Delegación Federal de la SEMARNAT
En el Estado de Baja California Sur
Unidad Jurídica

La Paz, Baja California Sur, a 17 de Noviembre de 2020

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

II. **Identificación**: Versión Pública de 03/MP-0021/04/19 - 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**: Contienen DATOS PERSONALES concernientes a una persona identificada o identificable tales como: 1) Domicilio particular que es diferente al lugar en dónde se realiza la actividad y/o para recibir notificaciones. 2) Teléfono y correo electrónico de particulares.

IV. **Fundamento legal**: La clasificación de la información confidencial se realiza con fundamento en los artículos 113 Fracción I de la Ley Federal de Transparencia y Acceso a la Información Pública, y 116 primer párrafo de la Ley General de Transparencia y Acceso a la Información Pública por tratarse de datos personales concernientes a una persona física identificada e identificable.

V. **Firma LIC. DANIELA QUINTO PADILLA, Encargada de Despacho de esta Delegación Federal, con fundamento en lo dispuesto por el artículo 84 del Reglamento Interior de la Secretaría de Medio Ambiente y Recursos Naturales, en suplencia por ausencia del Titular de la Delegación Federal de la SEMARNAT en el Estado de Baja California Sur, previa designación, firma el presente la Jefa de la Unidad Jurídica.**

VI. **Fecha y número del acta de sesión**: Resolución 139/2020/SIPOT, en la sesión celebrada el 13 de noviembre del 2020.

1497

Recibí original
10/oct/19
Omar Ulises Parra

CONAGUA
COMISIÓN NACIONAL DEL AGUA
RECIBIDO
11 OCT 2019
LOCAL BAJA CALIFORNIA SUR
OFICIALÍA DE PARTES

Delegación Federal en el Estado
de Baja California Sur
Subdelegación de Gestión
OFICIO SEMARNAT-BCS.02.01.IA.587/19
Bitácora 03/MP-0021/04/19
Clave 03BS2019TD022

14:00 pm

La Paz, Baja California Sur, a 05 de agosto de 2019

Sin Anexos

Cabo Thai Corporation S. de R.L. de C.V.
en Representación Michael Ira Buchalter.
[redacted] C.P. 23450.

VISTO: Para resolver el expediente número **03/MP-0021/04/19** respecto del procedimiento de evaluación y dictamen de la Manifestación de Impacto Ambiental Modalidad Particular, para llevar a cabo el **Proyecto** denominado **"Condominio Horizontal Rancho Escondido",** que consiste en Realizar cambio de uso de suelo Para llevar a cabo la lotificación del terreno identificado como Lote 14 manzana 2 del Fraccionamiento Cabo Escondido en Cabo San Lucas, Municipio de Los Cabos, Baja California Sur.

Para los efectos de la presente Resolución, en lo sucesivo, a **Cabo Thai Corporation S. de R.L. de C.V., en Representación Michael Ira Buchalter,** se le nombrará la **Promovente**; la actividad **"Condominio Horizontal Rancho Escondido"**, será denominado el **Proyecto** y la Manifestación de Impacto Ambiental modalidad Particular, incluyendo sus anexos, serán designados **MIA-P.**

Esta Delegación Federal es competente para conocer y resolver la **MIA-P** del **Proyecto**, de conformidad con lo dispuesto en los artículos 8°, 14 y 16 de la Constitución Política de los Estados Unidos Mexicanos; 2°, fracción I, 16, 17 BIS, 26 y 32 Bis fracción XI, de la Ley Orgánica de la Administración Pública Federal; 3° y 16 de la Ley Federal de Procedimiento Administrativo; 2, fracción XXX, 19 fracciones XXIII, XXV y XXIX, 38, 39 y 40 fracciones IX Inciso c, XXIX, XXXV y XXXIX del Reglamento Interior de la Secretaría del Medio Ambiente y Recursos Naturales, publicado en el Diario Oficial de la Federación el 26 de noviembre del 2012; y el Decreto por el que se reforma, adicionan y derogan diversas disposiciones de este Ordenamiento Reglamentario, publicado en el Diario Oficial de la Federación el 31 de octubre de 2014, así como el artículo Único fracción VII, numeral 1 del acuerdo por el que se adscribe orgánicamente las Unidades Administrativas y Órganos Desconcentrados de la Secretaría del Medio Ambiente y Recursos Naturales, publicado en el Diario Oficial de la Federación el 15 de diciembre de 2014; 3°, fracción XIII Bis, 4°, 5°, fracciones II, IX y X, 28, primer párrafo, fracciones VI y IX, 30, 35, fracción I y X, y 38 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,

SECRETARÍA DE TURISMO, ECONOMÍA Y SUSTENTABILIDAD
GOBIERNO DEL ESTADO DE BAJA CALIFORNIA SUR
RECIBIDO
11 OCT. 2019
2:38 PM
SECRETARIO

RESULTANDO

I. Que el 04 de abril del 2019, se recibió en esta Delegación Federal, el escrito mediante el cual la **Promovente,** sometió a evaluación de la esta Delegación Federal, 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.

PROFEPA
PROCURADURÍA FEDERAL DE PROTECCIÓN AL AMBIENTE
11 OCT. 2019
HORA: 2:08 PM
RECIBIDO
DELEGACIÓN FEDERAL BAJA CALIFORNIA SUR

H. XVI AYUNTAMIENTO DE LA PAZ
RECEPCIÓN PRESIDENCIAL
HORA:
11 OCT. 2019
RECIBIDO

Que el **Proyecto** consiste en realizar cambio de uso de suelo en una superficie de 8,663.092 m² (0-86-63.092 Ha) Para llevar a cabo la lotificación del terreno identificado como Lote 14 manzana 2 c.c. 402-045-002-014, del Fraccionamiento Cabo Escondido en Cabo San Lucas, Baja California Sur.

