



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-0030/08/20 - 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**

DELEGACIÓN FEDERAL
SEMARNAT



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

ESTADO DE
BAJA CALIFORNIA SUR



Edificio "Ing. Víctor Alfredo Bermúdez Almada", Melchor Ocampo No. 1045, Col. Centro, C.P. 23000, La Paz, Baja California Sur.
Teléfono: (612) 12 3 93 00
www.gob.mx/semarnat



Delegación Federal en el Estado de Baja California Sur

Subdelegación de Gestión

OFICIO SEMARNAT-BCS.02.01.IA.474/20

Bitácora 03/MP-0030/08/20

Clave 03BS2020TD022

La Paz, Baja California Sur a 24 de noviembre del 2020

Mistiq Tulum, S.A. de C.V.

C. Eric Brice Boris Anchisi, Representante Legal

VISTO: Para resolver el expediente número **03/MP-0030/08/20** respecto del procedimiento de evaluación y dictamen de la Manifestación de Impacto Ambiental Modalidad Particular, para llevar a cabo el **Proyecto** denominado **"Mistiq Los Cabos"**, para llevar a cabo el cambio de uso de suelo en terrenos forestales en una superficie de 13,092.45 m² (01-30-92.45 ha) y posteriormente el desarrollo de un proyecto habitacional residencial multifamiliar tipo condominial, a desarrollarse dentro de la zona de El Tezal del Ejido Cabo San Lucas, Fracción A de la Parcela 28 Z2 P1/3, Cabo San Lucas, Municipio de Los Cabos, Baja California Sur.

Para los efectos de la presente Resolución, en lo sucesivo, a la empresa **Mistiq Tulum, S.A. de C.V.** al Representante Legal C. Eric Brice Boris Anchisi, se le nombrará la **Promovente**; la actividad del Proyecto **"Mistiq Los Cabos"**, será denominado el **Proyecto** y la Manifestación de Impacto Ambiental modalidad Particular, incluyendo sus anexos e información en alcance, serán designados **MIA-P**.

Esta Delegación Federal es competente para conocer y resolver la **MIA-P** del **Proyecto**, de conformidad con lo dispuesto en los artículos 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; 3º, fracción XIII Bis, 4º, 5º, fracciones II y X, 28, primer párrafo, fracciones VII y IX, 30, 35, fracción II, y 38 de la Ley General del Equilibrio Ecológico y la Protección al Ambiente; 2º, 4º, 5º, incisos O y Q, 9, 10, 12, 17, 25, 26, 37, 38, 39, 41, 42, 43, 44, 45, primer párrafo, fracción II, 46 a 49 de su Reglamento en Materia de Evaluación del Impacto Ambiental, y,

RESULTANDO

- I. Que el 06 de agosto del 2020, se recibió en esta Delegación Federal, el escrito mediante el cual el **Promovente**, sometió a evaluación de esta Delegación Federal, la **MIA-P** del **Proyecto**, a fin de dar cumplimiento a lo dispuesto por los artículos 28 y 30 de la Ley General del Equilibrio Ecológico y la Protección al Ambiente.

"Mistiq Los Cabos"
Mistiq Tulum, S.A. de C.V.

Edificio Víctor Alfredo Bermúdez Almada. Melchor Ocampo No. 1045, Colonia Centro, La Paz, B.C.S., C.P. 23000
Teléfono: 612 123 9300

www.gob.mx/semarnat



El desarrollo consiste en un proyecto habitacional residencial multifamiliar tipo condominial. La superficie total a desarrollar es de 13,092.45 m² (01-30-92.45 ha), superficie en la cual serán creados 86 departamentos distribuidos en dos edificios de 43 departamentos cada uno, tendrá estacionamientos subterráneos, muy amplias áreas verdes, espacio para albercas, cisternas de agua potable subterráneas individuales, así como una maestra y planta de tratamiento propia.

- II. Que el día 11 de agosto del 2020, se recibió en esta Delegación Federal, el escrito mediante el cual el **Promovente** ingresó el extracto del **Proyecto**, publicado en el periódico El Sudcaliforniano el 07 de agosto del 2020.
- III. Que en cumplimiento a lo dispuesto por los artículo 34, fracción I, de la Ley General del Equilibrio Ecológico y la Protección al Ambiente, y 37, de su Reglamento en Materia de Evaluación del Impacto Ambiental, el 10 de septiembre del 2020, la Secretaría del Medio Ambiente y Recursos Naturales, publicó a través de la Separata número DGIRA/032/20 de su Gaceta Ecológica y en la página electrónica de su Portal http://sinat.semarnat.gob.mx/Gacetas/archivos2020/gaceta_32-20.pdf, el listado del ingreso de **Proyectos** sometidos al procedimiento de evaluación de impacto y riesgo ambiental, hasta el periodo del 03 al 09 de septiembre del 2020, dentro de los cuales se incluyó la solicitud que presentó el **Promovente** para que esta Delegación Federal, en uso de las atribuciones que le confiere los artículos 19 fracciones I, XXIII, XXV y XXIX, 30, 39, 40, fracción IX, inciso c, XXIX, XXXV y XXXIX del Reglamento Interior de la Secretaría del Medio Ambiente y Recursos Naturales, diera inicio al procedimiento de evaluación de impacto ambiental del **Proyecto**.
- IV. Que el 10 de septiembre del 2020, una vez integrado el expediente del **Proyecto**, registrado con el número **03/MP-0038/05/18**, ésta Delegación Federal con fundamento en lo dispuesto por los artículos 34, primer párrafo de la Ley General del Equilibrio Ecológico y la Protección al Ambiente y 40, de su Reglamento en Materia de Evaluación del Impacto Ambiental, con el fin de garantizar el derecho de la participación pública dentro del Procedimiento de Evaluación del Impacto Ambiental, puso a disposición del público la **MIA-P** del **Proyecto**, en el Centro Documental sita en Melchor Ocampo número 1045, C.P. 23000, Col. Centro, La Paz, Baja California Sur.
- V. Que para estar en posibilidad de dar cumplimiento a los lineamientos establecidos en el Acuerdo, signado por el Órgano Interno de Control, la Unidad Coordinadora de Delegaciones de esta Secretaría y la Dirección General de Coordinación de Delegaciones de la Procuraduría Federal de Protección al Ambiente, de fecha 01 de junio de 2009, esta Delegación Federal, mediante el oficio SEMARNAT-BCS.02.01.IA.267/2020, del 18 de agosto del 2020, solicitó previamente a la Delegación de la Procuraduría Federal de Protección al Ambiente en el Estado, informara si el **Proyecto**, tenía algún procedimiento administrativo instaurado por dicha Procuraduría, o si tiene algún inicio de obra.
- VI. Que el 18 de agosto de 2020, con fundamento en el artículo 25 del Reglamento de la Ley General del Equilibrio Ecológico y la Protección al Ambiente en Materia de Evaluación del Impacto Ambiental, mediante el oficio SEMARNAT-BCS.02.01.IA.268/20, esta Delegación Federal notificó la recepción de la **MIA-P** del **Proyecto** a la Secretaría de Turismo, Economía y Sustentabilidad del Gobierno del Estado, con el fin de que emitieran su opinión técnica, y comentarios en relación a la viabilidad del **Proyecto**.
- VII. Que esta Delegación Federal con fundamento en el artículo 25 del reglamento de la LGEEPA en Materia de Evaluación del Impacto Ambiental, notificó de la recepción de la **MIA-P** del **Proyecto** al Municipio de Los Cabos, B.C.S., mediante el oficio SEMARNAT-BCS.02.01.IA.269/20 de fecha 18 de agosto del 2020, con el fin de que manifestara lo que a se derecho convenga.

"Misti q Los Cabos"

Misti q Tulum, S.A. de C.V.

Edificio Víctor Alfredo Bermúdez Almada. Melchor Ocampo No. 1045, Colonia Centro, La Paz, B.C.S., C.P. 23000
Teléfono: 612 123 9300

www.gob.mx/semarnat



VIII. Que el 06 de octubre de 2020 se recibió en esta Delegación Federal el oficio SETUES.S.S.0373-20 de fecha 25 de septiembre de 2020, mediante el cual la Secretaría de Turismo, Economía y Sustentabilidad del Estado, en respuesta a lo solicitado manifiesta lo siguiente:

Plan Estatal de desarrollo 2015-2021:

"...el desarrollo del proyecto "Mistiñ Los Cabos", es congruente con el criterio de aprovechamiento sustentable, según su MIA-P página 16 apartado II.7 en el sentido de que el proyecto es la construcción de un proyecto habitacional multifamiliar residencial tipo condominio..."

Infraestructura

"...apegarse a lo dispuesto en el Reglamento de Construcción para el estado de Baja California Sur y Reglamento de Fraccionamientos del Estado de Baja California Sur.

... garantizar la construcción de infraestructura para el abastecimiento de agua potable la infraestructura para la interconexión al sistema de agua potable y alcantarillado o el tratamiento o disposición de aguas residuales energía eléctrica fuente de abastecimiento alterna.

"...previo al inicio de la etapa de comercialización u operación del proyecto denominado Mistiñ Los Cabos, se cuente con un Reglamento Interno del Régimen Condominal debidamente Registrado y Sancionado por la autoridad municipal correspondiente, en donde se establezca los lineamientos y reglamentos que garanticen el mantenimiento tanto preventivo como correctivo de las áreas que constituyen al proyecto. Incluyendo dentro de los procesos del sistema o condicionantes de operación, por sí o por terceros que contemple de manera enunciativa, más no limitativa: la instalación colocación de sistemas y equipos ahorradores de agua, hermeticidad de los sistemas hidráulicos, eficiencia energética, conductividad y transferencia de calor, el retiro de residuos de la construcción de las obras civiles y el manejo y recolección de los residuos sólidos urbanos, de limpieza permanente de todos los departamentos, limpieza y mantenimiento de las áreas verdes y zonas de preservación, así como de la planta de tratamiento de aguas residuales, así como las demás instalaciones, que incluyan y definan en el Reglamento Interno de Régimen Condominal en quien o quienes recae la responsabilidad de implementar las acciones de buenas prácticas de limpieza y mantenimiento..."

Agua potable

"...solicitar al promovente ampliar información para que en su debido caso se garantice el abasto de agua para las diferentes etapas presupuestas para el proyecto, en donde se dé cumplimiento a lo establecido en los lineamientos normativos y criterios de desarrollo urbano de la "Segunda Actualización del Plan Director de Desarrollo Urbano de San José del Cabo y Cabo San Lucas 2040 (PDU 2040) ..."

"...la totalidad de las instalaciones hidráulicas, incluyendo alberca, cumplan con la NOM-0001-CONAGUA-2011, sistemas de agua potable, toma domiciliaria y alcantarillado sanitario-hermeticidad-especificaciones y métodos de prueba..."

"Para el abasto y suministro de agua potable se sugiere se le indique al promovente que se cerciore que los distribuidores cuenten del OOMSAPA del municipio de Los Cabos o en su debido caso se contrate el servicio respectivo. Así mismo se sugiere requerir al promovente para que presente la documentación que de fe de los permisos y derechos de uso, abasto y suministro de agua potable al proyecto"

"...Requerir al Promovente para que en todo el proyecto se instalen equipos ahorradores de agua, tales como: regaderas (diseñadas para un gasto máximo de 4 litros por minuto), llaves de cocina y lavamanos (diseñadas para un gasto máximo de 2 litros por minuto) y tazas de baño (diseñadas para un gasto máximo de 4 litros por descarga)".

"...requerir al promovente para que tome medidas para el ahorro de agua, tales como el no vaciar la piscina en temporada de inactividad, instalar cubiertas flotantes a efecto de reducir la pérdida de agua por evaporación, así como la revisión constante de la estructura de la piscina y de las instalaciones hidráulicas para la detección y reparación de fugas. Así mismo, se solicita se amplía la información referente a la capacidad de la alberca o dimensiones. Ya que sólo se menciona dentro del área libre ajardinada se ubicarán las dos albercas de superficie 142.9 m² cada una, que suman una superficie de 285.8 m²".

"...la instalación de aditamentos necesarios para captar el agua proveniente de la condensación de los equipos de aire acondicionado, a fin de almacenar para su reúso en actividades como: riego de jardinería, sanitarios, limpieza,

"Mistiñ Los Cabos"

Mistiñ Tulum, S.A. de C.V.

Edificio Víctor Alfredo Bermúdez Almada. Melchor Ocampo No. 1045, Colonia Centro, La Paz, B.C.S., C.P. 23000

Teléfono: 612 123 9300

www.gob.mx/semarnat



etc.; o para inyectarlos al subsuelo a través de pequeños pozos de absorción, lo anterior en virtud de la escases del vital líquido en la región y por la situación del acuífero, se sugiere que el promovente se cerciore de la disponibilidad tomando en cuenta que su proyecto es de larga duración y que de acuerdo con la dotación a requerir es muy probable que se tenga que buscar alguna alternativa de producción en el mediano plazo".

