



# MEDIO AMBIENTE

SECRETARÍA DE MEDIO AMBIENTE Y RECURSOS NATURALES



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

L La Paz, Baja California Sur, a 16 de abril del 2021

- I. **Unidad administrativa:** Delegación Federal de la SEMARNAT en Baja California Sur.
- II. **Identificación:** Versión Pública de 03/MP-0023/11/20 - 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 MTRA. DANIELA QUINTO PADILLA, Encargada de Despacho de esta Delegación Federal, con fundamento en lo dispuesto por el artículo 84 del Reglamento Interior de la Secretaría de Medio Ambiente y Recursos Naturales, en suplencia, por ausencia del Titular de la Delegación Federal de la SEMARNAT en el Estado de Baja California Sur, previa designación, firma el presente la Jefa de la Unidad Jurídica**
- VI. **Fecha y número del acta de sesión:** ACTA-02-2021-SIPOT-1T-FXXVII, en la sesión celebrada el 16 de abril del 2021.

Disponible para su consulta en:

[http://dsiappsdev.semarnat.gob.mx/inai/XXXIX/2021/SIPOT/ACTA\\_02\\_2021\\_SIPOT\\_1T\\_FXXVII.pdf](http://dsiappsdev.semarnat.gob.mx/inai/XXXIX/2021/SIPOT/ACTA_02_2021_SIPOT_1T_FXXVII.pdf)





# MEDIO AMBIENTE

SECRETARÍA DE MEDIO AMBIENTE Y RECURSOS NATURALES



*Victor M. Bermudez Almada*  
15-Mar-2021

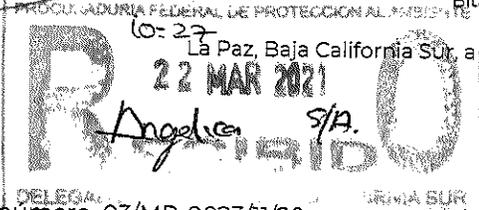
*protepa / Turismo (no bdo)*



Delegación Federal en Baja California Sur  
Subdelegación de Gestión para la Protección

Ambiental y Recursos Naturales  
OFICIO SEMARNAT-BCS.02.01.1A.145/2021  
Clave de Proyecto: 03BS2019TD044  
Bitácora: 03/MP-0023/1/20

**C. Arturo Gutiérrez Félix**  
[Redacted]



**VISTO:** Para resolver el expediente con número 03/MP-0023/1/20 respecto del Procedimiento de Evaluación y Dictamen de la Manifestación de Impacto Ambiental Modalidad Particular del Proyecto "Torre María", para llevar a cabo el cambio de uso de suelo en una superficie de 1,230.054 m<sup>2</sup> y posteriormente la construcción de una torre de departamentos, con 8 viviendas distribuidas en un edificio de un sótano y 3 niveles con dos departamentos cada nivel incluido el sótano, caseta de seguridad, 6 bodegas para venta o para uso por departamento, jardines, cajones para estacionamiento y espacios de áreas verdes en planta baja, a desarrollarse en dos parcelas llamadas Lote 7 (568.654 m<sup>2</sup>) y Lote 8 (661.40 m<sup>2</sup>) del Predio Balmaceda, Municipio de Los Cabos, Baja California Sur, derivado de la solicitud presentada por el C. Arturo Gutiérrez Félix, promovente del Proyecto.

Para los efectos de la presente Resolución, en lo sucesivo, al **C. Arturo Gutiérrez Félix**, se les designará el **Promovente**; a la actividad del proyecto se le designará el **Proyecto** y la Manifestación de Impacto Ambiental Modalidad Particular, incluyendo sus anexos e información en alcance, serán designados como **MIA-P**.

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

## RESULTANDO

I. Que el 17 de noviembre de 2020, se recibió en esta Delegación Federal, el escrito de 03 de noviembre de 2020, mediante el cual el **Promovente**, sometió a Evaluación de la Secretaría de Medio Ambiente y Recursos Naturales, por conducto de esta Delegación Federal, la MIA-P del Proyecto, a desarrollarse en dos parcelas llamadas Lote 7 (568.654 m<sup>2</sup>) y Lote 8 (661.40 m<sup>2</sup>) del Predio Balmaceda, Municipio de Los Cabos, Baja California Sur. Lo anterior en cumplimiento a lo dispuesto por los artículos 28 y 30, de la Ley General del Equilibrio Ecológico y la Protección al Ambiente.





# MEDIO AMBIENTE

SECRETARÍA DE MEDIO AMBIENTE Y RECURSOS NATURALES



II. Que el Proyecto tiene por objeto llevar a cabo el cambio de uso de suelo en una superficie de 1,230.054 m<sup>2</sup> y posteriormente la construcción de una torre de departamentos, con 8 viviendas distribuidas en un edificio de un sótano y 3 niveles con dos departamentos cada nivel incluido el sótano, caseta de seguridad, 6 bodegas para venta o para uso por departamento, jardines, cajones para estacionamiento y espacios de áreas verdes en planta baja.

Distribución de superficies.

Conceptos generales	Superficie m2	Uso del suelo	
Superficie TOTAL de terreno (Lote 7 y Lote 8)	1,230.45		
Área de desplante	614.81	COS	0.49 (49%)
Área Libre Ajardinada	324.11	CAS	0.26 (26%)
Área al descubierto o sin techo al aire libre	615.64		
Construcción total en tres niveles y un sótano	3,569.97 (2459.24)	CUS	1.9

Esto nos aporta un coeficiente de ocupación C.O.S. de 0.49, un coeficiente de uso del suelo C.U.S. de 1.9 y un C.A.S. de 26%. La proporción de áreas ajardinadas da un Coeficiente de Absorción del Suelo del 26.3%.

La superficie de desplante del edificio aproximada de 614.81 m<sup>2</sup>, existirá una superficie sin techo o al descubierto de 615.64 m<sup>2</sup>. Por otro lado, la superficie libre de construcción, en la que el agua podrá infiltrarse, será de 324.11 m<sup>2</sup>, la cual será área ajardinada y área de reubicación de la vegetación.

Superficies de sótano (unidades: m<sup>2</sup>)

ESPACIO	SUPERFICIE UNITARIA (m2)	SUBTOTAL (m2)
<b>1. CONSTRUIDO</b>		
1.1 Cajones de estacionamiento X 16	15.34	245.44
1.2 Bodegas X 6	52.56	315.36
1.3 Caseta de seguridad	7.99	7.99
1.4 Escalera	14.07	14.07
1.5 Elevador	3.09	3.09
1.6 Muros y columnas	28.86	28.86
<b>TOTAL DE CONSTRUCCION:</b>		614.81
<b>2. AL AIRE LIBRE</b>		
2.1 Circulación vehicular techada	204.53	204.53
2.2 Circulación vehicular al aire libre	74.65	74.65
2.3 Andador Peatonal	30.52	30.52
2.4 Área ajardinada	305.544	305.544
<b>TOTAL SIN CONSTRUCCION:</b>		615.244





# MEDIO AMBIENTE

SECRETARÍA DE MEDIO AMBIENTE Y RECURSOS NATURALES



ESPACIO	SUPERFICIE UNITARIA (m2)	SUBTOTAL (m2)
	GRAN TOTAL (m2)	1230.054

Superficies de las unidades arriba de sótano (unidades: m2)

ESPACIO	SUPERFICIE UNITARIA (m2)	SUBTOTAL (m2)
<b>1. CONSTRUIDO</b>		
1.1 Departamento A	336.41	336.41
1.2 Balcones de departamento A	51.31	51.31
1.3 Departamento B	224.58	224.58
1.4 Balcones de departamento B	34.29	34.29
1.5 Pasillo (Área común)	75.04	75.04
1.6 Escalera	14.07	14.07
1.7 Elevador	3.09	3.09
	GRAN TOTAL (m2)	738.79

III. Que el 18 de noviembre de 2020, se recibió en esta Delegación Federal el escrito del **Promoviente**, mediante el que presentó el extracto del **Proyecto**, publicado en el periódico El Sudcaliforniano el 18 de noviembre de 2020.

IV. Que el 26 de noviembre 2020, en cumplimiento a lo dispuesto en los artículo 34, fracción I, de la Ley General del Equilibrio Ecológico y la Protección al Ambiente, en relación con el 37, de su Reglamento en Materia de Evaluación del Impacto Ambiental, la Secretaría de Medio Ambiente y Recursos Naturales publicó a través de la Separata número DGIRA/044/20, de su Gaceta Ecológica y en la página electrónica de su Portal [sinat.semarnat.gob.mx/Gacetas/archivos2020/gaceta\\_44-20.pdf](http://sinat.semarnat.gob.mx/Gacetas/archivos2020/gaceta_44-20.pdf), el listado de proyectos sometidos al Procedimiento de Evaluación de Impacto y Riesgo Ambiental durante el periodo comprendido del 19 al 25 de noviembre de 2020, dentro de los cuales se incluyó la solicitud del **Promoviente** para que ésta Delegación Federal, en uso de las atribuciones que le confieren los artículos 2, fracción XXX, 19, fracciones XXIII, XXV y XXIX, 38, 39 y 40, fracciones IX, Inciso c, XIX, XXV y XXXIX del Reglamento Interior de la Secretaría de Medio Ambiente y Recursos Naturales, diera inicio al Procedimiento de Evaluación de Impacto Ambiental del Proyecto.

V. Que el 01 de diciembre de 2020, una vez integrado el expediente del **Proyecto**, registrado con el número **03/MP-0023/11/20**, con fundamento en lo dispuesto por los artículos 34, primer párrafo de la Ley General del Equilibrio Ecológico y la Protección al Ambiente y 40, de su Reglamento en Materia de Evaluación del Impacto Ambiental, se puso a disposición del público en el Centro Documental, sita en Melchor Ocampo número 1045, C.P. 23000, Colonia Centro, La Paz, Baja California Sur, con el fin de garantizar el derecho de la participación social dentro del procedimiento de evaluación de impacto ambiental.

VI. Que el 03 de diciembre del 2020, esta Delegación Federal, mediante el oficio SEMARNAT-BCS.02.01.IA.510/20, solicitó a la Delegación de la Procuraduría Federal de Protección al Ambiente en el Estado, informara si el **Proyecto**, tenía algún procedimiento administrativo instaurado por dicha Procuraduría, o si tiene algún inicio de obra. Dicha solicitud fue recibida el 07 de diciembre del 2020. Lo anterior en el 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





# MEDIO AMBIENTE

SECRETARÍA DE MEDIO AMBIENTE Y RECURSOS NATURALES



de Coordinación de Delegaciones de la Procuraduría Federal de Protección al Ambiente, de fecha 1 de junio de 2009.

**VII.** Que el 03 de diciembre del 2020, esta Delegación Federal con fundamento en los artículos 33, de la Ley General del Equilibrio Ecológico y la Protección al Ambiente y 25, de su Reglamento en Materia de Evaluación del Impacto Ambiental, notificó de la recepción de la MIA-P del Proyecto a la Secretaría de Turismo, Economía y Sustentabilidad del Gobierno del Estado de Baja California Sur y al Ayuntamiento de La Paz con el fin de que manifestaran lo que a su derecho conviniera por medio de los siguientes oficios:

- SEMARNAT-BCS.02.01.IA.511/20, dirigido al Lic. Luis Humberto Araiza López, Secretario de Turismo, Economía y Sustentabilidad del Gobierno del Estado de Baja California Sur.
- SEMARNAT-BCS.02.01.IA.512/20, dirigido a la C. Armida Castro, Presidenta Municipal de Los Cabos.

