



MEDIO AMBIENTE

SECRETARÍA DE MEDIO AMBIENTE Y RECURSOS NATURALES



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

La Paz, Baja California Sur, a 14 de enero del 2021

- I. **Unidad administrativa:** Delegación Federal de la SEMARNAT en Baja California Sur.
- II. **Identificación:** Versión Pública de 03/MP-0011/03/19 - Recepción, evaluación y resolución de la manifestación de impacto ambiental en su modalidad particular mod. A: no incluye actividad altamente riesgosa (SEMARNAT-04-002-A).
- III. **Tipo de clasificación:** Confidencial en virtud de contener los siguientes datos personales 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 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. 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**

DELEGACION FEDERAL
SEMARNAT



ESTADO DE
BAJA CALIFORNIA SUR

- VI. **Fecha y número del acta de sesión:** Resolución 009/2021/SIPOT, en la sesión celebrada el 13 de enero del 2021.





MEDIO AMBIENTE

SECRETARÍA DE MEDIO AMBIENTE Y RECURSOS NATURALES



2020
LEONA VICARIO
SEMARNAT

Delegación Federal en Baja California Sur

Subdelegación de Gestión para la Protección
Ambiental y Recursos Naturales

OFICIO SEMARNAT-BCS.02.01.IA.524/2020

Clave de Proyecto: 03BS2019FD015

Bitácora: 03/MP-0011/03/19

La Paz, Baja California Sur, a 04 de diciembre de 2020

**C. C. Noé Madrid Romero, Blanca Esthela Madrid Romero,
Jaime Madrid Romero, Sara Madrid Romero y Jaime Madrid Viramontes**

VISTO: Para resolver el expediente con número **03/MP-0011/03/19** respecto del Procedimiento de Evaluación y Dictamen de la Manifestación de Impacto Ambiental Modalidad Particular del Proyecto **“Fuentes del Tezal 12ª Etapa”**, para llevar a cabo el cambio de uso de suelo en terrenos forestales en una superficie de 72, 693.88 m² y posteriormente la construcción de un fraccionamiento habitacional mediante la lotificación y apertura de vialidades, a desarrollarse en la Parcela 109 ZZP1/3 del Ejido Cabo San Lucas, ubicada en el área conocida como El Tezal, Delegación de Cabo San Lucas, Municipio de Los Cabos, Baja California Sur, derivado de la solicitud presentada por los C.C. Noé Madrid Romero, Blanca Esthela Madrid Romero, Jaime Madrid Romero, Sara Madrid Romero y Jaime Madrid Viramontes, Promoventes del Proyecto.

Para los efectos de la presente Resolución, en lo sucesivo, a los C.C. Noé Madrid Romero, Blanca Esthela Madrid Romero, Jaime Madrid Romero, Sara Madrid Romero y Jaime Madrid Viramontes, se les designará los **Promoventes**; a la actividad del proyecto **“Fuentes del Tezal 12ª Etapa”** se le designará el **Proyecto** y la Manifestación de Impacto Ambiental Modalidad Particular, incluyendo sus anexos e información en alcance, serán designados como **MIA-P**.

Al respecto, esta Delegación Federal es competente para evaluar y resolver la **MIA-P** del **Proyecto** sujeto a evaluación en Materia de Impacto Ambiental, de conformidad con lo dispuesto en los Artículos 8º, 14 y 16, de la Constitución Política de los Estados Unidos Mexicanos; 2 fracción I, 16, 17 BIS, 26 y 32 Bis, fracción XI, de la Ley Orgánica de la Administración Pública Federal; 1, 2, 3 y 16, párrafo primero, fracción X, de la Ley Federal de Procedimiento Administrativo; 2 fracción XXX, 19, fracciones XXIII, XXV y XXIX, 38, 39 y 40, fracciones IX, Inciso c, XIX, XXV y XXXIX, del Reglamento Interior de la Secretaría de Medio Ambiente y Recursos Naturales, publicado en el Diario Oficial de la Federación el 26 de noviembre del 2012 y el Decreto por el que se reforma, adicionan y derogan diversas disposiciones de este Ordenamiento Reglamentario, publicado en el Diario Oficial de la Federación el 31 de octubre de 2014, así como el Artículo Único, fracción VII, numeral 1, del Acuerdo por el que se adscribe orgánicamente las Unidades Administrativas y Órganos Desconcentrados de la Secretaría de Medio Ambiente y Recursos Naturales, publicado en el Diario Oficial de la Federación el 15 de diciembre de 2014; 4º, 5º, fracciones II y X, 28, fracción VII, 30, 35, párrafos primero, segundo y último, fracción II, de la Ley General del Equilibrio Ecológico y la Protección al Ambiente; 2º, 4º, 5º inciso O, 9º, 10º fracción II, 12, 17, 19, 21, 22, 24, 25, 26, 27, 38, 39, 42, 44, 45, fracción II, 46 al 50, de su Reglamento en Materia de Evaluación del Impacto Ambiental y,

RESULTANDO

1. Que el 12 de marzo de 2019, se recibió en esta Delegación Federal, el escrito de 25 de febrero de 2019, mediante el que los **Promoventes**, sometió a Evaluación de la Secretaría de Medio Ambiente y Recursos Naturales, por conducto de esta Delegación Federal, la **MIA-P** del **Proyecto**, a desarrollarse en la Parcela 168 Z5 P1/3, ubicada en el área conocida como Altos del Tezal, Delegación de Cabo San Lucas, Municipio de Los Cabos, Baja California Sur. Lo anterior en cumplimiento a lo dispuesto por los artículos 28 y 30, de

“Fuentes del Tezal 12ª Etapa”
C.C. Noé Madrid Romero, Blanca Esthela Madrid Romero, Jaime Madrid Romero,
Sara Madrid Romero y Jaime Madrid Viramontes

[Handwritten signature]
1/35
9





la Ley General del Equilibrio Ecológico y la Protección al Ambiente.

- II. Que el **Proyecto** tiene por objeto llevar a cabo el cambio de uso de suelo en terrenos forestales en una superficie de 72,693.88 m² y posteriormente la construcción de un fraccionamiento habitacional mediante la lotificación y apertura de vialidades, a desarrollarse en la Parcela 109 ZZP1/3 del Ejido Cabo San Lucas, ubicada en el área conocida como El Tezal, Delegación de Cabo San Lucas, Municipio de Los Cabos, Baja California Sur.

La descripción de las diversas áreas del proyecto se presenta en la Tabla, en donde se muestra el porcentaje que representa cada una con respecto a la superficie total.

1. Lotificación: Este concepto incluye la división del predio en lotes, los cuales tendrán fines residenciales, contando cada uno de ellos con servicios básicos de infraestructura común y acceso a las vialidades. Dicha lotificación se realizará en una superficie de 51,703.19 m² (5.17 ha), que representa el 71.12% de la superficie total del proyecto.
2. Vialidades: Se contará con una superficie de 15,245.69 m² (1.525 ha) correspondientes al 20.97% de la superficie total del proyecto, para el desarrollo de vialidades que permitan el acceso a las diferentes áreas que contempla el proyecto.
3. Área de donación: El proyecto considera una superficie de 5,745.00 m² (0.575 ha) que corresponden al 7.90% de la superficie total del proyecto, para un área de donación, es aquí en donde se llevará a cabo la reubicación de las especies de flora y fauna que sean rescatadas de las áreas que serán desmontadas.

Dosificación de áreas propuestas para el desarrollo del presente proyecto.

Concepto	Superficie (m ²)	Superficie (ha)	%
Lotificación	51,703.19	5.170	71.12
Vialidades	15,245.69	1.525	20.97
Área de donación	5,745.00	0.575	7.90
Totales	72,693.88	7.269	100.00

- III. Que el 14 de marzo de 2019, se recibió en esta Delegación Federal el escrito de los **Promovientes**, mediante el que presentaron el extracto del **Proyecto**, publicado en el periódico El Sudcaliforniano el 14 de marzo de 2019.
- IV. Que el 27 de marzo de 2019, una vez integrado el expediente del **Proyecto**, registrado con el número **03/MP-0011/03/19**, con fundamento en lo dispuesto por los artículos 34, primer párrafo de la Ley General del Equilibrio Ecológico y la Protección al Ambiente y 40, de su Reglamento en Materia de Evaluación del Impacto Ambiental, se puso a disposición del público en el Centro Documental, sita en Melchor Ocampo número 1045, C.P. 23000, Colonia Centro, La Paz, Baja California Sur, con el fin de garantizar el derecho de la participación social dentro del procedimiento de evaluación de impacto ambiental.
- V. Que el 28 de marzo 2019, en cumplimiento a lo dispuesto en los artículo 34, fracción I, de la Ley General del Equilibrio Ecológico y la Protección al Ambiente, en relación con el 37, de su Reglamento en Materia de Evaluación del Impacto Ambiental, la Secretaría de Medio Ambiente y Recursos Naturales publicó a través de la Separata número DGIRA/023/19, de su Gaceta Ecológica y en la página electrónica de su Portal

"Fuentes del Tezal 12ª Etapa"
C.C. Noé Madrid Romero, Blanca Esthela Madrid Romero, Jaime Madrid Romero,
Sara Madrid Romero y Jaime Madrid Viramontes



sinat.semarnat.gob.mx/Gacetas/archivos2019/gaceta_17-19.pdf, el listado de proyectos sometidos al Procedimiento de Evaluación de Impacto y Riesgo Ambiental durante el periodo comprendido del 21 al 27 de marzo de 2019, dentro de los cuales se incluyó la solicitud de los **Promovientes** para que ésta Delegación Federal, en uso de las atribuciones que le confieren los artículos 2, fracción XXX, 19, fracciones XXIII, XXV y XXIX, 38, 39 y 40, fracciones IX, Inciso c, XIX, XXV y XXXIX del Reglamento Interior de la Secretaría de Medio Ambiente y Recursos Naturales, diera inicio al Procedimiento de Evaluación de Impacto Ambiental del **Proyecto**.

- VI. Que el 05 de noviembre de 2020, esta Delegación Federal, mediante el oficio SEMARNAT-BCS.02.01.A.437/20, solicitó 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 10 de noviembre del 2020. Lo anterior en el cumplimiento a los lineamientos establecidos en el Acuerdo, firmado por el Órgano Interno de Control, la Unidad Coordinadora de Delegaciones de esta Secretaría y la Dirección General de Coordinación de Delegaciones de la Procuraduría Federal de Protección al Ambiente, de fecha 1 de junio de 2009.
- VII. Que el día 01 de diciembre de 2020, se recibió en esta Delegación Federal el oficio PFFPA/10.1/8C.17.5/991/2020, del 25 de noviembre de 2020, emitido por la Delegación Federal de la Procuraduría Federal de Protección al Ambiente en el Estado de Baja California Sur, en respuesta a lo solicitado en el Resultando V anterior, donde manifiesta lo siguiente:

“... al respecto se indica que después de una búsqueda exhaustiva a las bases y archivos con los que cuenta esta Delegación no encontró procedimiento administrativo instaurado al proyecto relacionado con las obras antes descritas o sin concluir, no omitiendo indicar que esta Delegación Federal, derivado de la austeridad republicana se encuentra impedida para acudir al sitio y verificar que la misma no haya dado inicio de obras.”.

- VIII. 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:

CONSIDERANDO

PRIMERO. Que de conformidad con lo dispuesto en los artículos 8º, 14 y 16 de la Constitución Política de los Estados Unidos Mexicanos; 2º, fracción I, 16, 17 BIS, 26 y 32 Bis fracción XI, de la Ley Orgánica de la Administración Pública Federal; 3º 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; 4º, 5º, fracciones II y X, 28, primer párrafo, fracción VIII, 30, 35, fracción II, de la Ley General del Equilibrio Ecológico y la Protección al Ambiente; 2º, 4º, 5º, inciso O, 9º, 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, 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 5º, fracción X, de la Ley General del Equilibrio Ecológico y la Protección al Ambiente

“Fuentes del Tezal 12º Etapa”
C.C. Noé Madrid Romero, Blanca Esthela Madrid Romero, Jaime Madrid Romero,
Sara Madrid Romero y Jaime Madrid Viramontes

3/35





establece como facultad de la Federación la evaluación del Impacto Ambiental de obras o actividades a las que se refiere el artículo 28 de dicha Ley y, en su caso la expedición de autorizaciones. Por lo antes expuesto, la evaluación en Materia de Impacto Ambiental de las obras y actividades del **Proyecto** son de competencia Federal, toda vez que los cambios de uso de suelo de áreas forestales, así como en selvas y zonas áridas requiere de ser evaluado en Materia de Impacto Ambiental por esta Delegación Federal y al ser regulado por leyes federales de conformidad con lo dispuesto en los artículos 28, fracción VII, de la Ley General del Equilibrio Ecológico y la Protección al Ambiente y 5º, inciso O, de su Reglamento en Materia de Evaluación de Impacto Ambiental.