II. Que en cumplimiento a lo dispuesto por los artículo 34, fracción I, de la Ley General del Equilibrio Ecológico y la Protección al Ambiente, y 37, de su Reglamento en Materia de Evaluación del Impacto Ambiental, 11 de abril del 2019, la Secretaría del Medio Ambiente y Recursos Naturales, publicó a través de la Separata número DGIRA/019/19 de su Gaceta Ecológica y en la página electrónica de su Portal www.semarnat.gob.mx, el listado del ingreso de proyectos sometidos al procedimiento de evaluación de impacto y riesgo ambiental durante el periodo del 04 al 10 de abril del 2019, dentro de los cuales se incluyó la solicitud que presentó la **Promovente** para que esta Delegación Federal, en uso de las atribuciones que le confiere los artículos 19 fracciones I, XXIII, XXV y XXIX, 30, 39, 40, fracción 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.**

III. Que el día 11 de abril del 2019, se recibió en esta Delegación Federal, el escrito mediante el cual la **Promovente** ingresó el extracto del **Proyecto,** publicado en el periódico El Sudcaliforniano del 09 de abril de 2019.

IV. Que el 22 de abril de 2019, una vez integrado el expediente del Proyecto, registrado con el número **03/MP-0021/04/19,** ésta Delegación Federal con fundamento en lo dispuesto por los artículos 34, primer párrafo de la Ley General del Equilibrio Ecológico y la Protección al Ambiente y 40, de su Reglamento en Materia de Evaluación del Impacto Ambiental, con el fin de garantizar el derecho de la participación pública dentro del Procedimiento de Evaluación del Impacto Ambiental, puso a disposición del público la **MIA-P** del **Proyecto**, en el Centro Documental sita en Melchor Ocampo número 1045, C.P. 23000, Col. Centro, La Paz, Baja California Sur.

V. Que para estar en posibilidad de dar cumplimiento a los lineamientos establecidos en el Acuerdo, signado por el Órgano Interno de Control, la Unidad Coordinadora de Delegaciones de esta Secretaría y la Dirección General de Coordinación de Delegaciones de la Procuraduría Federal de Protección al Ambiente, de fecha 01 de junio de 2009, esta Delegación Federal, mediante el oficio SEMARNAT-BCS.02.01.IA.253/19, del 16 de abril del 2019, solicitó previamente a la Delegación de la Procuraduría Federal de Protección al Ambiente en el Estado, informara si el **Proyecto**, tenía algún procedimiento administrativo instaurado por dicha Procuraduría, o si tiene algún inicio de obra. Dicha solicitud fue recibida el 17 de abril del 2019.

VI. Que el 24 de abril de 2019, esta Delegación Federal con fundamento en el artículo 24 del reglamento de la LGEEPA en Materia de Evaluación del Impacto Ambiental, notificó de la recepción de la **MIA-P** del **Proyecto** al Gobierno del Estado de Baja California Sur, mediante el oficio SEMARNAT-BCS.02.01.IA.254/19. de fecha 16 de abril de 2019.

VII. Que el 16 de abril de 2019, esta Delegación Federal con fundamento en el artículo 24 del reglamento de la LGEEPA en Materia de Evaluación del Impacto Ambiental, notificó de la recepción de la **MIA-P** del **Proyecto** al H. Ayuntamiento de Los Cabos, mediante el oficio SEMARNAT-BCS.02.01.IA.255/18. de fecha 16 de abril de 2019.

VIII. Que el 02 de mayo del 2019, se recibió en esta Delegación Federal el oficio PFPA/10.1/577/2019, del 30 de abril de 2018, mediante el cual la Procuraduría de Protección al Ambiente en el Estado de Baja California Sur, en respuesta a lo solicitado en el Resultando V anterior manifiesta lo siguiente

"...Al respecto me permito indicar que no se cuenta con procedimiento administrativo abierto al proyecto, por tal virtud se hace de su conocimiento que el día 16 de los corrientes, personal de inspección realizo visita técnica al sitio donde se constató que no existe inicio de obras o actividades en el predio..."

IX. Que el 18 de junio de 2019, recibió el Promovente el oficio de requerimiento de información adicional SEMARNAT-BCS.02.01.IA.390/19 de fecha 12 de junio de 2019.

"...Sobre el capítulo VII de la MIA-P, Pronósticos Ambientales y en su caso, Evaluación de Alternativas.

1. *El Promovente deberá hacer un análisis para visualizar los posibles escenarios futuros de la zona de influencia y sistema ambiental del proyecto, considerando en* ***primer término al escenario sin proyecto, seguido de otro escenario con proyecto y finalmente, uno que incluya al proyecto con sus medidas de mitigación****. Es conveniente que la construcción de escenarios se respalde en datos georreferenciados (delimitación de la zona de influencia y sistema ambiental del proyecto).*

- *Descripción y análisis del escenario sin proyecto.*
  A partir del diagnóstico ambiental (capítulo IV), se formulará un escenario para la zona de influencia y sistema ambiental sin considerar el proyecto como variable de cambio. Se trata, por un lado, de definir informada y razonadamente aquellos cambios derivados de las tendencias o bien del rompimiento de éstas y, por otro lado, de la suposición de eventos nuevos que pudiesen llevar a plantear situaciones futuras diferentes en cuanto a los elementos ambientales de la zona de influencia y sistema ambiental del proyecto y sus interacciones.

- *Descripción y análisis del escenario con proyecto.*
  La construcción de este escenario se realizará tomando como base las tendencias de cambio descritas anteriormente y sobreponiendo los impactos ambientales relevantes que generará el proyecto en la zona de influencia y sistema ambiental. En este apartado no se incluyen las medidas de mitigación.

- *Descripción y análisis del escenario considerando las medidas de mitigación.*
  Para el desarrollo de este escenario se deberán considerar tanto las medidas de mitigación propuestas como las correspondientes medidas de compensación por los impactos ambientales relevantes, destacando las mejoras que pudiera presentar la zona de influencia y sistema ambiental del proyecto en estudio por la implementación de las mismas.

- *Pronóstico ambiental.*
  A partir del análisis de los tres apartados anteriores, deberá concluirse con el pronóstico ambiental de la zona de influencia y sistema ambiental del proyecto en estudio.

  Finalmente, y con base en una autoevaluación integral del proyecto, realizar un balance impacto-desarrollo en el que se discutan los beneficios que podría generar el proyecto y su importancia en la modificación de los procesos naturales de los ecosistemas presentes y aledaños al sitio donde éste se establecerá..."