**VIII.** Que el día 17 de enero de 2019, se recibió en esta Delegación Federal el oficio PFPA/10.1/BC.17.5/035/2020, del 16 de noviembre de 2019, emitido por la Delegación Federal de la Procuraduría Federal de Protección al Ambiente en el Estado de Baja California Sur, en respuesta a lo solicitado en el Resultando VI anterior, donde manifiesta lo siguiente:

"...al respecto es de indicarse que después de una búsqueda exhaustiva a los archivos y bases de datos con los que cuenta esta Delegación no se encontró procedimiento administrativo al proyecto antes mencionado, así mismo se indica que personal adscrito a esta Delegación Federal realizo visita técnica con fecha 14 de los corrientes en el sitio señalado en el cuadro de construcción determinándose que no se ha dado inicio de obras".

**IX.** Que la **Promovente** presento copia simple del oficio US/263/PU/2020, del 07 de octubre de 2020, emitido por la Dirección Municipal de Planeación Urbana del H. Ayuntamiento de Los Cabos en donde se especifica que dicha Dirección en base a lo establecido en la Segunda Actualización del Plan Director de Desarrollo Urbano San José del Cabo-Cabo San Lucas 2040, le es aplicable el Uso de Suelo catalogado como H2 (Densidad neta de 50 viv/ha y vecinal de 32 viv/hac.

**X.** Que a la fecha de elaboración de la presente Resolución no se ha recibido en esta Delegación Federal las opiniones de la Secretaría de Turismo, Economía y Sustentabilidad del Gobierno del Estado de Baja California Sur y del Ayuntamiento de Los Cabos tal como se estableció en el RESULTANDO VII del presente oficio por lo que se entiende que no tiene inconveniente en la realización de este **Proyecto**.

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

## CONSIDERANDO

**PRIMERO.** Que de conformidad con lo dispuesto en los artículos 8º, 14 y 16 de la Constitución Política de los Estados Unidos Mexicanos; 2º, fracción I, 16, 17 BIS, 26 y 32 Bis fracción XI, de la Ley Orgánica de la Administración Pública Federal; 3º y 16 de la Ley Federal de Procedimiento Administrativo; 2, fracción XXX, 19 fracciones XXIII, XXV y XXIX, 38, 39 y 40 fracciones IX Inciso c, XXIX, XXXV y XXXIX del Reglamento Interior de la Secretaría del Medio Ambiente y Recursos Naturales, publicado en el Diario Oficial de la Federación el 26 de noviembre del 2012; y el Decreto por el que se reforma, adicionan y derogan diversas disposiciones de este Ordenamiento Reglamentario, publicado en el Diario Oficial de la Federación el 31 de octubre de 2014, así como el artículo Único fracción VII, numeral 1 del acuerdo por el que se adscribe orgánicamente las Unidades Administrativas y Órganos Desconcentrados de la Secretaría del





# MEDIO AMBIENTE

SECRETARÍA DE MEDIO AMBIENTE Y RECURSOS NATURALES



Medio Ambiente y Recursos Naturales, publicado en el Diario Oficial de la Federación el 15 de diciembre de 2014; 4º, 5º, fracciones II y X, 28, primer párrafo, fracciones VII y X, 30, 35, fracción II, de la Ley General del Equilibrio Ecológico y la Protección al Ambiente; 2º, 4º, 5º, incisos O y Q, 9º, 10, 12, 17, 25, 26, 37, 38, 39, 41, 42, 43, 44, 45, primer párrafo, fracción II, 46 a 49 de su Reglamento en Materia de Evaluación del Impacto Ambiental; tanto la Dirección General de Impacto y Riesgo Ambiental, como las Delegaciones Federales de la Secretaría cuentan con facultad para evaluar y resolver las Manifestaciones de Impacto Ambiental y los estudios de riesgo de las obras o actividades competencia de la Federación y expedir, cuando proceda, las autorizaciones para su realización, así como analizar y resolver los Informes Preventivos y las Normas Oficiales Mexicanas.

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

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

**CUARTO.** Que con base en las consideraciones expuestas, esta Delegación Federal procedió a evaluar el impacto ambiental que pudiera ocasionar la construcción, operación y mantenimiento que requiere llevar a cabo el Proyecto a desarrollarse, bajo lo establecido en las Normas Oficiales Mexicanas: NOM-041-SEMARNAT-2006, NOM-045-SEMARNAT-2006, NOM-059-SEMARNAT-2010, NOM-080-SEMARNAT-1994, así como también a lo establecido en el Programa del Plan Director de Desarrollo Urbano San José del Cabo-Cabo San Lucas 2040 y el Programa de Ordenamiento Ecológico para el Desarrollo Turístico y Urbano del Municipio de Los Cabos, BCS, México. Destacando los puntos siguientes:

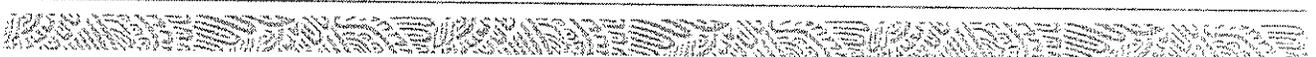
## A). CARACTERÍSTICAS DEL PROYECTO.

Cabe precisar que del análisis íntegro de la MIA-P, se advierte que la **Promovente** pretende llevar a cabo el cambio de uso de suelo en una superficie de 1,230.054 m<sup>2</sup> y posteriormente la construcción de una torre de departamentos, con 8 viviendas distribuidas en un edificio de un sótano y 3 niveles con dos departamentos cada nivel incluido el sótano, caseta de seguridad, 6 bodegas para venta o para uso por departamento, jardines, cajones para estacionamiento y espacios de áreas verdes en planta baja..

Distribución de superficies.

Conceptos generales	Superficie m2	Uso del suelo	
Superficie TOTAL de terreno (Lote 7 y Lote 8)	1,230.45		
Área de desplante	614.81	COS	0.49 (49%)
Área Libre Ajardinada	324.11	CAS	0.26 (26%)

*[Handwritten signature]*





# MEDIO AMBIENTE

SECRETARÍA DE MEDIO AMBIENTE Y RECURSOS NATURALES



Área al descubierto o sin techo al aire libre	615.64		
Construcción total en tres niveles y un sótano	3,569.97 (2459.24)	CUS	1.9

Esto nos aporta un coeficiente de ocupación C.O.S. de 0.49, un coeficiente de uso del suelo C.U.S. de 1.9 y un C.A.S. de 26%. La proporción de áreas ajardinadas da un Coeficiente de Absorción del Suelo del 26.3%.

La superficie de desplante del edificio aproximada de 614.81 m<sup>2</sup>, existirá una superficie sin techo o al descubierto de 615.64 m<sup>2</sup>. Por otro lado, la superficie libre de construcción, en la que el agua podrá infiltrarse, será de 324.11 m<sup>2</sup>, la cual será área ajardinada y área de reubicación de la vegetación.

Superficies de sótano (unidades: m<sup>2</sup>)

ESPACIO	SUPERFICIE UNITARIA (m <sup>2</sup> )	SUBTOTAL (m <sup>2</sup> )
<b>1. CONSTRUIDO</b>		
1.1 Cajones de estacionamiento X 16	15.34	245.44
1.2 Bodegas X 6	52.56	315.36
1.3 Caseta de seguridad	7.99	7.99
1.4 Escalera	14.07	14.07
1.5 Elevador	3.09	3.09
1.6 Muros y columnas	28.86	28.86
<b>TOTAL DE CONSTRUCCION:</b>		614.81
<b>2. AL AIRE LIBRE</b>		
2.1 Circulación vehicular techada	204.53	204.53
2.2 Circulación vehicular al aire libre	74.65	74.65
2.3 Andador Peatonal	30.52	30.52
2.4 Área ajardinada	305.544	305.544
TOTAL SIN CONSTRUCCION:		615.244
GRAN TOTAL (m <sup>2</sup> )		1230.054

Superficies de las unidades arriba de sótano (unidades: m<sup>2</sup>)

ESPACIO	SUPERFICIE UNITARIA (m <sup>2</sup> )	SUBTOTAL (m <sup>2</sup> )
<b>1. CONSTRUIDO</b>		
1.1 Departamento A	336.41	336.41
1.2 Balcones de departamento A	51.31	51.31
1.3 Departamento B	224.58	224.58





1.4 Balcones de departamento B	34.29	34.29
1.5 Pasillo (Área común)	75.04	75.04
1.6 Escalera	14.07	14.07
1.7 Elevador	3.09	3.09
	GRAN TOTAL (m2)	738.79

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

## B). ASPECTOS ABIÓTICOS

### Clima

El área de estudio pertenece al tipo "BW (h)w, muy árido, cálido con lluvias de verano del 5 al 10.2% anual. La mayor parte de los días del año son despejados o medio nublados, representando en promedio cerca del 80%. La precipitación media anual es de 262.7 milímetros y los meses más lluviosos son agosto, septiembre y octubre. Como fenómenos meteorológicos, el registro de huracanes que han afectado a la zona, mismos que inciden en los meses de agosto, septiembre, octubre y noviembre principalmente, siendo los causantes de lluvias torrenciales.

La temperatura media anual registrada para las principales localidades del área de estudio son para Cabo San Lucas 23.9 °C y San José del Cabo 23.5 °C. (Véase Tabla siguiente).

Temperatura media anual	23.7°C
Temperatura mínima extrema	8.0°C
Temperatura mínima promedio	13.0°C
Temperatura máxima extrema	38.0°C
Temperatura máxima promedio	32.0°C
Precipitación media anual	262.7 mm
Vientos dominantes	NW (50%)
Humedad ambiental promedio	48-68%
Confort	Adecuado

### Geología y Geomorfología

#### Geología

En el sitio donde se localiza el sitio del proyecto afloran rocas granodioritas del cretácico K(Gd), al norte de la zona se encuentran granitos más recientes sobreyaciendo los granodioritas, y del lado de la dársena de San Lucas hay depósitos más bien sedimentarios correspondientes a la zona litoral como parte del aluvión y depósitos eólicos, hacia el oeste hay depósitos de tipo eólico que forman las zonas de arenas y dunas que rodean a los cerros.

Afloran rocas graníticas de edad cretácica entre las cuales están la Granodiorita, Tonalita y en menores proporciones el Granito. Las granodioritas son rocas de color blanco con manchas negras y cristales de minerales bien desarrollados (cuarzo, oligoclasa, biotita, hornblenda y clorita) y de estructura masiva. Las tonalitas son rocas de color gris oscuro con manchas negras, también con cristales de minerales bien desarrollados (cuarzo, hornblenda, biotita alterada a clorita y epidota en aquellos lugares donde la roca ha sido alterada de forma hidrotermal).





