVIENDA, S.A DE C.V., Y/O ENCARGADO DE PROYECTO DENOMINADO "JOYAS DE CORTEZ EN SAN JOSÉ DEL CABO EN B. C. S." A DESARROLLARSE EN LA POLIGONAL E-1 DEL LOTE ÚNICO DE LOS POLÍGONOS, CABO SAL LUCAS, MUNICIPIO DE LOS CABOS, BAJA CALIFORNIA SUR** deberá:

- A) Restituir a su estado base el hábitat, los ecosistemas, los elementos y recursos naturales, sus condiciones químicas, físicas o biológicas y las relaciones de interacción que se dan entre estos, así como los servicios ambientales que proporcionar mediante actividades de reforestación; dejando el sitio afectado al estado base en que encontraban previo a la realización de las obras y actividades que motivaron el inicio del presente procedimiento, llevando a cabo la demolición de las obras realizadas así como el retiro de los desechos resultantes, debiendo presentar ante esta Delegación el proyecto para su valoración en un plazo no mayor a treinta días hábiles contados a partir del día siguiente de la notificación de la presente resolución administrativa, en el cual se establezca un programa calendarizado en los cuales prevea las etapas obras y actividades que se llevarán a cabo

"Joyas de Cortez en San José del Cabo en B.C.S."
Promotora Sinaloense de Vivienda, 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.497/18

para tal fin; para que una vez aprobado proceda a ejecutarlo, debiendo, hasta la conclusión de la totalidad de los trabajos correspondientes.

Llevar a cabo las acciones necesarias para evitar el incremento del daño ocasionado en el predio sujeto de inspección con una superficie total aproximada de diecinueve mil seiscientos seis metros cuadrados.

- B) Toda vez que se advierte que, el inspeccionado, pretende **regularizarse en materia de Impacto Ambiental** por las anomalías detectadas dando trámite al procedimiento de evaluación y dictamen de la Manifestación de Impacto Ambiental ante la Secretaría de Medio Ambiente y Recursos Naturales, esta autoridad **Acuerda de conformidad la compensación del daño ambiental producidos como medida sustitutiva de la obligación de la reparación de manera condicionada al cumplimiento de los dispuesto en el artículo 14 fracción II de la Ley Federal de Responsabilidad Ambiental, por lo que deberá de exhibir ante la Secretaría de Medio Ambiente y Recursos Naturales, la presente resolución administrativa y demás documentos que resulten necesarios, para el efecto de que la misma valide si son concordantes con las pérdidas, cambios, deterioros, menoscabos, afectaciones y modificaciones adversos en los hábitat, de los ecosistemas de los elementos y recursos naturales, de sus condiciones químicas, físicas o biológicas de las relaciones de interacción que se dan entre éstos, así como de los servicios ambientales que proporcionar, documentados en las actas de inspección y constancias de esta Procuraduría, solicitado expresamente se evalúen en su conjunto los daños producidos ilícitamente y las obras ya actividades que se encuentren aún pendientes de realizar en términos de lo dispuesto por el artículo 14 fracción II a) b) y c) de la ley que cita.**

La petición ante esa Secretaría deberá ser explícita para que esa dependencia incluya la orden de compensación de los daños ocasionados y manifestados por el **Promovente**, mediante condiciones de la autorización respectiva de conformidad con los dispuesto por los artículos 15, 16 y 17 de la Ley de Responsabilidad Ambiental. **Plazo de cumplimiento: 60 días hábiles contados a partir del ingreso de la solicitud de la evaluación de la Manifestación de Impacto Ambiental para que se presente a esta Delegación Federal a la autorización expedida por la SEMARNAT en donde se encuentre incluida la compensación ambiental.**

- C) Se hace de su conocimiento que **en caso de que la Secretaría de Medio Ambiente y Recursos Naturales resuelva improcedente la Autorización en comento para la realización de las obras y actividades que motivaron el inicio del presente procedimiento**, por no resultar en su conjunto sustentables, jurídica y ambientalmente procedentes en términos de los dispuesto por las leyes ambientales y los instrumentos de política ambiental, **deberá acatar de forma inmediata la medida correctiva número 1#.**

Por lo anterior, a esta Delegación Federal de la Secretaría de Medio Ambiente y Recursos Naturales le corresponde determinar el pago de compensación aplicable y las medidas aplicables derivadas del daño ambiental generado por llevar a cabo el cambio de usos de suelo en terrenos forestales en a una superficie de 4.03 ha, sin contar con las