TERCERO. Que de conformidad con lo dispuesto por los artículos 28, fracción II, 2, fracción XXX, 19, fracciones XXIII, XXV, XXIX, 39 y 40, fracciones IX, inciso c, así como, XIX, XXV y XXXIX del Reglamento Interior de la Secretaría de Medio Ambiente y Recursos Naturales, las Delegaciones Federales de esta Secretaría cuentan con facultades para dictaminar en Materia de Impacto Ambiental.

CUARTO. 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-2006, NOM-045-SEMARNAT-2006, NOM-059-SEMARNAT-2010, NOM-080-SEMARNAT-1994, así como en lo dispuesto en el Programa del Plan Director de Desarrollo Urbano San José del Cabo-Cabo San Lucas 2040 y el Ordenamiento Ecológico para el Desarrollo Urbano y Turístico del Municipio de Los Cabos. Destacando los puntos siguientes:

A). CARACTERÍSTICAS DEL PROYECTO.

Cabe precisar que del análisis íntegro de la **MIA-P**, se advierte que los **Promoventes** pretenden llevar a cabo el cambio de uso de suelo en terrenos forestales en una superficie de 72, 693.88 m² y posteriormente la construcción de un fraccionamiento habitacional mediante la lotificación y apertura de vialidades, a desarrollarse en la Parcela 109 ZZP1/3 del Ejido Cabo San Lucas, ubicada en el área conocida como El Tezal, Delegación de Cabo San Lucas, Municipio de Los Cabos, Baja California Sur).

La descripción de las diversas áreas del proyecto se presenta en la siguiente Tabla, en donde se muestra el porcentaje que representa cada una con respecto a la superficie total.

1. Lotificación: Este concepto incluye la división del predio en lotes, los cuales tendrán fines residenciales, contando cada uno de ellos con servicios básicos de infraestructura común y acceso a las vialidades. Dicha lotificación se realizará en una superficie de 51,703.19 m² (5.17 ha), que representa el 71.12% de la superficie total del proyecto.
2. Vialidades: Se contará con una superficie de 15,245.69 m² (1.525 ha) correspondientes al 20.97% de la superficie total del proyecto, para el desarrollo de vialidades que permitan el acceso a las diferentes áreas que contempla el proyecto.
3. Área de donación: El proyecto considera una superficie de 5,745.00 m² (0.575 ha) que corresponden al 7.90% de la superficie total del proyecto, para un área de donación, es aquí en donde se llevará a cabo la reubicación de las especies de flora y fauna que sean rescatadas de las áreas que serán desmontadas.

Dosificación de áreas propuestas para el desarrollo del presente proyecto.

Concepto	Superficie (m ²)	Superficie (ha)	%
Lotificación	51,703.19	5.170	71.12
Vialidades	15,245.69	1.525	20.97

“Fuentes del Tezal 12ª Etapa”
C.C. Noé Madrid Romero, Bianca Esthela Madrid Romero, Jaime Madrid Romero,
Sara Madrid Romero y Jaime Madrid Viramontes





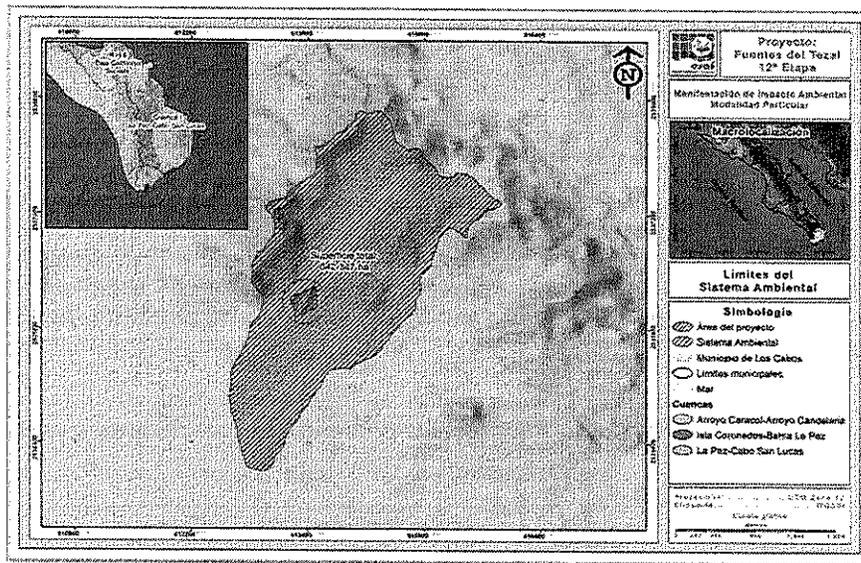
Área donación	de	5,745.00	0.575	7.90
Totales		72,693.88	7.269	100.00

Las actividades que pretende el **Proyecto** no se realizarán dentro de ningún Área Natural Protegida de carácter Federal, Estatal o Municipal.

B). ASPECTOS ABIÓTICOS

Sistema Ambiental delimitado para el proyecto.

Con base en el ejercicio anterior el proyecto queda enmarcado en el Sistema Ambiental (SA) que se presenta en la Figura. Este ocupa una superficie total de 642.347 ha. A nivel SA, el área del proyecto se ubica en la parte central del mismo.



Clima

En el área del **Proyecto**, presenta el siguiente tipo de clima:

SUBTIPO DE CLIMA	DESCRIPCIÓN
BW(h')hw(x')	Este tipo de clima corresponde al grupo de los secos; 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 SA, tenemos que los meses con mayor precipitación son septiembre y agosto con 116.10 y 51.80 mm, respectivamente; mientras que los meses con menor precipitación son junio con 0.00 y mayo con 0.10 mm, respectivamente, teniendo una precipitación promedio anual de 254.90 mm.

Geología y Geomorfología

“Fuentes del Tezal 12ª Etapa”
C.C. Noé Madrid Romero, Blanca Esthela Madrid Romero, Jaime Madrid Romero,
Sara Madrid Romero y Jaime Madrid Viramontes



La naturaleza geológica de la región de los Cabos, está íntimamente ligada a la interacción de las placas tectónicas, su basamento lo constituyen rocas ígneas intrusivas (como granitos y granodioritas) y rocas metamórficas de edad Mesozoica (98.4 a 54.1 millones de años). Este basamento es el remanente de la actividad tectónica sucedida cuando la península y el golfo aun no iniciaban sus respectivos procesos de separación y apertura. La cuenca esta rellena por sedimentos que corresponden a la época Terciaria y Cuaternaria. Las edades de las rocas oscilan dentro del intervalo de los periodos Mioceno medio del Pleistoceno y registran diversos ambientes de depósitos que varían de continentales a marinos.

Los afloramientos rocosos en el SA donde se localiza el proyecto están conformados por rocas del tipo granito, conglomerado y aluviales.

Clave	Tipo	Superficie (m ²)	Superficie (ha)	%
T(Gr)	Granito	3,758,937.34	375.894	58.52
Q(cg)	Conglomerado	2,358,308.57	235.831	36.71
Q(al)	Aluvial	306,226.06	30.623	4.77
Totales		6,423,471.96	642.347	100.00

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 km², que corresponden a una parte del municipio de La Paz y a la totalidad del municipio de Los Cabos.

Edafología

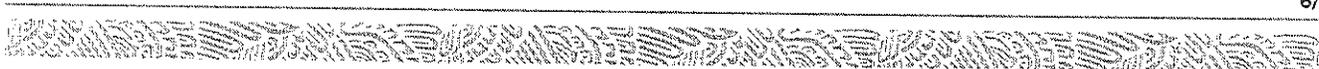
En el análisis del SA definida para el proyecto se observa la presencia de tres tipos de suelo: Regosol esquelético, Leptosol eútrico y Fluvisol eútrico.

Clave	Clase	Superficie (m ²)	Superficie (ha)	%
RGskp	Regosol esquelético	3,331,411.05	333.141	51.86
Lpeu	Leptosol eútrico	3,022,988.38	302.299	47.06
Fleu	Fluvisol eútrico	69,072.53	6.907	1.08
Totales		6,423,471.96	642.347	100.00

Regosol epiesquelético. Los Regosoles se desarrollan sobre materiales no consolidados, alterados y de textura fina. Se presentan en cualquier zona climática sin permafrost y a cualquier altitud. Son muy comunes en zonas áridas, en los trópicos secos y en las regiones montañosas. No existe horizonte de diagnóstico alguno excepto un ócrico superficial. La evolución del perfil es mínima como consecuencia de su juventud, o de un lento proceso de formación por una prolongada sequedad. La característica principal del regosol epiesquelético es que son suelos que tienen 40 por ciento o más (en volumen) de gravas u otros fragmentos gruesos promediado en una profundidad de 50 cm de la superficie del suelo. Este tipo de suelo se desarrolla desde la parte central al sur del SA en una superficie de 333.141 ha correspondiente al 51.86% de la superficie total y siendo este el que se desarrolla en el Área del Proyecto.

Hidrología

"Fuentes del Tezal 12ª Etapa"
C.C. Noé Madrid Romero, Blanca Esthela Madrid Romero, Jaime Madrid Romero,
Sara Madrid Romero y Jaime Madrid Viramontes





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 kilómetros cuadrados, 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.

Con base a la clasificación más fina a nivel SA, el proyecto queda inmerso en un Sistema Ambiental de 642.347 ha. En dicha área se reporta la presencia de 2 afluentes del tipo intermitente, ambos son de primer orden y ninguno de ellos cuenta con nombre.

C). ASPECTOS BIÓTICOS.

Flora

La poligonal del proyecto se ubica dentro de Matorral sarcocaula. Especies de flora identificadas durante el levantamiento de campo realizado para el presente proyecto.

Nombre común	Nombre científico
Cochemia	<i>Cochemia posegeri</i>
Choya	<i>Cylindropuntia cholla</i>
Biznaga	<i>Ferocactus townsendianus</i> var. <i>townsendianus</i>
Viejito	<i>Mammillaria dioica</i>
Cardón	<i>Pachycereus pringlei</i>
Pitaya agria	<i>Stenocereus gummosus</i>
Pitaya dulce	<i>Stenocereus thurberi</i>
Daí	<i>Acacia goldmanii</i>
Palo estaca	<i>Caesalpinia californica</i>
Rama prieta	<i>Indigofera nelsonii</i>
Palo blanco	<i>Lysiloma candida</i>
Celosa	<i>Mimosa xantii</i>
Palo fierro ejotón	<i>Pithecellobium confine</i>
Pimientilla	<i>Adelia virgata</i>
Liga	<i>Euphorbia californica</i>
Lomboy	<i>Jatropha cinerea</i>
Copal	<i>Bursera hindsiana</i>
Torote rojo	<i>Bursera microphylla</i>
Chocolatillo	<i>Bourreria sonorae</i>
Manzanita roja	<i>Cordia curassavica</i>
Palo colorado	<i>Colubrina glabra</i>

"Fuentes del Tezal 12ª Etapa"

C.C. Noé Madrid Romero, Blanca Esthela Madrid Romero, Jaime Madrid Romero, Sara Madrid Romero y Jaime Madrid Viramontes





Nombre común	Nombre científico
Cacachila	<i>Karwinskia humboldtiana</i>
Frutilla	<i>Lycium rechil</i>
Mariola	<i>Solanum Hindsianum</i>
Ciruelo	<i>Cyrtocarpa edulis</i>
Datilillo	<i>Yucca valida</i>
Margarita	<i>Viguiera laciniata</i>
Palo adán	<i>Fouquieria diguetii</i>
Salvia	<i>Hyptis laniflora</i>
Algodón	<i>Gossypium harknessii</i>
Malvarosa	<i>Melochia tomentosa</i>
Damiana	<i>Turnera diffusa</i>

Especies enlistadas en alguna categoría de protección

La revisión del estatus de especies bajo categorías de protección se realizó conforme a la NOM-059-SEMARNAT-2010. Con los resultados obtenidos del levantamiento de información florística, se obtuvo que solo una especie se encuentra enlistada en dicha NOM y corresponde a *Ferocactus townsendianus* var., *townsendianus*, la cual está en la categoría de Amenazada (A).