En el flanco sur del sitio del proyecto se presenta una zona de ladera del cerro con pendiente alta, en esta se tienen depósitos características ílticas completamente o de granodiorita, estos materiales proceden de la erosión e intemperismo de las rocas preexistentes (granito, granodiorita y tonalita). Su color depende de la roca de la cual se originan. Se observan conglomerados de color rojizo, rosado y blanco. Sus espesores varían desde algunos centímetros hasta 60 metros en la parte más baja de su afloramiento.

## Geología Estructural

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.

## Edafología

Dentro de la zona donde se localiza el predio en estudio y particularmente en el sitio del proyecto, el suelo de mayor abundancia es el Litosol mezclado con Regosol eútrico en textura gruesa (I+Re/1), se distribuye sobre la mayor porción sur de la microcuenca hidrológica y sus alrededores y sobre todo en la zona que corresponde los cerros y roquedales del sur de San Lucas, desde cerro Colorado a Cerro prieto, y la zona del arco y otros roquedales además de la zona de este proyecto Torre María. El más abundante es litosol típico de rocas de granodiorita con la capa más superficial y fina de del tipo regosol eútrico (Re), presenta una textura gruesa en las zonas topográficas altas de los cerros y textura media a fina conforme se reduce la altitud. Su fase física es lítica y su fase química no está bien definida.

## Hidrología

El predio en estudio se ubica en la Región Hidrológica RH6, Baja California Sur- Este (La Paz) en la cuenca hidrológica "A, La Paz - Cabo San Lucas" presentando una superficie en relación a la del estado de 9.63%.

La cuenca en estudio para este proyecto es la denominada 6A La Paz-Cabo San Lucas, sin embargo es de mayor relevancia establecer el sitio en estudio a nivel de subcuenca. La subcuenca en la que nuestra área en estudio es la a481 de la región hidrológica RH6, específicamente la subcuenca El Salto y la microcuenca Salto Seco.

El área de la cuenca El Salto es de 194.589 km<sup>2</sup>, es una cuenca pequeña sobre la cual el hombre puede ejercer control en el suelo y vegetación. A partir de lo anterior, se infiere que la respuesta que tenga dicha cuenca será influenciada en gran medida por el control o impacto de las actividades humanas.

Dentro de la subcuenca El Salto se encuentran las microcuencas Salto Seco y Salto de Villa. El sitio en estudio se localiza dentro de la primera, la cual presenta una superficie de 8,116 ha.

La microcuenca Salto seco abarca desde el Cerro El Zorrillo, pasando por Los Pozos, El Saucito, con los arroyos Zorrillo y El Saucito, y aguas abajo pasan por la localidad de Salto Seco, de donde el arroyo toma su nombre, pasando por Agua de Coyote, y al norte de la Colonia del Sol el arroyo pasa y desemboca en parte occidental de El Médano en Bahía San Lucas. Particularmente dentro del predio en estudio no es afectado por escurrimientos superficiales con características de propiedad nacional.

## C). 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 se puede clasificar como matorral sarcocaulé. En la siguiente tabla se muestran los ejemplares en el sitio del Proyecto.





Nombre común	Nombre científico
Cardón	Pachycereus pringlei
Ciruelo	Cyrtocarpa edulis
Palo blanco	Lysiloma candida
Lomboy	Jatropha cinerea
Torote colorado	Bursera microphylla
Copal	Bursera hindsiana
Pitahaya dulce	Stenocereus thurberi
Dai	Desmanthus fruticosus
Palo colorado	Colubrina glabra
Vara prieta	Caesalpinia californica
Algodoncillo	Gossypium herbaceum
Malvarosa	Melochia tomentosa
Mariola	Solanum hindsianum

### Fauna

Como resultado de los recorridos de campo realizados en la superficie del proyecto y áreas cercanas se registraron las siguientes especies:

NOMBRE COMÚN	NOMBRE CIENTÍFICO
Cachorón guero	Dipsosaurus dorsalis
Aura o zopilote	Cathartes aura teter
Gorrión común	Passer domesticus

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

#### Etapa de preparación del sitio

Durante esta etapa se llevarán a cabo acciones tales como la finalización del proyecto en trabajo de gabinete, los trámites y permisos necesarios así como los estudios pertinentes, la adquisición de insumos (materiales, herramientas, personal), el inicio de la limpieza del terreno, esto es la adquisición y puesta en marcha de maquinaria que se desplazará al sitio de trabajo y se procederá primeramente con la aplicación de un plan de rescate de flora representativa y vulnerable, misma que será rescatada en áreas dentro del polígono de estudio, y algunos ejemplares quedarán formando parte de las áreas verdes. Posteriormente se procede al desmonte selectivo, la limpieza general del sitio, antes de establecer áreas de trabajo.

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, lo mismo pasa con las aves e incluso con ratones y lagartijas, de encontrarse ahí, sin embargo fauna como liebres, además de no haberse observado, no son muy tolerantes a la presencia humana y es lo más probable que ya no se encuentran en los alrededores ni se acercan al sitio del proyecto una vez se asienten las estructuras ahí.

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

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. Las especies objeto de rescate son pocas, y sin embargo todos o casi todos los ejemplares serán reubicados ya que son muy pocos.

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 es muy poca la vegetación que será desmontada.

## 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 parcial.

#### Cortes y nivelaciones

En los sitios donde se desplantará el edificio de departamentos se requerirá de realizar cortes y nivelaciones importantes ya que la topografía del sitio presenta un desnivel natural al ser una ladera del cerro Prieto; 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 plataforma en las que se asentarán las diferentes partes del proyecto, sobre todo el edificio en si mismo de departamentos, la zona de áreas verdes, bodegas y cajones de estacionamiento.

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.

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 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, mas que los del mismo hotel.





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 160 metros, en donde se encuentra la calle Miguel Ángel Herrera, que es la zona más cercana con asentamientos, 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 324.11 m<sup>2</sup> 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 cardones y pitahayas, 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

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 324.11 m<sup>2</sup> 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 cardones y pitahayas, 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

Edificio de la torre maría, instalaciones hidrosanitarias, estacionamientos, cisternas, bodegas, 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 del edificio completo en todos sus niveles, los estacionamientos, las cisternas, 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 y por las calles cercanas, 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). Primeramente se realizan las obras de relleno para dejar adecuada la pendiente, son obras sencillas pero muy importantes, se realizan movimientos de tierra y piedra así como concreto, se trasladan materiales por la carretera y por las calles cercanas, afortunadamente desde la carretera solo se toman un par de calles, de manera que el acceso es rápido y las obras son rápidas también.

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.

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, pues serán dos cajones por departamento. 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.

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 el edificio con sus departamentos 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





# MEDIO AMBIENTE

SECRETARÍA DE MEDIO AMBIENTE Y RECURSOS NATURALES



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.

Impactos detectados durante la construcción de estas estructuras y el edificio son la pérdida de hábitat, el desplazamiento local de la fauna encontrada en ese sitio y la obstrucción del fondo escénico del paisaje por parte del camino de acceso y el estacionamiento que se verá desde la calle de Miguel Ángel Herrera.

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 a la demanda de viviendas, como lo son instalaciones habitacionales. 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 del edificio de departamentos se prevé una generación de empleos directos de entre 50 a 70 empleos formales por un período de uno a dos 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. Estos se relacionan con el mantenimiento de estructuras y el vigilante del edificio.

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 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.

## 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.

#### Etapa de acondicionamiento de camino de acceso

Ya se encuentra una vialidad de acceso para este proyecto que es la Calle del Agua, sin embargo este acceso se debe dar mantenimiento adecuado en la etapa de construcción y después en la etapa de operación y mantenimiento.

Todo el sitio de este proyecto presenta vegetación que es posible rescatarla, los dos cardones, la pitahaya, casi todos los torotes, copal y lomboy podrán rescatarse en la zona designada para eso.

#### 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. No hay pérdida de suelo.

#### 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 y por la Calle del Agua así como Miguel Ángel Herrera, no es mucha, se verá afectada de manera adversa muy ligeramente.

#### 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.

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

#### 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 lejos, especialmente desde los edificios de viviendas residenciales que hay algunos cientos de metros a lo lejos.

Sin embargo, los impactos benéficos a las comunidades locales son evidentes en la generación de empleos, la renta o venta de viviendas residenciales o departamentos 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 así como a las cisternas y cuarto de máquinas del edificio y 50 a 70 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 construya el





# MEDIO AMBIENTE

SECRETARÍA DE MEDIO AMBIENTE Y RECURSOS NATURALES



edificio de departamentos. También se dará seguimiento y mantenimiento a las instalaciones de cisterna y cuartos de maquinarias y elevadores.

Se dará mantenimiento al acceso internos que lleva a los departamentos así como a los ejemplares de vegetación de las áreas ajardinadas y de las zonas de rescate y reubicación para que se conserven en buenas condiciones. También se asegurará de que la basura sea adecuadamente colocada en los botes necesarios y sacada del lugar.

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 los departamentos.

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 de cada departamento que serán provistas por el municipio, y el manejo sanitario del agua generada será realizado por los servicios municipales.

## 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 edificio de departamentos, 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.

## Impactos ambientales residuales

El impacto residual es el efecto que prevalece después de aplicadas las medidas de mitigación, es un hecho que cualquier acción tiene una reacción y la aplicación de este proyecto en el medio ambiente no será la excepción. Los impactos residuales generados en este proyecto no tendrán un elevado grado de afectación en tanto se lleven a cabo apropiadamente las acciones de rescate de flora relevante, adicionalmente a esto.

## Impactos sobre tierra y suelo

Para evitar la contaminación del suelo por la disposición de los residuos de vegetación removida no se deberán desechar en campo abierto sin control. Se deberán ubicar en sitios bien establecidos para su confinamiento y posterior traslado a los sitios de disposición autorizados por la autoridad competente,





además de realizar limpieza cuando terminen las obras. El impacto por acceso de la maquinaria se mitigará designando áreas para el paso y ubicación.

#### Impactos sobre la vegetación

Los efectos del desmonte sobre la vegetación son permanentes e irreversibles, pero no representan problema serio puesto que se lleva a cabo un rescate y reubicación de la vegetación más importante. El impacto negativo más importante en este aspecto es valorado apenas como moderado. Su escasa importancia se debe a que, a pesar de ser un impacto persistente en el tiempo, es muy localizado en extensión, y con posibilidad de ser mitigado con la reubicación y rescate y con el establecimiento de áreas ajardinadas correspondientes a más de 324.11 m<sup>2</sup> de superficie. Y en caso necesario, la vegetación puede recuperarse mediante técnicas de regeneración.

Además, la vegetación es realmente muy poca y de muy pocas especies, no se encuentra vegetación importante desde el punto de vista legislativo o en protección. Y dado que el terreno es muy poco, se podrá rescatar casi toda la vegetación.

#### Impactos sobre la fauna

Por efecto del desmonte también se producirán desplazamientos locales de fauna. Para minimizar la perturbación de la actividad de la fauna local, antes de iniciar cualquier actividad, se deberá comenzar con poca intensidad y se aumentará gradualmente.