X. Que el 02 de julio del 2019, se recibió en esta Delegación Federal el oficio DGEyMA/311/2019, del 27 de mayo de 2018, mediante el cual la Dirección General de Ecología y Medio Ambiente del H. Ayuntamiento de Los Cabos, en respuesta a lo solicitado manifiesta lo siguiente:

"...Esta Dirección General de Ecología y Medio Ambiente, a mi cargo hace de su conocimiento que el proyecto denominado ***"CONDOMINIO HORIZONTAL RANCHO ESCONDIDO"*** *ubicado en el predio identificado como lote 14 manzana 2 del Fraccionamiento Cabo Escondido En Cabo San Lucas, Municipio de Los Cabos Baja California Sur;* ***ES SUSCEPTIBLE DE AUTORIZACION CONDICIONANTE****, siempre y cuando se ejecuten las medidas precautorias pertinentes para no causar un desequilibrio ecológico grave y daños a los ecosistemas del Campamento Tortuguero "Área de Protección" de la Tortuga Marina y al Correal de anidación "Migriño" que se encuentra en colindancia con el pretendido proyecto, así como también se dé cumplimiento con las disposiciones de los criterios de la Unidad Ambiental T-18 del Plan de Ordenamiento Ecológico para el Desarrollo Turístico del Municipio de Los Cabos...."*

XI. Que el 12 de julio de 2019 se recibió en esta Delegación la respuesta del Oficio SEMARNAT-BCS.02.01.IA.390/19 de fecha 12 de junio de 2019, incluyendo la información adicional requerida.

XII. Que a la fecha no se ha recibido la opinión del Gobierno del Estado, por lo que esta Delegación Federal considera que no tienen objeción alguna para el desarrollo del **Proyecto.**

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

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; 3°, fracción XIII Bis, 4°, 5°, fracciones II, IX y X, 28, primer párrafo, fracciones VII y IX, 30, 35, fracción I y X, y 38 de la Ley General del Equilibrio Ecológico y la Protección al Ambiente; 2°, 4°, 5°, inciso 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, tanto la Dirección General de Impacto y Riesgo Ambiental, así como las Delegaciones Federales de la Secretaría cuentan con facultad para evaluar y resolver las Manifestaciones de Impacto Ambiental y los estudios de riesgo de las obras o actividades competencia de la Federación y expedir, cuando proceda, las autorizaciones para su realización, así como analizar y resolver los Informes Preventivos y las Normas Oficiales Mexicanas.

SEGUNDO. Que el artículo 5°, fracción X, de la Ley General del Equilibrio Ecológico y la Protección al Ambiente establece como facultad de la Federación la evaluación del Impacto Ambiental de obras o actividades a las que se refiere el artículo 28 de dicha Ley, y en su caso la expedición de autorizaciones. Por lo antes expuesto, la evaluación en materia de Impacto Ambiental de las actividades del **Proyecto,** son de competencia Federal, toda vez que consisten en el cambio de uso de suelo en terrenos forestales para realizar nueve caminos de acceso a una línea de transmisión eléctrica, así como la operación y mantenimiento instalaciones de servicios en general, infraestructura turística o urbana, que afecte ecosistemas costeros, 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°, inciso 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 alguno de las obras o actividades señaladas en dicho numeral, requerirán previamente la autorización en Materia de Impacto Ambiental de la Secretaría.

CUARTO. Que la Dirección General de Impacto y Riesgo Ambiental y las Delegaciones Federales de la Secretaría cuentan con las facultades, para en su caso, autorizar las obras o actividades que hayan sido sometidas a evaluación de impacto ambiental, la de imponer condicionantes entre las cuales se encuentra la de incluir programas de trabajo que vayan dirigidas al cumplimiento de las medidas de prevención, mitigación y, en su caso, compensación y que los artículos 2, fracción XXX, 19, fracciones XXIII, XXV, XXIX, 38, 39 y 40, fracción IX, inciso c y XXXIX, del Reglamento Interior de la Secretaría del Medio Ambiente y Recursos Naturales, otorgan facultades para resolver en Materia de Impacto Ambiental.

QUINTO. Que con base en las consideraciones expuestas, esta Delegación Federal procedió a evaluar el impacto ambiental que pudiera ocasionar la construcción, operación y mantenimiento que requiere llevar a cabo el **Proyecto** a desarrollarse, bajo lo establecido en las Normas Oficiales Mexicanas: NOM-041-SEMARNAT-1996; NOM-045-SEMARNAT-1996; NOM-080-SEMARNAT-1994; NOM-052-SEMARNAT-1993; NOM-002-SCT3-2001; NOM-036-SCT3-2000; NOM-008-SCT3-2002;NOM-059-SEMARNAT-2010, destacando los puntos siguientes:

A) CARACTERÍSTICAS DEL PROYECTO.

Cabe precisar que del análisis íntegro de la **MIA-P**, se advierte que la **Promovente** cambio del uso actual forestal en una superficie de 8,663.092m^2 (0-86-63.092 Ha) para llevar a cabo la lotificación del terreno identificado como Lote 14 manzana 2 del Fraccionamiento Cabo Escondido en Cabo San Lucas, Baja California Sur.

El proyecto denominado "Condominio Horizontal Rancho Escondido" se pretende establecer como un desarrollo inmobiliario de tipo Residencial Campestre consistente en 6 lotes para vivienda unifamiliar y 2 lotes para vivienda tipo dúplex (2 unidades dúplex de 2 viviendas cada una), es decir un total de 8 lotes habitacionales con un total de 10 viviendas. El tipo de propiedad que se realizará en el proyecto es de tipo régimen de propiedad en condominio. Los citados lotes habitacionales serán de carácter campestre, es decir, el desarrollo no contará con redes de infraestructura y cada lote de manera particular deberá resolver sus necesidades de servicios básicos como contar con un sistema de generación de energía eléctrica solar, planta de tratamiento individual de tipo biodigestor y cisternas individuales para proveerse de agua potable. El proyecto además contará con una vialidad de acceso a los lotes individuales que será considerada Área Común del condominio, así como una caseta de acceso y áreas ajardinadas al frente del lote, tanto la caseta como las áreas ajardinadas serán también consideradas Áreas Comunes del condominio.