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.497/18

autorizaciones de impacto ambiental y forestal, ocasionando la pérdida, cambio, deterioro, menoscabo, afectación o modificación adversa y medible del hábitat, ecosistema, elemento y recursos naturales que lo componen, sus condiciones químicas, físicas, o biológicas de las relaciones de interacción que se dan entre éstos, así como de los servicios ambientales proporcionados; contraviniendo lo dispuesto en los artículos 28, fracción VII, de la Ley General del Equilibrio Ecológico y la Protección al Ambiente y 5°, inciso O, de su Reglamento en Materia de Evaluación del Impacto Ambiental, así como 117 y 118, de la Ley General de Desarrollo Forestal Sustentable vigente en el momento de comisión de la infracción, así como 120 y 121, de su Reglamento. Por lo anterior, se determina la Compensación Ambiental aplicable, en cumplimiento a lo previsto en los artículos 1°, 10, 11, 12, 13 y 14, de la Ley Federal de Responsabilidad Ambiental, que a la letra establece:

“Artículo 10. La presente Ley regula la responsabilidad ambiental que nace de los daños ocasionados al ambiente, así como la reparación y compensación de dichos daños cuando sea exigible a través de los procesos judiciales federales previstos por el artículo 17 constitucional, los mecanismos alternativos de solución de controversias, los procedimientos administrativos y aquellos que correspondan a la comisión de delitos contra el ambiente y la gestión ambiental.

Los preceptos de este ordenamiento son reglamentarios del artículo 40. Constitucional, de orden público e interés social y tienen por objeto la protección, la preservación y restauración del ambiente y el equilibrio ecológico, para garantizar los derechos humanos a un medio ambiente sano para el desarrollo y bienestar de toda persona, y a la responsabilidad generada por el daño y el deterioro ambiental.

El régimen de responsabilidad ambiental reconoce que el daño ocasionado al ambiente es independiente del daño patrimonial sufrido por los propietarios de los elementos y recursos naturales. Reconoce que el desarrollo nacional sustentable debe considerar los valores económicos, sociales y ambientales.

...

Artículo 10. Toda persona física o moral que con su acción u omisión ocasione directa o indirectamente un daño al ambiente, será responsable y estará obligada a la reparación de los daños, o bien, cuando la reparación no sea posible a la compensación ambiental que proceda, en los términos de la presente Ley.

“Joyas de Cortez en San José del Cabo en B.C.S.”
Promotora Sinaloense de Vivienda, 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.497/18

De la misma forma estará obligada a realizar las acciones necesarias para evitar que se incremente el daño ocasionado al ambiente.

Artículo 11. La responsabilidad por daños ocasionados al ambiente será subjetiva, y nacerá de actos u omisiones ilícitos con las excepciones y supuestos previstos en este Título.

En adición al cumplimiento de las obligaciones previstas en el artículo anterior, cuando el daño sea ocasionado por un acto u omisión ilícitos dolosos, la persona responsable estará obligada a pagar una sanción económica.

Para los efectos de esta Ley, se entenderá que obra ilícitamente el que realiza una conducta activa u omisiva en contravención a las disposiciones legales, reglamentarias, a las normas oficiales mexicanas, o a las autorizaciones, licencias, permisos o concesiones expedidas por la Secretaría u otras autoridades.

Artículo 12. Será objetiva la responsabilidad ambiental, cuando los daños ocasionados al ambiente devengan directa o indirectamente de:

- I. Cualquier acción u omisión relacionada con materiales o residuos peligrosos;
- II. El uso u operación de embarcaciones en arrecifes de coral;
- III. La realización de las actividades consideradas como Altamente Riesgosas, y
- IV. Aquellos supuestos y conductas previstos por el artículo 1913 del Código Civil Federal.

Artículo 13. La reparación de los daños ocasionados al ambiente consistirá en **restituir a su Estado Base los hábitats, los ecosistemas, los elementos y recursos naturales, sus condiciones químicas, físicas o biológicas y las relaciones de interacción que se dan entre estos, así como los servicios ambientales que proporcionan, mediante la restauración, restablecimiento, tratamiento, recuperación o remediación.**

La reparación deberá llevarse a cabo en el lugar en el que fue producido el daño. Los propietarios o poseedores de los inmuebles en los que se haya ocasionado un daño al ambiente, deberán permitir su reparación, de conformidad a esta Ley. El incumplimiento a dicha obligación dará lugar a la imposición de medios de apremio y a la responsabilidad penal que corresponda.