Como se ha establecido en la forma de llevar a cabo este proyecto, toda la fauna encontrada será ahuyentada a los sitios fuera del proyecto, sin ser afectada de manera adversa. El único efecto que puede ocurrir sobre especies en riesgo es por desmonte, y está calificado como compatible debido a que la intensidad y extensión del impacto son mínimas, pues los organismos considerados en riesgo que habitan allí, están habituados a vivir en un medio fragmentado. En el estudio técnico justificativo se establece la manera en la que la fauna será manejada. Además, la fauna encontrada es sumamente escasa, dado que el terreno es muy pequeño, y el suelo demasiado rocoso.

#### Impactos sobre Paisaje

El impacto del desmonte sobre la naturalidad del paisaje no es mitigable, pero se valoró como compatible con el medio, es decir, no genera un desequilibrio ecológico per se.

El sitio se encuentra actualmente junto a otros desarrollos inmobiliarios como Colonia Libertad, Lienzo Charro y El Pedregal. Es por esta razón que el impacto al paisaje es limitado, aunque el presente proyecto en realidad contribuye al aumento de aspecto urbanizado de la zona.

En el caso de la disposición de material producido por la eliminación de la vegetación, ésta se debe desechar en sitios controlados y autorizados por el municipio, para no contribuir al aspecto de sitio con desechos, que actualmente presenta.

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

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

### **F). DICTAMEN TÉCNICO.**

En la **MIA-P** se describe con el **Proyecto** que se pretende realizar, así como la ubicación donde se localiza cada área. Se incluyen, además anexos de mapas e imágenes, lo que permitió la adecuada evaluación del **Proyecto**. Con lo anterior se da debido cumplimiento a lo que establece el artículo 12





fracción II del Reglamento de la Ley General del Equilibrio Ecológico y la Protección al Ambiente en Materia de Evaluación del Impacto Ambiental.

En cuanto a los instrumentos jurídicos aplicables al **Proyecto**, esta Delegación identificó que en la información contenida en el capítulo III de la **MIA-P**, el **Promovente** realizó una adecuada vinculación con los instrumentos normativos aplicables, por lo que se cumple con lo que al respecto establece la fracción III del Artículo 12 del Reglamento de la Ley General del Equilibrio Ecológico y la Protección al Ambiente en Materia de Evaluación del Impacto Ambiental.

La fracción IV del mismo artículo 12 del Reglamento de la Ley General del Equilibrio Ecológico y la Protección al Ambiente en Materia de Evaluación del Impacto Ambiental indica que en la **MIA-P** se requiere incluir la descripción del sistema ambiental y señalar la problemática que se detecte en el área de influencia. Al describir esa problemática antes, durante y después de la ejecución del **Proyecto** y hacer mención de los aspectos de la ecosistema en el que se encuentra ubicado, y los daños que podrá causar el desarrollo del **Proyecto** el **Promovente** cumple con lo establecido al inicio de este párrafo.

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

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

Plan Director de Desarrollo Urbano San José del Cabo-Cabo San Lucas 2040 en su segunda actualización (DOF, 06 de mayo 2013)

El sitio del **Proyecto** se localiza dentro de una zona con uso del H2 densidad neta de 50 viv/ha y vecinal de 32 viv/ha. En este uso se incluye habitacional unifamiliar, además de convivencia plurifamiliar y conjuntos habitacionales. Como se podrá ver más adelante, el C.O.S. es de 0.4 y el C.U.S. de 1.2. Altura máxima de tres niveles.

H2 densidad neta de 50 viv/ha y vecinal de 32 viv/ha

En usos habitacionales densidad neta de 90 viv/ha y vecinal de 62 viv/ha. Zona que puede integrar uso comercial, servicios, talleres de oficios, equipamiento y vivienda en menor proporción. Este uso se relaciona con vialidades primarias y secundarias.

### Usos y destinos permitidos

Se podrá construir una vivienda en un terreno de superficie mínima de 200 m<sup>2</sup>. Todos los lotes deberán tener un frente mínimo de 10 m. podrá ocuparse como máximo 0.6 veces la superficie total del lote (C.O.S.). Las edificaciones podrán tener como máximo una superficie construida (C.U.S.) equivalente a 1.2 veces la superficie del lote. Se dejara una franja de 6 m libres de construcción en todo el frente del lote. Restricción lateral 1.2 m, restricción en la parte posterior del terreno de 1.5 m. la altura será de dos niveles con una cota máxima de 7.5 m a nivel lecho superior de losa y con una altura máxima de pretil de 1.2 m, el desplante se tomará de acuerdo a la topografía del terreno. En caso de bóvedas o losas inclinadas el nivel máximo será de 8.7m de altura, sin exceder la altura máxima establecida. Se deberá tener como mínimo un 20% del área del terreno como permeable.





# MEDIO AMBIENTE

SECRETARÍA DE MEDIO AMBIENTE Y RECURSOS NATURALES



Equipamiento urbano de Centro Vecinal sujeto a Normas Oficiales específicas de cada equipamiento. Se deberá cumplir con las condicionantes marcadas en la tabla de compatibilidad de usos de suelo y otros que se le anexa.

### Vivienda plurifamiliar y conjuntos habitacionales

Podrá ocuparse como máximo 0.4 veces la superficie total del lote (C.O.S.). La superficie máxima de construcción (C.U.S.). La superficie máxima de construcción (C.U.S.) será de 1.2 veces la superficie del lote. La altura máxima no excederá de tres niveles o 10.5 m. Se dejará una franja de 3 m libres de construcción en la parte posterior del lote y se proporcionará como mínimo un cajón de estacionamiento por cada 80 m construidos, como un mínimo de un estacionamiento por cada vivienda. Solo se podrán hacer este tipo de desarrollos en terrenos con superficies mayores a 600 m<sup>2</sup> y cumplir con la condicionante de presentar estudio de impacto urbano y de impacto vial.

El diseño urbano de nuevos fraccionamientos deberá conceptualizarse como una entidad autosuficiente en términos de equipamiento urbano y servicios. Respetar la continuidad en la traza urbana por lo menos en las vialidades de primer orden, primarias y secundarias

Hay que mencionar que el presente proyecto Torre María, se encuentra en concordancia con el COS, CUS y CAS del PDUCP- San José del Cabo-Cabo San Lucas 2040.

PORCENTAJES				
Superficie TOTAL de terreno (Lote 7 y Lote 8)	1,1230.054	100		PDUCP San José del Cabo-Cabo San Lucas 2040
Área de desplante	614.81	0.4 (4%)	COS	COS 0.4
Área Libre A Jardinada	324.11	0.26 (26%)	CAS	CAS 20%
Construcción total		Altura máxima 9.96 m	CUS	CUS 1.2 Altura máxima 10.5 m

Se deberá tener como mínimo un 20 % del área del terreno como área permeable

El proyecto Torre María cumple con el COS de 0.4, tiene dos cajones de estacionamiento por cada departamento, tiene una altura máxima de 9.96 metros a la losa del techo, con tres pisos, con niveles inferiores hasta el nivel -6.24 metros. Presenta una superficie libre de construcción de 26% en forma de áreas verdes y área de rescate para dejar superficie permeable, y ocupa únicamente 8 viviendas.

Adicionalmente se cuenta con autorización de uso del suelo emitida por parte del Ayuntamiento de Los Cabos en la Dirección Municipal de Planeación Urbana, mediante Oficio US/263/PU/2020, Folio 628/2020, en San José del Cabo, con fecha de 07 de octubre del 2020.

Plan de Ordenamiento Ecológico del Municipio de Los Cabos (1995)

En lo referente al Plan Director de Desarrollo Urbano San José del Cabo - Cabo San Lucas, el proyecto se encuentra en un sitio catalogado como T-18, esta zona tiene una vocación Aptas para turismo de densidad bruta hasta 10 cuartos /ha. Y usos conservacionistas de baja densidad y poca demanda al ambiente. La política ambiental es de Conservación.

Los criterios ecológicos generales de esta Unidad Territorial son A1; B 1-3; C 4-6, 10, 12; D 1-4, 8, 9; F 1-3, 6, 7; H 1-7; I 4-6, 8-14, 16, 18-20; K 11, 17-19.

Características de la UGA en las que se pretenden ubicar el proyecto.





# MEDIO AMBIENTE

SECRETARÍA DE MEDIO AMBIENTE Y RECURSOS NATURALES



UGA	Paisaje	Política ambiental	Vocación del uso de suelo	Criterios ecológicos
T-18	50503	Conservación	Aptas para turismo de densidad bruta hasta 10 cuartos /ha. Y usos conservacionistas de baja densidad y poca demanda al ambiente.	A-1 B 1-3 C 4-6, 10-12 D 1,4,8,9 E 1-4 F 1-3, 6-7 H 1-7 I 1-20 K 11, 17-19

Vinculación del POEL con el proyecto de CUSTF solicitado.

Criterio Ecológico	Abasto de Agua (A-1)
Descripción	Los desarrollos turísticos proyectados en las unidades T-1, T-2, T-3, T-4, T-5, T-6, T-7, T-13, T-14, T-15, T-16, T-17, y T-18 deberán asegurar su propio abasto de agua y el de los núcleos de población que generen, sin menoscabo del recurso para las localidades aledañas, preferentemente para ello el establecimiento de plantas desalinizadoras u otras tecnologías de aprovechamiento de agua.
Consideraciones y Medidas Vinculantes	El proyecto es de tipo habitacional residencial y no de carácter turístico, por lo que no aplica la obligación de asegurar el abasto de agua mediante una planta desalinizadora; sin embargo, dado que este proyecto si contribuye con un núcleo de población, el proyecto tiene contemplado ya el abasto de agua mediante un contrato con un permisionario con el que se dará abasto de agua de manera periódica por tandeos. Cada departamento de esta forma contará con su propio tinaco de agua. Por otro lado, durante la fase de construcción el agua será provista mediante pipas, el agua será almacenada en un aljibe temporal y será abastecido cada que sea necesario.

Criterio Ecológico	Consumo de Agua (B-1)
Descripción	Incluir dentro de las normas para los permisos de construcción del municipio, el requisito de utilizar técnicas de generación y ahorro de agua potable.
Consideraciones y Medidas Vinculantes	El proyecto pertenece a un proyecto habitacional que promoverá el establecimiento o creación de asentamientos humanos, de manera que este aspecto es muy importante resolverlo. Durante la etapa de construcción el agua potable que se requiera para el consumo de los trabajadores se suministrará por medio de garrafones y para la construcción se obtendrá de centros autorizados. En la etapa de operación y mantenimiento, el agua potable será suministrada por el municipio.

Criterio Ecológico	Consumo de Agua (B-2)
Descripción	Aplicar un sistema tarifario preferencial por categoría de usuario y volumen de consumo, que fomente el ahorro y el uso eficiente del recurso con base en la normativa municipal.
Consideraciones y Medidas Vinculantes	Durante la etapa de construcción de este proyecto el agua potable que se requiera para el consumo de los trabajadores y de los propietarios se





# MEDIO AMBIENTE

SECRETARÍA DE MEDIO AMBIENTE Y RECURSOS NATURALES



suministrará por medio de garrafones y habrá un aljibe temporal que será relleno de manera periódica.