ASPECTOS ABIÓTICOS

Clima

Los climas característicos del Municipio de Los Cabos son: cálidoseco, al norte de San José del Cabo y templado-seco en la parte más alta de la sierra de La Laguna y San Lázaro. En general, la clasificación climática de Köppen, modificado por García (1964) para la República Mexicana, corresponde a un clima tipo BW(h') muy seco, cálido con régimen de lluvias de verano. La temperatura media anual es de 24.3° C. Se ha registrado como temperatura mínima los 13° C, siendo enero el mes más frío del año. La precipitación media anual es de 340.7 mm, registrándose el mes de septiembre como el más lluvioso. Se presentan fenómenos meteorológicos como

huracanes que afectan esta zona, durante los meses de agosto, septiembre, octubre y noviembre. En estos eventos es cuando se presentan lluvias torrenciales.

Vientos

La velocidad del viento es en promedio más fuerte hacia las partes bajas de la cuenca, toda vez que no existen barreras naturales que causen fricción y disminuya la velocidad al viento. Hacia las partes altas del Sistema Ambiental, el viento también toma fuerza al descender.

A su vez, para fines de protección civil CENAPRED generó un mapa que presenta regiones con valores similares de intensidad máxima de viento, en el que se divide al país en cuatro zonas que representan bandas de velocidad máxima de viento que ocurren en promedio una vez cada 50 años. Cabe señalar que la velocidad del viento fluctúa en forma continua y puede alcanzar picos muy superiores al promedio, debido a los efectos de ráfaga. En esta regionalización se puede apreciar que el Sistema Ambiental se encuentra en un área con vientos promedios que van de los 190 a los 220 m, lo que representa un peligro por este tipo de fenómenos considerado como ALTO.

Calidad del aire

De acuerdo con el diagnóstico realizado en el Sistema Ambiental, las fuentes móviles están limitadas a operar sobre redes de transporte (por ejemplo, los vehículos en redes carreteras pavimentadas y de terracerías específicas).

Estas fuentes, son las que presentan mayor conflicto para la calidad del aire, con la emisión de monóxido de carbono perceptible en los nodos viales más conflictivos en la parte sur del Sistema Ambiental, y la elevación de diversas partículas durante las horas pico. Asimismo, existen otros elementos que pueden contribuir a incrementar las emisiones vehiculares como son: el uso de combustibles inapropiados, la cantidad de vehículos en circulación, el deficiente mantenimiento de los vehículos, la mutilación del sistema de control de emisiones y una red de tráfico y transporte público ineficiente e insuficiente, entre otros. Además, la circulación de vehículos por calles no pavimentadas aumenta la contaminación por polvos.

Temperatura

En el Municipio de Los Cabos, particularmente en el sitio donde se pretende desarrollar el proyecto "Condominio Horizontal Rancho Escondido", hay una temperatura promedio entre 1984 y 2014 de 24.3°C. La temperatura del año más frio es de 22.7, y del año más caluroso es de 25.9. La temperatura media anual es 18 a 22°C. La temperatura promedio más alta, de 35°C, se presenta en los meses de julio y agosto, la más baja es de 9°C y se registra en enero.

Precipitación

Las lluvias son muy escasas y se presentan durante el verano, la precipitación total anual promedio en el estado es de 340.7 mm. La precipitación del año más seco es de 100.0mm y del año más lluvioso 956 mm, con un promedio de 200 horas mensuales de insolación aproximadamente; esto es importante para la actividad turística, ya que crea una atracción para los visitantes de latitudes frías.

Eventos Climatológicos

La temporada de huracanes del Pacífico Noreste inicia generalmente en la segunda quincena de mayo y finaliza en la segunda quincena de octubre salvo en los periodos de "El Niño", durante los cuales la temporada suele extenderse, iniciando anticipadamente o finalizando tarde, observándose ciclones en enero, marzo, noviembre y diciembre.

HPC

Marea de Tormenta

Particularmente en el Sistema Ambiental y Área de Influencia, el sitio donde se pretende construir el proyecto "Condominio Horizontal Rancho Escondido", no se encuentra en peligro por marea de tormenta.

Geología y Geomorfología

Los tipos de suelo dominantes son Regosoles y Xerosoles, típicos en zonas áridas; presentan una textura de migajón arenoso, o areno-limoso, con un contenido mínimo de materia orgánica (entre 0.5 y 1.0%). En cuanto a los tipos de tierra, en general tienen una baja fertilidad, con una baja retención de humedad, y si bien se consideran suelos aptos para desarrollos urbanos y turísticos, presentan algunas restricciones derivadas de las estructuras granulares, lo que provoca que los suelos de la región sean poco consistentes y susceptibles de sufrir los estragos de la erosión.

En el Sistema Ambiental y Área de Influencia del proyecto "Condominio Horizontal Rancho Escondido", se presenta rocas ígneas intrusivas del Cenozoico como Unidad Cronoestratigráfica.

Las rocas ígneas intrusivas del mesozoico como granitos K (Gr) y granodiorita tonalita K (Gd tn), así como granitos del cenozoico T (Gr). La roca ígnea intrusiva es poco permeable y poco porosa la cual no da muchas posibilidades para almacenamiento de agua. Asimismo, las lluvias son más abundantes aquí que en el resto de la península, además de que los acuíferos de la costa occidental son alimentados por las sierras volcánicas con material ígneo extrusivo. Así en las partes bajas de las sierras se encuentran llanuras formadas por terrenos sedimentarios que absorben el agua con facilidad.

Particularmente en el sitio de estudio, la columna geológica de la zona está constituida por rocas ígneas intrusivas, metamórficas, areniscas y conglomerados, cuyo registro estratigráfico comprende edades que varían del Mesozoico (Jurásico) al Cenozoico (Cuaternario).