Los propietarios y poseedores que resulten afectados por las acciones de reparación del daño al ambiente producido por terceros, tendrán derecho de repetir respecto a la persona que resulte responsable por los daños y perjuicios que se les ocasionen.



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.497/18

Artículo 14. La compensación ambiental procederá por excepción en los siguientes casos:

I. Cuando resulte material o técnicamente imposible la reparación total o parcial del daño, o

II. Cuando se actualicen los tres supuestos siguientes:

a) Que los daños al ambiente hayan sido producidos por una obra o actividad ilícita que debió haber sido objeto de evaluación y autorización previa en materia de impacto ambiental o cambio de uso de suelo en terrenos forestales;

b) Que la Secretaría haya evaluado posteriormente en su conjunto los daños producidos ilícitamente, y las obras y actividades asociadas a esos daños que se encuentren aún pendientes de realizar en el futuro, y

c) Que la Secretaría expida una autorización posterior al daño, al acreditarse plenamente que tanto las obras y las actividades ilícitas, como las que se realizarán en el futuro, resultan en su conjunto sustentables, y jurídica y ambientalmente procedentes en términos de lo dispuesto por las Leyes ambientales y los instrumentos de política ambiental”.

Al respecto, esta Delegación Federal considera que, si bien el Proyecto se localiza física y geográficamente, según las coordenadas UTM, proporcionadas en la MIA en una zona forestal, en la que se presentan al menos tres tipos de vegetación forestal de importancia matorral sarcocaulé, selva baja caducifolia y bosque de galería; además se única dentro de una región hidrológica prioritaria, presenta una poligonal cerrada y sellamiento de suelo, además de la pérdida de diversos servicios ambientales, se determinó que deberán pagarse **\$129,085.394 pesos** (ciento veintinueve mil ochenta y cinco pesos .39/100 M.N), que deberán convertir en certificados de carbono y presentar el original de los Certificados ante esta Delegación Federal.

La adquisición de los Certificados de Carbono se ejecutará a través de la Organización AMBIO responsable del Programa “SCOLEL’TE”: con bonos de carbono, cantidad personalizada.

TERCERO. La presente autorización del **Proyecto** tendrá una vigencia de 20 (veinte) años para la etapa de preparación de sitio y construcción y 25 (veinticinco) años para la etapa de operación y mantenimiento. El primer plazo empieza a contar a partir del día siguiente de la notificación de la presente Resolución y el segundo plazo una vez concluido el primero.

La vigencia del **Proyecto** podrá ser renovada a solicitud del **Promoviente**, previa

“Joyas de Cortez en San José del Cabo en B.C.S.”
Promotora Sinaloense de Vivienda, 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.497/18

acreditación de haber cumplido satisfactoriamente con todos los Términos y Condicionantes de la presente Resolución, así como las medidas de mitigación y/o compensación establecidas por el **Promoviente** en la **MIA-P**, para lo cual deberá solicitar por escrito a esta Delegación Federal la aprobación de su solicitud, antes del término de vencimiento de su vigencia, debiendo presentar además de los informes anteriores el dictamen de factibilidad emitido por la Subsecretaría de Protección Civil del Gobierno del Estado de Baja California Sur o su equivalente, en el que se indique que el sitio del **Proyecto** NO SE ENCUENTRA EN ÁREA DE RIESGO por escurrimiento pluvial o inundación, para el periodo de retorno de los años que pretenda ampliar la vigencia.

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

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

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

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



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.497/18

SEXTO. La **Promovente** en el caso que decida realizar modificaciones al **Proyecto**, deberá solicitar la autorización respectiva a esta Delegación Federal, en los Términos previstos en los artículos 6 y 28, del Reglamento de la Ley General del Equilibrio Ecológico y la Protección al Ambiente en Materia de Evaluación del Impacto Ambiental, con la información suficiente y detallada que permita a esta autoridad, analizar si el o los cambios decididos no causarán desequilibrios ecológicos, ni rebasarán los límites y condiciones establecidos en las disposiciones jurídicas relativas a la protección al ambiente que le sean aplicables, así como lo establecido en los Términos y

Condicionantes de la presente Resolución. Para lo cual, deberá notificar dicha situación a esta Delegación, previo al inicio de las actividades del **Proyecto** que se pretenden modificar. Queda prohibido desarrollar actividades distintas a las señaladas en la presente autorización.