..." requerir al Promovente el cumplimiento de la normatividad para el agua y consumo humano. Norma Oficial Mexicana, NOM-127-SSA1-1994, "salud ambiental, agua para uso y consumo humano-límites permisibles de calidad y tratamientos a que debe someterse el agua para su potabilización" y el apego en su debido caso, a lo dispuesto en las Normas Oficiales Mexicanas NOM-001-SEMARNAT-1996; que establece los límites máximos permisibles de contaminantes en las descargas de aguas residuales en aguas y bienes nacionales, NOM-003-SEMARNAT-1997; que establece los límites máximos permisibles de contaminantes para las aguas residuales tratadas que se reúsen en el servicio público".

"Finalmente en la etapa de preparación y con respecto al uso de agua para consolidación de terracerías que esta sea proveniente de pozos y/o distribuidores debidamente acreditados y registrados por el H. Ayuntamiento".

Energía Eléctrica

..." solicitar al Promovente con el objeto de reducir el consumo de energía eléctrica en el proyecto observar lo establecido en las siguientes Normas Oficiales Mexicanas:

- NOM-001-SEDE-2012, instalación eléctrica (utilización).
- NOM-018-ENER-2011, aislantes térmicos para edificaciones. Características y métodos de prueba.
- NOM-020-ENER-2011, eficiencia energética en edificaciones. -envolvente de edificios para uso habitacional. En los elementos en que esta sea aplicable, procurando que el Coeficiente Global de Transferencia de calor de las porciones de la envolvente proyectada de un edificio, sea menor a la ganancia de calor a través de la envolvente del edificio de referencia.
- Resolución por las que se modifican los valores de coeficiente global de transferencia de calor (K) de la Tabla 1, se agregan definiciones y se acota la verificación de la Norma Oficial Mexicana NOM-020-ENER-2011, Eficiencia energética en edificaciones. -Envolvente de edificios para uso habitacional, publicado el 9 de agosto de 2011.
- NOM-024-ENER-2012, características térmicas y ópticas de vidrio y sistemas vidriados para edificaciones, etiquetado y método de prueba".

..." en caso de no proceder a efectuar la contratación de electricidad, el Promovente deberá proveerse del servicio mediante la instalación de sistemas alternos de abasto de energía eléctrica".

Planta de tratamiento

..." sugerirle hacer que sus sistemas de drenaje pudiese separarse las aguas negras de las aguas grises desde su origen, esto quiere decir que sólo las aguas negras irán directo a la planta de tratamiento, mientras que las aguas grises se canalicen y dirijan a tanques de almacenamiento para juntarse en uno o varios tanques previos a su tratamiento u/o así como tanques comunes, y cada uno de ellos tendrá un equipo de cloración y bombeo para que esta agua sea reutilizada en los riesgos de las áreas verdes".

..." requerir al promovente garantice que las aguas residuales de origen urbano y demás actividades deberán recibir un manejo y tratamiento adecuado, y que estas no se descarguen en depósitos naturales, artificiales o zona costera y/o playa la observancia de lo dispuesto en el artículo 56 de la Ley del Equilibrio Ecológico y Protección del Ambiente del Estado de Baja California Sur, que a la letra dice:

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

"Respecto a la red sanitaria, se dice en página 35 de su MIA-P "La cantidad de agua a tratar en promedio de 205 lts./hab/día y que el agua tratada se utilizará para el riego de jardines, por lo que se recomienda asegurarse que ésta sea de la capacidad de tratamiento necesaria para cubrir la demanda del proyecto a su máxima capacidad; así mismo, que a esta/s planta/s se les dé en mantenimiento periódico necesario para su correcta operación y que los lodos resultantes, sean tratados y depositados en el sitio que disponga la autoridad municipal correspondiente".

"Por otra parte, y una vez instalada la planta de tratamiento, se sugiere la reutilización del efluente para el riego de áreas verdes, sea en apego a la Norma Oficial Mexicana: NOM-003-SEMARNAT-1997; que establece los límites máximos permisibles de contaminantes para las aguas residuales tratadas y que cumplan estás con los parámetros

"Mistiq Los Cabos"
Mistiq Tulum, S.A. de C.V.

Edificio Víctor Alfredo Bermúdez Almada. Melchor Ocampo No. 1045, Colonia Centro, La Paz, B.C.S., C.P. 23000
Teléfono: 612 123 9300 www.gob.mx/semarnat



respectivos. No establece si se generará todos productos del tratamiento de las aguas residuales, pero se recomienda que, en caso de generarse este tipo de residuos, se cumpla con la Norma Oficial Mexicana NOM-004-SEMARNAT-2002, Protección ambiental-lodos y biosólidos. -Especificaciones y límites máximos permisibles de contaminantes para su aprovechamiento y disposición final".

Residuos

"La MIA-P se señala que los residuos generados, serán depositados en el relleno sanitario establecido por la autoridad municipal, para recibir dichos residuos, al respecto se sugiere que se le indique al promovente que establezca un área para la ubicación de contenedores de basura debidamente clasificados, con un programa continuo de manejo de residuos y la utilización dentro de las diferentes etapas del proyecto, evitando olores o proliferación de vectores mediante el uso de contenedores herméticos y para lo cual se implementen medidas de reducción, reutilización y/o reciclaje, antes de la disposición final de los residuos, buscando con ello que solamente los residuos que no puedan entrar dentro de estas acciones, se vayan a los sitios debidamente autorizados por la autoridad competente, por lo que los contenedores se encuentren debidamente cerrados. Por lo que se sugiere indicar al promovente la importancia de un convenio con el H. Ayuntamiento de Los Cabos para la recolección y disposición final de los residuos sólidos urbanos generados en las diferentes etapas del proyecto o en su debido caso la contratación de servicios privados de recolección de residuos sólidos".

"También se sugiere que durante el desarrollo de la construcción se instalen barreras que eviten que materiales de embalaje, empaques, restos de contenedores de comida u otros pudiesen llegar a predios circundantes, teniendo un control de dichos materiales".

"Por otro lado, en lo referente a los residuos de la construcción se sugiere requerir al promovente que durante la etapa de construcción se implemente un programa de gestión integral de residuos para su reutilización, valorización y en su caso la disposición final en un sitio señalado por la autoridad competente y en caso de destinar material o recicladoras estas estén debidamente establecidas y sancionadas por la autoridad en la materia, la Subsecretaría de Sustentabilidad ya que estos residuos se consideran de manejo especial y su manejo es competencia del estado y terminados en los artículos 9 fracción III y V, VI y XXI; 19 fracción VII y IX, 27, 28, 30, 33 y 98 de la Ley General para la Prevención y Gestión Integral de los Residuos".

"Finalmente, se recomienda requerir al promovente para que evite la disposición temporal y final de cualquier tipo de residuos, en áreas colindantes o cercanos a cauces de arroyos. Así como y/o basuras ajenas por efecto del viento y que fortuitamente lleguen al área referenciada se deberán recolectar para que permanezca libre de contaminación física y visual al ambiente".

"... requerir al promovente que se instalen baños portátiles ecológicos con el objeto evitar fecalismo dentro o fuera de su predio, así mismo se lleve a cabo una constante disposición por una empresa debidamente registrada, que brinde el servicio de calidad y eficiencia como se ha mencionado".

Materiales pétreos

"... solicitar al promovente que en caso de requerir derivado pétreos adicionales para las acciones de nivelación y compactación, estos provengan de bancos de materiales pétreos debidamente autorizados por el Gobierno del Estado en el ámbito de las atribuciones que en la materia le otorgan los Artículos 7 fracción X y XVI de la Ley General de Equilibrio Ecológico y Protección al Ambiente y Artículos 20 y 21 fracción IV de la Ley de Equilibrio Ecológico y Protección del ambiente del Estado de Baja California Sur y Artículo 8 fracción IV de su Reglamento, por lo que se recomienda requerir a los promoventes que soliciten a sus proveedores copia de las autorizaciones ambientales de los bancos y que en su momento, exhiban comprobantes de adquisición de dichos materiales".

"... que el transporte de materiales se realicen por empresas transportistas locales y que cuenten con los permisos y autorizaciones pertinentes de los tres niveles de gobierno y en particular a los que para tal efecto, emita la SCT. Que a efecto de disminuir la emisión de polvos deberá realizar el riego de las áreas de trabajo con agua tratada".

"... recomendar al promovente asegurarse que durante la ejecución del proyecto no se realicen cambios de aceite y abastecimiento de combustible de los vehículos y maquinaria que intervienen en la construcción

Vegetación

Respecto al rescate de especies vegetales, particularmente las enlistadas en la NOM-059-SEMARNAT-2010: "...recomendar al promovente se efectúe la reubicación de estas especies en particular viejito (*Mammillaria dioica*), lomboy (*Jatropha cinerea*), biznaga (*Ferocactus cylindraceus*), cardón (*Fulviceps*) y garambullo (*Lophocereus schottii*), así como de todas las aquellas especies incluidas en la NOM-059-SEMARNAT-2010, así como de la totalidad

"Mistiq Los Cabos"

Mistiq Tulum, S.A. de C.V.

Edificio Víctor Alfredo Bermúdez Almada. Melchor Ocampo No. 1045, Colonia Centro, La Paz, B.C.S., C.P. 23000
Teléfono: 612 123 9300 www.gob.mx/semarnat



de los individuos pertenecientes al grupo de las cactáceas de talla menor a 1.50 metros. Asimismo, se sugiere a requerir al Promovente para que eviten introducir vegetación exótica dentro de las áreas ajardinadas que contempla el proyecto. En este mismo sentido, se sugiere recomendar al promovente elaborar e implementar la ejecución de un programa de rescate y reubicación de especies vegetales para ser utilizadas en actividades de reforestación y para el aumento de cobertura vegetal en las áreas propuestas como áreas verdes o para que sean reubicadas dentro de superficies o ecosistemas iguales o similares de dónde fueron rescatadas, de igual manera deberá evitar afectaciones a la vegetación accidentada en terrenos aledaños.

Impactos sociales económicos

..." con el objeto de favorecer la economía de las localidades cercanas al área del proyecto, se sugiere que los requerimientos de mano de obra sean cubiertos preferentemente con la gente de la localidad, esto con el fin de propiciar una derrama económica significativa para la población local mediante el concepto de ingresos, así como la adquisición de materiales e insumos preferentemente en casas comerciales locales".

- IX. Que el 13 de octubre del 2020, se recibió en esta Delegación Federal el oficio PFPA/10.1/8C.17.5/796/2020 del 28 de septiembre del 2020, mediante el cual la Procuraduría Federal de Protección al Ambiente en el Estado, en respuesta a lo solicitado manifiesta lo siguiente:

"...al respecto es de señalarse que después de una búsqueda exhaustiva a las bases y archivos con los que cuenta esta Delegación no se encontró procedimiento administrativo instaurado al proyecto antes mencionado. No se omite indicar que esta delegación Federal, se encuentra impedida para verificar si existe o no inicio de obra esto derivado de la austeridad republicana"

- X. 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

1. Que esta Delegación Federal de la SEMARNAT tiene atribuciones para pronunciarse respecto al trámite ingresado para el **Proyecto** de conformidad con lo dispuesto en los artículos 8, 14 y 16 de la Constitución Política de los Estados Unidos Mexicanos; 2, fracción I, 16, 17 BIS, 26 y 32 Bis fracción XI, XXXIX y XLII de la Ley Orgánica de la Administración Pública Federal; 3 y 16 fracción X de la Ley Federal de Procedimiento Administrativo; 2, fracción XXX, 19 fracciones 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; 3º, fracción XIII Bis, 4º, 5º, fracciones II y X, 28, primer párrafo, fracciones VII y IX, 30, 35, fracción II, y 38 de la Ley General del Equilibrio Ecológico y la Protección al Ambiente; 2º, 4º, 5º, incisos O y Q, 9, 10, 12, 17, 25, 26, 37, 38, 39, 41, 42, 43, 44, 45, primer párrafo, fracción II, 46 a 49 de su Reglamento en Materia de Evaluación del Impacto Ambiental; tanto la Dirección General de Impacto y Riesgo Ambiental, así como las Delegaciones Federales de la Secretaría cuentan con facultad para evaluar y resolver las Manifestaciones de Impacto Ambiental de las obras o actividades competencia de la Federación y expedir, cuando proceda, las autorizaciones para su realización.

2. Que, la evaluación del impacto ambiental es el procedimiento a través del cual la Secretaría del Medio Ambiente y Recursos Naturales, establece las condiciones a que se sujetará la realización de obras y actividades que pueden causar desequilibrio ecológico o rebasar los límites y condiciones establecidos en las disposiciones aplicables para proteger el ambiente, preservar y restaurar los ecosistemas, a fin de evitar o reducir al mínimo sus efectos negativos sobre el medio ambiente, y quienes pretendan llevar a cabo alguna de las obras y

"Mistiñ Los Cabos"

Mistiñ Tulum, S.A. de C.V.

Edificio Víctor Alfredo Bermúdez Almada. Melchor Ocampo No. 1045, Colonia Centro, La Paz, B.C.S., C.P. 23000
Teléfono: 612 123 9300

www.gob.mx/semarnat



actividades como las del **Proyecto**, requerirán previamente la autorización en materia de impacto ambiental de esta Secretaría; para lo cual, deberán presentar una manifestación de impacto ambiental, que contenga, por lo menos, una descripción de los posibles efectos en el o los ecosistemas que pudieran ser afectados por la obra o actividad de que se trate, considerando el conjunto de elementos que conforman dichos ecosistemas, así como las medidas preventivas, de mitigación y las demás necesarias para evitar y reducir al mínimo los efectos negativos sobre el ambiente; y que por la descripción y características de las obras y actividades que conforman el **Proyecto**, este es de competencia federal de conformidad con lo dispuesto en los artículos 28, fracciones VII y IX, de la Ley General del Equilibrio Ecológico y la Protección al Ambiente y 5, incisos O y Q, de su Reglamento en Materia de Evaluación de Impacto Ambiental.