Edafología

El Municipio de Los Cabos presenta principalmente suelos del orden de los Azonales, que son suelos muy recientes (por su origen geológico) y propios de cualquier región climática. Los Regosoles son el gran grupo de suelos Azonales predominantes en el municipio, abarcando la parte este de la región de Los Cabos. Estos son suelos bien desarrollados de depósitos drenados, son arenas secas que contienen poca arcilla, humus o sales solubles, y se les encuentra en pendientes fuertes o rocosas y en depósitos aluviales. Las asociaciones de este tipo de suelo existentes en el sitio son el Regosol eutrico que predomina hacia la parte sureste, y el Regosol calcárico predominante en la parte noreste. Estos tipos de suelos presenta también suelos secundarios como las asociaciones Xerosol cálcico (suelo de regiones secas con cantidades muy variables de materia orgánica), Xerosol haplico y Yermosol haplico (suelo de regiones secas con cantidades muy variables de materia orgánica).

Hidrología superficial

En materia de Hidrología, Los Cabos está catalogado dentro de la Región Hidrológica No. 6 (RH6) Baja California Sur-Este, dentro de la cuenca "A" denominada "La Paz-Cabo San Lucas", presentando una superficie de 5,531 km2, concretamente dentro de las Subcuencas "a" Cabo San Lucas y "b" río San José, siendo la corriente principal la segunda, la cual se origina entre la Sierra de San Lorenzo y la Sierra del Venado, frente al Cerro San Matías, con una dirección del cauce de norte a sur, desembocando en Estero San José. Dicha corriente se caracteriza por ser intermitente, siendo funcional exclusivamente en épocas de lluvia, las cuales han disminuido en los últimos años. Así, tanto la flora como la fauna dependen de estas breves temporadas.

ASPECTOS BIÓTICOS.

Vegetación

Riqueza de especies identificada en el Matorral Sarcocaule que se distribuye en el área del Proyecto.

No.	Nombre común	Nombre científico	NOM-059-SEMARNAT-2010
1	Palo colorado	Colubrina viridis	-
2	Torote colorado	Bursera microphylla	-
3	Chuparrosa	Justicia californica	-
4	Ciruelo	Cyrtocarpa edulis	-
5	Viejito	Mammillaria dioica	Pr
6	Palo amarillo	Esenbeckia flava	-
7	Celosa	Mimosa microphylla	-
8	Torote blanco	Bursera odorata	-
9	Lomboy	Jatropha cinerea	-
10	Biznaga	Ferocactus peninsulae	-
11	Damiana	Turnera diffusa	-
12	Choya pelona	Cylindropuntia cholla	-
13	Campanilla	Jacquemontia abutiloides	-
14	Salvia	Hyptis laniflora	-
15	Tabardillo	Calliandra californica	-
16	Palo Adán	Fouquieria diguetti	-
17	San Miguelito	Antigonon leptopus	-
18	Frutilla	Lycium andersonii	-
19	Malva rosa	Melochia tomentosa	-

Fauna

En los recorridos en campo no se encontraron especies de fauna presentes en el sitio de estudio. Cabe señalar que esto se debe a la presencia de una pista de Off-road cercana. Sin embargo, se tomaran las medidas oportunas para el ahuyentamiento de la fauna.

B) IDENTIFICACIÓN DE LOS IMPACTOS AMBIENTALES IMPLICADOS EN EL DESARROLLO DEL PROYECTO IDENTIFICADOS POR LA PROMOVENTE.

A continuación, se transcriben los impactos que la **Promovente** identificó en la **MIA-P** para cada uno de los factores ambientales durante las diferentes etapas del **Proyecto**.

Desmonte

Durante estas actividades se verá afectada la calidad del aire ya que se generará contaminación por dispersión de polvo y contaminación sonora provenientes del equipo y maquinaria a utilizar. El suelo se verá afectado debido a que se realizara la remoción del mismo en aquellas áreas donde se construirán las unidades de vivienda componen el proyecto "Condominio Horizontal Rancho Escondido", con posible erosión y movimiento de tierra para las compactaciones, nivelación y rellenos, el medio perceptual conformado por los elementos paisajísticos, vistas panorámicas y naturalidad. Si bien los rellenos van a ser inapreciables puesto que el predio carece de pendiente o es mínima. En cuanto a los impactos sobre la diversidad y abundancia de flora y fauna (aunque son escasos) se consideran como perjudicial permanente, significativo, e irreversible.

Vegetación

En las actividades de desmonte del proyecto se afectará de manera general, principalmente a la vegetación existente (que también es muy escasa) en el sitio donde se pretende la construcción del proyecto; En cuanto a la fauna presente en área del proyecto, la mayor afectación está dado por la destrucción directa de su hábitat. Este impacto se considera perjudicial, poco significativo, permanente e irreversible por la destrucción directa.

Calidad del aire

Durante los trabajos de trazo y nivelación se afectará principalmente a la calidad del aire por la generación de humos y polvo, así como el confort sonoro por el uso de maquinaria pesada. Asimismo se podría afectar a la fauna de lento desplazamiento principalmente a reptiles (aunque no se observaron de este tipo). Todo lo

anterior por el uso de la maquinaria a emplear durante estas actividades. Esta misma actividad afectará la naturalidad de la zona. Estos tipos de impactos se consideran como perjudicial, temporal poco significativo y reversible.

Operación de maquinaria

Los impactos identificados para la operación de maquinaria son los mismos que los del impacto descrito anteriormente. Esta misma actividad afectará también la naturalidad de la zona debido a la contemplación de maquinaria operando. Estos tipos de impactos se consideran como perjudiciales, temporales, poco significativos y reversibles.

Obreros

La acción de los obreros en el área del proyecto actúa de manera perjudicial, temporal, poco significativa y reversible sobre la biota terrestre (flora y fauna). En cuanto al aspecto socioeconómico el impacto será beneficioso, temporal, y poco significativo en la economía local, debido a la demanda de productos básicos que generarán los obreros y personal calificado en esta etapa.