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

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

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

OCTAVO. 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:

3/
"Joyas de Cortez en San José del Cabo en B.C.S."
Promotora Sinaloense de Vivienda, S.A. de C.V.

22 de 46



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.497/18

MEDIDAS PREVENTIVAS Y DE MITIGACIÓN DE LOS IMPACTOS AMBIENTALES

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

Componente ambiental: Flora

1. La **Promovente** ejecutará un programa de rescate de flora silvestre, que considere los resultados de abundancia y diversidad estimados para las asociaciones vegetales que se pretenden afectar.
2. Se prohíbe la quema de material vegetal residual, así como el uso de herbicidas o productos químicos como métodos de eliminación de cobertura vegetal de las superficies solicitadas para desmonte.
3. Respecto al derribo de los árboles se realizará previa delimitación de las áreas a desmontar y utilizando técnicas de derribo direccional, para evitar posibles riesgos de afectación de vegetación adyacente.

Componente ambiental: Fauna

4. El **Promovente** colocarán señalizaciones informativas y restrictivas para evitar afectaciones a la fauna silvestre durante las actividades de desmonte, despalme, construcción y operación del proyecto.
5. El **Promovente** deberá ahuyentar a la fauna mediante métodos sonoros previo al inicio de las actividades de cambio de uso de suelo, se tiene considerado el ahuyentamiento previo de la fauna para evitar los daños a la misma y estos puedan emigrar a zonas aledañas y de similares características de la zona del proyecto.
6. Previo a las actividades de desmonte se ejecutarán acciones de ahuyentamiento de fauna nativa, considerando principalmente a las especies enlistadas en la NOM-059-SEMARNAT-2010 y aquellas otras de lento desplazamiento que se identificaron dentro de las superficies requeridas para el desarrollo del proyecto. Las especies de fauna silvestre que sean capturadas dentro de las superficies requeridas para el desarrollo del proyecto serán reubicadas dentro de las superficies de conservación con que cuenta el proyecto.
7. El **Promovente** informará al residente de la obra y trabajadores, mediante pláticas y letreros colocados en la obra, que se debe respetar en general a la fauna del sitio y los alrededores.
8. Durante la ejecución de las actividades de remoción de vegetación quedará prohibida la captura, molestia, cacería o aprovechamiento de fauna silvestre y/o sus derivados que puedan encontrarse dentro de las superficies requeridas para el desarrollo del proyecto, estas restricciones continuarán durante las actividades de construcción.
9. Durante las actividades de cambio de uso de suelo, despalme, construcción y



SECRETARÍA DE MEDIO AMBIENTE
Y RECURSOS NATURALES

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

OFICIO SEMARNAT-BCS.02.01.IA.497/18

operación del **Proyecto** quedará estrictamente prohibido introducir fauna doméstica, nociva y/o exótica al **Proyecto**, ya que ésta en general depreda o ahuyenta a la fauna silvestre.

Componente ambiental: Atmosfera

10. La **Promovente** mantendrá húmedas las áreas donde se trabaje para disminuir las emisiones de polvos que causen un detrimento de manera temporal de la calidad del aire.
11. Para disminuir la cantidad de ruido generado, la **Promovente** deberán mantener los equipos en condiciones mecánicas apropiadas, para ello verificará que el equipo a utilizar cumpla con las medidas de regulación correspondientes, así mismo, establecerá horarios diurnos de trabajo.
12. La **Promovente** deberá solicitar a los contratistas apagar los motores que utilizan Diesel cuando los equipos no estén activos. Para camiones de transporte de cualquier tipo de material, será necesario apagar los motores cuando los tiempos de espera para cargar o descargar sean mayores a 5 minutos.
13. La **Promovente** dará mantenimiento preventivo a la maquinaria y equipo para disminuir las emisiones de ruidos que provoquen una alteración en la calidad del aire.
14. Se establecerá horario de actividades diurno para disminuir las molestias a la fauna silvestre y a los pobladores de la región con el incremento en los decibeles del ruido.
15. Se respetarán en todo momento los límites máximos permisibles de emisión de gases contaminantes, así como de ruidos que marca la legislación vigente.