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

4. Que el procedimiento de evaluación de impacto ambiental (PEIA) es el mecanismo previsto por la LGEEPA, mediante el cual, la autoridad establece las condiciones a las que se sujetará la realización de obras y actividades que puedan causar desequilibrio ecológico o que puedan rebasar los límites y condiciones establecidos en las disposiciones aplicables para proteger el ambiente, con el objetivo de evitar o reducir al mínimo sus efectos negativos sobre los ecosistemas presentes en el sitio donde se pretende ubicar el **Proyecto**. Para cumplir con este fin la **Promoviente** presentó una manifestación de impacto ambiental en su modalidad particular, que se considera procedente por actualizarse el supuesto del último párrafo del artículo 11 del reglamento de la LGEEPA en materia de evaluación del impacto ambiental.

5. 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-042-SEMARNAT-1999; NOM-045-SEMARNAT-1996; NOM-001-SEMARNAT-1996; NOM-081-SEMARNAT-1994; NOM-002-SEMARNAT-1996; NOM-003-SEMARNAT-1997; NOM-004-SEMARNAT-2002; NOM-059-SEMARNAT-2010; NOM-075-SEMARNAT-1995; y NOM-080-SEMARNAT-1994, el Plan de Desarrollo Urbano de San José del Cabo – Cabo San Lucas, B.C.S., 2040, Programa de Ordenamiento Ecológico para el desarrollo Turístico del Municipio de Los Cabos, B.C.S., así como demás leyes y reglamentos aplicables al Proyecto.

6. Qué la manifestación de impacto ambiental referida incluye, entre otros, la información que se transcribe a continuación:

A) CARACTERÍSTICAS DEL PROYECTO.

La naturaleza del presente proyecto es la habilitación de un terreno para el desarrollo de un proyecto habitacional residencial multifamiliar tipo condominial. La superficie total a desarrollar es de 13,092.45 m² (01-30-92.45 ha), superficie en la cual serán creados 86 departamentos distribuidos en dos edificios de 43 departamentos cada uno, tendrá estacionamientos subterráneos, muy amplias áreas verdes, espacio para albercas, cisternas de agua potable subterráneas individuales, así como una maestra y planta de tratamiento propia.

"Mistiq Los Cabos"
Mistiq Tulum, S.A. de C.V.

Edificio Víctor Alfredo Bermúdez Almada. Melchor Ocampo No. 1045, Colonia Centro, La Paz, B.C.S., C.P. 23000
Teléfono: 612 123 9300 www.gob.mx/semarnat



ASPECTOS BIÓTICOS

Flora

De acuerdo con la Carta de Uso de Suelo y Vegetación de INEGI, la asociación vegetal presente dentro de la superficie solicitada para el CUSTF se clasifica como **Selva Baja Caducifolia**. Con el propósito de tener un inventario preciso de las especies forestales que componen el área solicitada para CUSTF, se procedió a realizar recorridos a pie por la zona de estudio y se realizaron diversos levantamientos de datos de composición vegetal para determinar la diversidad y densidad por la que está compuesta la vegetación presente, así como su altura y diámetro.

Se registraron 17 especies, de las que las más abundantes y que destacan en aspecto visual son el lomboy, los torotes colorados, el palo blanco, la pitahaya agria y los viejitos. La vara prieta abunda mucho como arbusto en toda la zona.

Abundancia específica por sitio de muestreo y especie dentro de la superficie solicitada.

Estrato	Especie	Sitio	
Estrato alto		1	2
Torote colorado	<i>Bursera microphylla</i>	7	5
Cardón	<i>Pachycereous pringlei</i>	1	7
Ciruelo	<i>Cyrtocarpa edulis</i>	6	2
Palo blanco	<i>Lysiloma candida</i>	16	6
Estrato medio			
Cholla	<i>Opuntia cholla</i>	7	11
Lomboy	<i>Jatropha cinerea</i>	14	12
Palo colorado	<i>Colubrina californica</i>	3	1
Copal	<i>Bursera hindsiana</i>	4	2
Vara prieta	<i>Caesalpinia californica</i>	8	31
Amole dulce	<i>Condaliopsis lycioides</i>	0	2
Palo Adán	<i>Fouquieria diguetii</i>	0	2
Pitahaya dulce	<i>Lemaireocereus thurberi</i>	1	0
Pitahaya agria	<i>Stenocereus gummosus</i>	19	11
Estrato bajo			
Liga	<i>Euphorbia misera</i>	7	0
Biznaga	<i>Ferocactus peninsularis</i>	1	1
Celosa	<i>Mimosa xantii</i>	6	0
Viejito	<i>Mammillaria dioica</i>	12	9

Fauna

La riqueza de herpetofauna fue muy baja, solamente dos especies; no se encuentran catalogadas en alguna categoría de riesgo conforme a la NOM-059-SEMARNAT-2010. No obstante, dentro de las medidas de mitigación se consideran propuestas específicas sobre este grupo de fauna, dadas sus características de lento desplazamiento.

En lo que respecta a mamíferos, en el predio solamente se identificó una especie; no se encuentra catalogada en alguna situación de riesgo conforme a la NOM-059-SEMARNAT-2010, la ausencia de especies de mamíferos

"Mistiq Los Cabos"
Mistiq Tulum, S.A. de C.V.

Edificio Víctor Alfredo Bermúdez Almada. Melchor Ocampo No. 1045, Colonia Centro, La Paz, B.C.S., C.P. 23000
Teléfono: 612 123 9300 www.gob.mx/semarnat



mayores es natural dada la cercanía del proyecto con la zona urbana lo que fomenta el desplazamiento de estos hacia lugares más alejados.

En cuanto a las aves, este grupo presenta gran habilidad para desplazarse, así como de utilizar principalmente las aéreas del hábitat, por consiguiente, es el grupo de fauna mejor representado en el predio. De este grupo se registraron 5 especies; ninguna de ellas se encuentra catalogada en alguna situación de riesgo conforme a la NOM-059-SEMARNAT-2010.

Listado de fauna identificado dentro de la superficie solicitada para CUSTF.

NOMBRE COMÚN	NOMBRE CIENTÍFICO	FAMILIA	NOM-059-SEMARNAT-2010	EVIDENCIA				
				OD	OBSERVACIÓN INDIRECTA			
					C	N	E	H
HERPETOFAUNA								
Cachorón guero	<i>Dipsosaurus dorsalis</i>	IGUANADAE		X				
Lagartija cola azul	<i>Eumeces skiltonianus</i>	SCINCIDAE		X				
MASTOFAUNA								
Juancito	<i>Ammospermophilus leucurus</i>	SCIURIDAE		X				
ORNITOFAUNA								
Aura o zopilote	<i>Cathartes aura teter</i>	CATHARTIDAE		X				
Chacuaca o codomiz	<i>Callipepla californica achrusterus</i>	ODONTOPHORIDAE						
Gorrión común	<i>Passer domesticus</i>	PASSERIDAE		X				
Torcasita, tortolita	<i>Columbina passerina pallescens</i>	COLUMBIDAE		X				
Carpintero del Desierto	<i>Melanerpes uropygialis</i>	PICIDAE		X				

OD- Observación directa.

ASPECTOS ABIOTICOS

Fisiografía

El sitio del proyecto se ubica en un piedemonte o bajada muy extensa, no hay cerros cercanos excepto una pequeña loma de 200 metros sobre el nivel del mar, que se localiza justo frente a *PaintBall CSL* y una colonia llamada *La Vista Residences* a unos 475 metros al norte.

En la parte central de la cuenca hidrográfica en estudio en la que se enclava el sitio del proyecto es la del arroyo El Salto, en ella se ha desarrollado un valle fluvial, de forma alargada con densidades de drenaje que varían de baja a moderada y escasa profundidad de disección.

Geología y geomorfología

En el sitio donde se localiza el proyecto afloran *rocas graníticas (Granito) del Terciario T(Gr)*, rodeados de zonas conglomeráticas, son cuerpos intrusivos de colores claros que varían de rosados a gris verdusco, ocasionalmente se observan estas mismas rocas con colores café y rojizos debido a alteraciones hidrotermales e intemperismo. Su estructura es masiva y compacta, aunque la presencia de minerales de gran tamaño (cuarzo, ortoclasa, biotita, hornblenda, muscovita y turmalina) ocasiona que las capas de alteración sean prácticamente deleznales.

"MistiQ Los Cabos"
MistiQ Tulum, S.A. de C.V.

Edificio Víctor Alfredo Bermúdez Almada. Melchor Ocampo No. 1045, Colonia Centro, La Paz, B.C.S., C.P. 23000
Teléfono: 612 123 9300 www.gob.mx/semarnat



En general, el bloque de Los Cabos presenta dos sistemas de fallas y fracturamiento con orientaciones principales noroeste-sureste y noreste suroeste los cuales coinciden con los del sistema de fallas transformantes del Golfo de California y con los cuales se asocia su origen. En la zona de estudio se observa en forma más abundante en las rocas graníticas del Cretácico (parte alta de la cuenca); de la misma manera la abundancia de diques es mayor en esta zona.

Hidrología Superficial

La hidrología superficial del área de estudio en general se caracteriza por la presencia de arroyos de tipo efímero (solo transportan agua después de una lluvia), de muy corta longitud, baja disección y escasa densidad. Incluso es posible decir que prácticamente esta zona no cuenta con una red de drenaje desarrollada, los escurrimientos pluviales se presentan en forma de una superficie, los escasos arroyos no tienen definido un cauce y gracias a la pendiente que circunda al área del proyecto las precipitaciones escurren hacia la línea de costa.

Uno de los conceptos más importantes en el estudio de una cuenca es el de parteaguas o línea divisoria, se define como la línea imaginaria del contorno de una cuenca hidrográfica, que la separa de las adyacentes y distribuye el escurrimiento originado por la precipitación, en el sistema de cauces que fluye hacia la salida de tal cuenca.

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

Etapas de preparación del sitio

Demarcación, Trazo y Nivelación, colocación de letreros y de malla protectora: Antes de comenzar con todas las actividades se colocaran letreros en las vialidades de acceso para prevenir a los automovilistas que existe una obra en progreso y hay gente trabajando, para que disminuyan la velocidad y tomen precauciones. También se colocarán mallas perimetrales en el sitio de trabajo para que todos los polvos levantados y ruido sea mitigado reducido al mínimo. Comprende actividades de identificación, delimitación y trazo de las superficies. En esta etapa se generan impactos adversos no significativos, directos, reversibles y con tendencia a ser permanentes, el receptor de impacto es la atmósfera, pues todos los impactos tienen que ver con la generación de partículas a la atmósfera. Son de poca significancia al ser temporales y de poca extensión.

El receptor de impacto en esta etapa principalmente es la atmósfera, pues todos los impactos tienen que ver con la generación de partículas a la atmósfera. Son de poca significancia al ser temporales y de poca extensión, es decir, duran unas horas al día y se extienden por unos 100 metros. También hay que añadir que las caminatas en el sitio ahuyentan la poca fauna que existe, a menos que ésta se acostumbre a la presencia humana, dependiendo de la especie esto es lo que pasa. El hecho de que la fauna huya minimiza el impacto a la misma. Ejemplares de reptiles únicamente se hacen a un lado por si mismos, lo mismo pasa con las aves e incluso con conejos y liebres de encontrarse ahí, sin embargo, fauna como coyotes o venados, además de no haberse observado, no son muy tolerantes a la presencia humana y es lo más probable que ya no se acerquen al sitio del proyecto una vez se asienten las estructuras ahí.

Etapas de marcaje físico

Durante esta etapa los impactos al ambiente serán muy sutiles, son resultado de personal y trabajadores recorriendo a pie principalmente el sitio de trabajo, probablemente ahuyentando la fauna cercana y maltratando algunos ejemplares de flora. Estos impactos, aunque negativos, son puntuales y muy localizados, pero lo más importante es que en realidad hay impactos positivos, ya que la flora a rescatar se marca desde esta

"MistiQ Los Cabos"
MistiQ Tulum, S.A. de C.V.

Edificio Víctor Alfredo Bermúdez Almada. Melchor Ocampo No. 1045, Colonia Centro, La Paz, B.C.S., C.P. 23000
Teléfono: 612 123 9300 www.gob.mx/semarnat



fase, y el resto de la vegetación, aunque pueda ser maltratada, será removida durante la fase de desmonte y despálme.

Rescate de especies vegetales: se llevará a cabo un programa de rescate de especies carismáticas el cual con anterioridad será sometido a evaluación ante la instancia correspondiente. Es en estas acciones que parte de los impactos benéficos ocurren además de mitigar el impacto ocasionado por el desmonte, aunque ciertamente también hay generación de partículas atmosféricas como polvo y gases, además de ruido, sin embargo, es temporal y adverso poco significativo.