Criterio Ecológico	Asentamientos Humanos (F-1)
Descripción	Las construcciones y obras de urbanización, deberán respetar los cauces de los arroyos y escurrimientos.
Vinculación	SI
Consideraciones y Medidas Vinculantes	El proyecto NO afecta escurrimientos superficiales.

Criterio Ecológico	Asentamientos Humanos (F-2)
Descripción	La vegetación nativa deberá conservarse selectivamente y usarse preferentemente en las áreas verdes de las construcciones.
Consideraciones y Medidas Vinculantes	Con respecto a la vegetación se realizará el rescate de la gran mayoría de los ejemplares de vegetación que hay en el sitio del proyecto, se utilizarán preferentemente en las áreas de áreas verdes y ajardinadas, que se contempla dentro del mismo como ya se mencionó en capítulos anteriores. Hay que mencionar que el CAS de este proyecto es de 26.3%, y se plantea desde el Plan Maestro la creación de 324.11 m2 de áreas ajardinadas.

Criterio Ecológico	Desarrollo Turístico (H 1-7)
Descripción	Se deberá mantener el valor recreativo, cultural y biológico de las zonas de conservación y preservación, limitando los usos extractivos y de transformación como los forestales y mineros, En las zonas de conservación y preservación se deberá mantener o mejorar el funcionamiento de los procesos naturales que permitan la captación de agua, Se deberán tomar las medidas pertinentes para preservar la biodiversidad de las zonas de conservación y preservación. En las zonas de conservación y presentación se deberán realizar evaluaciones de impacto ambiental y evaluaciones de riesgos en la modalidad que establezcan las autoridades competentes y a las recomendaciones que establece este documento, Se deberán restringir nuevos aprovechamientos de agua subterránea en áreas de recarga, No deberán permitirse actividades en las zonas que formen parte de los corredores biológicos
Vinculación	SI
Consideraciones y Medidas Vinculantes	El proyecto no contempla la extracción minera de ningún tipo. Por otro lado, el sitio se ubica en una zona amenazada como corredor biológico, pues se encuentra rodeada por asentamientos humanos, no se encuentra en zona de conservación o de preservación. Sin embargo alberga flora y fauna importante desde el punto de vista ecológico, por lo que este proyecto realizará un plan de rescate de flora con el que se conservara toda aquella flora que pueda reubicarse, y se contempla una superficie de 156.388 m2 para acondicionar como áreas de rescate y 167.721 m2 de áreas ajardinadas, de manera que se dejará el 26.3% del suelo sin construcción, para que tanto la flora pueda ser rescatada y para que el agua pueda filtrarse al subsuelo.

Criterio Ecológico	Desarrollo Turístico (I-1)
--------------------	----------------------------





# MEDIO AMBIENTE

SECRETARÍA DE MEDIO AMBIENTE Y RECURSOS NATURALES



Descripción	En el desarrollo de los proyectos turísticos se deberán mantener los ecosistemas excepcionales; así como las poblaciones de flora y fauna endémicas, amenazadas o en peligro de extinción, que se localicen dentro del área de los proyectos turísticos.
Vinculación	SI
Consideraciones y Medidas Vinculantes	Este proyecto NO es de carácter turístico, sin embargo si se localiza en un ecosistema que ya presenta presión antropogénica, además de que ya tiene impactos acumulativos por los desarrollos de alrededor. Por lo que desde su diseño en el Plan Maestro se ha dejado el 26.3% de la superficie sin construcción con destino a áreas ajardinadas. Toda la vegetación importante, que generalmente son las cactáceas y algunos árboles, será reubicada a estas zonas ajardinadas, además de pastos, lo que contribuye a la disminución del deterioro del sitio, disminución de la erosión y aumento de permeabilidad.

Criterio Ecológico	Desarrollo Turístico (I-2)
Descripción	En los casos en que las zonas aptas para el turismo colinden con las áreas naturales protegidas, deberán establecerse gradientes de desarrollo entre ambas, a partir del límite del área natural protegida hacia la zona de aprovechamiento.
Consideraciones y Medidas Vinculantes	El proyecto no se encuentra cercano a ningún área natural protegida.

Criterio Ecológico	Desarrollo Turístico (I-3)
Descripción	Todo tipo de desecho en desarrollos turísticos se deberá disponer en los sitios autorizados por el H. Ayuntamiento.
Consideraciones y Medidas Vinculantes	En la región Noreste del Municipio de los cabos los sitios de depósito de residuos son tiraderos a cielo abierto, de hecho a menos de 20 Km al Norte se encuentra el Tiradero que da servicio a Cabo San Lucas. Actualmente en este sitio y los alrededores ya se presenta el servicio de recolección de basura, por lo que la accesibilidad a este servicio está garantizada.

Criterio Ecológico	Desarrollo Turístico (I-4)
Descripción	En las áreas no construidas se deberá mantener la cubierta vegetal original y en los espacios abiertos construidos, la correspondiente a los estratos arbóreo y arbustivo.
Consideraciones y Medidas Vinculantes	En las áreas no construidas del proyecto que corresponden al 26.3% se propiciará el desarrollo de cobertura vegetal, estas superficies corresponden a aquellas en las que será reubicada la vegetación, además de que dentro del polígono del proyecto se habilitara el 26.3% del total de la superficie para áreas ajardinadas.

Criterio Ecológico	Desarrollo Turístico (I-7)
Descripción	Toda construcción turística deberá garantizar la permanencia del 50% de áreas naturales libres de construcción del total de la superficie del terreno donde se lleve a cabo el proyecto.





# MEDIO AMBIENTE

SECRETARÍA DE MEDIO AMBIENTE Y RECURSOS NATURALES



Consideraciones y Medidas Vinculantes	En las áreas no construidas se mantendrá la cubierta vegetal original y la correspondiente a los estratos arbóreo y arbustivo. Este proyecto, aunque NO es de tipo turístico, si se encuentra en zona turística, de manera que se respeta completamente este criterio y se deja el 26.3% de la superficie sin construir.
---------------------------------------	--

Criterio Ecológico	Desarrollo Turístico (I-8)
Descripción	Deberán mantenerse y protegerse las áreas de vegetación que permitan la recarga de acuíferos.
Consideraciones y Medidas Vinculantes	En las áreas no construidas se mantendrá la cubierta vegetal original en algunas y en otras se aumentara con vegetación ornamental y pastos, el total de la superficie es de 324 m2, lo que corresponde al 26.3% de la superficie del terreno de manera que por las dimensiones del proyecto no se afectará la recarga de acuíferos.

Criterio Ecológico	Desarrollo Turístico (I-9)
Descripción	Se procurará que en el diseño de la pavimentación se permita la filtración del agua al subsuelo.
Consideraciones y Medidas Vinculantes	En las áreas no construidas se mantendrá la cubierta vegetal, las vialidades internas tienen zonas ajardinadas y una glorieta con vegetación, el 26.3% de este terreno se encuentra como zona ajardinada.

Criterio Ecológico	Desarrollo Turístico (I-12)
Descripción	Sólo podrán desmontarse las áreas necesarias para la construcción y caminos de acceso, de conformidad al avance del proyecto.
Consideraciones y Medidas Vinculantes	Sólo se desmontarán las áreas necesarias para la construcción. Sin embargo, al solicitarse para el cambio de uso del suelo todo el predio, se hará uso del plan de rescate y reubicación de vegetación para poder acondicionar parte del terreno en áreas ajardinadas, que en parte sustentarán la vegetación original.

Criterio Ecológico	Desarrollo Turístico (I-14)
Descripción	No se permitirá sin justificación técnica la obstrucción de escurrimientos pluviales, para la construcción de puentes, bordes, carreteras, terracerías, veredas, puertos, muelles, canales y obras que puedan interrumpir el flujo del agua, deberán diseñarse alcantarillas (pasos de agua)
Consideraciones y Medidas Vinculantes	El Proyecto está planeado para conservar los escurrimientos naturales y el flujo natural del agua.

Criterio Ecológico	Desarrollo Turístico (I-15)
Descripción	Todas zonas turísticas deberán contar con un sistema de tratamiento de aguas residuales y el agua tratada deberá ser reutilizada.
Consideraciones y Medidas Vinculantes	Este proyecto corresponde a un desarrollo de un proyecto habitacional, y al no ser de tipo turístico queda en obligación municipal el abasto del agua.





# MEDIO AMBIENTE

SECRETARÍA DE MEDIO AMBIENTE Y RECURSOS NATURALES



Criterio Ecológico	Desarrollo Turístico (I-16)
Descripción	Deberá procurarse que el drenaje pluvial y sanitario sea separado.
Consideraciones y Medidas Vinculantes	Dentro del plan maestro se tiene contemplado, con especificaciones estrictas, los flujos de aguas pluviales.

Criterio Ecológico	Desarrollo Turístico (I-17)
Descripción	No se permite la instalación de infraestructura de comunicaciones (postes, torres, estructuras, equipamiento, edificios, líneas y antenas)
Consideraciones y Medidas Vinculantes	No se instalará ninguna infraestructura de este tipo en el proyecto. Estas estructuras serán subterráneas.

Criterio Ecológico	Desarrollo Turístico (I-18)
Descripción	Se deberán establecer las medidas necesarias para evitar el arrastre de sedimentos por escurrimiento
Consideraciones y Medidas Vinculantes	No se afectará ningún drenaje pluvial en el proyecto o el arrastre de sedimentos por escurrimiento. Desde su diseño en el plan maestro se ha considerado de manera muy estricta el drenaje pluvial, ya que el terreno se localiza en declive natural hacia el sur, y presenta algunas irregularidades, por lo que el edificio se construirá tomando en cuenta terraza de relleno, y el drenaje pluvial es tenido en cuenta.

Criterio Ecológico	Desarrollo Turístico (I-20)
Descripción	Debe prohibirse el uso de explosivos en zonas de anidación, refugio y reproducción de fauna silvestre.
Consideraciones y Medidas Vinculantes	Es importante mencionar que para el desarrollo del proyecto no se contempla el uso de explosivos.

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

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

Por las consideraciones de hecho y de derecho anteriormente expuestas, así como del análisis de los documentos que obran en el expediente, es de señalarse, que la **MIA-P**, del **Proyecto** promovido por el C. Arturo Gutiérrez Félix, en su carácter de **Promovente** del **Proyecto**, cumple con los requisitos que para tal efecto exige la normatividad aplicable al caso en estudio. Además, al aplicar las medidas de prevención y mitigación, las obras y/o actividades del Proyecto, no influirán de manera negativa en la calidad del sistema ambiental, no afectarán de manera significativa a las especies de flora y fauna con alguna categoría de riesgo, ni la vegetación que sirva como zona de anidación, refugio y reproducción





# MEDIO AMBIENTE

SECRETARÍA DE MEDIO AMBIENTE Y RECURSOS NATURALES



para la fauna silvestre. Toda vez que la maquinaria a utilizarse deberá encontrarse dentro de los rangos permitidos por las Normas Oficiales Mexicanas, esta Delegación Federal considera que dichas actividades son factibles de desarrollarse en el sitio propuesto siempre y cuando el **Promoviente** se sujete a las medidas de prevención, mitigación y compensación señaladas en la **MIA-P** y sus anexos, así como al cumplimiento de los términos y condicionantes de la presente Resolución, para minimizar los impactos ambientales adversos que puedan ocasionarse sobre los componentes ambientales del área de influencia del **Proyecto**. Por lo que en el ejercicio de sus atribuciones, ésta Delegación Federal determina que el **Proyecto** objeto de la evaluación que se dictamina, es **ambientalmente viable**, debiéndose sujetar a los siguientes:

## TÉRMINOS

**PRIMERO. SE AUTORIZA DE MANERA CONDICIONADA**, llevar a cabo el cambio de uso de suelo en una superficie de 1,230.054 m<sup>2</sup> y posteriormente la construcción de una torre de departamentos, con 8 viviendas distribuidas en un edificio de un sótano y 3 niveles con dos departamentos cada nivel incluido el sótano, caseta de seguridad, 6 bodegas para venta o para uso por departamento, jardines, cajones para estacionamiento y espacios de áreas verdes en planta baja.