Componente ambiental: Suelo

16. La **Promovente** colocará letrinas portátiles en proporción de una por cada 15 trabajadores, para evitar el fecalismo al aire libre por parte del personal que intervenga en la obra.
17. La **Promovente** colocará recipientes de 100 ó 200 litros de capacidad para la recolección de basura. Se deberá privilegiar la separación en orgánicos e inorgánicos para su posterior almacenamiento y disposición en los sitios que señale la autoridad local competente.
18. La **Promovente** realizará mantenimiento preventivo a los vehículos y equipo para minimizar los riesgos del vertido de sustancias contaminantes al momento de la operación.
19. No se permitirán actividades de mantenimiento de vehículos relacionados con el **Proyecto** dentro de la superficie requerida para el desarrollo del mismo.
20. Antes de iniciar se deberá retirar la capa de suelo fértil y ubicarlo en sitios donde pueda ser utilizado o donde contribuya a mejorar el hábitat. El suelo retirado se puede colocar en sitios con vegetación a conservar, teniendo cuidado de no cubrir

"Joyas de Cortez en San José del Cabo en B.C.S."
Promotora Sinaloense de Vivienda, 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.497/18

demasiado las plantas.

21. Recolectar los materiales y cualquier tipo de residuo y colocarlos en el relleno sanitario más cercano.

Componente ambiental: Agua

22. Quedará estrictamente prohibido verter cualquier tipo de desecho sólido, líquido o aguas residuales a los escurrimientos intermitentes cercanos a las superficies requeridas para el desarrollo del **Proyecto**.
23. Quedará prohibida la defecación al aire libre que pudiera causar contaminación a los cuerpos de agua y/o escurrimientos superficiales intermitentes cercanos al **Proyecto**. Se solicitará la documentación necesaria que avale que el prestador de estos servicios lleve los desechos a plantas de tratamiento o sitio autorizado.
24. El **Proyecto** realizará la construcción de un sistema de drenaje que permita el libre flujo de escurrimientos de lluvia del área de influencia y garantizar la no afectación a estas escorrentías.
25. Con la ejecución de las actividades de reubicación de vegetación programadas dentro de las áreas verdes como una medida de mitigación por las actividades, se permitirá garantizar la conservación de superficie forestal a perpetuidad que a la vez permita garantizar que no se disminuya la captación de agua en el área de influencia y en la cuenca donde se ubica el **Proyecto**.

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

CONDICIONANTES

1. La **Promovente** deberá obtener la autorización de cambio de uso de suelo en materia forestal ante esta Delegación Federal, previa presentación del Estudio técnico Justificativo para su evaluación, lo anterior con fundamento en lo dispuesto por los artículos 120, 121, 123, 124, del Reglamento de la Ley General de Desarrollo Forestal Sustentable. Por lo anterior, **la presente autorización surtirá efecto legal, siempre y cuando, la Promovente haya obtenido dicha**

"Joyas de Cortez en San José del Cabo en B.C.S."
Promotora Sinaloense de Vivienda, 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.497/18

autorización.

2. La **Promovente** deberá informar, a esta Delegación Federal, con 15 días de anticipación del inicio de obras y actividades del **Proyecto** que se autoriza mediante la presente Resolución, incluyendo copia a la Delegación de la Procuraduría Federal de Protección al Ambiente en el Estado.
3. Previo al inicio de obras, la **Promovente** deberá contar con el Dictamen de no afectación por escurrimientos pluviales y áreas de riesgo, emitido por Dirección Local en Baja California Sur de la Comisión Nacional del Agua. Para tal efecto deberá presentar copia certificada del dictamen a esta Delegación Federal.
4. Previo al inicio de obras la **Promovente** deberá contar con el dictamen emitido por la Subsecretaría Estatal de Protección Civil, donde indique que el sitio del **Proyecto** no se encuentra en área de riesgo por escurrimiento pluvial o inundación. Para tal efecto deberá presentar copia certificada del dictamen a esta Delegación Federal.
5. La **Promovente** deberá presentar a esta Delegación Federal un Programa de Rescate de fauna y reubicación de flora silvestre poniendo especial atención respecto de aquellas especies sujetas a alguna categoría de riesgo, conforme a 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.

Para asegurar el cumplimiento de esta condicionante, el **Promovente** deberá presentar a esta Delegación Federal además del Programa de rescate. Un reporte de los resultados obtenidos de dichas actividades, incluyendo una memoria fotográfica de las acciones que para tal efecto se llevaron a cabo, el cual deberá ser remitido de conformidad a lo establecido en el Término Octavo del presente.