Se reubicarán las especies vegetales encontradas susceptibles de ser rescatadas, y se respetarán los individuos cuya naturaleza sea de poca resistencia a la reubicación. Se realizará el desmonte del terreno, principalmente de hierbas y vegetación nativa poco relevante. Podemos concluir que las actividades relevantes aquí son la aplicación del programa de rescate de flora relevante.

Desmonte: se retiran todas aquellas plantas que no son rescatadas utilizando maquinaria pesada. Esta actividad deberá de asociarse a la conformación de composta al mezclarse los restos vegetales con la delgada capa edáfica. Los principales impactos adversos se generan en esta etapa, tanto gases y polvos emitido a la atmósfera, como potencial aumento de la erosibilidad del suelo, adicionalmente de la pérdida de flora y fauna consecuencia del desmonte. Los impactos son adversos, poco significativos dada la superficie reducida y el destino final que tendrá el terreno, directos y permanentes.

En general los impactos adversos más importantes se derivan del desmonte y su importancia no radica en la superficie desmontada si no en el carácter permanente de las acciones, así como su no reversibilidad. De acuerdo con las valoraciones de los impactos generados, se pueden clasificar como **adversos de significancia media, ya que más de la mitad de este proyecto consiste de áreas verdes.**

Pérdida de suelo

El área del proyecto no presenta zonas cultivables ni ganaderas por lo que el impacto se clasifica como **compatible no significativo.**

Reducción de la naturalidad del paisaje

En el establecimiento de cualquier asentamiento humano se levantan estructuras en el escenario paisajístico, lo que da por resultado el impacto sobre la naturalidad del paisaje, lo que se suma al efecto de desmonte realizado previamente. Aquí aplica el diseño conceptual del proyecto, de modo que las características de las estructuras levantadas, su diseño general, combinen desde el punto de vista estético y cultural con la zona. Esto es altamente subjetivo, sin embargo, puede llegar a atenuar mucho el impacto visual de cualquier proyecto, más allá de las interacciones con la flora y fauna y con los elementos físicos locales.

Este impacto se valoró como **adverso de significancia media** debido a la extensión limitada, la recuperabilidad por **Cortes y nivelaciones.** En los sitios donde se desplantarán los edificios de departamentos se requerirá de realizar cortes y nivelaciones ya que la topografía del sitio presenta un desnivel natural en forma de pequeñas irregularidades; para esta actividad se realizará el corte y relleno con el mismo material. En el predio no se crearán nuevos bancos de material. Esta actividad modifica las capas primarias del suelo por lo que el impacto en este sentido es adverso significativo, directo, permanente e irreversible.

Por otro lado, se genera contaminación del aire por generación de polvos. Considerando que esta afectación provoca un impacto adverso poco significativo, ligero, temporal y reversible.

Esta etapa también incluye acciones constructivas importantes, como lo son los cortes y rellenos del terreno para la conformación de plataformas en las que se asentarán las diferentes partes del proyecto, sobre todo los

"MistiQ Los Cabos"

MistiQ Tulum, S.A. de C.V.

Edificio Víctor Alfredo Bermúdez Almada, Melchor Ocampo No. 1045, Colonia Centro, La Paz, B.C.S., C.P. 23000
Teléfono: 612 123 9300

www.gob.mx/semarnat



edificios de viviendas residenciales, la zona de áreas verdes, así como la planta de tratamiento de aguas residuales.

También se realizará la colocación de las líneas subterráneas de servicios, y finalmente se realizará la recolección y disposición de residuos de material, vegetación resultante de la limpieza y todas estas acciones se realizan mediante el uso de maquinaria y camiones de carga.

Estas acciones generarán impactos importantes en el sentido de que son muy evidentes al observador. Dichos impactos consisten principalmente en la generación de emisiones de gases de combustión provenientes de los camiones de carga y maquinaria usada en las actividades antes citadas. También se produce ruido y se levanta una cierta cantidad de polvo durante los movimientos de tierra. Estas acciones generan molestias a nivel muy localizado, de hecho, la mayor parte de los impactos durante esta etapa los recibe la atmósfera, ya que se trata de emisiones de gases de combustión, ruidos y algunas molestias a nivel local, y levantamiento de polvo al aire producido por los trabajos de maquinaria sobre todo al remover cantidades de tierra para la introducción de servicios subterráneos.

Los impactos detectados durante esta etapa del proyecto tienen una influencia muy localizada, puesto que se perciben únicamente en las cercanías del proyecto, y dado que aún hay pocos asentamientos humanos en las cercanías, los impactos serán percibidos por muy poca gente.

La intensidad de estos impactos se considera como baja-media o en pocos casos intermedia, puesto que la generación de ruido y polvo no son impactos que sean considerados de alta intensidad, ya que en los alrededores no se encuentran asentamientos humanos.

La extensión de estos impactos se considera como muy puntual, es decir que los alcances son mayoritariamente locales, se perciben en el mismo sitio en el que están siendo generados, y los efectos no se extienden en superficie más allá de una cierta distancia desde donde se generan, en este caso, unos 200 metros, en donde se encuentra la calle Salomón, que por sí misma también está emitiendo impactos ambientales muy parecidos, es decir, ruido constante y generación de gases de combustión interna de forma continua, aunque en cuestión de polvo esto no es comparable, pues en la calle de acceso los automotores no levantan polvo alguno.

Durante esta etapa comienzan los impactos ambientales considerados como la pérdida de suelo, pérdida de terreno para el establecimiento de flora y fauna y pérdida de naturalidad del paisaje. Se dice que comienzan los impactos porque estas pérdidas serán aumentadas conforme las actividades del proyecto progresen, sobre todo hacia la fase de construcción, donde los impactos se asientan de forma permanente, y durante la etapa de operación y mantenimiento, que dichos impactos se mitigan. La mitigación comienza principalmente en la conservación de 7300 m² de terreno considerado como área verde o ajardinada, para dejar parte del ecosistema con vegetación, además de la reubicación de la flora representativa, que se considera el 100 % de las biznagas y viejitos, así como un porcentaje de otras especies importantes.

Únicamente en cuanto a las molestias a nivel local los impactos se extienden un poco más allá del sitio en el que se producen, se trata de las molestias generadas a la gente que también circula por esta calle de acceso al mismo tiempo que los transportes de materiales o los camiones de carga o maquinaria que trabaja en este proyecto. Estas molestias son desde un leve incremento en el tráfico local, pasando por un ligero incremento del tiempo que hacen durante su traslado de un punto a otro, y las consecuentes pérdidas de tiempo y molestias.

Disminución de la calidad de hábitat usado por la fauna

"MistiQ Los Cabos"
MistiQ Tulum, S.A. de C.V.

Edificio Víctor Alfredo Bermúdez Almada. Melchor Ocampo No. 1045, Colonia Centro, La Paz, B.C.S., C.P. 23000
Teléfono: 612 123 9300 www.gob.mx/semarnat



La intensidad de este impacto es baja porque el sitio se encuentra en este momento ya perturbado por la presencia humana en los alrededores y de manera intensa, es decir, la flora y fauna son muy escasas, así como la calle de acceso y las instalaciones de otros desarrollos habitacionales que se encuentran en la zona.

En todo caso, el desarrollo de este proyecto traerá consigo la generación de pastos y vegetación ornamental, que como en otros desarrollos de la zona, consiste en vegetación típica de la zona, con especies autóctonas, lo que dará sustento al suelo evitando el aumento de la erosión, y permitirá el acomodo de algunas especies de fauna nativa como pequeños reptiles, algunas aves y mamíferos. Las acciones de rellenos tendrán como consecuencia el aplanamiento del sitio y la disminución de la pendiente, lo que disminuirá la erosión natural del sitio.

Este aspecto se mitigará mediante la conservación de 7300 m² de terreno considerado como área ajardinada, para dejar parte del ecosistema con vegetación, además de la reubicación de la flora representativa, que se considera el 100 % de las biznagas y viejitos, así como un porcentaje de otras especies importantes.

Desplazamiento de fauna

El valor de importancia de este impacto es bajo principalmente por ejercer un efecto muy localizado y porque en la actualidad el sitio se encuentra con la presencia constante de humanos, de manera que la fauna ya se ha desplazado desde hace tiempo. El valor de importancia de este impacto es compatible, principalmente por ejercer un efecto a nivel local. La fauna dentro del predio ya ha sido afectada por la presencia de los accesos y de las instalaciones de vecinos, por lo que consideramos que su tolerancia a la cercanía humana ha aumentado significativamente, por otro lado, las aves tienen la capacidad de desplazamiento necesaria para evitar los efectos inmediatos que este proyecto pudiera causarles.

Etapas de instalación y/o construcción

EDIFICIOS A Y B, INSTALACIONES HIDROSANITARIAS, ESTACIONAMIENTOS, CISTERNAS, PLANTA DE TRATAMIENTO, ÁREAS VERDES

Durante esta etapa se llevan a cabo la gran mayoría de las actividades emisoras de impactos negativos del proyecto. Nos encontramos con actividades tan importantes como la construcción de los edificios en todos sus niveles, los estacionamientos, las cisternas, la planta de tratamiento, todas las instalaciones de acabados y las áreas ajardinadas.

Las actividades de construcción de estos elementos llevarán consigo los impactos adversos desde el propio transporte de los materiales por carretera, su arribo y descarga en el terreno, la construcción misma, seguidamente se realizan trabajos de instalaciones sanitarias y eléctricas (independientemente de aquellas instalaciones de servicios hidrosanitarios que ya han sido realizados durante la anterior etapa de preparación de la obra).

Durante la etapa de construcción de estas estructuras y su estacionamiento se generan impactos importantes en cuanto a su permanencia, que se supone es permanente, y en cuanto a su intensidad, pues estas estructuras ocupan un lugar que hay que desmontar completamente. Los impactos generados son la pérdida de hábitat para la fauna local, la pérdida de vegetación en el desmonte, la obstrucción al fondo escénico que es el paisaje, y los impactos derivados de las acciones de construir estas estructuras como lo son la generación de partículas y gases a la atmósfera y el ruido, así como el tráfico que se deriva del transporte de materiales para construcción. La obstrucción del fondo escénico y las afectaciones a la flora y fauna son los principales impactos ambientales durante la fase de construcción de estas estructuras.

"Místiq Los Cabos"
Místiq Tulum, S.A. de C.V.

Edificio Víctor Alfredo Bermúdez Almada, Melchor Ocampo No. 1045, Colonia Centro, La Paz, B.C.S., C.P. 23000
Teléfono: 612 123 9300 www.gob.mx/semarnat



Por otro lado, los impactos al paisaje son limitados, puesto que aunque los edificios serán visibles desde lejos, en realidad serán edificios pequeños, de manera que el mantenimiento es necesario pero no tan seguido, de manera que el impacto visual no es tan aparatoso.

Hay que mencionar que el estacionamiento contempla lugares para discapacitados, el complejo completo tendrá su propia planta de tratamiento de manera que la presión al municipio para dar este servicio se encuentra aminorada. Podemos ver también que los impactos benéficos en cuanto a la economía local, especialmente Cabo San Lucas es importante, dado que es una ciudad muy importante desde el punto de vista de crecimiento demográfico y turístico, con grandes hoteles y continua generación de empleos, este proyecto es adecuado para generar empleos al menos temporalmente durante la etapa de construcción y permanentemente para el mantenimiento de la planta de tratamiento.

Estas obras de construcción de cimientos y de instalación de áreas de servicios con sus instalaciones hidrosanitarias y eléctricas serán realizadas de forma continua cada vez que se comiencen las obras de levantamiento de las estructuras como los edificios con sus viviendas residenciales. Estas actividades generan impactos ambientales muy evidentes, como lo son la contaminación por gases de combustión emitidos por la maquinaria y camiones de trabajo, la contaminación por polvos levantados durante las obras, y la generación constante de ruido.

En esta etapa la contaminación atmosférica ocasionada por el transporte de la maquinaria e implementos y materiales de las nuevas estructuras es el principal impacto ambiental, así como el ruido concomitante que se generará, sin embargo, siendo una zona de alto tránsito por la calle de acceso y al final por la carretera panorámica, con un constante aforo vehicular, prácticamente el impacto se verá reducido a unos pocos minutos u horas de descargue de materiales.

Estos impactos son puntuales, es decir, solo se perciben en el sitio donde ocurren, pero son de carácter permanente, es decir que permanecen por un tiempo indefinido. Los impactos al ser de reducida superficie los hace de significancia media, puesto que las estructuras construidas afectan el paisaje de forma inequívoca, permanente y puntual.

En el aspecto general del sitio se ha considerado que al final el impacto es positivo, puesto que comparado con los servicios ambientales que ofrece el sistema, una vez que el proyecto se implante en el sitio, dichos servicios no se verán afectados, es decir, aún existe la presencia de aves, aún existe la presencia de flora local, el suelo disminuye su erodabilidad, y se ofrecen servicios de alto impacto positivo a la demanda de viviendas, como lo son viviendas residenciales. A largo plazo, estos impactos positivos a la economía del sitio hacen que los impactos adversos reduzcan su importancia relativa.