La distribución de superficies deberá quedar acorde con la siguiente tabla:

Distribución de superficies.

Conceptos generales	Superficie m2	Uso del suelo	
Superficie TOTAL de terreno (Lote 7 y Lote 8)	1,230.45		
Área de desplante	614.81	COS	0.49 (49%)
Área Libre Ajardinada	324.11	CAS	0.26 (26%)
Área al descubierto o sin techo al aire libre	615.64		
Construcción total en tres niveles y un sótano	3,569.97 (2459.24)	CUS	1.9

La superficie de desplante del edificio aproximada de 614.81 m<sup>2</sup>, existirá una superficie sin techo o al descubierto de 615.64 m<sup>2</sup>. Por otro lado, la superficie libre de construcción, en la que el agua podrá infiltrarse, será de 324.11 m<sup>2</sup>, la cual será área ajardinada y área de reubicación de la vegetación.

Superficies de sótano (unidades: m<sup>2</sup>)

ESPACIO	SUPERFICIE UNITARIA (m <sup>2</sup> )	SUBTOTAL (m <sup>2</sup> )
<b>1. CONSTRUIDO</b>		
1.1 Cajones de estacionamiento X 16	15.34	245.44
1.2 Bodegas X 6	52.56	315.36
1.3 Caseta de seguridad	7.99	7.99
1.4 Escalera	14.07	14.07
1.5 Elevador	3.09	3.09
1.6 Muros y columnas	28.86	28.86





# MEDIO AMBIENTE

SECRETARÍA DE MEDIO AMBIENTE Y RECURSOS NATURALES



ESPACIO	SUPERFICIE UNITARIA (m2)	SUBTOTAL (m2)
TOTAL DE CONSTRUCCION:		614.81
2. AL AIRE LIBRE		
2.1 Circulación vehicular techada	204.53	204.53
2.2 Circulación vehicular al aire libre	74.65	74.65
2.3 Andador Peatonal	30.52	30.52
2.4 Área ajardinada	305.544	305.544
TOTAL SIN CONSTRUCCION:		615.244
GRAN TOTAL (m2)		1230.054

Superficies de las unidades arriba de sótano (unidades: m2)

ESPACIO	SUPERFICIE UNITARIA (m2)	SUBTOTAL (m2)
1. CONSTRUIDO		
1.1 Departamento A	336.41	336.41
1.2 Balcones de departamento A	51.31	51.31
1.3 Departamento B	224.58	224.58
1.4 Balcones de departamento B	34.29	34.29
1.5 Pasillo (Área común)	75.04	75.04
1.6 Escalera	14.07	14.07
1.7 Elevador	3.09	3.09
GRAN TOTAL (m2)		738.79

Esta Resolución se refiere únicamente a los aspectos ambientales originados por la ejecución del Proyecto a desarrollarse en dos parcelas llamadas Lote 7 (568.654 m2) y Lote 8 (661.40 m2) del Predio Balmaceda, Municipio de Los Cabos, Baja California Sur, localizándose las coordenadas UTM de los vértices principales de los polígonos del Proyecto en:

Coordenadas UTM del Lote 7 de la Manzana N.

Coordenadas del Lote 7, 568.654 m2		
V	X	Y
1	610190.9012	2531115.8400
2	610167.6880	2531091.3691
3	610161.5903	2531093.4024
4	610154.1611	2531102.5367
5	610181.3624	2531126.2410





# MEDIO AMBIENTE

SECRETARÍA DE MEDIO AMBIENTE Y RECURSOS NATURALES



6	610182.7936	2531124.4113
---	-------------	--------------

Coordenadas UTM del Lote 8 de la Manzana N.

Coordenadas del Lote 8, 661.40 m2		
V	X	Y
1	610181.3624	2531126.2410
2	610154.1611	2531102.5367
3	610152.5138	2531110.8985
4	610151.3401	2531135.3147
5	610175.4338	2531139.1552

**SEGUNDO.** La presente autorización del **Proyecto** tendrá una vigencia de **10 (Diez) años** para cubrir las etapas de cambio de uso de suelo, preparación del sitio y construcción y **50 (Cincuenta) años** para llevar a cabo las etapas de operación y mantenimiento del **Proyecto**. La vigencia del primer plazo comienza a partir de la firma de recepción del presente Resolutivo, el segundo una vez concluida la construcción.

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

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

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

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

**CUARTO.** El **Promovente** queda sujeto a cumplir con las obligaciones contenidas en el artículo 50, del Reglamento de la Ley General del Equilibrio Ecológico y la Protección al Ambiente en Materia de Evaluación del Impacto Ambiental y en caso de que desista de realizar las actividades motivo de la presente autorización, deberá informar a esta Delegación Federal para que determine las medidas que





# MEDIO AMBIENTE

SECRETARÍA DE MEDIO AMBIENTE Y RECURSOS NATURALES



deban adoptarse, a efecto de que no se produzcan alteraciones del equilibrio ecológico, la biodiversidad, o se generen efectos adversos a sus componentes.

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

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

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

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

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

A continuación se señalan las medidas preventivas y de mitigación generales que se llevarán a cabo:

- Quedará estrictamente prohibido abandonar residuos sólidos y material sobrante de actividades de cambio de uso del suelo del proyecto, por lo que éstos se deberán caracterizar y transportar fuera de las áreas de trabajo y depositar en los sitios que determine la autoridad local competente.
- Se colocarán contenedores con tapa, para la disposición temporal de los residuos sólidos generados por las diferentes actividades.
- Se realizará la limpieza de sitios y áreas, al concluir las obras, considerando para el caso el retiro del equipo, materiales desmontables y maquinaria utilizada, así como infraestructura de apoyo.
- Se promoverá en todas las áreas del desarrollo la separación orgánica e inorgánica de basuras y desperdicios, para su adecuado manejo.
- Se realizarán contactos y acuerdos necesarios con las empresas autorizadas y/o autoridad municipal encargadas de realizar el reciclaje de los desechos sólidos para que se recolecten y separen estos





desechos y buscar su recuperación económica (papel, cartón, plásticos, vidrio, aluminio etc.), favoreciendo así, la disminución del volumen diario de desperdicios a manejar y transportar.

- Se establecerá un sistema de señalización, difusión y un programa de educación ambiental, encaminado a concientizar trabajadores, usuarios, administrativos, personal ejecutivo y propietarios, para propiciar el reuso, reciclaje y buen manejo de residuos.

### Etapa 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.

ACTIVIDAD	IMPACTO IDENTIFICADO	MEDIDAS DE MITIGACIÓN PROPUESTAS
Preparación del sitio, aplicación del programa de rescate de flora y fauna relevantes, desmonte y despalle, limpieza y nivelación de terreno, rellenos.	Impacto al suelo por cortes y rellenos	<p>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.</p> <p>Se aprovecharán al máximo los caminos ya existentes para evitar al máximo la afectación de otras áreas.</p> <p>Se debe prohibir el proporcionar servicios mayores de mantenimiento en el sitio del proyecto a maquinaria y equipo.</p>
	Impacto a la atmósfera, manejo de maquinaria y equipo, carga y traslado de material, generación de ruido, aumento de partículas suspendidas.	<p>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.</p> <p>Los vehículos deberán cumplir con la NOM-081-SEMARNAT-1994.</p> <p>El material transportado por los camiones deberá estar cubierto por lonas para evitar la dispersión de polvo.</p> <p>Monitoreo de los niveles de ruido, no exceder ruido emitido que pudiera ocasionar molestias a vecinos o en horas inapropiadas</p> <p>Proporcionar al personal, de ser necesario, equipo de protección adecuado para atenuar el ruido.</p> <p>Los contenedores de aceite, combustibles y otras sustancias líquidas deberán colocarse sobre recipientes portátiles para prevenir derrames.</p>





# MEDIO AMBIENTE

SECRETARÍA DE MEDIO AMBIENTE Y RECURSOS NATURALES



ACTIVIDAD	IMPACTO IDENTIFICADO	MEDIDAS DE MITIGACIÓN PROPUESTAS
	Impacto al reducir el hábitat mediante desmote y despalme, aumento temporal de la erosión.	Para evitar el aumento de la erosión, dejar pasar el menor tiempo posible entre el desmote 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 324.11 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.

Fauna:

El procedimiento se realizará desde la etapa de preparación del sitio de la siguiente manera:

Se iniciará con recorridos por las zonas donde se haya determinado su desmote, tratando de rescatar el máximo posible de organismos sin determinar el número exacto dado lo difícil de la labor.

Durante los recorridos preliminares, en caso de ser necesario, se ubicarán madrigueras con banderolas o estacas marcadas con materiales no tóxicos o pinturas sin plomo, a fin de localizarlas en posteriores recorridos. Durante dichos recorridos, no se permitirá el uso de maquinaria o equipos automotores para evitar estresar a los reptiles.

Se llevarán los instrumentos y contenedores necesarios para que durante la captura de algún organismo, se coloquen en los recipientes evitando en lo posible una manipulación y provocarles estrés.

Las capturas se realizarán por personal especializado cuyo entrenamiento en la forma de capturar a los reptiles y su manejo adecuado asegurarán su supervivencia y evitarán daño a los individuos.

Una vez capturados los organismos y colocados en los recipientes contenedores, se trasladarán hacia sitios sombreados a fin de mantener una temperatura adecuada, colocando aserrín para mantener humedad en los mismos. Al final del recorrido diario, se contabilizarán y anotará en bitácoras el número de organismos capturados, su especie, estado de salud y algunas observaciones adicionales que considere el técnico responsable para su cuidado.

Los recorridos se realizarán tanto en la mañana como recorridos nocturnos, de acuerdo a los hábitos de cada especie a rescatar. Los nidos o guaridas marcadas previamente se excavarán manualmente para localizar posibles reptiles, usando equipo de protección contra posibles mordeduras.

Una vez recorrida un área, ésta se marcará con banderolas o cinta precautoria a fin de "liberarla" mediante formatos de liberación de zonas para su posterior desmote con maquinaria y equipo especificados en las autorizaciones correspondientes.

Solo se realizarán desmontes en las áreas liberadas de la fauna, aprobadas por un responsable técnico y el supervisor ambiental del proyecto.





Se realizarán reportes parciales de captura de especies, anotando solo el número de organismos por especie capturados y su condición al momento de la captura. El reporte final se realizará al término de los procedimientos de rescate en todos los sitios donde se desarrollará el proyecto.