6. La **Promovente** deberá presentar a esta Delegación Federal un Programa de Vigilancia Ambiental, donde se verifique el cumplimiento de las medidas de mitigación, así como de los Términos y Condicionantes contenidos en el presente Resolutivo el cual, deberá incluir la siguiente información:
 - a. Objetivos y alcances.
 - b. Diagnóstico y metodología que utilizar, así como acciones de monitoreo y seguimiento.
 - c. Indicadores de éxito basados en criterios técnicos y ecológicos medibles y

"Joyas de Cortez en San José del Cabo en B.C.S."
Promotora Sinaloense de Vivienda, 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.497/18

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 informar a esta Delegación Federal, cada dos años, de los avances en la aplicación resultados y seguimiento de este Programa.

7. La **Promovente** deberá garantizar el rescate de la fauna presente el área del proyecto, tanto de aquellas sujetas a alguna categoría de riesgo establecidas en la Norma Oficial Mexicana NOM-059-SEMARNAT-2010, como de aquellas que no están contempladas dentro de la misma pero que sean de importancia ecológicas o regionalmente constituyan componentes biológicos esenciales. Para tal efecto la **Promovente** deberá presentar esta Delegación Federal un Programa de Rescate de fauna silvestre, incluyendo una memoria fotográfica de las acciones realizadas.
8. La **Promovente** deberá, llevar a cabo un Programa de rescate 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 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



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.497/18

- 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.
9. Se prohíbe a la **Promovente** interrumpir los corredores biológicos de fauna silvestre, por lo anterior se deberá tomar las medidas necesarias para facilitar el libre tránsito de la fauna silvestre por el sitio del Proyecto. Por lo anterior, se prohíbe a la **Promovente** establecer barreras a la fauna silvestre, por lo que la **Promovente** deberá presentar a esta Delegación Federal, con copia para la Delegación de la Procuraduría Federal de Protección al Ambiente en el Estado, de las acciones realizadas para tal fin.
10. El cambio de uso de suelo en terrenos forestales, en la superficie que corresponde a la zona de viviendas, deberá realizarse por la **Promovente** lo más próximo al inicio de su construcción, esto con el objeto de evitar intemperismo, erosión y pérdida de suelo.
11. Previo al inicio de obras, la **Promovente** deberá presentar a esta Delegación Federal la autorización de uso de suelo y el plano autorizado del **Proyecto**, emitido por el Ayuntamiento de Los Cabos.
12. Previo al inicio de obras la **Promovente** deberá presentar a esta Delegación Federal el Dictamen Técnico de Uso de Suelo para el **Proyecto**, emitido por el Gobierno del Estado de Baja California Sur.
13. La **Promovente** deberá destinar al menos un 30% de la superficie del terreno como área permeable, de conformidad con el Plan Director de Desarrollo Urbano San José del Cabo – Cabo San Lucas 2040. Por lo anterior, deberá conservar esa superficie con la cobertura forestal original.

"Joyas de Cortez en San José del Cabo en B.C.S."
Promotora Sinaloense de Vivienda, 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.497/18

14. La **Promovente** deberá asegurar su propio abasto de agua, reducir al mínimo el uso del agua potable proveniente de la red municipal, así como utilizar técnicas de ahorro de agua de conformidad con los criterios A1 y B1 del Plan de Ordenamiento Ecológico del Municipio de Los Cabos.
15. La **Promovente** deberá conservar los cauces de los arroyos sin asentamientos humanos, de conformidad con los criterios B3 y F1 del Plan de Ordenamiento Ecológico del Municipio de Los Cabos.
16. La **Promovente** deberá utilizar en las zonas ajardinadas del **Proyecto** ejemplares de flora de los ejemplares existentes en el predio, representativas de la selva baja caducifolia, bosque galería y matorral sarcocaulé. Por lo que deberá presentar a esta Delegación Federal el proyecto paisajístico del Proyecto, en el que además de incluir ejemplares de la vegetación señalada previamente, no podrá incluir especies invasoras, por lo que deberá revisar la lista incluida en el Acuerdo por el que se determina la Lista de las Especies Exóticas Invasoras para México, publicado en el Diario Oficial de la Federación el 07 de diciembre de 2016.
17. El **Promovente** deberá colocar mojoneras o señalamientos temporales con materiales visibles para delimitar el área del **Proyecto**, con el fin de evitar la afectación a zonas contiguas.
18. Los materiales necesarios para las obras deberán obtenerse únicamente de los bancos o casas de materiales autorizadas por el Gobierno del Estado, o bien de bancos con concesiones otorgadas por la Comisión Nacional del Agua.
19. La **Promovente** deberá asegurarse de que el manejo y disposición final de lodos y biosólidos generados por el sistema de Tratamiento de Aguas Residuales, cumpla con las especificaciones y límites establecidos en la Norma Oficial Mexicana-004-SEMARNAT-2002, Protección ambiental.- Lodos y biosólidos.-Especificaciones y límites máximos permisibles de contaminantes para su aprovechamiento y disposición final. Para evidenciar lo anterior deberá elaborar un reporte anual con información sobre la disposición final de los lodos y biosólidos provenientes del sistema de tratamiento de aguas residuales, con documentación comprobatoria, conforme a lo indicado en el Término Noveno de esta Resolución.
20. La **Promovente** deberá asegurarse de que las sustancias utilizadas para la operación y mantenimiento de la Planta de Tratamiento de Aguas Residuales no