Fauna

Dentro del polígono del proyecto se encontraron las siguientes especies de fauna.

Aves

Este grupo es el mejor representado en la superficie requerida para el proyecto con un total de 19 especies pertenecientes a 16 familias diferentes, donde las familias Columbidae, Icteridae y Mimidae son las mejor representadas con 2 especies cada una (10.53% de la riqueza total, respectivamente), mientras que las 13 familias restantes registraron una especie cada una (5.26% de la riqueza total, respectivamente).

Riqueza de especies de aves observadas en la superficie requerida para el proyecto.

Nombre común	Nombre científico	Familia	NOM-059-SEMARNAT-2010	%
Paloma alas blancas	<i>Zenaida asiatica</i>	Columbidae		10.53
Torcasita	<i>Columbina passerina</i>	Columbidae		
Pajaro azul	<i>Aphelocoma californica</i>	Icteridae		10.53
Bolsero	<i>Icterus parisorum</i>	Icteridae		
Cenzontle norteño	<i>Mimus polyglottos</i>	Mimidae		10.53
Cuirigo	<i>Toxostoma cinereum</i>	Mimidae		
Baloncillo	<i>Auriparus flaviceps</i>	Remizidae		5.26
Cardenal rojo	<i>Cardinalis cardinalis</i>	Cardinalidae		5.26
Zopilote Aura	<i>Cathartes aura</i>	Cathartidae		5.26
Correcaminos norteño	<i>Geococcyx californianus</i>	Cuculidae		5.26
Corrion de garganta negra	<i>Amphispiza bilineata</i>	Emberizidae		5.26
Pinzon mexicano	<i>Carpodacus mexicanus</i>	Fringillidae		5.26
Chacuaca	<i>Callipepla californica</i>	Odontophoridae		5.26

“Fuentes del Tezal 12ª Etapa”
C.C. Noé Madrid Romero, Blanca Esthela Madrid Romero, Jaime Madrid Romero,
Sara Madrid Romero y Jaime Madrid Viramontes



Gorrión	<i>Passer domesticus</i>	Passeridae	5.26
Carpintero del desierto	<i>Melanerpes uropygialis</i>	Picidae	5.26
Chivirito	<i>Polioptila caerulea</i>	Sylviidae	5.26
Chuparrosita violeta	<i>Calypte costae</i>	Trochilidae	5.26
Matraca del desierto	<i>Campylorhynchus brunneicapillus</i>	Troglodytidae	5.26
Lelo	<i>Myiarchus cinerascens</i>	Tyrannidae	5.26
Total			100.00

Mamíferos

Tomando en cuenta que la superficie requerida para el proyecto, se encuentra cerca de la zona urbana, la presencia de este grupo de fauna es muy reducido ya que por la actividad humana prefieren desplazarse a zonas con mayor grado de conservación, por lo tanto, solamente se registraron tres especies pertenecientes a las familias Canidae, Leporidae y Sciuridae.

Riqueza de especies de mamíferos observados en la superficie requerida para el proyecto.

Nombre común	Nombre científico	Familia	NOM-059-SEMARNAT-2010	%
Zorra gris	<i>Urocyon cinereoargenteus</i>	Canidae		33.33
Liebre cola negra	<i>Lepus californicus</i>	Leporidae		33.33
Juancito	<i>Ammospermophilus leucurus</i>	Sciuridae		33.33
Total				100.00

Reptiles

Finalmente para el grupo de los reptiles se tuvo una riqueza de 8 especies pertenecientes a 4 familias diferentes, donde la familia Phrynosomatidae es la mejor representada con 3 especies que representa el 37.50% de la riqueza total, seguida por las familias Iguanidae y Teiidae con 2 especies cada una (25.00% de la riqueza total, respectivamente), mientras que la familia Colubridae obtuvo un registro de una especie (12.50% de la riqueza total).

Riqueza de especies de reptiles observados en la superficie requerida para el proyecto.

Nombre común	Nombre científico	Familia	NOM-059-SEMARNAT-2010	%
Cachora güera	<i>Uta stansburiana</i>	Phrynosomatidae	A	37.5
Cachora panza azul	<i>Urosaurus nigricaudus</i>	Phrynosomatidae	A	
Lagartija cachora	<i>Callisaurus draconoides</i>	Phrynosomatidae	A	
Iguana del desierto	<i>Dipsosaurus dorsalis</i>	Iguanidae		25.0
Iguana	<i>Ctenosaura hemilopha</i>	Iguanidae	Pr	
Huico	<i>Cnemidophorus hyperythrus</i>	Teiidae		25.0
Huico occidental	<i>Cnemidophorus tigris</i>	Teiidae		
Culebra	<i>Pituophis vertebralis</i>	Colubridae		12.5

"Fuentes del Tezal 12ª Etapa"
C.C. Noé Madrid Romero, Blanca Esthela Madrid Romero, Jaime Madrid Romero,
Sara Madrid Romero y Jaime Madrid Viramontes



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

Etapa de selección y preparación del sitio

En la etapa de selección y 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 catorce resultaron con un valor de moderadamente significativo. El resto de los impactos identificados fueron valorados compatibles con el medio. A continuación se presenta la descripción y valoración de los impactos más importantes que podrían ser causados en esta etapa del proyecto.

Disminución de la calidad del suelo por el desmonte

Este impacto ocurrirá sobre la capa de suelo de zonas muy localizadas y consistirá en alteraciones básicamente físicas, derivadas de la extracción de plantas. Se presentará principalmente sobre las áreas destinadas a la construcción de las residencias y vialidades. 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; además, se trata de un predio catalogado dentro de un área con potencial de Aprovechamiento, con base en el POET municipal. El efecto de este impacto está relacionado con la pérdida de vegetación y el rescate de especies vegetales. Parte del suelo se puede recuperar para fortalecer áreas de jardinería o las zonas que no se desmonten.

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 y reversibilidad de mediano a 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 está alterada, como se indica en la sección de diagnóstico. La vegetación forma parte de un sistema altamente fragmentado, con diversas modificaciones y con poco valor de conservación.

Disminución de la calidad de hábitat para fauna

El desmonte de vegetación implica una pérdida de hábitat para la fauna, pero la superficie donde se pretende desarrollar el proyecto no cumple cabalmente la función de hábitat; dada su baja cobertura vegetal y poca disponibilidad de alimento para la fauna. Por otra parte, 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 desmonte tiene un efecto moderadamente 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.

Pérdida de singularidad en el paisaje

La pérdida de singularidad en el paisaje debido al desmonte 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

“Fuentes del Tezal 12ª Etapa”
C.C. Noé Madrid Romero, Blanca Esthela Madrid Romero, Jaime Madrid Romero,
Sara Madrid Romero y Jaime Madrid Viramontes



matorral son el principal elemento en las vistas locales. De cualquier manera, se trata de un paisaje de valor ambiental bajo con notables alteraciones, principalmente por los terrenos desmontados, vegetación introducida y presencia de caminos, fraccionamientos, 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.

Etapa de construcción

Durante la etapa de construcción se producirán un total de 59 impactos adversos. Ningún impacto adverso llega a ser severo o crítico, y solamente 19 llegan a ser moderados, el resto son compatibles con el medio. Cuatro de los impactos moderados son causados por la excavación, relleno y compactación del suelo; cinco por la construcción de las residencias; tres más por las actividades de acarreo de materiales y cinco más por la operación de maquinaria y equipo durante las actividades del proyecto. Los factores más afectados por estas actividades son el suelo y el paisaje. Los impactos benéficos de esta etapa serán dieciocho. Catorce de estos impactos benéficos se han evaluado como poco significativos y solamente cuatro como significativo. A continuación se muestra la descripción y valoración de los impactos adversos más importantes.

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 residencias y vialidades. 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

Este impacto es provocado por la construcción de las residencias y vialidades. 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 agropecuario y forestal en la región. El impacto es valorado como moderado y se debe principalmente a que en la región es poco practicada la agricultura de riego y el nuevo uso de suelo propuesto para el proyecto es el de mayor demanda.

Disminución en la calidad del hábitat

El hábitat para la fauna que será modificado por la construcción de las residencias y vialidades, antes ya habrá sido afectado por las actividades de desmonte, 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 adaptada 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 residencias y vialidades representan la aparición de un objeto artificial 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,

"Fuentes del Tezal 12ª Etapa"

C.C. Noé Madrid Romero, Blanca Esthela Madrid Romero, Jaime Madrid Romero,
Sara Madrid Romero y Jaime Madrid Viramontes



limitada porque el paisaje regional tiene poco valor (ver sección de diagnóstico ambiental), esto se debe a que en los alrededores del área de influencia existen zonas con una significativa presencia de fraccionamientos, hoteles y desarrollos comerciales; y en general el paisaje ya está modificado.

Etapa de operación y mantenimiento

El número de impactos adversos que se pueden producir por la operación del proyecto es de diecisiete, 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 a la introducción de plantas exóticas y al tránsito de las personas por las vías de acceso. 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.

Cambio en la condición de la vegetación

Este impacto consistirá en modificar la composición de la vegetación debido a la presencia de especies ajenas al ecosistema. La magnitud del impacto producido por la introducción de plantas exóticas es difícil de precisar. En principio porque no se sabe que especies se introducirán, pero también porque su control depende de las prácticas que se apliquen en su manejo. 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 existen más de diez especies exóticas que han sido introducidas, principalmente con fines agrícolas y 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 introducción de especies exóticas es tan importante como la eliminación de las nativas. Como se mencionó antes, la magnitud del impacto por introducción de plantas exóticas es difícil de precisar, sin embargo, en el sistema ambiental del proyecto y las áreas circundantes se observa una notable presencia de especies exóticas, lo que determina que el impacto no será importante. La importancia del impacto de esta actividad sobre del paisaje, es valorada como moderada, fundamentalmente por su escasa extensión y el bajo valor del paisaje en el sistema ambiental. 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 vialidades en el interior del proyecto. La magnitud de este impacto se considera moderada debido a su baja extensión dentro del terreno, ya que con la utilización de pavimento en las vialidades se mitigarán los efectos ocasionados en la calidad del aire, 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 LOS PROMOVENTES.

En la **MIA-P**, los **Promoventes** identificaron 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.

En la **MIA-P** se describe el **Proyecto** que se pretende realizar, así como la ubicación donde se localiza cada área. Se incluyen, además anexos de mapas e imágenes, lo que permitió la adecuada evaluación del **Proyecto**. Con lo anterior se da debido cumplimiento a lo que establece el artículo 12 fracción II del Reglamento de la Ley General del Equilibrio Ecológico y la Protección al Ambiente en Materia de Evaluación del Impacto Ambiental.

En cuanto a los instrumentos jurídicos aplicables al **Proyecto**, esta Delegación identificó que en la información contenida en el capítulo III de la **MIA-P**, los **Promoventes** realizaron una adecuada vinculación con los

“Fuentes del Tezal 12” Etapa”
C.C. Noé Madrid Romero, Blanca Esthela Madrid Romero, Jaime Madrid Romero,
Sara Madrid Romero y Jaime Madrid Viramontes



instrumentos normativos aplicables, por lo que se cumple con lo que al respecto establece la fracción III del Artículo 12 del Reglamento de la Ley General del Equilibrio Ecológico y la Protección al Ambiente en Materia de Evaluación del Impacto Ambiental.