Generación de residuos

Durante la generación de residuos tiene estimado se generarán los siguientes tipos de residuos:

a) Residuos Vegetales: Es el resultante de la limpieza de maleza y desmonte. Conforme a las alturas y coberturas vegetales promedio-calculadas en campo y las áreas a impactar, así como la ubicación de las obras, se estima que el producto del desmonte no pase de ni de 5.0 m3, ya que la cobertura vegetal es muy escasa.

b) Basura Doméstica: Se tiene estimado que se generará aproximadamente 5.5 kg/diario de basura doméstica proveniente principalmente del uso y consumo de víveres de los empleados. El manejo inadecuado de la basura generada por los trabajadores podría afectar de manera negativa a la calidad del suelo y a la calidad escénica debido a que perdería naturalidad la zona además de generar molestias, afectar a la salud y seguridad principalmente a los habitantes circunvecinos del predio del proyecto.

c) Emisiones a la atmósfera: Las emisiones que se generarán durante las labores de desmonte y preparación del terreno serán polvos y humos provocados por la combustión del combustible en la maquinaria a utilizar. Estos residuos afectarán principalmente la calidad del aire; a la fauna principalmente aves en tránsito por la zona y naturalidad del área.

d) Residuos líquidos: Se generarán residuos líquidos provenientes de los baños portátiles para el uso del personal que labore durante la etapa de preparación del sitio, construcción y operación. Los generados durante la etapa de operación serán tratados a partir de la planta de tratamiento residencial a instalar.

Los impactos detectados por la generación de los residuos antes indicados se consideran como perjudiciales, poco significativos, temporales y reversibles.

Generación de ruido

Normalmente la operación de la maquinaria y equipo trae consigo la generación de ruido, cuyos efectos, en este caso, se reflejarán únicamente en la biota terrestre, específicamente sobre la fauna. Sin embargo, dado el carácter temporal del mismo además de que en el área del proyecto no se observó una gran cantidad de especímenes, se considera que sus efectos serán perjudiciales, poco significativos, temporales y reversibles.

Defecación al aire libre: La defecación al aire libre en el área de trabajo y zonas aledañas al sitio del proyecto se originaría por la carencia de baños sanitarios suficientes y funcionales (buen estado, limpios y con un mantenimiento adecuado) y a la de falta de costumbre de los trabajadores en usarlos. Dicho personal podría realizar sus necesidades fisiológicas al aire libre, afectando con esta acción a la calidad del aire (por la generación de malos olores); la calidad del suelo; la calidad del agua subterránea (contaminación de mantos freáticos) por

la filtración de aguas negras; la flora por destrucción directa; fauna por destrucción directa y de hábitats y la naturalidad de la zona además esta actividad podría crear focos de contaminación.

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

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

D).- DICTAMEN TÉCNICO.

En la **MIA-P** se describe el Proyecto que se pretende realizar, cumpliendo con la segunda fracción del Artículo 12 del RLGEEPAMEIA, y dadas las características descritas en el **Proyecto**, se prevé que se ocasionaran impactos ambientales susceptibles de ser compensados y mitigados.

En cuanto a los instrumentos jurídicos aplicables al **Proyecto**, esta Delegación identificó que la **Promovente** realizó una **adecuada vinculación con los instrumentos normativos aplicables**, así como con el *Plan de Ordenamiento Ecológico del Municipio de Los Cabos*, por lo que **cumple** con lo que al respecto establece la fracción III del Artículo 12 del RLGEEPAMEIA.
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 el Proyecto.

La fracción IV del mismo Artículo 12 del RLGEEPAMEIA indica que en la **MIA-P** se requiere incluir la descripción del sistema ambiental y señalar la problemática que se detecte en el área de influencia. Al describir esa problemática antes, durante y después de la ejecución del **Proyecto** y hacer mención de los aspectos del ecosistema en el que se encuentra ubicado, y los daños que podría causar el desarrollo del **Proyecto**, la **Promovente cumple** con lo establecido al inicio de este párrafo.

Aunque la Promovente propone una vigencia total de 100 años incluyendo construcción operación y mantenimiento del proyecto, se considera que el término es excesivo, que la información analizada no permite prever los impactos a tan largo plazo y además la vida útil tanto de los materiales como de las construcciones no puede ser tan amplia por lo que se determina establecer una vigencia menor.

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** "Condominio Horizontal Rancho Escondido", **cumple con los requisitos** que para tal efecto exigen la normatividad aplicable al trámite que se atiende, además, las actividades del **Proyecto** no influirán de manera negativa en la calidad del sistema ambiental, ni afectarán a las especies de flora y fauna con alguna categoría de riesgo; y toda vez que son factibles de desarrollarse en el sitio propuesto siempre y cuando rigurosamente se cumpla con las medidas de prevención, mitigación y compensación señaladas en la documentación exhibida y al cumplimiento de los Términos y Condicionantes de la presente resolución para minimizar los impactos ambientales adversos que puedan ocasionarse al ambiente, por lo que en el ejercicio de sus atribuciones, esta Delegación Federal de la SEMARNAT en Baja California Sur determina que el **Proyecto**, objeto de la evaluación que se dictamina, es **ambientalmente viable**, por lo tanto se sujetara a los siguientes:

HDC

TÉRMINOS

PRIMERO. De conformidad con lo que se establece en los artículos 35, fracción II de la Ley General del Equilibrio Ecológico y 45, fracción II de su reglamento en materia de evaluación del impacto ambiental **SE AUTORIZA DE MANERA CONDICIONADA**, el Proyecto **"Condominio Horizontal Rancho Escondido"**, que consiste en Realizar cambio del uso actual forestal Para llevar a cabo **la lotificación de terreno** en una superficie de 8,663.092m².

El **Proyecto** se encuentra ubicado en el Lote 14 manzana 2 del Fraccionamiento Cabo Escondido en Cabo San Lucas, Baja California Sur. Las coordenadas UTM son:

CUADRO DE CONSTRUCCIÓN		
Coordenadas UTM, WGS84, Zona 12R		
Vértice	X	Y
1	593934.85	2543790.16
2	593814.39	2543709.34
3	593789.18	2543771.42
4	593892.70	2543838.36
Superficie total: 8,663.09 m²		

SEGUNDO. La presente autorización del **Proyecto**, tendrá una vigencia de 10 (diez) años para la etapa de construcción, y 40 (cuarenta) años para mantenimiento. El plazo empieza a contar a partir de la notificación de la presente Resolución.

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

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

TERCERO. La presente Resolución no autoriza la construcción, operación y/o ampliación de ningún tipo de infraestructura o actividad que no esté listada en el TÉRMINO PRIMERO de la presente.

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

y condiciones ambientales presentes al momento de su solicitud. Posterior a ello y de ser el caso, deberá presentar a esta Delegación Federal para su evaluación, la **MIA-P**.