SECRETARÍA DE MEDIO AMBIENTE
Y RECURSOS NATURALES

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

OFICIO SEMARNAT-BCS.02.01.IA.497/18

se encuentren en los listados de actividades altamente riesgosas publicados en el Diario Oficial de la Federación el 28 de marzo de 1990 y el 4 de mayo de 1992. De lo contrario deberá tramitar ante esta Secretaría la autorización correspondiente.

21. Durante el desarrollo del **Proyecto**, en cualquiera de sus etapas, la **Promovente** deberá depositar los residuos sólidos en contenedores cerrados para posteriormente transportarlos a los sitios destinados por las autoridades municipales.
22. La **Promovente** deberá realizar un **Programa de Vigilancia Ambiental**, donde se verifique el cumplimiento de las medidas de mitigación, así como los términos y condicionantes contenidos en la presente Resolución, que incluya la siguiente información:
 - a) Objetivos y alcances.
 - b) Diagnóstico y metodología a utilizar, así como acciones de monitoreo y seguimiento.
 - c) Indicadores de éxito basados en criterios técnicos y/o ecológicos, que deberán ser medibles y verificables en un tiempo y espacio determinado.
 - d) Cronograma de actividades, medidas correctivas e implementar nuevas medidas de mitigación, en caso de ser necesario.

La **Promovente** deberá informar a esta Delegación Federal, cada seis meses, de los avances en la aplicación resultados y seguimiento de este Programa.

23. La **Promovente** será responsable de cualquier acto u omisión constitutiva de delito, responsabilidad ambiental o infracción administrativa en que incurra su empresa, sus trabajadores o las empresas contratistas, sujetándose a las disposiciones jurídicas que establezcan las Leyes en la materia, por lo que se deberán establecer reglamentos internos que eviten cualquier afectación derivada de las actividades, promoviendo programas de concientización ecológica para todos los trabajadores a todos los niveles, previamente y durante la ejecución del **Proyecto**.
24. Las descargas de aguas residuales al sistema de alcantarillado municipal que realice la **Promovente** hasta en tanto no se cuente con una planta de tratamiento deberán cumplir con las especificaciones de la Norma Oficial Mexicana NOM-002-SEMARNAT-1996 y, con la Norma Oficial Mexicana NOM-001-SEMARNAT-

"Joyas de Cortez en San José del Cabo en B.C.S."
Promotora Sinaloense de Vivienda, 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.497/18

1996, en caso de que se presenten descargas de aguas residuales en aguas y bienes nacionales.

25. La **Promovente** deberá presentar a esta Delegación Federal el cronograma de aplicación de las medidas preventivas y de mitigación propuestas e informar a esta Delegación Federal y a la Delegación de la Procuraduría Federal de Protección al Ambiente en el Estado, del cumplimiento de las medidas y al cronograma propuesto.
26. La **Promovente** deberá garantizar que el agua tratada proveniente de la Planta de Tratamientos sea utilizada en las áreas verdes del **Proyecto**, así como en servicios generales, previo control de condiciones de sanidad y cumplimiento de las disposiciones que establece de la Norma Oficial Mexicana NOM-003-SEMARNAT-1997, que establece los límites máximos permisibles de contaminantes para las aguas residuales tratadas que se reúsen en servicios al público. Para tal efecto, la Promovente deberá presentar a esta Delegación Federal, con copia a la Delegación de la Procuraduría Federal de Protección al Ambiente en el Estado, un informe de cumplimiento de las disposiciones de la Norma y presentar los análisis realizados que garanticen que cumple con límites máximos permisibles de contaminantes.
27. La **Promovente** deberá establecer áreas de estacionamiento adyacentes al derecho de vía y cercanas al acceso al desarrollo inmobiliario.
28. La **Promovente** deberá disposición diariamente los desechos sólidos en las instalaciones municipales autorizadas y en caso de no poder llevarlo a cabo deberá mantenerlos en contenedores cerrados,
29. La **Promovente** deberá contar con sistema de seguridad contra incendios.
30. En las áreas no construidas, la Promovente deberá de mantener la cubierta vegetal original y en los espacios abiertos construidos, la correspondiente a los estratos arbóreos y arbustivos, garantizando la permanencia del 50% de áreas naturales libres de construcción del total de la superficie del terreno donde se lleve a cabo el Proyecto.
31. La **Promovente** deberá mantener separados el drenaje pluvial y sanitario.
32. La **Promovente** deberá utilizar contenedores plásticos con tapa hermética y bolsa plásticas para depositar los residuos sólidos urbanos, de manejo especial y