Plan de Ordenamiento Ecológico para el Desarrollo Urbano y Turístico del Municipio de Los Cabos.

El sitio del proyecto se ubica en la Unidad de Gestión Ambiental clasificada como T-16, cuya política ambiental es de Aprovechamiento, la vocación de uso del suelo los clasifica como aptos para el uso turístico y asentamientos humanos, secundariamente el uso pesquero, en la siguiente figura se presenta la ubicación geográfica del proyecto respecto a la UGA T-16.

Los criterios ecológicos generales que intervienen en la Unidad de Gestión Ambiental T-16 así como su vinculación con el proyecto se presentan en la siguiente **Error! No se encuentra el origen de la referencia.**

Criterios ecológicos generales y específicos aplicables a la UGA T-16 que aplican al proyecto.

CRITERIO	DESCRIPCIÓN	VINCULACIÓN
ABASTO DE AGUA		
A1:	Los desarrollos turísticos deberán asegurar su propio abasto de agua y el de los núcleos de población que generen, sin menoscabo del recurso para las localidades aledañas, utilizando preferentemente para ello el establecimiento de plantas desalinadoras u otras tecnologías de aprovechamiento de agua.	En el caso específico del proyecto, se contará con la factibilidad de agua potable y alcantarillado municipal.
CONSUMO DE AGUA		
B1:	Incluir dentro de las normas para los permisos de construcción del municipio, el requisito de utilizar técnicas de generación y ahorro de agua potable.	En el caso específico del proyecto, se contará con la factibilidad de agua potable y alcantarillado municipal.
B2:	Aplicar un sistema tarifario preferencial por categoría de usuario y volumen de consumo, que fomente el ahorro y el uso eficiente del recurso con base en la normatividad municipal.	El proyecto, en todo momento acatará lo que la autoridad en la materia determine en este sentido.
B3:	Arroyos, oasis y manantiales:	El proyecto, no contempla la afectación de arroyos, oasis y manantiales, por lo que no contraviene el presente criterio.
	Se deberá:	
	a) Justificar la construcción de represas en arroyos.	
	b) Conservar los cauces de los arroyos sin asentamientos humanos, que puedan representar una amenaza de contaminación para los mantos de agua subterráneos.	
	c) La explotación de los recursos hídricos superficiales deberá ser controlada en base a estudios que evalúen la extracción, bombeo o encauzamiento del flujo natural de manantiales u ojos de agua.	

"Fuentes del Tezal 12ª Etapa"
C.C. Noé Madrid Romero, Blanca Esthela Madrid Romero, Jaime Madrid Romero,
Sara Madrid Romero y Jaime Madrid Viramontes



CRITERIO	DESCRIPCIÓN	VINCULACIÓN
PRODUCCIÓN AGRÍCOLA		
C4:	Se procurará la permanencia de las zonas de producción agrícola y su aprovechamiento agroindustrial, desalentando el cambio de uso del suelo y procurando el abasto de agua.	El proyecto no se pretende ubicar en un predio catalogado como de producción agrícola, por lo que no contraviene el presente criterio.
C5:	Se deberá evitar la conducción de agua de las zonas de producción agrícola de alto rendimiento para destinarlos a otros aprovechamientos, entre ellos a los asentamientos humanos y desarrollos turísticos.	El proyecto no se pretende ubicar en un predio catalogado como de producción agrícola, por lo que no contraviene el presente criterio.
C6:	En todos los paisajes terrestres se deberán considerar las áreas actuales de uso agrícola.	El proyecto no se pretende ubicar en un predio catalogado como de producción agrícola, por lo que no contraviene el presente criterio.
C:10	Se deberá fomentar entre los sectores turístico, agrícola, pecuario y forestal, el establecimiento de convenios para estimular la producción y el consumo local de productos del campo.	El proyecto no se pretende ubicar en un predio catalogado como de producción agrícola, por lo que no contraviene el presente criterio.
CT1:	Se deberán implementar actividades y prácticas que protejan y mantengan la cubierta vegetal original, en beneficio de la recarga de acuíferos.	El proyecto no se pretende ubicar en un predio catalogado como de producción agrícola, por lo que no contraviene el presente criterio.
C12:	Los paisajes aptos para la actividad agrícola y áreas ya establecidas de este aprovechamiento, deberán fomentar el uso de infraestructura que haga eficiente el uso del agua.	El proyecto no se pretende ubicar en un predio catalogado como de producción agrícola, por lo que no contraviene el presente criterio.
PRODUCCIÓN GANADERA		
D1:	En zonas de desarrollo turístico y urbano, los predios ganaderos deberán estar cercados y los accesos deberán contar con "guardaganados".	El proyecto no se pretende ubicar en un predio catalogado como de producción ganadera, por lo que no contraviene el presente criterio.
D4:	En todos los paisajes terrestres se deberán considerar las áreas actuales de uso pecuario.	El proyecto no se pretende ubicar en un predio catalogado como de producción ganadera, por lo que no contraviene el presente criterio.
D8:	Se fomentará el establecimiento de convenios entre el sector pecuario y los sectores agrícola y turístico, para estimular la producción y el consumo local de los productos del campo.	El proyecto no se pretende ubicar en un predio catalogado como de producción ganadera, por lo que no contraviene el presente criterio.
D9:	En los paisajes aptos para la actividad pecuaria y en las áreas ya establecidas de este aprovechamiento, deberán fomentar el uso de infraestructura que haga eficiente el uso del agua.	El proyecto no se pretende ubicar en un predio catalogado como de producción ganadera, por lo que no contraviene el presente criterio.

"Fuentes del Tezal 12ª Etapa"
C.C. Noé Madrid Romero, Blanca Esthela Madrid Romero, Jaime Madrid Romero,
Sara Madrid Romero y Jaime Madrid Viramontes





CRITERIO	DESCRIPCIÓN	VINCULACIÓN
PESCA DEPORTIVA Y MARINAS TURÍSTICAS		
E1:	<p>La construcción para el manejo y recepción de los productos de la pesca deportiva se realizará bajo los siguientes criterios:</p> <p>a) La elección del sitio para la construcción de infraestructura deberá estar preferentemente en lugares donde exista la disponibilidad de agua adecuada y no exista demanda substancial del recurso en su defecto, se deberán efectuar medidas técnicas alternativas, como por ejemplo la desalinización de agua marina.</p> <p>b) El sitio debe ser escogido donde se minimice el riesgo de aumentar la erosión, la cantidad de sedimento en suspensión, la concentración de compuestos tóxicos y la concentración de compuestos con alta demanda bioquímica de oxígeno.</p>	El proyecto no considera la pesca deportiva ni la construcción de marinas turísticas, por lo que no contraviene el presente criterio.
E2:	<p>En las evaluaciones de Impacto Ambiental para efectuar obras de infraestructura de marinas o muebles para la pesca deportiva, se deberán predecir y evaluar, para el área de influencia del proyecto, los efectos de los dragados, excavaciones, rellenos, las disposiciones de residuos, los cierres de canal, los desmontes y las construcciones de obras auxiliares sobre:</p> <p>a) Los patrones de la erosión, la composición del sedimento y la cantidad de sedimentos en suspensión tomando en consideración los patrones generales de sedimentación, la composición y estructura del sedimento, la liberación de compuestos tóxicos y la liberación de compuestos con alta demanda bioquímica de oxígeno.</p> <p>b) Los cambios batimétricos, tomando en consideración los patrones de circulación.</p> <p>c) La salinidad del agua y del suelo y el oxígeno disuelto en el agua.</p> <p>d) La concentración de la materia orgánica del suelo y del agua.</p> <p>e) La transparencia del agua.</p> <p>f) La temperatura y PH del agua.</p> <p>g) La alteración de los patrones estacionales de escurrimiento.</p>	

"Fuentes del Tezal 12ª Etapa"

C.C. Noé Madrid Romero, Blanca Esthela Madrid Romero, Jaime Madrid Romero, Sara Madrid Romero y Jaime Madrid Viramontes





CRITERIO	DESCRIPCIÓN	VINCULACIÓN
E3:	Para la operación de marinas e infraestructura para la pesca deportiva se deberán considerar los siguientes aspectos:	El proyecto no considera la pesca deportiva ni la construcción de marinas turísticas, por lo que no contraviene el presente criterio.
	a) Cumplir con las normas técnicas ecológicas en materia de calidad de agua y suelo vigentes.	
	b) Contar con planes de contingencia para el derrame accidental de combustibles, lubricantes y demás residuos líquidos (como los provenientes de las plantas de tratamiento de aguas).	
E4:	Respecto a las actividades ribereñas se deberá:	El proyecto no considera la pesca deportiva ni la construcción de marinas turísticas, por lo que no contraviene el presente criterio.
	a) Garantizar y reservar espacios para la actividad.	
	b) Reglamentar la actividad y los campamentos.	
	c) Respetar la ubicación de los campamentos actuales.	
ASENTAMIENTOS HUMANOS		
F1:	Las construcciones y obras de urbanización, deberán respetar los cauces de los arroyos y escurrimientos.	El proyecto no considera la afectación de arroyos intermitentes o zonas cuya administración compete a la Federación.
F2:	La vegetación nativa deberá conservarse selectivamente y usarse preferentemente en las áreas verdes de las construcciones.	Dentro de las medidas de mitigación que contempla el proyecto, se ejecutará un programa de rescate, colecta y/o reubicación de flora silvestre para ser utilizada en actividades de jardinería en el proyecto, con lo que se da cumplimiento al presente criterio.
F3:	Se deberá complementar la regularización de uso de la Zona Federal (principalmente en zonas de playa). Esta regularización deberá especificar tipo y ubicación de accesos bajo los siguientes criterios:	El proyecto no considera la afectación de arroyos intermitentes o zonas cuya administración compete a la Federación.
	a) Se deberán prohibir las construcciones y divisiones físicas en los arroyos que se desemboquen al mar.	
	b) Se deberá respetar el derecho de vía de los caminos actuales hacia la Zona Federal de playa bajo la normatividad vigente.	
	c) Salvo justificación contraria, el ancho de vía de los accesos a la playa será de 7.0 mts. mínimo.	
	d) Se deberán establecer áreas de estacionamiento adyacentes al derecho de vía y cercanas al acceso peatonal a la Zona Federal marítimo-terrestre y terrenos ganados al mar.	

"Fuentes del Tezal 12ª Etapa"
C.C. Noé Madrid Romero, Blanca Esthela Madrid Romero, Jaime Madrid Romero,
Sara Madrid Romero y Jaime Madrid Viramontes





CRITERIO	DESCRIPCIÓN	VINCULACIÓN
	e) Se prohibirá todo tránsito vehicular.	
F4:	Se deberán realizar los programas de desarrollo urbano que establezcan los umbrales de crecimiento de todos los centros de población, en especial del corredor turístico, orientados bajo una política de consolidación y los poblados de: Miraflores, la Ribera, Buenavista y Santiago, contemplados con una política de impulso.	El proyecto está elaborado considerando el Plan de Desarrollo Urbano para el municipio de Los Cabos y en todo momento respetará lo que la autoridad en materia determine.
F6:	<p>Se deberá regular y controlar la ubicación y calidad de los campamentos de los trabajadores de la construcción bajo los siguientes criterios:</p> <p>a) Se deberá consignar ante las autoridades municipales la siguiente información:</p> <p>I. Responsable de la inversión y del proyecto.</p> <p>II. Declaración de la localización del campamento.</p> <p>III. Condiciones de habitabilidad.</p> <p>IV. Número de trabajadores.</p> <p>V. Tiempo de uso de las instalaciones.</p> <p>VI. Programa de desmantelamiento del campamento.</p> <p>b) Para la instalación de los campamentos se deberá observar el siguiente criterio de ubicación:</p> <p>I. No podrán establecerse en zonas cercanas a cañadas, rinconadas o similares.</p> <p>c) Las instalaciones deberán incorporar la siguiente infraestructura y servicios:</p> <p>I. Energía eléctrica.</p> <p>II. Agua potable.</p> <p>III. Sistema de tratamiento de aguas residuales en caso de no existir una red cercana para su conexión.</p> <p>IV. Disposición diaria de desechos sólidos en las instalaciones municipales autorizadas.</p> <p>V. Sistema de seguridad contra incendios y aquellos que señalen los reglamentos respectivos.</p> <p>VI. Sistema de vigilancia.</p> <p>VII. Sistema de señalización de usos y restricciones.</p> <p>VIII. Vialidad.</p> <p>IX. Transporte colectivo.</p>	Por su cercanía con la población de Cabo San Lucas, el proyecto no pretende la instalación de campamentos, únicamente la construcción de pequeñas bodegas para el resguardo de materiales y herramientas; sin embargo, en caso de ser necesaria la construcción de algún campamento se construirá en apego a lo que marca este criterio.