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

QUINTO. 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.

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

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

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

SÉPTIMO. La aplicación y cumplimiento de las **medidas preventivas y de mitigación** propuestas en la **MIA-P** de conformidad con lo que señala el artículo 44 fracción III del reglamento de la Ley General del Equilibrio Ecológico y Protección al Ambiente en materia de evaluación del impacto ambiental se hacen de carácter obligatorio según lo establecido a continuación:

Descripción de la medida o programa de medidas de mitigación o correctivas por componente ambiental.
RECURSOS FORESTALES Y FLORA
Se delimitará perfectamente la zona de desmonte, con el fin de prevenir y mitigar el desmonte no necesario. Esta medida tiene aplicación en los impactos identificados en suelo y vegetación directamente, e indirectamente con desmonte, despalme y cortes asociados al proyecto

Se recuperara la totalidad de individuos de flora, para la reubicación eficiente en etapas posteriores del proyecto. Esta medida se aplicara mediante el rescate y trasplante en áreas específicas del predio, con el fin de asegurar su supervivencia hasta su reubicación definitiva. Lo anterior lo realizara personal capacitado y con experiencia en materia. Se le dará especial atención a aquellas especies enlistadas en la Norma Oficial Mexicana NOM-059-SEMARNAT-2010.
En ninguna etapa del proyecto se hará uso del fuego como lo marca la normatividad en materia ambiental. Los residuos resultantes del desmonte y que no se puedan rescatar, se depositarán en donde lo indique la autoridad competente.
No se hará uso de agroquímicos para la eliminación de la vegetación
No se permitirá apropiación de especies vegetales.

FAUNA
Se llevará a cabo medidas de ahuyentamiento con el fin de no dañar la fauna presente en el predio, con el propósito de que evitar su presencia durante la introducción del equipo mecánico para remover la vegetación. Aunado, los individuos de fauna que no puedan ser ahuyentados, se reubicaran por personal capacitado y con experiencia en sitios donde no se tendrá perturbación y que sean similares al hábitat en los que se encontraron, asegurando así su sobrevivencia
La remoción de la vegetación se hará paulatina y direccionadamente a fin de que se dé oportunidad de escape a la fauna silvestre.
No se permitirá apropiación, captura, cacería de especies animales

SUELO
Se realizará mantenimiento preventivo a la maquinaria y equipo con el finde minimizar riesgos de vertido de sustancias contaminantes, durante las diferentes etapas de proyecto
Además de lo anterior, que corresponde a los impactos de mayor relevancia para el proyecto:
142
Con el fin de mantener la humedad del suelo en zonas desmontadas o áreas previamente descubiertas y con el fin de evitar en lo posible la generación de polvo al a atmosfera, se llevara a cabo la aplicación de agua de riego, en los lugares con presencia de tránsito vehicular o de maquinaria, de manera periódica, mediante agua tratada.
Se dará oportuno seguimiento a la aplicación de cada una de las Normas Oficiales Mexicanas en todas las fases del proyecto, sobre todo en aquellas en materia de emisión de gases y ruido, por medio de la procuración del buen estado de la maquinaria, especialmente los motores para prevenir la generación y emisión de gases
No se dispondrán los residuos sólidos o líquidos contaminantes al suelo. Aquellos derivados de la propia naturaleza del proyecto se dispondrán en los sitios autorizados por el Ayuntamiento de acuerdo con la normativa ambiental aplicable. Los residuos de manejo especial, derivados del mantenimiento de los motores se realizarán en talleres especializados.
Se instalaran sanitarios portátiles para el uso de los trabajadores (uno por cada 15 trabajadores) con el fin de evitar el fecalismo al aire libre, contratándose una empresa especializada en el mantenimiento de los mismos.
Al momento de realizarse los contratos con personal ajeno al promovente se anexaran las restricciones aquí contenidas con respecto a la flora, fauna y suelo.

IMPACTOS RESIDUALES
Se entiende por impacto residual al efecto que permanece en el ambiente después de aplicar las medidas de mitigación. Es un hecho que muchos impactos carecen de medidas de mitigación, otros, por el contrario, pueden ser ampliamente mitigados o reducidos, e incluso eliminados con la aplicación de las medidas propuestas, aunque en la mayoría de los casos los impactos quedan reducidos en su magnitud. Por ello, el

estudio de impacto ambiental quedará incompleto si no se especifican estos impactos residuales ya que ellos son los que realmente indican el impacto final de un determinado proyecto.
El impacto residual más importante será el de la pérdida del paisaje natural, aunque las dimensiones del proyecto son pequeñas, la introducción de un nuevo elemento (las viviendas que compondrán en etapas posteriores al proyecto "Condominio Horizontal Rancho Escondido") sin duda alguna permanecerá aunque se cumplan las medidas de mitigación propuestas. Otro impacto residual será el del cambio de uso de suelo de terreno forestal al de desarrollo habitacional, aunque de magnitudes pequeñas, seguramente la instalación del proyecto "Condominio Horizontal Rancho Escondido" será un detonante para la llegada de otras.

OCTAVO. De conformidad con lo dispuesto por los artículos 35, párrafo cuarto y fracción II de la Ley General del Equilibrio Ecológico y la Protección al Ambiente, y 45 fracción II de su Reglamento en Materia de Evaluación del Impacto Ambiental que establecen 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 sujetándose a las medidas adicionales de prevención y mitigación que tengan por objeto evitar, atenuar o compensar los impactos ambientales adversos; y 47, primer párrafo del mismo reglamento citado, que establece qué, la ejecución de la obra o la realización de la actividad de que se trate deberá sujetarse a lo previsto en la Resolución respectiva; así como el 48 del mismo que estipula que la Secretaría señalará las condiciones y requerimientos que deban observarse en las diferentes etapas del **Proyecto**, 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 dar aviso a la Procuraduría Federal de Protección al Ambiente, del inicio de obras y actividades del **Proyecto** y remitir copia a esta Delegación Federal de dicha notificación y cualquier otra derivada del cumplimiento de Términos y Condicionantes.