Durante todas las obras se generarán empleos temporales, así como una derrama económica a nivel local, estos impactos benéficos son de poca significancia por su extensión, pero al ser permanentes, se considera que funcionando a largo plazo los impactos benéficos sobrepasan a los impactos ambientales que finalmente lo que hacen es disminuir los servicios ambientales del sitio en estudio, que como hemos visto, si el proyecto no se desarrolla, son muy reducidos.

De acuerdo con el promovente, durante la fase constructiva de las viviendas se prevé una generación de empleos directos de entre **50 a 100 empleos** formales por un período de uno a tres años aproximadamente de acuerdo al nivel de avance. Se estima contar con al **menos diez plazas fijas como empleos permanentes** que de forma directa se aperturarán para beneficio de la comunidad local esto aunado a los empleos indirectos.

Derivado de la magnitud del proyecto como por su monto de inversión, no se prevén impactos adversos muy importantes en su fase constructiva, y por el contrario, en el ámbito socioeconómico se prevé exista una derrama

"Misti q Los Cabos"

Misti q Tulum, S.A. de C.V.

Edificio Víctor Alfredo Bermúdez Almada. Melchor Ocampo No. 1045, Colonia Centro, La Paz, B.C.S., C.P. 23000
Teléfono: 612 123 9300

www.gob.mx/semarnat



económica y la consecuente fuente de empleos. No existen efectos adversos que mitigar salvo tomar las medidas indicadas en este estudio para prever el deshecho de residuos mediante el tratamiento de aguas residuales.

Contaminación por generación y levantamiento de polvo

En las actividades de adquisición y transporte y operación de maquinaria, la generación de polvos se verá aumentada drásticamente. Esta contaminación, no obstante, es de carácter temporal, pues sólo dura pocas horas al día, y se detendrá completamente al momento de terminar las actividades, por lo que se considera a este impacto como Compatible, dada su reversibilidad, extensión tipo puntual y baja intensidad. Una manera de mitigar y de prevenir estos impactos es la colocación de una malla de protección a las áreas de trabajo, especialmente en el perímetro del proyecto completo o del predio.

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

El impacto se valora como de significancia baja a pesar de los criterios de persistencia a largo plazo y su irreversibilidad, porque el efecto es de poca extensión relativa, la presencia de la carretera panorámica en cercanías. El impacto se valora como moderado de acuerdo con los criterios de persistencia a largo plazo y su irreversibilidad, sin embargo, el efecto es de poca extensión relativa. Es por esto que el impacto se considera como de poca significancia. De hecho, estas nivelaciones aportarán estabilidad al terreno, que disminuirá su tasa de erosión.

Etapas de acondicionamiento de camino de acceso

Ya se encuentra vialidad de acceso para este proyecto, sin embargo, este acceso se puede rehabilitar y dar mantenimiento adecuado en la etapa de construcción y después en la etapa de operación y mantenimiento.

Para la adecuación de esta vialidad se han detectado impactos ambientales principalmente a la flora y fauna del sitio, ya que a un lado de este acceso aún hay vegetación que aunque no se va a tocar, si queda muy cercana como para que los impactos de la presencia de este proyecto los alcancen. En su trazo no se encuentra vegetación de ningún tipo, sin embargo es posible que afecte de manera muy ligera a los asentamientos que se encuentran a 100 a 300 metros de distancia, El Tezal, La Cima Residencial y el otro sitio cercano La Vista Residences.

Pérdida de suelo

El área del proyecto no presenta zonas cultivables ni ganaderas, no hay un aprovechamiento actual del terreno, por lo que no existe una pérdida de suelo, el impacto se clasifica como de poca significancia.

Calidad de vida de la población local

Por las razones antes expuestas, como la generación de polvo, generación de ruidos, emisiones de gases de combustión a la atmósfera etc., se considera que la calidad de vida de la población que circula por la carretera se verá afectada de manera adversa, e incluso se pueden esperar quejas a las autoridades municipales como sucede en estos casos.

Reducción de la naturalidad del paisaje

En el establecimiento de cualquier asentamiento humano se levantan estructuras en el escenario paisajístico, lo que da por resultado el impacto sobre la naturalidad del paisaje, lo que se suma al efecto de otros desarrollos cercanos (el sitio se encuentra casi desprovisto de la flora nativa original).

"MistiQ Los Cabos"
MistiQ Tulum, S.A. de C.V.

Edificio Víctor Alfredo Bermúdez Almada. Melchor Ocampo No. 1045, Colonia Centro, La Paz, B.C.S., C.P. 23000
Teléfono: 612 123 9300 www.gob.mx/semarnat



Este impacto se valoró como moderado debido a la extensión limitada, la recuperabilidad parcial y principalmente por que los edificios no presentan altura perceptible desde la carretera, lo que no obstruye el paisaje de manera ostensible.

PLANTA DE TRATAMIENTO

En esta etapa nos referimos a las actividades de instalación y construcción de la planta de tratamiento dentro del terreno, que dará servicios a los dos edificios de viviendas.

Durante la etapa de instalación de la planta de tratamiento se generan molestias temporales en el tráfico local al momento del transporte de la maquinaria. También genera impactos temporales y muy leves dentro del polígono mientras dura la instalación de la maquinaria, que no debe pasar de tres o cuatro de semanas, el impacto se valora como compatible a pesar de los criterios de persistencia a largo plazo y su irreversibilidad, porque el efecto es de muy poca extensión relativa y por ser una actividad llevada en poco tiempo y subterránea, consistente sólo en la excavación de los espacios y la instalación de la misma.

En esta etapa la contaminación atmosférica ocasionada por el transporte de la maquinaria e implementos de la planta de tratamiento es el principal impacto ambiental, así como el ruido concomitante que se genera, sin embargo, siendo una zona urbana, con un constante aforo vehicular, prácticamente el impacto se verá reducido a unos pocos minutos u horas de descargue de materiales.

La instalación propiamente dicha se llevará a cabo en un espacio pequeño y corto tiempo por lo que los impactos se consideran como meras molestias, siendo temporales y muy puntuales.

Este proyecto durante su operación generará aguas negras que serán llevadas directamente a esta planta de tratamiento, que las tratará para su posterior uso en las áreas ajardinadas.

Etapa de operación y mantenimiento

Durante esta etapa se han encontrado la gran mayoría de impactos ambientales positivos, excediendo en gran manera a los impactos negativos. Los impactos negativos son la ocupación del espacio, es decir, la reducción del hábitat, con la flora y fauna que contiene, y la presencia de humanos en el sitio, que a su vez ahuyenta más la fauna especialmente la de mamíferos grandes. Otro de los impactos más importantes en la fase de operación y mantenimiento es la obstrucción al paisaje, pues estas estructuras son visibles desde cierta distancia, especialmente los edificios de viviendas residenciales.

Sin embargo, los impactos benéficos a las comunidades locales son evidentes en la generación de empleos, la renta o venta de viviendas residenciales y la derrama económica que eso implica.

Se estima contar con al menos diez plazas fijas como empleos permanentes en cuanto al mantenimiento de las zonas ajardinadas y la planta de tratamiento, así como a las cisternas y cuarto de máquinas de los edificios y 50 a 100 empleos durante la construcción, que de forma directa se aperturarán para beneficio de la comunidad local esto aunado a los empleos indirectos.

Se espera que el mantenimiento sea el mínimo posible, consistente en la remoción periódica de vegetación secundaria y malezas en las zonas ajardinadas y sitios alrededor en los que se construyan los edificios de viviendas residenciales, y la pequeña glorieta de la vialidad interna. También se dará seguimiento y mantenimiento a las instalaciones de la planta de tratamiento, cisternas y cuartos de maquinarias y elevadores.

Se dará mantenimiento a los accesos internos que llevan a las residencias, así como a los ejemplares de vegetación de las áreas ajardinadas y de las zonas de rescate y reubicación de vegetación para que se conserven en buenas condiciones. También hay que recordar que existen unas áreas que pueden habilitarse como

"MistiQ Los Cabos"
MistiQ Tulum, S.A. de C.V.

Edificio Víctor Alfredo Bermúdez Almada. Melchor Ocampo No. 1045, Colonia Centro, La Paz, B.C.S., C.P. 23000
Teléfono: 612 123 9300 www.gob.mx/semarnat



albercas y que hay que dar mantenimiento adecuado. También se asegurará de que la basura sea adecuadamente colocada en los botes necesarios y sacada del lugar. Hay que mencionar que estos espacios de albercas, serán usados como tales solo cuando haya buena disponibilidad de agua.

Se espera que el mantenimiento sea el mínimo posible, consistente en la remoción periódica de vegetación secundaria y malezas en las áreas ajardinadas, así como su constante riego. Durante la etapa de operación y mantenimiento de este proyecto se generan casi la totalidad de impactos benéficos, **como son la generación de empleos permanentes y se valoran como significativos. Se espera que inmediatamente que se termine de construir se lleve a cabo la venta o renta de las viviendas residenciales.**

En esta etapa se considera que los impactos que este proyecto genera a la calidad de vida local, la economía local y municipal, así como los servicios que ofrece a la comunidad, así como los empleos que genera, tanto de primer nivel como básicos, temporales y permanentes, son benéficos, de carácter local a municipal y que se extienden en el tiempo de manera indefinida, por lo que dichos impactos benéficos adquieren el carácter de significancia media-alta.

Las actividades principales que emiten impactos adversos son el aumento de circulación vehicular por la carretera panorámica, la circulación local de vehículos, la generación potencial de residuos, o basura. La demanda de agua será paliada por las cisternas, y el manejo sanitario del agua generada será realizado por la planta de tratamiento en esas instalaciones.

Generación de residuos urbanos

Los residuos urbanos generados serán colectados por trabajadores del municipio y dispuestos en el tiradero local municipal.

Salud y seguridad social

Estos parámetros se ven afectados de manera muy temporal y en muy reducida extensión por los residuos producidos al operar el sitio de edificios de viviendas residenciales, sin embargo, al disponer de estos residuos periódicamente, la salud y seguridad social se verán muy poco comprometidas.

La generación de empleos, la mitigación de la necesidad de vivienda en Cabo San Lucas. En esta etapa se presentan los impactos benéficos para el elemento socioeconómico, como son la generación de empleos, la disponibilidad de servicios habitacionales de primera calidad, el desahogo tanto vehicular y la disponibilidad de estos bienes junto a la carretera mientras el cliente efectúa un desplazamiento a alguno de los centros de población cercanos, así como los beneficios obvios para el promovente. Todo esto trae como consecuencia el impulso de la economía

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

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

D).- DICTAMEN TÉCNICO.

De acuerdo con lo establecido en la **MIA-P** y dadas las características del **Proyecto**, se prevé que se ocasionarán impactos ambientales factibles de ser compensados y/o mitigados. En este sentido, los impactos ambientales más significativos que ocasionará el desarrollo del **Proyecto** y que fueron identificados por el **Promovente**, se generarán durante las etapas de preparación del sitio y construcción del **Proyecto**.

"Mistiq Los Cabos"

MistiQ Tulum, S.A. de C.V.

Edificio Víctor Alfredo Bermúdez Almada. Melchor Ocampo No. 1045, Colonia Centro, La Paz, B.C.S., C.P. 23000
Teléfono: 612 123 9300

www.gob.mx/semarnat



Que el segundo párrafo del artículo 35 de la Ley General del Equilibrio Ecológico y la Protección al Ambiente, estable ce que para la autorización de las obras y actividades a que se refiere el artículo 28 de la misma Ley, la Secretaría se sujetará a lo que establezcan los programas de desarrollo urbano y de ordenamiento ecológico del territorio y las demás disposiciones jurídicas que resulten aplicables.

De igual forma, no omiten presentar la superficie total del predio, superficie total de construcción, así como sus respectivas coordenadas.

Por lo que se considera que la **MIA-P** incluye descripción del **Proyecto**, tal y como se requiere en la fracción II del Artículo 12 del Reglamento de la Ley General de Equilibrio Ecológico y Protección al Ambiente en Materia de Evaluación en Impacto Ambiental.

En cuanto a los instrumentos jurídicos aplicables al **Proyecto**, esta Delegación identificó que el **Promoviente** realizó la vinculación con los instrumentos normativos, para demostrar que el **Proyecto** es compatible con la legislación aplicable, y con lo establecido en los Programas que le aplican dada su ubicación geográfica, de acuerdo con la segunda actualización del Plan Director de desarrollo Urbano San José del Cabo y Cabo San Lucas 2040 (PDU2040-ET-403) del 2013 vigente a la fecha, el uso de suelo general es MM (Mixto Moderado), en el cual es permisible la actividad solicitada, además de vincular la construcción con lo permitido por el uso de suelo.

Por lo que se condiciona a la **Promoviente** a dar cumplimiento a lo establecido en dicho *Plan*, para llevar a cabo la ejecución del **Proyecto**, dando así como satisfecho el cumplimiento con lo que al respecto establece la fracción III del Artículo 12 del Reglamento de la Ley General de Equilibrio Ecológico y Protección al Ambiente.

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 se requiere incluir en la **MIA-P** 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 se está en posibilidades de identificar los impactos que podría causar el desarrollo del **Proyecto**; con esto, la **Promoviente** cumple con lo establecido al inicio de este párrafo.