"Fuentes del Tezal 12ª Etapa"

C.C. Noé Madrid Romero, Blanca Esthela Madrid Romero, Jaime Madrid Romero, Sara Madrid Romero y Jaime Madrid Viramontes





CRITERIO	DESCRIPCIÓN	VINCULACIÓN
	<p>d) Características de los dormitorios:</p> <p>I. La densidad de camas por cuarto será máximo de siete.</p> <p>II. Las dimensiones de los cuartos deberán ser de acuerdo a la normatividad respectiva e incluir zona de guardado.</p> <p>III. Se deberá contar con áreas ventiladas e higiénicas, así como iluminación en cuartos, pasillos y andadores.</p> <p>e) Servicios Generales:</p> <p>I. Se deberá contar con áreas para el lavado de ropa.</p> <p>II. Se deberá contar con servicios sanitario en el número y calidad requeridos por las legislaciones correspondientes.</p> <p>III. Los servicios de comedor y cocina deberán respetar las condiciones de seguridad e higiene de las legislaciones correspondientes.</p> <p>IV. Se deberá dotar de un espacio para actividades recreativas.</p>	
F7:	No deberá permitirse el desarrollo en áreas inundables o parcialmente inundables.	El proyecto no considera la afectación de arroyos intermitentes o zonas cuya administración compete a la Federación.
CONSERVACIÓN		
H1	Se deberá mantener el valor recreativo, cultural y biológico de las zonas de conservación y preservación, limitando los usos extractivos y de transformación como los forestales y mineros.	El proyecto en cuestión se trata de un fraccionamiento habitacional, que no considera usos extractivos de ningún tipo, por lo tanto, no contraviene el presente criterio.
H2	En las zonas de conservación y preservación se deberá mantener o mejorar el funcionamiento de los procesos naturales que permitan la captación de agua.	El proyecto no se pretende ubicar en un predio catalogado como de conservación, de cualquier forma, dentro de las medidas de mitigación se incluyen actividades para permitir que con el desarrollo del mismo no se ponga en riesgo la captura de agua del SA.
H3	En las zonas de preservación y conservación se deberá mantener o mejorar el funcionamiento de los procesos naturales que permitan mantener la calidad del agua marina.	El proyecto no se pretende ubicar en un predio catalogado como de conservación, además, por su ubicación (4.00 km alejado de la línea de costa) no generará afectaciones a la calidad del agua marina, por lo tanto, no contraviene el presente criterio.
H4	Se deberán tomar las medidas pertinentes para preservar la biodiversidad de las zonas de conservación y preservación.	El proyecto no se pretende ubicar en un predio catalogado como de conservación, de cualquier forma, dentro de las medidas de mitigación se incluyen actividades para permitir que con el desarrollo del mismo no se ponga en riesgo la biodiversidad de la microcuenca.

"Fuentes del Tezai 12ª Etapa"
 C.C. Noé Madrid Romero, Blanca Esthela Madrid Romero, Jaime Madrid Romero,
 Sara Madrid Romero y Jaime Madrid Viramontes





CRITERIO	DESCRIPCIÓN	VINCULACIÓN
H5	En las zonas de conservación y preservación se deberán realizar evaluaciones de impacto ambiental y evaluaciones de riesgo en las modalidades que establezcan las autoridades competentes y a las recomendaciones que establece este documento.	El proyecto no se pretende ubicar en un predio catalogado como de conservación, de cualquier forma, a la par de la presente MIA se estará sometiendo a revisión y dictamen el Estudio Técnico Justificativo (ante la Delegación Federal de la SEMARNAT en Baja California Sur) para el desarrollo del proyecto; con lo que se da cumplimiento al presente criterio.
H6	Se deberán restringir nuevos aprovechamientos de agua subterránea en áreas de recarga.	El desarrollo del proyecto no implica el aprovechamiento de agua subterránea, ya que cuenta con las factibilidades de dotación de agua y alcantarillado municipal.
H7	No deberán permitirse actividades en las zonas que formen parte de los corredores biológicos.	El proyecto no se pretende ubicar en un predio catalogado como corredor biológico; por lo tanto, la ubicación de este no contraviene el presente criterio.
DESARROLLO TURÍSTICO		
I1:	En el desarrollo de los proyectos turísticos se deberán mantener los ecosistemas excepcionales; así como las poblaciones de flora y fauna endémicas, amenazadas o en peligro de extinción, que se localicen dentro del área de los proyectos turísticos.	Dentro de las medidas de mitigación que contempla el proyecto, se ejecutará un programa de rescate, colecta y/o reubicación de flora silvestre para ser utilizada en actividades de revegetación en el proyecto (anexo 5).
I2:	En los casos en que las zonas aptas para el turismo colinden con las áreas naturales protegidas, deberán establecerse gradientes de desarrollo entre ambas, a partir del límite del área natural protegida hacia la zona de aprovechamiento.	El proyecto no colinda con ANP's de cualquier índole, por lo tanto, no contraviene el citado criterio.
I3:	Todo tipo de desechos en desarrollos turísticos se deberán disponer en los sitios autorizados por el H. Ayuntamiento.	El proyecto contará con una empresa encargada de disponer los residuos sólidos urbanos en sitios autorizados por el H. Ayuntamiento.
I4:	En las áreas no construidas se deberá mantener la cubierta vegetal original y en los espacios abiertos construidos, la correspondiente a los estratos arbóreo y arbustivo.	La remoción de vegetación se realizará únicamente en las áreas donde se pretende realizar la construcción; dando con esto cumplimiento al criterio en cuestión.
I5:	Deberán evitarse construcciones que pongan en peligro el equilibrio ecológico de pantanos y esteros. Los cuerpos de agua no deberán ser desecados, debiéndose integrar al paisaje del área.	El proyecto no pretende desarrollarse sobre pantanos, esteros o cuerpos de agua; por lo tanto, no contraviene el citado criterio.
I6:	No deberá permitirse el desarrollo de áreas inundables o parcialmente inundables si causan un impacto negativo y si no cuentan con las obras de protección necesarias.	El proyecto no pretende desarrollarse sobre áreas inundables o parcialmente inundables; por lo que no contraviene el citado criterio.

"Fuentes del Tezal 12ª Etapa"

C.C. Noé Madrid Romero, Blanca Esthela Madrid Romero, Jaime Madrid Romero, Sara Madrid Romero y Jaime Madrid Viramontes



CRITERIO	DESCRIPCIÓN	VINCULACIÓN
17:	Toda construcción turística deberá garantizar la permanencia del 50% de áreas naturales libres de construcción del total de la superficie del terreno donde se lleve a cabo el proyecto.	El proyecto se trata de un fraccionamiento habitacional de media densidad, cuyo COS y CUS está en función de lo que marca el reglamento de fraccionamientos para el Estado de Baja California Sur.
18:	Deberán mantenerse y protegerse las áreas de vegetación que permitan la recarga de acuíferos.	La remoción de vegetación se realizará únicamente en las áreas donde se pretende realizar la construcción, con lo anterior se da cumplimiento al criterio en cuestión.
19:	Se procurará que en el diseño de la pavimentación se permita la filtración del agua al subsuelo.	Durante la construcción de las vialidades se manejará un diseño de drenaje urbano que permita dirigir los escurrimientos pluviales hacia las áreas con vegetación dentro del proyecto, de tal manera, que se continúe con la infiltración al subsuelo.
110:	No deberá permitirse ningún tipo de construcción en la zona de dunas costeras a lo largo del litoral.	Dentro de la superficie del proyecto no se distribuye ningún tipo de duna, por lo que el proyecto no contraviene el citado criterio.
111:	Todos los proyectos de desarrollo localizados en la zona costera deberán incluir accesos públicos a la Zona Federal marítimo-terrestre.	La superficie del proyecto no se ubica en la zona costera o cercano a la Zona Federal Marítimo Terrestre, por lo que el proyecto no contraviene el citado criterio.
112:	Solo podrán desmontarse las áreas necesarias para las construcciones y caminos de acceso, de conformidad al avance del proyecto.	La remoción de vegetación se realizará únicamente en las áreas donde se pretende realizar la construcción; así mismo se realizarán de manera paulatina siguiendo el cronograma de actividades plasmado en el capítulo II de la presente MIA.
113:	No se permitirá la desecación de cuerpos de agua.	Dentro de la superficie requerida para el proyecto no existen cuerpos de agua; por lo tanto, el proyecto no contraviene el citado criterio.
114:	No se permitirá sin justificación técnica la obstrucción de escurrimientos pluviales, para la construcción de puentes, bordos, carreteras, terracerías, veredas. Puertos, muelles, canales y obras que puedan interrumpir el flujo del agua, deberán diseñarse alcantarillas (pasos de agua).	Dentro de la superficie requerida para el proyecto, no se identificaron escurrimientos superficiales de carácter permanente o temporal; por lo tanto, el proyecto no contraviene el citado criterio.
115:	Todas las zonas turísticas deberán contar con un sistema de tratamiento de aguas residuales y el agua tratada deberá ser reutilizada.	En el caso específico del proyecto, se contará con la factibilidad de agua potable y alcantarillado municipal, con lo anterior se da cumplimiento al presente criterio.
116:	Deberá procurarse que el drenaje pluvial y sanitario sean separados.	El proyecto considera una separación del drenaje pluvial y drenaje sanitario; con lo que se cumple el criterio en cuestión.

"Fuentes del Tezal 12ª Etapa"
 C.C. Noé Madrid Romero, Blanca Esthela Madrid Romero, Jaime Madrid Romero,
 Sara Madrid Romero y Jaime Madrid Viramontes



CRITERIO	DESCRIPCIÓN	VINCULACIÓN
I17:	No se permitirá la instalación de infraestructura de comunicaciones (postes, torres, estructuras, equipamiento, edificios, líneas y antenas)	Dentro de las superficies requeridas para el proyecto se pretende la construcción de un desarrollo residencial que no implicará instalación de infraestructura de comunicaciones; los servicios que sean necesarios serán colocados vía subterránea, por lo tanto, el proyecto no contraviene el citado criterio.
I18:	Se deberán establecer las medidas necesarias para evitar el arrastre de sedimentos por escurrimiento.	En el capítulo VI del presente documento se establecen medidas de mitigación específicas a ejecutar durante la ejecución del proyecto para minimizar los arrastres de sedimentos por los escurrimientos pluviales; con lo que se da cumplimiento al presente criterio.
I19:	En las actividades de desmonte no deberá hacerse uso del fuego.	El proyecto no contempla el uso del fuego en ninguna de sus etapas; con lo que se da cumplimiento al presente criterio.
I20:	Deberá prohibirse el uso de explosivos en zonas de anidación, refugio y reproducción de fauna silvestre.	El proyecto no contempla el uso de explosivos, por lo que el proyecto no contraviene el citado criterio.
CRITERIOS ECOLÓGICOS INTERMEDIOS		
J1:	Se deberá complementar la reglamentación federal respecto al uso de la Zona Federal marítimo-terrestre, terrenos ganados al mar y accesos a playas, incluyendo el tipo de acceso, ubicación y tamaño.	El proyecto no se ubica en la ZOFEMAT o en terrenos cercanos a esta, por lo que no contraviene el citado criterio.
J2:	Se deberán suministrar los servicios de agua potable, drenaje, recolección de basura y combustibles en las marinas. Estos servicios deberán sufragarse con base a cuotas y podrán concesionarse.	El proyecto no implica actividades de tipo marino, por lo que no contraviene el citado criterio.
J3:	Se deberá aplicar la normatividad de navegación y anclaje de embarcaciones.	El proyecto no implica actividades de tipo marino, por lo que no contraviene el citado criterio.
J4:	Para la construcción de escolleras, terrenos ganados al mar y demás equipamiento costero se deberá realizar un estudio de impacto ambiental de acuerdo con la normatividad respectiva.	El proyecto no implica construcción de escolleras, no se ubica en terrenos ganados al mar y no se ubica en la zona costera; por lo que no contraviene el citado criterio.
CRITERIOS ECOLÓGICOS ESPECÍFICOS		
K2:	Se deberá prever el crecimiento de Santiago como un centro de equipamiento y servicios urbanos para las poblaciones de los Barriles y la Rivera.	El proyecto se ubica en la zona conurbada de la población de Cabo San Lucas, no en la población de Santiago, por lo que no contraviene el citado criterio.