2. El **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:
   - Objetivos y alcances.
   - Diagnóstico y metodología que utilizará, así como acciones de monitoreo y seguimiento.
   - Indicadores de éxito basados en criterios técnicos y ecológicos medibles y verificables en un corto, mediano y largo plazo.
   - Cronograma de actividades, medidas correctivas e implementación de nuevas medidas de mitigación en caso de ser necesarias.

3. Cuando se encuentren ejemplares de flora y fauna que pudieran ser afectados, el **Promovente** deberá llevar a cabo el **rescate de flora y fauna silvestre**, tanto de aquellas sujetas a alguna categoría establecidas en la Norma Oficial Mexicana NOM-059-SEMARNAT-2010, así como de aquellas que no están contempladas dentro de la misma Norma.

4. Lo sobrante de lo que no sea trasplantado en algún otro sitio, deberá de utilizarse como abono para el mismo lote.

5. La **Promovente** deberá establecer un mecanismo para garantizar la gestión adecuada de sus residuos hasta su disposición final en un sitio autorizado, que incluya la identificación de un área destinada al almacenamiento temporal de Residuos Sólidos Urbanos perfectamente delimitada y con acceso

controlado dentro del predio con contenedores, diferenciados en residuos orgánicos e inorgánicos, lo anterior para evitar la dispersión de los mismos por la acción del viento.

6. La **Promovente** no deberá realizar apertura de nuevos caminos o brechas fuera de los polígonos del **Proyecto**, y deberá hacer de conocimiento a todos los trabajadores que solo pueden hacer uso de los caminos ya existentes.

7. Para el riego de caminos, accesos, para evitar la dispersión de polvos, deberá de utilizarse únicamente aguas tratadas.

8. Queda prohibido descargar o infiltrar al suelo o subsuelo, aguas negras o cualquier tipo de agua residual que contenga contaminantes orgánicos (sanitarios y/o fecales) o inorgánicos (detergentes, jabones y/o cualquier tipo de sustancias químicas), así como residuos peligrosos.

9. Deberá instalar y mantener servicios sanitarios para el uso de empleados y usuarios del **Proyecto** en todas sus etapas, por lo que el mantenimiento de estos debe de ser de manera constante y con arrendadores autorizados.

10. Este resolutivo no es una autorización para empezar a ejecutar el **Proyecto**, por lo que es **obligatorio** que la **Promovente** tenga todos los permisos requeridos por los diferentes niveles de gobierno; municipal, estatal y federal que este requiera, ya que esta Dependencia solo evalúa los aspectos ambientales de la misma.

11. Mantener los vehículos que se utilicen para la operación del **Proyecto** en constante mantenimiento, de igual manera para los aparatos que produzcan algún contaminante al ambiente.

12. Fomentar el cuidado de la fauna, de manera que en caso de encontrar alguna dentro del **Proyecto** no se vea amenazada por la presencia humana.

13. Al presentarse la ubicación del Proyecto en línea de costa, deberá realizar medidas precautorias, como la eliminación de reflexiones o generaciones de luces altas hacia la playa.

14. Deberá asegurarse de **respetar los límites de las superficies autorizadas** según se indica en el Término Primero de este resolutivo.

15. Al término de la jornada **diaria** de ejecución de trabajo, la **Promovente** deberá realizar la limpieza de los sitios y áreas aledañas.

ETAPA DE ABANDONO DEL SITIO

1. 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, la **Promovente** deberá presentar a esta Delegación Federal de la SEMARNAT, 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 la **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 semestral, para la etapa de preparación de sitio y construcción del **Proyecto,** 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,** así como un informe anual para su etapa de operación y mantenimiento.

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

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 a la **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 de la **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 si, o por los terceros asociados al **Proyecto,** la realización de las acciones de mitigación, restauración y control de todos aquellos impactos ambientales atribuibles al desarrollo de las obras y actividades del **Proyecto**, que no hayan sido considerados por él mismo, en la descripción contenida en la **MIA-P**.

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

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

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

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

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

DÉCIMO OCTAVO.- NOTIFÍQUESE PERSONALMENTE el presente proveído a **Cabo Thai Corporation S. de R.L. de C.V.**, en Representación Michael Ira Buchalter, **Promovente** del **Proyecto** y hágasele saber que los autos del presente expediente podrán ser consultados en las oficinas de esta Delegación Federal en el Estado de Baja California Sur, sita en Melchor Ocampo No. 1045, Colonia Centro, La Paz, B.C.S., de conformidad con lo dispuesto por los artículos 35, 36 y 38 de la Ley Federal de Procedimiento Administrativo. En su caso, notifíquese a su acreditados, los CC. Luis Julián Rodríguez Guajardo y Omar Ulises Parra.

DQP/HPCM/DGLZ

La Encargada del Despacho de esta Delegación Federal

"Con fundamento en lo dispuesto por el artículo 84 del Reglamento Interior de la Secretaría de Medio Ambiente y Recursos Naturales, en suplencia, por ausencia del Titular de la Delegación Federal[1] de la SEMARNAT en el Estado de Baja California Sur, previa designación, firma el presente la Jefa de la Unidad Jurídica."

DELEGACION FEDERAL
SEMARNAT
ESTADO DE
BAJA CALIFORNIA SUR

Lic. Daniela Quinto Padilla

[1] En término del artículo 17 Bis en relación con los artículos Octavo y Décimo Tercero Transitorios del Decreto por el que se reforman, adicionan y derogan diversas disposiciones de la Ley Orgánica de la Administración Pública Federal, publicado en el Diario Oficial de la Federación el 30 de noviembre de 2018.

C.c.e.p. Lic. Cristina Martin Arrieta. Titular de la Unidad Coordinadora de Delegaciones.
C.c.e.p. Arq. Salvador Hernández Silva. Encargado de la DGIRA, SEMARNAT.
C.c.p. Ing. Jorge Elías Angulo.- Delegado de la PROFEPA en el Estado
C.c.p. C. Rubén Muñoz Álvarez.- Presidente Municipal del H. Ayuntamiento de La Paz, B.C.S.
C.c.p. Lic. Luis Humberto Araiza López.- Secretario de Turismo, Economía y Sustentabilidad, B.C.S.
C.c.p. José Carlos Robles Valenzuela.- Coordinador de actividades en la Dirección Local en CONAGUA en B.C.S.
Expediente.