La **MIA-P** presenta una adecuada identificación, descripción y evaluación de los impactos ambientales. Y luego del análisis se prevé que los impactos al ambiente que ocasionará el **Proyecto** son factibles de ser compensados y/o mitigados, dando con ello cumplimiento a la fracción V del Reglamento de la Ley General del Equilibrio Ecológico y la Protección al Ambiente en Materia de Evaluación del Impacto Ambiental.

Con lo anterior se da cumplimiento a la fracción VI del artículo 12 del Reglamento de la Ley General del Equilibrio Ecológico y la Protección al Ambiente en Materia de Evaluación del Impacto Ambiental.

Por las consideraciones de hecho y de derecho anteriormente expuestas, así como del análisis de los documentos que obran en el expediente, es de señalarse, que la **MIA-P**, del Proyecto, **cumple** con los requisitos que para tal efecto exigen la normatividad aplicable al trámite que se atiende, además, las actividades del **Proyecto** no influirán de manera negativa en la calidad del sistema ambiental, ni afectarán a las especies de flora y fauna con alguna categoría de riesgo; y toda vez que son factibles de desarrollarse en el sitio propuesto siempre y cuando rigurosamente se cumpla con las medidas de prevención, mitigación y compensación señaladas en la documentación exhibida y al cumplimiento de los Términos y Condicionantes de la presente resolución para minimizar los impactos ambientales adversos que puedan ocasionarse al ambiente, por lo que en el ejercicio de sus atribuciones, esta Delegación Federal de la SEMARNAT en Baja California Sur determina que el **Proyecto**, objeto de la evaluación que se dictamina, **es ambientalmente viable**, debiendo sujetarse a los siguientes:

"MistiQ Los Cabos"
MistiQ Tulum, S.A. de C.V.

Edificio Víctor Alfredo Bermúdez Almada. Melchor Ocampo No. 1045, Colonia Centro, La Paz, B.C.S., C.P. 23000
Teléfono: 612 123 9300 www.gob.mx/semarnat



TERMINOS

PRIMERO.- SE AUTORIZA DE MANERA CONDICIONADA llevar a cabo el desarrollo del **Proyecto** denominado **"Mistiq Los Cabos"**, el cual comprende la construcción y operación de una unidad habitacional Multifamiliar Residencial tipo Condominial. La superficie total a desarrollar es de 13,092.45 m², superficie en la cual serán construidos dos edificios principales en cuatro niveles y un sótano, con 43 departamentos cada uno de los edificios, espacios para estacionamientos, dos cisternas, dos espacios opcionales para albercas, terrazas y Roof Garden privados, amenidades, salón de usos múltiples, gimnasio y su propia planta de tratamiento de aguas residuales. El desarrollo será en dos etapas, de manera que el desarrollo se extiende a dos periodos.

Cada edificio tendrá una superficie aproximada de 1,950 m², de manera tentativa habrá dos albercas que suman 285 m², áreas ajardinadas especiales de un total de 7,630.00 m², las cuales figuran como parte de las amenidades, en la instalación subterránea se encuentra una planta de tratamiento de aguas residuales con superficie de 81.4 m². Acceso del lado sur con 180.5 m², y otra vialidad de acceso con 180.5 m² del lado norte.

Dentro de la superficie del terreno que es de 13,091.48 m², se encuentra un área de **desplante de 5,461.48 m²**, y con una **superficie libre ajardinada de 7,630 m²**. Contando a los dos edificios se encuentra un área habitable de 15,691.5 m², 4,275.86 m² de estacionamientos y 589.76 m² de vialidades de acceso internas y rampas, superficie de 2,309.84 m² de áreas de circulación, en tanto que arriba de los edificios se tendrán un total de 4,350.68 m² y amenizando todo con 595.86 m².

Dentro del área libre ajardinada se encuentran las dos albercas de 142.9 m², que suman 285.8 m². Estas albercas son totalmente opcionales ya que estas superficies serán habilitadas como áreas verdes. En estas superficies ajardinadas habrá jardines con la vegetación proveniente del rescate, vegetación de ornato y el resto es superficie amplia con cobertura de pasto para que los habitantes puedan pasear en ella y caminar sobre jardines. La superficie de la planta de tratamiento también es ajardinada, ya que la planta es subterránea. **Esto nos aporta un coeficiente de ocupación C.O.S. de 0.42, un coeficiente de uso del suelo C.U.S. de 1.79 y un C.A.S. de 58.**

Las superficies de estacionamientos, vialidades con sus rampas, la superficie habitable en todos los pisos de ambos edificios, las superficies de zonas de circulación, las superficies usadas como azoteas o Roof Garden y las amenidades, quedan establecidas de la siguiente manera:

I Distribución total de áreas de construcción del proyecto.

Áreas por uso, totales	Superficie m ²
Estacionamiento	4,275.86
Vialidades/rampas	589.76
Área Habitable	15,691.50
Circulaciones	2,309.84
Azoteas	4,350.68
Amenidades	595.86
Total en proyecto	27,813.5

El desarrollo de este proyecto se dividirá en dos etapas o fases para su construcción, para poder facilitar la venta o disponibilidad de departamentos y poder monetizar y financiar adecuadamente, la etapa 1 una vez terminada permite la financiación y construcción de etapa 2. Cada etapa la constituye un edificio completo con todas sus

"Mistiq Los Cabos"
Mistiq Tulum, S.A. de C.V.

Edificio Víctor Alfredo Bermúdez Almada. Melchor Ocampo No. 1045, Colonia Centro, La Paz, B.C.S., C.P. 23000
Teléfono: 612 123 9300

www.gob.mx/semarnat



amenidades e instalaciones, edificio A y edificio B. Por este motivo es adecuado describir la Etapa 1, con el edificio "A" como modelo, y posteriormente asumir que durante la etapa 2 se construye el edificio B con todas sus partes y amenidades.

En la Etapa 1, el Edificio "A" se encuentra formado por dos niveles de sótano, planta baja y 4 niveles superiores incluyendo la azotea como un nivel. Tendrá dos tipos de habitaciones tipo departamento, uno de 195.9 m² y uno de 153.7 m². El Edificio "A" constará de 24 departamentos de 3 habitaciones de 195.9 m², 19 departamentos de 153.7 m²; un sótano con 24 cajones para los departamentos de 3 habitaciones (dos por unidad) 19 Cajones para departamentos de 2 habitaciones (1 por unidad); la azotea se aprovechará para un Roof garden por cada departamento en el nivel 4.

Las superficies de distribución por el Edificio "A" son como siguen:

II Distribución total de áreas en Edificio "A".

--	--	Estacionamiento	Rampas	Amenidades	Circulaciones	Habitable	Azotea
Nivel 4	+12.15	--	--	--	--	--	1,184.00
Nivel 3	+9.15	--	--	--	104.19	1,082.12	991.34
Nivel 2	+6.15	--	--	--	168.74	2,008.85	--
Nivel 1	+3.15	--	--	--	168.74	2,008.85	--
Planta Baja	+0.15	--	331.02	297.93	506.80	1,832.67	--
Nivel S1	-2.85	888.34	--	--	97.16	900.47	--
Nivel S2	-5.85	1,249.59	--	--	--	--	--
--	-8.85	--	--	--	--	--	--
--	-11.85	--	--	--	--	--	--
Totales		2,137.93	331.02	297.93	1,045.63	7,832.96	2,175.34

La distribución de los espacios es la siguiente:

Nivel -5.85 "Sótano 2": Cuarto de máquinas, Cisterna de agua potable y estacionamiento con 29 cajones, rampa vehicular para subir a nivel sótano 1, y circulaciones verticales. En este nivel se sitúa la cisterna de agua potable de 291.2 m³ y su cuarto de máquinas.

Nivel -2.85 "Sótano 1": Rampa de salida a la calle Salomón de la Cruz, 36 cajones de estacionamiento, bodega, rampa vehicular que baja a nivel Sótano 2 y circulaciones verticales; tres departamentos de 3 habitaciones y dos de 2 habitaciones dispuestos de forma intercalada. En este nivel se desplantan el salón de fiestas y la alberca A, que puede ser reemplazada por áreas ajardinadas.

Nivel +0.15 "Nivel 1": Cinco departamentos de 3 habitaciones y un departamento de tres habitaciones con terraza en lateral, cuatro departamentos de 2 habitaciones, todos los departamentos están dispuestos de forma intercalada y escalonada con respecto a la circulación exterior del nivel en donde también se encuentran las circulaciones verticales; al centro del edificio se encuentra un Lobby con una escalinata hacia el jardín, la alberca que puede ser reemplazada por áreas ajardinadas y el salón de fiestas.

Nivel +3.15 "Nivel 2": Cuatro departamentos de 3 habitaciones, dos departamentos de tres habitaciones y terraza lateral, Cinco departamentos de dos habitaciones; dispuestos de forma intercalada y escalonada con respecto a la circulación exterior del nivel donde también se encuentran las circulaciones verticales.

"MistiQ Los Cabos"
MistiQ Tulum, S.A. de C.V.

Edificio Víctor Alfredo Bermúdez Almada. Melchor Ocampo No. 1045, Colonia Centro, La Paz, B.C.S., C.P. 23000
Teléfono: 612 123 9300 www.gob.mx/semarnat



Nivel +6.15 "Nivel 3": Dos departamentos de 3 habitaciones, un departamento de tres habitaciones y terraza lateral, Tres departamentos de tres habitaciones con acceso a Roof Garden, Tres departamentos de dos habitaciones; Dos departamentos de 2 habitaciones con acceso a Roof Garden; todos dispuestos de forma intercalada y escalonada con respecto a la circulación exterior del nivel donde también se encuentran las circulaciones verticales.

Nivel +9.15 "Nivel 4": Un departamento de tres habitaciones y terraza lateral con acceso a Roof Garden, dos departamentos de tres habitaciones con acceso a Roof Garden, Tres departamentos de 2 habitaciones con acceso a Roof Garden; Dos Roof Garden chicos y Dos Roof Garden grandes; todos dispuestos de forma intercalada y escalonada con respecto a la circulación exterior del nivel donde también se encuentran las circulaciones verticales.

Nivel +12.15 "RG": Tres Roof Garden chicos y Tres Roof Garden grandes; todos dispuestos de forma intercalada y escalonada también se encuentran el sobrepaso de los elevadores.

El edificio B se desplanta en nivel de -11.85 metros, y se acomodan ambos niveles de sótanos, la planta de tratamiento, y ya al nivel de -5.85 la planta baja del edificio B, así como los sótanos del edificio A. también se aprecia la forma de disponer de los tipos de departamentos, el de 3 habitaciones con 195.9 m² y los departamentos de 2 habitaciones con superficie de 153.7 m², se aprecia que estos departamentos se disponen de manera alterna entre sí. Todos los departamentos cuentan con un baño por habitación y un baño por sala.

Tanto los estacionamientos en los dos niveles de sótano como los edificios de departamentos cuentan con elevadores.

La Etapa 2 consta de la construcción del Edificio "B" y sus respectivas amenidades e instalaciones, tendrá la misma distribución de espacios del Edificio "A", desplantándose 3 metros por debajo del nivel más bajo del Edificio A, siguiendo la pendiente natural del terreno, teniendo los siguientes niveles con su equivalencia con la Etapa 1.

La distribución de los espacios para el Edificio "B" es la siguiente:

Nivel -11.85 "Sótano 2": Cuarto de máquinas, Cisterna de agua potable y estacionamiento con 29 cajones, rampa vehicular para subir a nivel sótano 1, y circulaciones verticales.

Nivel -8.85 "Sótano 1": Rampa de salida a la calle Salomón de la Cruz, 36 cajones de estacionamiento, bodega, rampa vehicular que baja a nivel Sótano 2 y circulaciones verticales; tres departamentos de 3 habitaciones y dos de 2 habitaciones dispuestos de forma intercalada. En este nivel se desplantan el salón de fiestas y la alberca A, dicha alberca es tentativa ya que puede sustituirse por áreas verdes. En este nivel se sitúa la cisterna de agua potable de 291.2 m³ y su cuarto de máquinas.

Nivel -5.85 "Nivel 1": Cinco departamentos de 3 habitaciones y un departamento de tres habitaciones con terraza en lateral, cuatro departamentos de 2 habitaciones, todos los departamentos están dispuestos de forma intercalada y escalonada con respecto a la circulación exterior del nivel en donde también se encuentran las circulaciones verticales; al centro del edificio se encuentra un Lobby con una escalinata hacia el jardín, la alberca que puede ser reemplazada por áreas ajardinadas y el salón de fiestas.

Nivel +2.85 "Nivel 2": Cuatro departamentos de 3 habitaciones, dos departamentos de tres habitaciones y terraza lateral, Cinco departamentos de dos habitaciones; dispuestos de forma intercalada y escalonada con respecto a la circulación exterior del nivel donde también se encuentran las circulaciones verticales.

Nivel +0.15 "Nivel 3": Dos departamentos de 3 habitaciones, un departamento de tres habitaciones y terraza lateral, Tres departamentos de tres habitaciones con acceso a Roof Garden, Tres departamentos de dos

"MistiQ Los Cabos"

MistiQ Tulum, S.A. de C.V.