"Fuentes del Tezal 12ª Etapa"

C.C. Noé Madrid Romero, Blanca Esthela Madrid Romero, Jaime Madrid Romero, Sara Madrid Romero y Jaime Madrid Viramontes





CRITERIO	DESCRIPCIÓN	VINCULACIÓN
K21:	Tanto en la etapa de planeación y diseño como en la de construcción de la superficie destinada para la industria, deberán incluirse provisiones adecuadas para minimizar los efectos adversos al ambiente, asimismo, se deberán considerar los siguientes distanciamientos para su ubicación:	El proyecto considera la construcción de un fraccionamiento habitacional, por lo que no contraviene el citado criterio.
	Las instalaciones de generación de energía eléctrica deberán ubicarse en la fuente misma de generación.	
	En el caso de instalaciones termoeléctricas, éstas deberán ubicarse a 5 Km. del centro urbano-turístico más cercano.	
	La industria cementera deberá ubicarse a 6 Km. de distancia del centro urbano-turístico más cercano.	
K22:	Las zonas industriales deberán contar con zonas de amortiguamiento delimitadas por barreras naturales o artificiales que disminuyan los efectos del ruido y contaminación ambiental, incluida la visual.	El proyecto considera la construcción de un fraccionamiento habitacional, por lo que no contraviene el citado criterio.
K23:	En todos los paisajes terrestres se deberán considerar las áreas actuales de aprovechamiento minero.	El proyecto no se ubica en una zona de aprovechamiento minero, por lo que no contraviene el citado criterio.

PLAN DIRECTOR DE DESARROLLO URBANO SAN JOSÉ DEL CABO – CABO SAN LUCAS 2040.

En atención a la zonificación secundaria señalada en el presente PDU, al proyecto le corresponde el uso de suelo denominado: Residencial condominal y habitacional de media densidad.

Los usos permitidos para este uso de suelo en cuestión así como la vinculación con el proyecto se presentan en la siguiente Tabla.

Vinculación del proyecto con el PDDU San José del Cabo – Cabo San Lucas 2040.

PDU-2040	VINCULACIÓN CON EL PROYECTO
Habitacional hasta 14 viv/ha. Aprovechamiento general. Habitacional unifamiliar Usos y destinos permitidos Se podrá construir una vivienda en un lote mínimo de 300 m ² con un frente de cuando menos 12 m. Las edificaciones podrán tener como máximo una superficie de desplante (C.O.S.) 0.6 veces la superficie total del lote.	El proyecto Fuentes del Tezal 12 ^a etapa consiste en un fraccionamiento residencial que queda inmerso en dos usos de suelo conforme al PDDU, correspondiente a habitacional y residencial turístico. A continuación se presenta la vinculación del proyecto con el PDU. Densidad. El PDU maneja una densidad de 14 viv/ha, para el uso habitacional, tomando en cuenta que para este uso de suelo se cuenta con una superficie de 3.585 ha, lo que nos da una densidad de 50.19 viviendas. Para el uso residencial el PDU marca una densidad de 25 viv/ha, tomando en cuenta que para este uso de suelo se cuenta con una

“Fuentes del Tezal 12^a Etapa”
C.C. Noé Madrid Romero, Blanca Esthela Madrid Romero, Jaime Madrid Romero,
Sara Madrid Romero y Jaime Madrid Viramontes





PDU-2040	VINCULACIÓN CON EL PROYECTO																														
<p>Podrán tener como máximo una superficie construida (C.U.S.) equivalente a 1 la superficie total del lote.</p> <p>La altura será 2 niveles o 7.5 m a nivel lecho superior de losa y con una altura máxima de pretil de 1.2 m y se tomará de acuerdo a la topografía del terreno. En caso de bóvedas o losas inclinadas el nivel máximo será de 8.7 m de altura, sin exceden la altura máxima establecida.</p> <p>Se deberá tener como mínimo un 20% del área de terreno como permeable.</p> <p>RT0 – Residencial turístico. Aprovechamiento general.</p> <p>Conjuntos residenciales y condominios horizontales. Densidad neta de 25 viv/ha.</p> <p>Para los lotes individuales de cada desarrollo deberá de ser de 400 m².</p> <p>La superficie máxima de ocupación (C.O.S.) será de 0.5 veces la superficie total del predio.</p> <p>Pudiéndose construir como máximo (C.U.S.) hasta 0.6 veces la superficie total del lote.</p> <p>La altura será 2 niveles o 7.5 m a nivel lecho superior de losa y con una altura máxima de pretil de 1.2 m y se tomará de acuerdo a la topografía del terreno. Losas inclinadas el nivel máximo será de 8.7 m de altura, sin exceden la altura máxima establecida.</p> <p>Se deberá tener como mínimo un 20% del área de terreno como permeable.</p>	<p>superficie de 3.684 ha, lo que nos da una densidad de 92.10 viviendas.</p> <p>En resumen tenemos que conforme al PDU en el predio se pueden desarrollar un total de 142.29 viviendas.</p> <p>El proyecto propone una densidad de 127 viviendas, por lo que no se rebasa la cantidad de viviendas permisibles conforme lo estipulado en el PDU.</p> <p>COS y CUS.</p> <p>Para el uso de suelo habitacional el PDU marca un COS de 0.6, mientras que el uso de suelo residencial marca un COS de 0.5. Conforme a la dosificación de áreas del proyecto se obtuvo un COS de 0.26, el cual está por debajo de lo permisible, por lo tanto no rebasa lo estipulado en el PDU, tal y como se aprecia en la siguiente tabla.</p> <table border="1" data-bbox="704 779 1386 1047"> <thead> <tr> <th>Concepto</th> <th>Superficie de desplante (m²)</th> <th>Superficie de desplante (ha)</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td>Lotificación</td> <td>19,050.00</td> <td>1.905</td> </tr> <tr> <td>Total</td> <td>19,050.00</td> <td>1.905</td> </tr> <tr> <td>Superficie del predio</td> <td>72,693.88</td> <td></td> </tr> <tr> <td>COS</td> <td>0.26</td> <td></td> </tr> </tbody> </table> <p>Para el uso de suelo habitacional el PDU marca un CUS de 1.0, mientras que el uso de suelo residencial marca un CUS de 0.6. Conforme a la dosificación de áreas del proyecto se obtuvo un CUS de 0.52, el cual está por debajo de lo permisible, por lo tanto no rebasa lo estipulado en el PDU, tal y como se aprecia en la siguiente tabla.</p> <table border="1" data-bbox="716 1272 1373 1566"> <thead> <tr> <th>Concepto</th> <th>Superficie de construcción (m²)</th> <th>Superficie de construcción (ha)</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td>Lotificación</td> <td>38,100.00</td> <td>3.810</td> </tr> <tr> <td>Total</td> <td>38,100.00</td> <td>3.810</td> </tr> <tr> <td>Superficie del predio</td> <td>72,693.88</td> <td></td> </tr> <tr> <td>CUS</td> <td>0.52</td> <td></td> </tr> </tbody> </table> <p>Lotes.</p> <p>Conforme al PDU en el uso de suelo habitacional los lotes como mínimo deben contar con una superficie de 300 m², mientras que el uso de suelo residencial los lotes deben de ser como mínimo de 400 m².</p>	Concepto	Superficie de desplante (m ²)	Superficie de desplante (ha)	Lotificación	19,050.00	1.905	Total	19,050.00	1.905	Superficie del predio	72,693.88		COS	0.26		Concepto	Superficie de construcción (m ²)	Superficie de construcción (ha)	Lotificación	38,100.00	3.810	Total	38,100.00	3.810	Superficie del predio	72,693.88		CUS	0.52	
Concepto	Superficie de desplante (m ²)	Superficie de desplante (ha)																													
Lotificación	19,050.00	1.905																													
Total	19,050.00	1.905																													
Superficie del predio	72,693.88																														
COS	0.26																														
Concepto	Superficie de construcción (m ²)	Superficie de construcción (ha)																													
Lotificación	38,100.00	3.810																													
Total	38,100.00	3.810																													
Superficie del predio	72,693.88																														
CUS	0.52																														

"Fuentes del Tezal 12ª Etapa"
C.C. Noé Madrid Romero, Blanca Esthela Madrid Romero, Jaime Madrid Romero,
Sara Madrid Romero y Jaime Madrid Viramontes



PDU-2040	VINCULACIÓN CON EL PROYECTO
	<p>Conforme a la dosificación de áreas del proyecto la superficie promedio por lote es de 407.11 m², por lo tanto, se cumple con lo estipulado en el PDU.</p> <p>Alturas permisibles. De acuerdo al PDU, las alturas permisibles de construcción es de 2 niveles o 7.5 m a nivel lecho superior de losa, tanto para el uso de suelo habitacional como el residencial. Las viviendas que se construyan en el predio serán de dos niveles con una altura máxima de 7.5 m a nivel de lecho superior de losa, por lo tanto, no rebasa lo estipulado en el PDU.</p> <p>% de permeabilidad. El PDU considera que se deberá tener como mínimo un 20% del área de terreno como permeable, tanto para el uso de suelo habitacional como el residencial. La superficie de desplante de cada lote será de máximo 150 m², respetando al menos un 35% del área permeable, por lo tanto, no contraviene lo marcado en el PDU.</p>

La fracción IV del mismo artículo 12 del Reglamento de la Ley General del Equilibrio Ecológico y la Protección al Ambiente en Materia de Evaluación del Impacto Ambiental 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** los **Promoventes** cumplen con lo establecido al inicio de este párrafo.

En la **MIA-P** los **Promoventes** analizaron los pronósticos ambientales y realiza una evaluación de alternativas, lo que además de ser una útil herramienta de diagnóstico, acredita el cumplimiento de lo que al respecto establece la fracción VII del Artículo 12 del Reglamento de la Ley General del Equilibrio Ecológico y la Protección al Ambiente en Materia de Evaluación del Impacto Ambiental antes referido.

En el Artículo 12 fracción VIII del Reglamento de la Ley General del Equilibrio Ecológico y la Protección al Ambiente en Materia de Evaluación del Impacto Ambiental se estipula que la **MIA-P** debe hacer mención de los instrumentos metodológicos y elementos técnicos que sustentan la información proporcionada en la **MIA-P**, con la documentación presentada que incluye copias y planos se da credibilidad a la información y cumplimiento a lo establecido en el instrumento normativo referido.

Los **Promoventes** deberán cumplir al pie de la letra todas y cada una de las medidas de compensación y mitigación de los impactos ambientales detectados, esto con el fin de tratar de mantener el equilibrio en la zona del **Proyecto**.