SECRETARÍA DE MEDIO AMBIENTE
Y RECURSOS NATURALES

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

OFICIO SEMARNAT-BCS.02.01.IA.497/18

peligrosos que se generen, para evitar la dispersión de los residuos por acción del viento. Para tal efecto deberá llevar a cabo la separación de los residuos y llevar a cabo el reciclaje y reutilización de los residuos de manera directa o a través de terceros, durante la etapa de construcción y operación del proyecto y los que no puedan reciclaje llevar a cabo su disposición final ante el Municipio.

33. Se prohíbe a la **Promovente** por sí o por terceras personas, utilizar el uso de fuego o medios químicos para la remoción de la cobertura forestal del Proyecto.
34. Una vez obtenida la autorización de cambio de uso de suelo, la **Promovente** deberá picar la vegetación forestal residual del cambio de uso del suelo y distribuirlo en las áreas en las que se reubique la vegetación forestal del Proyecto, a fin de que constituya un fertilizante natural.
35. La **Promovente** deberá rescatar la totalidad de los ejemplares de las especies en estatus presentes en la superficie del Proyecto y que se encuentran listadas en la Norma Oficial Mexicana NOM-059- SEMARNAT-2010. Incluyendo sus asociaciones vegetales y trasplantarlas en las áreas de reserva de cada etapa, por lo que se le condiciona a presentar para su revisión y, en su caso, aprobación un Programa de Rescate y Reubicación de dichas especies y, de cualquier otra, que por su valor en el ecosistema deba rescatarse.
36. Se prohíbe a la **Promovente** la apertura de nuevos caminos o brechas para instalación de líneas de conducción y servicios, fuera del polígono del **Proyecto**.

ETAPA DE ABANDONO DEL SITIO

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

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


"Joyas de Cortez en San José del Cabo en B.C.S."
Promotora Sinaloense de Vivienda, 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.497/18

Promovente desista de la ejecución del **Proyecto**.

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

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

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

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

DÉCIMO SEGUNDO. La **Promovente** será el único responsable de garantizar por sí, o por los terceros asociados al **Proyecto**, la realización de las acciones de mitigación, restauración y control de todos aquellos impactos ambientales atribuibles al desarrollo de las actividades del **Proyecto**, que no hayan sido considerados por él mismo, en la **MIA-P**.



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.497/18

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

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

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

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

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

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

"Joyas de Cortez en San José del Cabo en B.C.S."
Promotora Sinaloense de Vivienda, S.A. de C.V.



SECRETARIA DE MEDIO AMBIENTE
Y RECURSOS NATURALES

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

OFICIO SEMARNAT-BCS.02.01.IA.497/18

DÉCIMO OCTAVO. NOTIFÍQUESE PERSONALMENTE el presente proveído al C. Luis Alfonso Pellegrín Beltrán, **Promoviente** del **Proyecto** y hágasele saber que los autos del presente expediente podrán ser consultados en las oficinas de la SEMARNAT en el estado de Baja California Sur, sitio Melchor Ocampo No. 1045, Colonia Centro, La Paz, B.C.S., de conformidad con los artículos 35, de la Ley Federal de Procedimiento Administrativo.

En su caso notifíquese a sus acreditados los C.C. Ingenieros Homar Edén Flores González y Jesús G. González Chaidez.

EL DELEGADO FEDERAL.

DELEGACION FEDERAL
SEMARNAT



LIC. AXCEL GONZALO SOTELO ESPINOSA DE LOS MONTEROS

ESTADOS UNIDOS MEXICANOS
BAJA CALIFORNIA SUR

AGSEM/MCMPU/ACM/MBJ

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