Edificio Víctor Alfredo Bermúdez Almada. Melchor Ocampo No. 1045, Colonia Centro, La Paz, B.C.S., C.P. 23000
Teléfono: 612 123 9300

www.gob.mx/semarnat



habitaciones; Dos departamentos de 2 habitaciones con acceso a Roof Garden; todos dispuestos de forma intercalada y escalonada con respecto a la circulación exterior del nivel donde también se encuentran las circulaciones verticales.

Nivel +3.15 "Nivel 4": Un departamento de tres habitaciones y terraza lateral con acceso a Roof Garden, dos departamentos de tres habitaciones con acceso a Roof Garden, Tres departamentos de 2 habitaciones con acceso a Roof Garden; Dos Roof Garden chicos y Dos Roof Garden grandes; todos dispuestos de forma intercalada y escalonada con respecto a la circulación exterior del nivel donde también se encuentran las circulaciones verticales.

Nivel +6.15 "RG": Tres Roof Garden chicos y Tres Roof Garden grandes; todos dispuestos de forma intercalada y escalonada también se encuentran el sobrepaso de los elevadores.

III Distribución total de áreas en Edificio "B".

		Estacionamiento	Rampas	Amenidades	Circulaciones	Habitable	Azotea
	+12.15						
	+9.15						
Nivel 4	+6.15						1,184.00
Nivel 3	+3.15				104.19	1,082.12	991.34
Nivel 2	+0.15				168.74	2,008.85	
Nivel 1	-2.85				168.74	2,008.85	
Planta Baja	-5.85			297.93	559.70	1,858.25	
Nivel S1	-8.85	888.34	258.74		262.84	900.47	
Nivel S2	-11.85	1,249.59					
TOTALES		2,137.93	2,137.93	258.74	297.93	1,264.21	7,858.54

Los edificios se disponen conforme a la topografía del sitio, así de acuerdo con las elevaciones se construyen los diferentes niveles de cada edificio, y ya en el nivel -2.85 podemos ver ambos edificios y ambas albercas que puede ser reemplazada por áreas ajardinadas y zonas ajardinadas más amplias.

La Planta de tratamiento de aguas residuales contará con la siguiente infraestructura:

Pretratamiento, cárcamo de lodo y nadantes del clarificador, reactor biológico, clarificador, tanque de aireación, clarificador y tanque de contacto de cloro.

Las aguas recibidas provendrán de los dos edificios etapas A y B, con una densidad de 4 habitantes por departamento dando un total de 344 personas.

Diseño de colector pluvial

Para coleccionar las aguas Pluviales, se diseñó una red conformada por columnas, cárcamos y colectores horizontales que a su vez descargarán en un pozo de absorción.

Agua potable. Se instalarán dos cisternas para almacenamiento de agua potable, con capacidad de 291.2 m³ y su cuarto de máquinas, una en cada edificio, en el edificio A se encuentra en el nivel -5.85 y en el edificio B se encuentra en el nivel -8.85.

"MistiQ Los Cabos"

MistiQ Tulum, S.A. de C.V.

Edificio Víctor Alfredo Bermúdez Almada. Melchor Ocampo No. 1045, Colonia Centro, La Paz, B.C.S., C.P. 23000
Teléfono: 612 123 9300

www.gob.mx/semarnat



IV Coordinadas UTM de la Fracción A de la Parcela 28 Z2P1/3, (Horizontal: ITRF- 92 (WGS84).

Coordenadas de la Fracción A de la Parcela 28 Z2 P1/3, 13,092.45 m ²		
V	X	Y
1	615568.7570	2534091.8550
2	615518.4380	2534055.4470
3	615446.1310	2534263.3570
4	615496.4660	2534299.7110

SEGUNDO.- La presente autorización del **Proyecto**, tendrá una vigencia de **30 (Treinta) años** para preparación y construcción, y **50 (cincuenta) años** para operación y mantenimiento.

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

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

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

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

"Mistiq Los Cabos"
Mistiq Tulum, S.A. de C.V.

Edificio Víctor Alfredo Bermúdez Almada. Melchor Ocampo No. 1045, Colonia Centro, La Paz, B.C.S., C.P. 23000
Teléfono: 612 123 9300 www.gob.mx/semarnat





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

Queda bajo su más estricta responsabilidad la validez de los contratos civiles, mercantiles o laborales que se hayan firmado para la legal operación de esta autorización, así como su cumplimiento y consecuencias legales que corresponda aplicar a la Secretaría de Medio Ambiente y Recursos Naturales y/o a otras autoridades federales, estatales o municipales.

SEXTO.- La aplicación y cumplimiento de las **medidas preventivas y de mitigación** propuestas en la **MIA-P** son de cumplimiento obligatorio y consisten en lo indicado a continuación:

De acuerdo con los análisis realizados, los impactos identificados para el proyecto, se resumen en la tabla siguiente:

Factor ambiental	MEDIDA	DESCRIPCIÓN DE LA MEDIDA
Agua	Utilización de agua cruda o tratada	El empleo de agua cruda para el humedecimiento del sustrato reduce la dispersión de partículas sólidas a la atmósfera, sin incrementar la demanda de agua potable en trabajos que no lo requieren
Atmósfera	Verificación de emisiones del parque vehicular empleado y maquinaria utilizada en la obra	Un programa calendarizado de mantenimiento del parque vehicular y maquinaria pesada, además de la atención inmediata de cualquier falla registrada, permitirá que los vehículos cumplan con la normativa en materia de emisiones a la atmósfera
Atmósfera	Utilización de cubiertas (lonas) en vehículos utilizados para el traslado de material	El empleo de lonas en vehículos que trasladan material, evita la dispersión de partículas durante los traslados
Atmósfera	Humedecimiento de sustrato en sitios donde se ejecuten movimientos de suelo	Mediante el humedecimiento con agua cruda de los sustratos donde se realicen movimientos de suelo se reduce notablemente la dispersión de partículas a la atmósfera
Suelo	Utilización de letrinas para el uso de trabajadores	La distribución y uso de letrinas o sanitarios secos para el empleo de los trabajadores es indispensable para evitar la contaminación del suelo
Suelo	Ubicación de bidones para desechos sólidos, disposición adecuada y recolección municipal	Los residuos sólidos urbanos generados en el sitio deberán disponerse en contenedores metálicos que serán distribuidos en el sitio de la obra evitando su dispersión y/o disposición inadecuada

Etapas de preparación del sitio

La calidad del aire puede verse afectada por la emisión de partículas y de gases a la atmósfera provenientes de los vehículos y maquinaria usada.

"MistiQ Los Cabos"
MistiQ Tulum, S.A. de C.V.

Edificio Víctor Alfredo Bermúdez Almada. Melchor Ocampo No. 1045, Colonia Centro, La Paz, B.C.S., C.P. 23000
Teléfono: 612 123 9300 www.gob.mx/semarnat



ACTIVIDAD	IMPACTO IDENTIFICADO	MEDIDAS DE MITIGACIÓN PROPUESTAS
Preparación del sitio, aplicación del programa de rescate de flora y fauna relevantes, desmonte y despalde, limpieza y nivelación de terreno, rellenos.	Impacto al suelo por cortes y rellenos	Todo el personal involucrado en el proyecto tendrá conocimiento de las medidas de manejo. La exposición a los agentes erosivos puede ser mitigada con reforestación e incorporación de flora ornamental con ejemplares de especies típicas de la zona. Se aprovecharán al máximo los caminos ya existentes para evitar al máximo la afectación de otras áreas. Se debe prohibir el proporcionar servicios mayores de mantenimiento en el sitio del proyecto a maquinaria y equipo.
	Impacto a la atmósfera, manejo de maquinaria y equipo, carga y traslado de material, generación de ruido, aumento de partículas suspendidas.	La maquinaria usada deberá contar con el mantenimiento adecuado para minimizar al máximo las emisiones de gases a la atmósfera. Para evitar el ruido excesivo se colocarán lonas protectoras en el perímetro del área de trabajo. Garantizar el mantenimiento y verificación vehicular de las unidades de transporte. Para minimizar la emisión de polvos por el tránsito de vehículos deberá establecerse una velocidad máxima de 20 km / h. Los vehículos deberán cumplir con la NOM-081-SEMARNAT-1994. El material transportado por los camiones deberá estar cubierto por lonas para evitar la dispersión de polvo. Monitoreo de los niveles de ruido. Proporcionar al personal, de ser necesario, equipo de protección adecuado para atenuar el ruido. Los contenedores de aceite, combustibles y otras sustancias líquidas deberán colocarse sobre recipientes portátiles para prevenir derrames.
	Impacto al reducir el hábitat mediante desmonte y despalde, aumento temporal de la erosión.	Para evitar el aumento de la erosión, dejar pasar el menor tiempo posible entre el desmonte y la construcción de las áreas verdes y ajardinadas. Aplicar de manera estricta el Plan de Rescate de flora y Fauna Relevantes. Destinar una superficie de al menos 7000 m² del proyecto como área verde Queda prohibido capturar, coleccionar, comercializar cualquier especie de flora o fauna. Restituir en manera de lo posible con especies propias de la zona desértica de esta parte de la península mediante la replantación de individuos florísticos.

"Mistiq Los Cabos"
Mistiq Tulum, S.A. de C.V.

Edificio Víctor Alfredo Bermúdez Almada. Melchor Ocampo No. 1045, Colonia Centro, La Paz, B.C.S., C.P. 23000
Teléfono: 612 123 9300 www.gob.mx/semarnat



Etapas de construcción

Durante esta etapa se llevarán a cabo actividades de nivelado final del terreno, excavaciones para construcción de cimientos de edificios, introducción de servicios hidrosanitarios e instalaciones eléctricas, construcción de los estacionamientos, acabados y obras de jardinería para las áreas verdes.

ACTIVIDAD	IMPACTO IDENTIFICADO	MEDIDAS DE MITIGACIÓN PROPUESTAS
Edificios habitacionales multifamiliares con sus cisternas y estacionamientos	Impacto al paisaje	Evitar la remoción excesiva de volúmenes de tierra y/o suelo. Utilizar al máximo la topografía natural del terreno.
	Impacto al suelo	Afectar la menor superficie posible por el uso de maquinaria y también por las propias actividades de construcción. Realizar las actividades de construcción gradualmente para permitir la movilización de la fauna. Realizar riegos constantes en áreas que así lo requieran, para atenuar la generación de polvo. Los vehículos de transporte de carga de materiales e insumos para la obra y/ excedentes, deberán mantener las tolvas cubiertas para impedir la dispersión de material particulado (polvo), durante su transporte. Se controlará la velocidad de los vehículos definiendo velocidades máximas de 10 km/h, evitando con ello las emisiones excesivas de polvos. No exceder la capacidad de carga de los vehículos. Los vehículos y maquinarias deberán estar en buen estado de funcionamiento y operatividad, considerándose los controles de mantenimiento correspondientes. Se debe evitar el paso innecesario de maquinaria pesada y en general, la instalación de cualquier fuente ruidosa próxima a las edificaciones cercanas. Durante los trabajos se implementará el uso de silenciadores adecuados en los equipos pesados. Las actividades de excavaciones y rellenos serán programadas de acuerdo al avance de las obras. Garantizar que se cuente con sanitarios servicios en proporción de uno por cada 15 trabajadores. Adecuada disposición de los residuos considerados como no peligrosos generados o no por las actividades de construcción y disponerlos en sitios indicados para tal fin. Mantener estricto control de los residuos sanitarios en la etapa de construcción y contar con los procedimientos y equipo adecuados para su disposición final. Impedir vertido de hidrocarburos en el suelo, drenaje y cuerpos de agua.

"MistiQ Los Cabos"
MistiQ Tulum, S.A. de C.V.

Edificio Víctor Alfredo Bermúdez Almada. Melchor Ocampo No. 1045, Colonia Centro, La Paz, B.C.S., C.P. 23000
Teléfono: 612 123 9300 www.gob.mx/semarnat



		Se prohíbe realizar actividades de mantenimiento de la maquinaria como cambios de lubricantes, en sitios ubicados a una distancia menor a 100 m de cuerpos de agua. Usar señalamientos preventivos que usen pinturas o recubrimientos libres de plomo.
	Impacto a la atmósfera (ruido, polvo, emisión de gases)	Previo al inicio de las actividades de construcción, instalar una malla geotextil perimetral en la zona colindante con otros terrenos que cumpla con características de una barrera anti dispersante de sólidos, con el fin de evitar el flujo de sedimentos que se generen durante la etapa de construcción. El movimiento de maquinaria traerá consigo generación de ruidos y emisiones a la atmósfera, se deberá usar maquinaria en buenas condiciones mecánicas, dotada de filtros y silenciadores que mitiguen la emisión de ruidos, así mismo deberá estar sujeta a un programa de mantenimiento para que opere eficientemente. Realizar riegos constantes en áreas que así lo requieran, para atenuar la generación de polvo.