Por lo anterior y de acuerdo a 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, siempre y cuando se respete el volumen autorizado. 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

"Fuentes del Tezal 12ª Etapa"
C.C. Noé Madrid Romero, Blanca Esthela Madrid Romero, Jaime Madrid Romero,
Sara Madrid Romero y Jaime Madrid Viramontes





documentos que obran en el expediente, es de señalarse, que la **MIA-P**, del **Proyecto** promovido por los C.C. Noé Madrid Romero, Blanca Esthela Madrid Romero, Jaime Madrid Romero, Sara Madrid Romero y Jaime Madrid Viramontes, **Promoventes** del **Proyecto**, cumple con los requisitos que para tal efecto exige la normatividad aplicable al caso en 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 los **Promoventes** se sujeten a las medidas de prevención, mitigación y compensación señaladas en la **MIA-P** y sus anexos, así como al cumplimiento de los términos y condicionantes de la presente Resolución, para minimizar los impactos ambientales adversos que puedan ocasionarse sobre los componentes ambientales del área de influencia del **Proyecto**. Por lo que en el ejercicio de sus atribuciones, ésta Delegación Federal determina que el **Proyecto** objeto de la evaluación que se dictamina, **es ambientalmente viable**, debiéndose sujetar a los siguientes:

TÉRMINOS

PRIMERO. SE AUTORIZA DE MANERA CONDICIONADA, llevar a cabo el cambio de uso de suelo en terrenos forestales en una superficie de 72, 693.88 m² y posteriormente la construcción de un fraccionamiento habitacional mediante la lotificación y apertura de vialidades.

La descripción de las diversas áreas del proyecto se presenta en la Tabla, en donde se muestra el porcentaje que representa cada una con respecto a la superficie total.

1. Lotificación: Este concepto incluye la división del predio en lotes, los cuales tendrán fines residenciales, contando cada uno de ellos con servicios básicos de infraestructura común y acceso a las vialidades. Dicha lotificación se realizará en una superficie de 51,703.19 m² (5.17 ha), que representa el 71.12% de la superficie total del proyecto.
2. Vialidades: Se contará con una superficie de 15,245.69 m² (1.525 ha) correspondientes al 20.97% de la superficie total del proyecto, para el desarrollo de vialidades que permitan el acceso a las diferentes áreas que contempla el proyecto.
3. Área de donación: El proyecto considera una superficie de 5,745.00 m² (0.575 ha) que corresponden al 7.90% de la superficie total del proyecto, para un área de donación, es aquí en donde se llevará a cabo la reubicación de las especies de flora y fauna que sean rescatadas de las áreas que serán desmontadas.

Dosificación de áreas propuestas para el desarrollo del presente proyecto.

Concepto	Superficie (m ²)	Superficie (ha)	%
Lotificación	51,703.19	5.170	71.12
Vialidades	15,245.69	1.525	20.97
Área de donación	5,745.00	0.575	7.90
Totales	72,693.88	7.269	100.00

Esta Resolución se refiere únicamente a los aspectos ambientales originados por la ejecución del **Proyecto** a desarrollarse en la Parcela 109 ZZP1/3 del Ejido Cabo San Lucas, ubicada en el área conocida como El Tezal, Delegación de Cabo San Lucas, Municipio de Los Cabos, Baja California Sur, localizándose las coordenadas UTM

“Fuentes del Tezal 12ª Etapa”
C.C. Noé Madrid Romero, Blanca Esthela Madrid Romero, Jaime Madrid Romero,
Sara Madrid Romero y Jaime Madrid Viramontes



de los vértices principales de los polígonos del **Proyecto** en:

Vértice	Coordenadas UTM, WGS84, Zona 12Q	
	X	Y
1	613389.4150	2536183.7040
2	613693.7090	2536310.2840
3	613705.2630	2536061.7240
4	613455.8720	2535941.8270
Superficie total: 72,693.88 m²		

SEGUNDO. La presente autorización del **Proyecto** tendrá una vigencia de **20 (Veinte) años** para cubrir las etapas de cambio de uso de suelo, preparación del sitio y construcción y **80 (Ochenta) años** para llevar a cabo las etapas de operación y mantenimiento del **Proyecto**. La vigencia del primer plazo comienza a partir de la firma de recepción del presente Resolutivo, el segundo una vez concluida la construcción.

La vigencia del **Proyecto** podrá ser renovada a solicitud de los **Promoventes**, 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 la **Promovente** en la **MIA-P**. Para lo anterior, deberá solicitar por escrito a esta Delegación Federal la aprobación de su solicitud, antes del término de su vigencia.

Asimismo, dicha solicitud deberá acompañarse de un informe suscrito por los **Promoventes**, 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 los **Promoventes** han 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 esta Resolución.

Para que los **Promoventes** puedan llevar a cabo cualquier actividad, diferente a la autorizada, por sí 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. Los **Promoventes** quedan sujetos 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. Los **Promoventes** en el caso que decidan 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

"Fuentes del Tezal 12ª Etapa"
C.C. Noé Madrid Romero, Blanca Esthela Madrid Romero, Jaime Madrid Romero,
Sara Madrid Romero y Jaime Madrid Viramontes





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 los Promoventes, no pudieran demostrarlo en su oportunidad.

Es obligación de los Promoventes 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 los Promoventes la validez de los contratos civiles, mercantiles o laborales que se hayan firmado para la legal operación de esta autorización, así como su cumplimiento y consecuencias legales que corresponda aplicar a la Secretaría de Medio Ambiente y Recursos Naturales y/o a otras autoridades Federales, Estatales o Municipales.

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

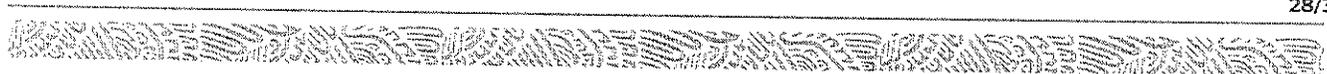
ACTIVIDAD	FACTOR AMBIENTAL	IMPACTO	MEDIDA
Desmante	Suelo	Disminución de la calidad del suelo por efecto de la remoción de vegetación.	Inducir vegetación en las áreas que no se construyan para detener la erosión, específicamente en las zonas que no se vayan a utilizar con construcciones permanentes o áreas de conservación del proyecto.
			Efectuar riegos frecuentes con agua tratada, en aquellas áreas de suelo desnudo que hayan sido sujetas de despalme, para evitar la erosión eólica.
			Se colocarán 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.
			En la medida de lo posible programar las actividades de remoción de vegetación y despalme en época de estiaje para evitar la erosión hídrica.
			Ejecutar las actividades de desmante de manera paulatina, disminuyendo con esto el tiempo de exposición del suelo a los factores climáticos (lluvia principalmente) con los consecuentes riesgos de erosión hídrica.
			Realizar mantenimiento preventivo a la maquinaria y equipo para minimizar los riesgos del vertido de sustancias contaminantes al momento de la ejecución de las actividades de desmante.
			Ejecutar un programa de rescate, colecta y reubicación de flora silvestre, como medida de restauración y reforestación de las áreas donde no se vaya a construir obra permanente.

"Fuentes del Tezal 12ª Etapa"
C.C. Noé Madrid Romero, Blanca Esthela Madrid Romero, Jaime Madrid Romero,
Sara Madrid Romero y Jaime Madrid Viramontes



Desmante	Flora	Reducción en la abundancia de vegetación.	Reforestación de las áreas que queden sin construir, con especies preferentemente nativas, para que esta práctica ayude al fomento y conservación de la vegetación del área.
			Quedará prohibida la quema de material vegetal residual.
			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.
Desmante	Fauna	Disminución de la calidad de hábitat para fauna.	Se ejecutará un programa de rescate, colecta y reubicación de fauna silvestre, previo y durante la ejecución de los trabajos de cambio de uso de suelo.
			Se deberá hacer del conocimiento del personal involucrado en las actividades de construcción, que está prohibida la introducción de fauna doméstica ya que le genera competencia a la fauna nativa.
			Con las actividades de reforestación de las áreas en donde no se construya en el proyecto (áreas verdes con mejoramiento), utilizando especies nativas, se incrementará la superficie que podrá ser utilizada como hábitat por la fauna silvestre.
Desmante	Fauna	Desplazamiento de fauna.	Se deberá realizar el desmante de manera paulatina para permitir el desplazamiento de la fauna y para evitar la mortalidad incidental de animales.
			Se prohibirán actividades que tengan que ver con caza furtiva y aprovechamiento completo, partes o derivados de la fauna silvestre en el proyecto.
			Se establecerá un reglamento interno de trabajo donde se establecerán los límites máximos permisibles de velocidad para los vehículos que se encuentren en tránsito dentro del proyecto, colocando letreros alusivos.
			Se programarán pláticas con los grupos de trabajo encargados de llevar a cabo las actividades de desmante sobre la importancia y respeto a la fauna que se identifique durante estas actividades; así como técnicas de manejo de fauna silvestre para protección de la fauna silvestre y del mismo trabajador.
Desmante	Aire	Disminución en la calidad del Aire.	Se procurará mantener siempre húmedas las áreas donde se trabaje para disminuir las emisiones de polvos que causen un detrimento de manera temporal de la calidad del aire.
			Se dará mantenimiento preventivo al equipo y maquinaria utilizado para el derribo de la vegetación, para disminuir las emisiones de ruidos que provoquen una alteración en la calidad del aire.
			Respetar en todo momento los límites máximos permisibles de emisión de gases contaminantes así como de ruidos que marca la legislación vigente.
Desmante	Agua	Disminución de la infiltración del agua	La ejecución de un programa de rescate, colecta y reubicación de especies nativas permitirá recobrar

"Fuentes del Tezal 12ª Etapa"
 C.C. Noé Madrid Romero, Blanca Esthela Madrid Romero, Jaime Madrid Romero,
 Sara Madrid Romero y Jaime Madrid Viramontes





			cobertura vegetal en las áreas verdes que se conformen con la construcción del proyecto.
--	--	--	--

Etapa de construcción

Medidas preventivas y de mitigación de los impactos adversos más importantes del proyecto durante la etapa de construcción.

ACTIVIDAD	FACTOR AMBIENTAL	IMPACTO	MEDIDA
Despalme y nivelación	Suelo	Disminución de la calidad del suelo.	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.
			Se colocarán 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.
			Recolectar los materiales de construcción de las áreas aledañas al proyecto y colocarlos en el relleno sanitario más cercano o donde la autoridad estatal o municipal lo determine.
			El suelo retirado se puede colocar en sitios con vegetación a conservar, teniendo cuidado de no cubrir demasiado las plantas.
			Realizar mantenimiento preventivo a la maquinaria y equipo para minimizar los riesgos del vertido de sustancias contaminantes al momento de la operación.
Despalme y nivelación	Aire	Disminución en la calidad del aire	Se procurará mantener siempre húmedas las áreas donde se trabaje para disminuir las emisiones de polvos que causen un detrimento de manera temporal de la calidad del aire.
			Dar mantenimiento preventivo a la maquinaria y equipo para disminuir las emisiones de ruidos que provoquen una alteración en la calidad del aire.
			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.
			Se respetarán en todo momento los límites máximos permisibles de emisión de gases contaminantes así como de ruidos que marca la legislación vigente.
Construcción	Aire	Disminución en la calidad del aire	Se procurará mantener húmedas las superficies de construcción para disminuir la generación de polvos.
			Se deberá solicitar a los contratistas apagar los motores que utilizan diésel cuando los equipos no estén activos. Del mismo modo, para los camiones de transporte de materiales, será necesario apagar los motores cuando los tiempos de espera para cargar o descargar sean mayores a 5 minutos.
			Los vehículos encargados del transporte de materiales pétreos deberán estar cubiertos siempre con lonas para evitar la dispersión de polvos.

"Fuentes del Tezal 12ª Etapa"

C.C. Noé Madrid Romero, Blanca Esthela Madrid Romero, Jaime Madrid Romero, Sara Madrid Romero y Jaime Madrid Viramontes





			Dar mantenimiento preventivo a la maquinaria y equipo para disminuir las emisiones de ruidos que provoquen una alteración en la calidad del aire.
Construcción	Suelo	Disminución de la calidad del suelo.	Se colocarán tambos de 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.
			Se colocarán 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
			Se deberá contratar a una empresa autorizada para el manejo y disposición de residuos peligrosos durante la etapa de construcción.
			No se permitirán actividades de mantenimiento de maquinaria pesada ni de vehículos relacionados con el proyecto dentro del área del mismo.
Limpieza final del área	Suelo	Disminución de la calidad del suelo.	Se retirarán todas las máquinas y equipo de trabajo al final de la construcción de las áreas.
			Se recolectarán todos los materiales sobrantes de la construcción para ser dispuestos en el relleno sanitario más cercano o donde la autoridad municipal o estatal lo determine.