El o los técnicos responsables del rescate y reubicación de herpetofauna estarán presentes durante los procedimientos de desmonte de flora presente en los sitios a construir en el proyecto, a fin de recuperar la posible fauna presente durante la extracción de material vegetal. Estos organismos se revisarán cuidadosamente para verificar su estado de salud. Si algún individuo presentara heridas, se evaluará su estado y se propondrán medidas para de recuperación.

Otro método que es recomendable para llevar el registro de la población de herpetofauna rescatada por los procedimientos descritos, es la fotografía de los individuos.

Este tipo de actividades se catalogan como de poca peligrosidad tanto para el técnico de campo como para el organismo; sin embargo es conveniente tomar en cuenta una serie de recomendaciones para minimizar riesgos de accidentes durante su desarrollo.

El exceso de confianza o los descuidos durante esta actividad, puede producir accidentes.

Se requiere de la participación de uno o dos técnicos además del fotógrafo, para el manejo directo del organismo.

Los técnicos que manipulen directamente a los organismos, deberán utilizar el material y equipo básico de seguridad para actividades riesgosas, como guantes, ganchos, sacos, entre otros.

No debe mantenerse a los organismos y sus terrarios o cajas de contención por mucho tiempo al sol. Este tipo de actividad debe realizarse en lugares aislados no transitados por personal ajeno al equipo ambiental designado para el proyecto.

Se recomienda el uso de equipos fotográficos especializados y accesorios como telefotos, filtros, lentes macro, etc. evitando el acercamiento a los organismos, sobre todo los venenosos.

## Serpientes

El manejo de las serpientes debe hacerse con precaución, ya que casi todas pueden morder y dependiendo de la especie puede o no poseer aparato venenoso con efectos muy variados. Las serpientes no venenosas se pueden manipular directamente con la mano, usando un guante como protección o bien empleando un gancho herpetológico, lazaderas o pinzas.

El gancho herpetológico puede usarse simplemente para mover al animal de un sitio a otro o para inmovilizado. Este instrumento es de los más empleados, para lo cual se ejerce presión sobre la cabeza y contra el suelo sin lastimar al organismo, situando el dedo índice sobre el dorso de la cabeza y poniendo el dedo pulgar y el dedo medio a los lados de la cabeza presionando sobre los huesos cuadrados (atrás de la comisura oral), después con la otra mano se toma del cuerpo de la serpiente para poderla maniobrar.

Al realizar la manipulación de cualquier serpiente es preciso no sujetarle únicamente por la cabeza, ya que el animal puede efectuar movimientos bruscos y producirse una dislocación o fractura de las vértebras cervicales. El manejo de algunas especies puede facilitarse después de haber aplicado frío; es decir, bajar la temperatura corporal por refrigeración moderada lo cual reduce la tasa metabólica y por consiguiente la locomotora.

## Reubicación de herpetofauna





# MEDIO AMBIENTE

SECRETARÍA DE MEDIO AMBIENTE Y RECURSOS NATURALES



La liberación de la fauna se realizará de manera inmediata, no es recomendable el manejo excesivo para evitar el estrés, preferentemente se liberaran en las áreas del mismo proyecto en donde se han definido áreas de conservación o área que no serán afectadas por las actividades de desmonte. Se recomienda levantar un acta de liberación y cumplimiento de la condicionante correspondiente es recomendable que en estas liberaciones participe personal de la empresa desarrolladora y autoridades ambientales.

### Zonas de liberación

La mayoría de las especies rescatadas y/o capturadas, serán liberadas en las áreas que no se verán afectadas por el desmonte pretendido, fuera de la zona del proyecto, en hábitat equivalente a donde fueron encontrados.

Las especies consideradas como de riesgo, tales como los crotálicos, se propondrán su liberación en zonas no impactadas alejadas de las instalaciones en donde existe o existirá presencia humana y que posean las mismas características naturales que aquellos en donde se capturaron.

### Recomendaciones generales para el proyecto

El desmonte se realizará de manera gradual y direccionada, de acuerdo con los avances reales del proyecto, permitiendo con ello el desplazamiento de la fauna nativa hacia sitios naturales contiguos.

No se permitirá el molestar, cazar o capturar a especies de fauna presentes dentro de las áreas correspondientes al proyecto;

En la operación del proyecto aunque se permitirá el tránsito de vehículos a combustible se promoverá el tránsito lento, con el propósito de evitar el posible atropello de fauna que cruce por los caminos o veredas del proyecto.

Es recomendable establecer prohibiciones a los trabajadores de estas prohibiciones, para que de esta manera quede señalado que a quien se sorprenda haciendo caso omiso, será acreedor a una sanción o despido.

### Etapa de construcción

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

ACTIVIDAD	IMPACTO IDENTIFICADO	MEDIDAS DE MITIGACIÓN PROPUESTAS
Edificio habitacional de departamentos con sus bodegas, 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 en la conformación del relleno
	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.





# MEDIO AMBIENTE

SECRETARÍA DE MEDIO AMBIENTE Y RECURSOS NATURALES



ACTIVIDAD	IMPACTO IDENTIFICADO	MEDIDAS DE MITIGACIÓN PROPUESTAS
		<p>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.</p> <p>Se controlará la velocidad de los vehículos definiendo velocidades máximas de 10 km/h en calle local, 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.</p> <p>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.</p> <p>Mantener estricto control de los residuos sanitarios en la etapa de construcción y contar con los procedimientos y equipo adecuados para su disposición final.</p> <p>Impedir vertido de hidrocarburos en el suelo, drenaje y cuerpos de agua.</p> <p>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.</p> <p>Usar señalamientos preventivos que usen pinturas o recubrimientos libres de plomo.</p>
	<p>Impacto a la atmósfera (ruido, polvo, emisión de gases)</p>	<p>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.</p> <p>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</p>





# MEDIO AMBIENTE

SECRETARÍA DE MEDIO AMBIENTE Y RECURSOS NATURALES



ACTIVIDAD	IMPACTO IDENTIFICADO	MEDIDAS DE MITIGACIÓN PROPUESTAS
		<p>estar sujeta a un programa de mantenimiento para que opere eficientemente.</p> <p>Realizar riegos constantes en áreas que así lo requieran, para atenuar la generación de polvo.</p>

ACTIVIDAD	IMPACTO IDENTIFICADO	MEDIDAS DE MITIGACIÓN PROPUESTAS
Áreas verdes, camino de acceso, acabados finales.	Impacto a la atmósfera (ruido, polvo, emisión de gases)	<p>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.</p> <p>Se deberá capacitar al personal en todos los aspectos de seguridad, salud y medio ambiente, a fin de prevenir los posibles riesgos.</p> <p>Todo el personal involucrado en el proyecto tendrá conocimiento de las medidas de manejo.</p> <p>Todo el personal deberá respetar las señalizaciones y los cercos perimétricos temporales establecidos por el contratista.</p> <p>Los equipos, maquinarias, materiales que se utilizarán en el proyecto cumplirán con las especificaciones técnicas de control del fabricante que incluye pruebas e inspecciones.</p> <p>Mantenimiento adecuado de maquinaria, tenerla en las mejores condiciones mecánicas.</p> <p>Humedecimiento periódico en las zonas de trabajo, de acuerdo a las condiciones climáticas.</p> <p>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.</p> <p>Realizar riegos constantes en áreas que así lo requieran, para atenuar la generación de polvo.</p> <p>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.</p> <p>Se controlará la velocidad de los vehículos definiendo velocidades máximas de 10 km/h, evitando con ello las emisiones excesivas de polvos.</p>





# MEDIO AMBIENTE

SECRETARÍA DE MEDIO AMBIENTE Y RECURSOS NATURALES



ACTIVIDAD	IMPACTO IDENTIFICADO	MEDIDAS DE MITIGACIÓN PROPUESTAS
	Impacto al suelo	<p>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.</p> <p>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.</p> <p>La empresa contratista deberá contar con un supervisor ambiental y de seguridad durante la ejecución del proyecto.</p> <p>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.</p> <p>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.</p> <p>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.</p> <p>Se debe instalar un baño portátil por cada 15 personas que laboren en la construcción del proyecto.</p> <p>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.</p>

### Fauna

Por lo anterior, la medida o la estrategia fundamental para no dañar la fauna del sitio será:

Se implementará un procedimiento de ahuyentamiento antes de iniciar con los trabajos de las especies que se encuentre en las áreas por afectar. Se pondrá especial atención en aquellas de lento desplazamiento y que se les dificulta moverse hacia sitios no impactados durante la ejecución del proyecto. En caso de encontrarse especies que por algún motivo no puedan despiazarse, estas serán capturadas por personal capacitado y reubicadas en sitios en donde no se tendrá perturbación.





# MEDIO AMBIENTE

SECRETARÍA DE MEDIO AMBIENTE Y RECURSOS NATURALES



Se colocarán letreros informativos y restrictivos relativos al cuidado de la fauna nativa presente.

El desmonte se realizará de manera gradual y direccionada, de acuerdo con los avances reales del proyecto, permitiendo con ello el desplazamiento de la fauna nativa hacia sitios naturales contiguos, áreas verdes del proyecto.

No se permitirá el molestar, cazar o capturar a especies de fauna presentes dentro de las áreas correspondientes al proyecto; debiendo incluir esta restricción en los letreros alusivos a ello en sitios estratégicos, permitiéndoles el libre tránsito por dichas áreas.

Aunque se permitirá el tránsito de vehículos a combustible, estos se limitarán al mínimo uso indispensable y se promoverá el tránsito lento, con el propósito de evitar el posible atropello de fauna que cruce por los caminos o veredas del proyecto.

Se prohibirá el coleccionar, comercializar, tocar, dañar, cazar, perseguir, molestar o capturar especies de fauna dentro del predio del proyecto y colindancias.

### Etapa 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 edificio habitacional, estacionamientos, cisternas, bodegas, áreas verdes.	Impacto a la atmósfera (ruido, polvo, emisión de gases)	Mantenimiento adecuado de vías de acceso.
	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 las cisternas, elevadores, escaleras, áreas verdes, realizado por profesionales. El agua proveniente de pipas de agua tratada o potable pagada por los condóminos será usada para el riego de áreas ajardinadas, nunca será agua potable proveniente del servicio municipal.
	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





ACTIVIDAD	IMPACTO IDENTIFICADO	MEDIDAS DE MITIGACIÓN PROPUESTAS
		<p>señalizados y pintados de distintos colores para poder separar los residuos orgánicos de los inorgánicos, contenedores específicos para vidrio y para plásticos.</p> <p>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.</p> <p>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.</p>

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

### CONDICIONANTES

1. El **Promovente** deberá presentar un Estudio Técnico Justificativo ante esta Delegación Federal y obtener la autorización previa del Cambio de Uso de Suelo en Terrenos Forestales, lo anterior con fundamento en lo dispuesto por los artículos 120, 121, 123, 124, del Reglamento de la Ley General de Desarrollo Forestal Sustentable. Por lo anterior, la presente autorización surtirá efecto legal, siempre y cuando, el **Promovente** haya obtenido la autorización del Cambio de Uso de Suelo en Terrenos Forestales.
2. Para evitar la pérdida de suelo y absorción de agua por erosión e intemperismo, el **Promovente** solo podrán llevar a cabo el cambio de uso de suelo cuando se vaya a construir algún tipo de obra permanente sobre estos.
3. El **Promovente** deberá dar aviso con 15 días de anticipación del inicio de obras y actividades del **Proyecto** que se autoriza mediante el presente documento a la Delegación de la Procuraduría Federal de Protección al Ambiente en el Estado y a esta Delegación Federal
4. El **Promovente** está obligada a dar cumplimiento a todas y cada una de las medidas de mitigación propuestas en la **MIA-P**, sus anexos, así como las establecidas en esta Resolución.
5. Las actividades autorizadas mediante el presente Resolutivo deberán realizarse de tal forma que no se interrumpan los corredores biológicos terrestres, debiendo tomar las providencias necesarias para facilitar el libre tránsito de la fauna local.