ACTIVIDAD	IMPACTO IDENTIFICADO	MEDIDAS DE MITIGACIÓN PROPUESTAS
Áreas verdes, camino de acceso, acabados finales.	Impacto a la atmósfera (ruido, polvo, emisión de gases)	Los materiales requeridos para la construcción serán adquiridos en bancos de materiales debidamente autorizados, en el sitio no deben abrirse nuevos bancos de extracción de materiales. Se deberá capacitar al personal en todos los aspectos de seguridad, salud y medio ambiente, a fin de prevenir los posibles riesgos. Todo el personal involucrado en el proyecto tendrá conocimiento de las medidas de manejo. Todo el personal deberá respetar las señalizaciones y los cercos perimétricos temporales establecidos por el contratista. Los equipos, maquinarias, materiales que se utilizarán en el proyecto cumplirán con las especificaciones técnicas de control del fabricante que incluye pruebas e inspecciones. Mantenimiento adecuado de maquinaria, tenerla en las mejores condiciones mecánicas. Humedecimiento periódico en las zonas de trabajo, de acuerdo a las condiciones climáticas. Se mantendrán húmedas las pilas de almacenamiento de material producto de la excavación, para evitar la generación de polvo debido a la acción de los vientos. Realizar riegos constantes en áreas que así lo requieran, para atenuar la generación de polvo. Los vehículos de transporte de carga de materiales e insumos para la obra y/ excedentes, deberán mantener las tolvas cubiertas para impedir la dispersión de material particulado (polvo), durante su transporte.

"Misti' Los Cabos"
Misti' Tulum, S.A. de C.V.

Edificio Víctor Alfredo Bermúdez Almada. Melchor Ocampo No. 1045, Colonia Centro, La Paz, B.C.S., C.P. 23000
Teléfono: 612 123 9300 www.gob.mx/semarnat



		Se controlará la velocidad de los vehículos definiendo velocidades máximas de 10 km/h, evitando con ello las emisiones excesivas de polvos. No exceder la capacidad de carga de los vehículos. Los vehículos y maquinarias deberán estar en buen estado de funcionamiento y operatividad, considerándose los controles de mantenimiento correspondientes. Se debe evitar el paso innecesario de maquinaria pesada y en general, la instalación de cualquier fuente ruidosa próxima a las edificaciones cercanas. Durante los trabajos se implementará el uso de silenciadores adecuados en los equipos pesados.
	Impacto al suelo	La empresa contratista deberá contar con un supervisor ambiental y de seguridad durante la ejecución del proyecto. El personal involucrado en el proyecto estará capacitado en temas de salud e higiene ocupacional. Durante las faenas de construcción se realizará el movimiento de tierras en las áreas estrictamente necesarias de manera que se minimice la intervención en la superficie de suelo. Todo equipo, vehículo y maquinaria debe contar con herramientas y materiales para actuar en casos de derrames de combustibles y/o lubricantes, tales como picos, lampas, material absorbente y depósitos adecuados para recojo de suelos contaminados. En caso de ocurrencia de derrames accidentales de combustibles y/o lubricantes, se procederá al retiro inmediato de todo suelo contaminado. Únicamente se reabastecerá de combustible y/o lubricante en campo, aquellos equipos y/o maquinarias que por sus propias actividades destinadas a las obras o tamaño (dimensión), no puedan trasladarse hasta las zonas de abastecimiento. Se debe instalar un baño portátil por cada 15 personas que laboren en la construcción del proyecto. Restringir las áreas de intervención, movilización de los vehículos y maquinarias solamente a zonas establecidas para las actividades constructivas. Solo se trabajará en turnos diurnos.

Etapas de Operación y mantenimiento

Las medidas a implementarse durante la etapa de operación y mantenimiento son las siguientes:

ACTIVIDAD	IMPACTO IDENTIFICADO	MEDIDAS DE MITIGACIÓN PROPUESTAS
Uso de edificios habitacionales, estacionamientos, cisternas,	Impacto a la atmósfera (ruido, polvo, emisión de gases)	Mantenimiento adecuado de vías de acceso.

"MistiQ Los Cabos"
MistiQ Tulum, S.A. de C.V.

Edificio Víctor Alfredo Bermúdez Almada. Melchor Ocampo No. 1045, Colonia Centro, La Paz, B.C.S., C.P. 23000
Teléfono: 612 123 9300 www.gob.mx/semarnat



planta de tratamiento, áreas verdes.	Impactos generales al ambiente	Programa de mantenimiento de la obra realizada, con el fin de limpieza y revisión de estructuras. Indicaciones adecuadas de tránsito desde carretera panorámica hasta circulación interior. Ubicación estratégica de contenedores de basura. Número adecuado de contenedores para el proyecto entero. Contratación de una empresa a cargo del transporte de residuos. Mantenimiento periódico adecuado a la planta de tratamiento de aguas residuales, realizado por profesionales. El agua proveniente de la planta de tratamiento de aguas residuales será usada para el riego de áreas ajardinadas
	Impacto al suelo en general	Realizar la limpieza de los sitios al concluir las actividades, asimismo, retirar los equipos, materiales y maquinas utilizados, así como la infraestructura de apoyo, para dar inicio a las actividades de restauración de las áreas afectadas. Colocación de contenedores de basura en número suficiente en todas las áreas del sitio. Estos contenedores pueden ser debidamente señalizados y pintados de distintos colores para poder separar los residuos orgánicos de los inorgánicos, contenedores específicos para vidrio y para plásticos. Limpieza diaria de las áreas, efectuada por trabajadores encargados de recoger y clasificar los residuos que queden en el suelo y en el agua, en las áreas verdes. Es muy recomendable contratar un servicio que pueda transportar diariamente o cada tercer día los residuos hacia los sitios de disposición final, cuya utilización debe ser gestionada ante las autoridades municipales.

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

CONDICIONANTES

1. La **Promovente** deberá informar con 10 días de anticipación a la Delegación de la Procuraduría Federal de Protección al Ambiente en el Estado sobre el inicio de las obras y actividades del **Proyecto** autorizado mediante el presente resolutivo.
2. Deberá ajustarse a las medidas establecidas en el *Plan Director de Desarrollo Urbano San José del Cabo y Cabo San Lucas, B.C.S. 2040*, según dispongan.

"MistiQ Los Cabos"
MistiQ Tulum, S.A. de C.V.

Edificio Víctor Alfredo Bermúdez Almada. Melchor Ocampo No. 1045, Colonia Centro, La Paz, B.C.S., C.P. 23000
Teléfono: 612 123 9300

www.gob.mx/semarnat



3. Deberán realizar acciones de manejo integral sustentable del agua, que fomenten el uso de sistemas de ahorro de agua potable y el rehúso de aguas grises y tratadas que deberán cumplir con la NOM-003-ECOL-1996, e incluir campañas permanentes de concientización sobre uso, manejo y reciclaje del agua.
4. Deberá asegurarse de respetar los **límites de las superficies autorizadas**, según se indica en el **Término Primero** de este resolutivo.
5. El **Promovente** deberá poner al alcance de todo el personal contenedores de basura separados para clasificar la basura en orgánica e inorgánica, para posteriormente transportarlos a los sitios destinados por las autoridades municipales.
6. Se prohíbe al **Promovente** 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**.
7. El **Promovente** no deberá realizar apertura de nuevos caminos o brechas fuera de los polígonos del **Proyecto**, y deberá hacer de conocimiento a todos los trabajadores que solo pueden hacer uso de los caminos ya existentes.
8. Para el riego de caminos, accesos, para evitar la dispersión de polvos, deberá de utilizar **únicamente** aguas tratadas.
9. Deberá instalar y mantener servicios sanitarios para el uso de empleados y usuarios del **Proyecto** en todas sus etapas, por lo que el mantenimiento de estos debe de ser de manera constante y con arrendadores autorizados.
10. Este resolutivo no es una autorización para continuar con la ejecución del **Proyecto**, por lo que es obligatorio que el **Promovente** tenga **todos los permisos** requeridos por los diferentes niveles de gobierno; municipal, estatal y federal que este requiera, ya que esta Dependencia solo evalúa los aspectos ambientales de la misma.
11. Mantener los vehículos que se utilicen para la operación del **Proyecto** en constante mantenimiento, de igual manera para los aparatos que produzcan algún contaminante al ambiente.
12. Al término de la jornada diaria de ejecución de trabajo, el **Promovente** deberá realizar la limpieza de los sitios y áreas aledañas.

ETAPA DE ABANDONO DEL SITIO

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

Lo anterior, deberá ser notificado a esta Secretaría con 3 (tres) meses de antelación para determinar las medidas de cierre aplicables al **Proyecto**.

OCTAVO. La **Promovente** deberá elaborar y presentar a la Delegación de la Procuraduría Federal de Protección al Ambiente en el Estado de Baja California Sur anualmente, un informe del cumplimiento de Términos y Condicionantes. Incluyendo una memoria fotográfica de dicho informe, también deberá presentarse ante esta Delegación Federal.

NOVENO. La presente Resolución a favor de la **Promovente** es personal. De acuerdo con lo establecido en el Artículo 49, segundo párrafo, del Reglamento de la Ley General del Equilibrio Ecológico y Protección al

"Mistiq Los Cabos"
Mistiq Tulum, S.A. de C.V.

Edificio Víctor Alfredo Bermúdez Almada. Melchor Ocampo No. 1045, Colonia Centro, La Paz, B.C.S., C.P. 23000
Teléfono: 612 123 9300 www.gob.mx/semarnat

30 de 32



Ambiente en materia de Evaluación del Impacto Ambiental, en el cual dicho ordenamiento dispone que la **Promovente** deba dar aviso a la Secretaría del cambio en la titularidad de su **Proyecto**. Esta Delegación Federal dispone que en caso de que tal situación ocurra y que la **Promovente** pretenda transferir la titularidad de su propiedad o parte de la misma, el contrato de transferencia de la propiedad deberá incluir la obligación total o la obligación solidaria del cumplimiento de los términos y condicionantes establecidos en la presente Resolución y tal situación deberá comunicarla por escrito a esta autoridad.

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

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

DÉCIMO PRIMERO. La **Promovente** será el único responsable de garantizar por sí, o por los terceros asociados al **Proyecto**, la realización de las acciones de mitigación, restauración y control de todos aquellos impactos ambientales atribuibles al desarrollo de las 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 SEGUNDO. La Secretaría del Medio ambiente y Recursos Naturales, a través de la Procuraduría Federal de Protección al Ambiente, vigilará el cumplimiento de los Términos y Condicionantes establecidos en el presente instrumento, así como los ordenamientos aplicables en materia de Impacto Ambiental. Para ello ejercerá, entre otras, las facultades que le confieren los artículos 55, 59 y 61 del Reglamento de la Ley General del Equilibrio Ecológico y la Protección al Ambiente en Materia de Evaluación del Impacto Ambiental.

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

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

DÉCIMO QUINTO. Se hace del conocimiento a la **Promovente**, que la presente Resolución, podrá ser impugnada, mediante el recurso de revisión, dentro de los quince días hábiles siguientes contados a partir de la fecha de su notificación, ante esta Delegación Federal, quien en su caso, acordará su admisión, y el otorgamiento o denegación de la suspensión del acto recurrido, conforme a lo establecido en los artículos 176

"Mistiq Los Cabos"

Mistiq Tulum, S.A. de C.V.

Edificio Víctor Alfredo Bermúdez Almada. Melchor Ocampo No. 1045, Colonia Centro, La Paz, B.C.S., C.P. 23000
Teléfono: 612 123 9300

www.gob.mx/semarnat



de la Ley General del Equilibrio Ecológico y la Protección al Ambiente, 3º, párrafo primero, fracción XV y 83 de la Ley Federal de Procedimiento Administrativo.

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

DÉCIMO SÉPTIMO. NOTIFÍQUESE PERSONALMENTE el presente al C. Eric Brice Boris Anchisi, Representante Legal de **MistiQ Tulum, S.A. de C.V.** y hágasele saber que los autos del presente expediente podrán ser consultados en las oficinas de esta Delegación Federal en el Estado de Baja California Sur, sita en Melchor Ocampo No. 1045, Colonia Centro, La Paz, B.C.S., de conformidad con lo dispuesto por los artículos 35, 36 y 38 de la Ley Federal de Procedimiento Administrativo.

Autorizado para recibir notificaciones a los Ings. Víctor Prado Martínez y Homar Edén Flores González.

La Encargada del Despacho de esta Delegación Federal

"Con fundamento en lo dispuesto por el artículo 84 del Reglamento Interior de la Secretaría de Medio Ambiente y Recursos Naturales, en suplencia, por ausencia del Titular de la Delegación Federal 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

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

C.c.e.p.	Lic. Cristina Martín Arrieta. Titular de la Unidad Coordinadora de Delegaciones.
C.c.e.p.	Ing. Juan Manuel Torres Burgos. Director General de Impacto y Riesgo Ambiental, SEMARNAT.
C.c.p.	Ing. Jorge Elías Angulo.- Encargado de la PROFEPA en el Estado
C.c.p.	Lic. Luis Humberto Araiza López.- Secretario de Turismo, Economía y Sustentabilidad, B.C.S.
C.c.p.	C. Armida de Jesús Castro Guzmán.- Presidenta Municipal de Los Cabos, B.C.S.
C.c.p.	Expediente.

DQP/MRR/

"MistiQ Los Cabos"
MistiQ Tulum, S.A. de C.V.

Edificio Víctor Alfredo Bermúdez Almada. Melchor Ocampo No. 1045, Colonia Centro, La Paz, B.C.S., C.P. 23000
Teléfono: 612 123 9300 www.gob.mx/semarnat