Etapas de operación y mantenimiento

Medidas preventivas y de mitigación de los impactos adversos más importantes del proyecto durante la etapa de operación y mantenimiento.

ACTIVIDAD	FACTOR AMBIENTAL	IMPACTO	MEDIDA
Tránsito por vías de acceso	Suelo	Disminución de la calidad del suelo.	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.
			Se colocarán 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.
			Recolectar los materiales de construcción de las áreas aledañas a la misma y colocarlos en el relleno sanitario más cercano.
			El suelo retirado se puede colocar en sitios con vegetación a conservar, teniendo cuidado de no cubrir demasiado las plantas.
			Realizar mantenimiento preventivo a la maquinaria y equipo para minimizar los riesgos del vertido de sustancias contaminantes al momento de la operación.
Tránsito por vías de acceso	Aire	Disminución en la calidad del aire	Se procurará mantener siempre húmedas las áreas donde se trabaje para disminuir las emisiones de polvos que causen un detrimento de manera temporal de la calidad del aire.

"Fuentes del Tezal 12ª Etapa"
C.C. Noé Madrid Romero, Blanca Esthela Madrid Romero, Jaime Madrid Romero,
Sara Madrid Romero y Jaime Madrid Viramontes





			<p>Dar mantenimiento preventivo a la maquinaria y equipo para disminuir las emisiones de ruidos que provoquen una alteración en la calidad del aire.</p> <p>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.</p> <p>Se respetarán en todo momento los límites máximos permisibles de emisión de gases contaminantes así como de ruidos que marca la legislación vigente.</p>
Mantenimiento de instalaciones	Aire	Disminución en la calidad del aire	<p>Se procurará mantener húmedas las superficies de construcción para disminuir la generación de polvos.</p> <p>Se deberá solicitar a los contratistas apagar los motores que utilizan diésel cuando los equipos no estén activos. Del mismo modo, para los camiones de transporte de materiales, será necesario apagar los motores cuando los tiempos de espera para cargar o descargar sean mayores a 5 minutos.</p> <p>Los vehículos encargados del transporte de materiales pétreos deberán estar cubiertos siempre con lonas para evitar la dispersión de polvos.</p> <p>Dar mantenimiento preventivo a la maquinaria y equipo para disminuir las emisiones de ruidos que provoquen una alteración en la calidad del aire.</p>
Mantenimiento de instalaciones	Suelo	Disminución de la calidad del suelo.	<p>Se colocarán contenedores de 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.</p> <p>Se colocarán 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.</p> <p>Se deberá contratar a una empresa autorizada para el manejo y disposición de residuos peligrosos durante la etapa de construcción.</p> <p>No se permitirán actividades de mantenimiento de maquinaria pesada ni de vehículos relacionados con el proyecto dentro del área del este último.</p> <p>Se recolectarán todos los materiales sobrantes de la construcción para ser dispuestos en el relleno sanitario más cercano.</p>

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 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

"Fuentes del Tezal 12ª Etapa"
C.C. Noé Madrid Romero, Blanca Esthela Madrid Romero, Jaime Madrid Romero,
Sara Madrid Romero y Jaime Madrid Viramontes



1. Los **Promoventes** deberán presentar un Estudio Técnico Justificativo ante esta Delegación Federal y obtener la autorización previa del Cambio de Uso de Suelo en Terrenos Forestales, 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, los **Promoventes** hayan obtenido la autorización del Cambio de Uso de Suelo en Terrenos Forestales.
2. Los **Promoventes** deberán dar aviso con 15 días de anticipación del inicio de obras y actividades del **Proyecto** que se autoriza mediante el presente documento a la Delegación de la Procuraduría Federal de Protección al Ambiente en el Estado y a esta Delegación Federal
3. Los **Promoventes** están obligados a dar cumplimiento a todas y cada una de las medidas de mitigación propuestas en la **MIA-P**, sus anexos, así como las establecidas en esta Resolución.
4. **De acuerdo con lo establecido en el artículo 56, de la Ley de Equilibrio Ecológico y Protección al Ambiente del Estado de Baja California Sur; NO se permite el uso de Fosas Sépticas como alternativa de manejo de aguas residuales.** Por lo tanto los **Promoventes** deberán presentar ante la autoridad competente la Manifestación de Impacto Ambiental para la instalación y operación de una planta de tratamientos de aguas residuales o un biodigestor para tratar las aguas residuales que genere el **Proyecto**.
5. Las actividades autorizadas mediante el presente Resolutivo deberán realizarse de tal forma que no se interrumpen los corredores biológicos terrestres, debiendo tomar las providencias necesarias para facilitar el libre tránsito de la fauna local.
6. Los **Promoventes** deberán realizar 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 a utilizar, así como acciones de monitoreo y seguimiento.
 - c) Indicadores de éxito basados en criterios técnicos y ecológicos medibles y verificables en un corto, mediano y largo plazo.
 - d) Cronograma de actividades, medidas correctivas e implementación de nuevas medidas de mitigación en caso de ser necesarias.
7. Durante las actividades del **Proyecto**, cuando se encuentren ejemplares de fauna que pudieran ser afectados, los **Promoventes** deberán llevar a cabo su rescate, 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.
8. Se prohíbe a los **Promoventes** verter hidrocarburos en el suelo, drenaje y cuerpos de agua en todas las etapas del **Proyecto** incluyendo su operación, así como realizar actividades de mantenimiento de la maquinaria tales como cambio de lubricantes gastados en el sitio donde se pretende llevar a cabo el **Proyecto** motivo del presente Resolutivo, y en sitios ubicados a una distancia menor a 100 m de cauces o cuerpos de agua.
9. Para evitar la pérdida de suelo y absorción de agua por erosión e intemperismo, los **Promoventes** solo podrán llevar a cabo el cambio de uso de suelo cuando se vaya a construir algún tipo de obra permanente sobre estos.
10. Partiendo de la vegetación definida en la **MIA-P** presentada deberá llevar a cabo un Programa de Rescate

"Fuentes del Tezal 12ª Etapa"
C.C. Noé Madrid Romero, Blanca Esthela Madrid Romero, Jaime Madrid Romero,
Sara Madrid Romero y Jaime Madrid Viramontes





y Reubicación de Flora de los individuos de las especies incluidos en las listas de la Norma Oficial Mexicana NOM-059-SEMARNAT-2010, así como de aquellas especies de Flora que sean susceptibles de ser reubicadas de acuerdo a 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, los **Promoventes** deberán 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).

Además el programa deberá contener, al menos los siguientes rubros:

- a) Objetivos y alcances.
 - b) Antecedentes y evidencias técnicas que aseguren la viabilidad exitosa del trasplante de los ejemplares.
 - c) Relación y definición de los indicadores a utilizar que ofrezcan evidencia del resultado favorable del rescate o el trasplante realizado.
 - d) Identificar, describir y programar la aplicación de las técnicas de rescate, por especies, señalando de manera complementaria el o los estadios de los organismos que serán incorporados al programa. En caso de que no sea factible conservar la totalidad del individuo deberá contemplar el rescate de partes de ellos (frutos, semillas, brazos, hijuelos) para su posterior plantación en las áreas por reforestar dentro del área del **Proyecto**.
 - e) Censos que incluyan el número total y por especies, de los individuos que serán removidos y trasplantados.
 - f) Acciones emergentes cuando la sobrevivencia de los ejemplares sea menor al valor predefinido para el indicador respectivo.
 - g) Permitir que la zona donde se efectuó la reforestación, una vez que ésta se encuentre bien establecida, la revegetación de hierbas y arbustos nativos, como componente importante en la composición de la estructura de este tipo de vegetación.
 - h) Cronograma de actividades del rescate y de las acciones necesarias para garantizar la sobrevivencia de la flora y fauna.
11. Los **Promoventes** deberán presentar a esta Delegación Federal en un plazo de 45 días naturales el cronograma de cumplimiento de las medidas del **Proyecto** presentadas en la **MIA-P**.
 12. Los **Promoventes** deberán presentar a esta Delegación Federal en un plazo de 30 días naturales una tabla comparativa de los impactos y medidas incluyendo los ajustes necesarios en estos últimos.
 13. Los **Promoventes** deberán dar aviso a la Delegación Federal de la Procuraduría Federal de Protección al Ambiente en el Estado de Baja California Sur antes de la conclusión del **Proyecto** para que esta pueda verificar las aplicaciones de los Términos, Condicionantes y medida de mitigación establecidos en el presente Resolutivo.

ETAPA DE ABANDONO DEL SITIO.

14. Los **Promoventes** deberán 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, los **Promoventes** deberán presentar a esta Delegación Federal de la Secretaría del Medio Ambiente y Recursos Naturales, en el mismo plazo señalado, para su correspondiente

"Fuentes del Tezal 12ª Etapa"
C.C. Noé Madrid Romero, Blanca Esthela Madrid Romero, Jaime Madrid Romero,
Sara Madrid Romero y Jaime Madrid Viramontes



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 los **Promoventes** desistan de la ejecución del **Proyecto**.

NOVENO. Los **Promoventes** deberán presentar a la Delegación de la Procuraduría Federal de Protección al Ambiente en el Estado de Baja California Sur con copia a esta Delegación Federal, un informe anual, para las distintas etapas 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**.

DÉCIMO. La presente Resolución a favor de los **Promoventes** 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 los **Promoventes** pretendan 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 los **Promoventes** 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 los **Promoventes** 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. Los **Promoventes** serán los únicos responsables de garantizar por sí, o por los terceros asociados al **Proyecto**, la realización de las acciones de mitigación, restauración y control de todos aquellos impactos ambientales atribuibles al desarrollo de las obras y actividades del **Proyecto**, que no hayan sido considerados por él mismo, en la descripción contenida en la **MIA-P**.

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 Resolutivo, 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. Los **Promoventes** deberán mantener en el domicilio registrado, 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.

"Fuentes del Tezal 12ª Etapa"
C.C. Noé Madrid Romero, Blanca Esthela Madrid Romero, Jaime Madrid Romero,
Sara Madrid Romero y Jaime Madrid Viramontes



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 6º, de la Ley Federal de Responsabilidad Ambiental, los **Promoventes** estarán 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 los **Promoventes**, 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 PERSONALMENTE el presente proveído a por los C.C. Noé Madrid Romero, Blanca Esthela Madrid Romero, Jaime Madrid Romero, Sara Madrid Romero y Jaime Madrid Viramontes, **Promoventes** 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, en Melchor Ocampo número 1045, Colonia Centro, La Paz, Baja California Sur, de conformidad con lo dispuesto por los artículos 35, 36 y 38, de la Ley Federal de Procedimiento Administrativo.

En su caso notifíquese a sus autorizados para recibir notificaciones, a su Representante Legal, la C. Sara Romero Arredondo y a los C.C. Inge. Ismael Arambuía García, Yeriley Hernández Garnica y Eber Abihud Rodríguez Flores.

Así lo resolvió y firma,

LA ENCARGADA DEL DESPACHO DE LA 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 Federal¹ de la SEMARNAT en el Estado de Baja California Sur, previa designación, firma el presente la Jefa de la Unidad Jurídica."

LIC. DANIELA QUINTO PADILLA

DELEGACIÓN FEDERAL DQP/MARR/HPCM/ACM/LOCR

SEMARNAT

¹En 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 Martín Arrieta. Titular de la Unidad Coordinadora de Delegaciones.
- C.c.e.p. Juan Manuel Torres Burgos. Director General de la Dirección General de Impacto y Riesgo Ambiental.
- C.c.p. Ing. Jorge Elías Angulo. Encargado del Despacho de la Delegación de la Procuraduría Federal de Protección al Ambiente en el Estado
- C.c.p. Expediente.

Baja California Sur

"Fuentes del Tezal 12ª Etapa"

**C.C. Noé Madrid Romero, Blanca Esthela Madrid Romero, Jaime Madrid Romero,
Sara Madrid Romero y Jaime Madrid Viramontes**