# MEDIO AMBIENTE

SECRETARÍA DE MEDIO AMBIENTE Y RECURSOS NATURALES



6. El **Promovente** deberá realizar un Programa de Vigilancia Ambiental, donde se verifique el cumplimiento de las medidas de mitigación, así como de los Términos y Condicionantes contenidos en el presente Resolutivo el cual, deberá incluir la siguiente información:
  - a) Objetivos y alcances.
  - b) Diagnóstico y metodología a utilizar, así como acciones de monitoreo y seguimiento.
  - c) Indicadores de éxito basados en criterios técnicos y ecológicos medibles y verificables en un corto, mediano y largo plazo.
  - d) Cronograma de actividades, medidas correctivas e implementación de nuevas medidas de mitigación en caso de ser necesarias.
7. Durante las actividades del **Proyecto**, cuando se encuentren ejemplares de fauna que pudieran ser afectados, el **Promovente** deberá llevar a cabo su rescate, tanto de aquellas sujetas a alguna categoría establecidas en la Norma Oficial Mexicana NOM-059-SEMARNAT-2010, así como de aquellas que no están contempladas dentro de la misma Norma.
8. La vegetación forestal presente fuera de la superficie en la que se autoriza el cambio de uso de suelo en terrenos forestales, no podrá ser afectada por los trabajos y obras relacionadas con el cambio de uso de suelo, aún y cuando ésta se encuentre dentro de los predios donde se autoriza la superficie a remover en el presente Resolutivo, en caso de ser necesaria su afectación, se deberá contar con la autorización de cambio de uso de suelo en terrenos forestales para la superficie correspondiente.
9. La remoción de la vegetación deberá realizarse por medios mecánicos y manual y no se deberá de utilizar sustancias químicas y fuego para tal fin. La remoción de la vegetación deberá realizarse de forma gradual, para evitar largos periodos del suelo descubierto que propician erosión.
10. El material que resulte del cambio de uso de suelo, que no sea aprovechado, deberá ser triturado y utilizado para cubrir y propiciar la revegetación, y deberán depositarse en un área próxima al área de trabajo en zonas sin vegetación forestal dentro del derecho de vía.
11. Partiendo de la vegetación definida en la **MIA-P** presentada deberá llevar a cabo un Programa de Rescate y Reubicación de Flora de los individuos de las especies incluidos en las listas de la Norma Oficial Mexicana NOM-059-SEMARNAT-2010, así como de aquellas especies de Flora que sean susceptibles de ser reubicadas de acuerdo a los atributos fenológicos (talla, cobertura, sensibilidad y rareza), que se presenten dentro del área del **Proyecto**. Para aquellas especies de vegetación que sean rescatadas se deberá considerar que su trasplante se ubique en las inmediaciones del sitio de extracción, de tal forma que se garantice que las características de dichos sitios, presenten condiciones similares de donde fueron rescatadas. Para el cumplimiento de la anterior, el **Promovente** deberá presentar durante 1 (Un) año ante esta Delegación Federal, un reporte que contemple un análisis técnico del grado de recuperación que presentan hasta ese momento las comunidades que fueron afectadas por el **Proyecto**. Asimismo el citado análisis deberá incluir los factores que influyeron para alcanzar el grado de recuperación observado (naturales y antrópicos).

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

- a) Objetivos y alcances.
- b) Antecedentes y evidencias técnicas que aseguren la viabilidad exitosa del trasplante de los ejemplares.





- c) Relación y definición de los indicadores a utilizar que ofrezcan evidencia del resultado favorable del rescate o el trasplante realizado.
  - d) Identificar, describir y programar la aplicación de las técnicas de rescate, por especies, señalando de manera complementaria el o los estadios de los organismos que serán incorporados al programa. En caso de que no sea factible conservar la totalidad del individuo deberá contemplar el rescate de partes de ellos (frutos, semillas, brazos, hijuelos) para su posterior plantación en las áreas por reforestar dentro del área del Proyecto.
  - e) Censos que incluyan el número total y por especies, de los individuos que serán removidos y trasplantados.
  - f) Acciones emergentes cuando la sobrevivencia de los ejemplares sea menor al valor predefinido para el indicador respectivo.
  - g) Permitir que la zona donde se efectuó la reforestación, una vez que ésta se encuentre bien establecida, la revegetación de hierbas y arbustos nativos, como componente importante en la composición de la estructura de este tipo de vegetación.
  - h) Cronograma de actividades del rescate y de las acciones necesarias para garantizar la sobrevivencia de la flora y fauna.
12. El **Promovente** no deberá utilizar en las zonas ajardinadas del **Proyecto** ejemplares de flora considerada como invasoras conforme al Acuerdo por el que se determina la Lista de las Especies Exóticas Invasoras para México, publicado en el Diario Oficial de la Federación el 07 de diciembre de 2016.
13. 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** motivo del presente Resolutivo, y en sitios ubicados a una distancia menor a 100 m de cauces o cuerpos de agua.
14. El **Promovente** deberá presentar a esta Delegación Federal en un plazo de 45 días naturales el cronograma de cumplimiento de las medidas del **Proyecto** presentadas en la **MIA-P**.
15. El **Promovente** deberá presentar a esta Delegación Federal en un plazo de 30 días naturales una tabla comparativa de los impactos y medidas incluyendo los ajustes necesarios en estos últimos.
16. El **Promovente** deberá dar aviso a la Delegación Federal de la Procuraduría Federal de Protección al Ambiente en el Estado de Baja California Sur antes de la conclusión del **Proyecto** para que esta pueda verificar las aplicaciones de los Términos, Condicionantes y medida de mitigación establecidos en el presente Resolutivo.
17. El **Promovente** deberá obtener los materiales pétreos para las obras del **Proyecto**, de los bancos de préstamo o casas de materiales autorizados por el Gobierno del Estado de Baja California Sur o de los concesionarios autorizados por la Dirección Local de la Comisión Nacional del Agua y conservar las facturas autorizadas de dichas compraventas.
18. El **Promovente** deberá realizar la disposición de los residuos sólidos urbanos y de manejo especial generados o no por las actividades autorizadas del **Proyecto**, en contenedores de cierre hermético, y disponerlos en los sitios indicados para tal fin por las autoridades Estatales y Municipales competentes.
19. El **Promovente** deberá realizar la limpieza de los sitios y áreas aledañas al **Proyecto** al término de cada jornada de la construcción de las obras.





# MEDIO AMBIENTE

SECRETARÍA DE MEDIO AMBIENTE Y RECURSOS NATURALES



20. El **Promovente**, sus trabajadores y los terceros, asociado o no al **Proyecto**, tiene prohibido realizar la captura, muerte, cacería, comercialización y tráfico de las especies de fauna silvestre, así como la colecta, comercialización y tráfico de las especies de flora silvestre que se encuentren en el área del **Proyecto** y en las áreas adyacentes al mismo, solo se podrá realizar la colecta de especies de flora y captura de especies de fauna silvestre con el propósito de rescate y reubicación, siendo el **Promovente** la única responsable. Los resultados del cumplimiento del presente Término se incluirán en los informes a los que se refiere el **TÉRMINO DECIMO** de este Resolutivo.
21. El **Promovente** deberá contar con un (1) baño portátil por cada 10 personas, y asegurarse de que los residuos generados sean colectados y dispuestos adecuadamente. Esto durante el cambio de uso de suelo y construcción para el personal.
22. El **Promovente** deberá instalar equipos ahorradores de agua en todas las instalaciones del **Proyecto**, así como sistemas para captar el agua proveniente de lluvia o condensación de los equipos de aire acondicionado a fin de reutilizarla.
23. Se deberán usar únicamente los caminos de accesos ya existentes para ingresar al Proyecto, por lo que el **Promovente** deberá dar aviso a los que tengan acceso.
24. Para el agua a utilizar durante todos los procesos del **Proyecto**, se deberá garantizar al abasto del líquido sin que se vea afectado el abastecimiento de agua de las poblaciones más cercanas al **Proyecto**.
25. Durante la etapa de construcción, deberá observar lo establecido en la norma oficial mexicana NOM-001-CONAGUA-2011, sistemas de agua potable, toma domiciliaria y alcantarillado sanitario-Hermeticidad-Especificaciones y métodos de prueba, particularmente en los aspectos de hermeticidad que deben cumplir todas las instalaciones hidráulicas.
26. Antes del inicio de las obras y actividades señaladas en el presente Resolutivo, el **Promovente** deberá obtener el plano autorizado del sembrado de edificios autorizado, condicionándoles a presentar a esta Delegación Federal en el Estado copia de los mismos.

## ETAPA DE ABANDONO DEL SITIO.

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

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

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





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

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

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

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

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

**DÉCIMO QUINTO.** En caso de que las obras y actividades del **Proyecto**, por su acción u omisión, ocasionaran directa o indirectamente algún daño al ambiente, de conformidad con lo previsto en el artículo 6º, de la Ley Federal de Responsabilidad Ambiental, el **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.





# MEDIO AMBIENTE

SECRETARÍA DE MEDIO AMBIENTE Y RECURSOS NATURALES



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

**DÉCIMO SÉPTIMO.** NOTIFÍQUESE PERSONALMENTE el presente proveído a el C. Arturo Gutiérrez Félix, **Promovente** del Proyecto y hágasele saber que los autos del presente expediente podrán ser consultados en las oficinas de esta Delegación Federal en el Estado de Baja California Sur, en Melchor Ocampo número 1045, Colonia Centro, La Paz, Baja California Sur, de conformidad con lo dispuesto por los artículos 35, 36 y 38, de la Ley Federal de Procedimiento Administrativo.

En su caso notifíquese a sus autorizados para recibir notificaciones, a los C.C. Ings. Víctor Manuel Prado Martínez y Homar Edén Flores González.

Así lo resolvió y firma,

### 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."

**Mtra. Daniela Quinto Padilla**

<sup>1</sup> 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.

DELEGACION FEDERAL

SEMARNAT



DQP/MARR/HPCM/ACM/LOCR

- 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 de la DGIRA, SEMARNAT.
- C.c.p. Mtra. Pamela Rojas Silva.- Encargada de Despacho de la PROFEPA en el Estado
- C.c.p. Lic. Fernando Ojeda Aguilar.- Secretario de Turismo, Economía y Sustentabilidad, B.C.S. Expediente.

