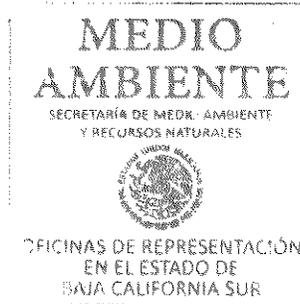




MEDIO AMBIENTE

SECRETARÍA DE MEDIO AMBIENTE Y RECURSOS NATURALES

- I. **Unidad administrativa:** Oficina de Representación de la SEMARNAT en Baja California Sur.
- II. **Identificación:** Versión Pública de 03/MP-0002/10/23 - Procedimiento de Evaluación y dictamen de la Manifestación de Impacto Ambiental Modalidad Particular
- 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 MC. Raúl Rodríguez Quintana**
"Con fundamento en lo dispuesto por los artículos 6, fracción XVI; 32, 33, 34, 35 y 81 del Reglamento Interior de la Secretaría de Medio Ambiente y Recursos Naturales, en suplencia por ausencia definitiva del Titular de la Oficina de Representación de la SEMARNAT en el Estado de Baja California Sur, previa designación, firma el C. Raúl Rodríguez Quintana, Subdelegado de Gestión para la Protección Ambiental y Recursos Naturales "



- VI. **Fecha y número del acta de sesión:** ACTA_09_2024_SIPOT_IT_2024_FXXVII en la sesión celebrada el 19 de abril del 2024.

Disponible para su consulta en:

http://dsiappsdev.semarnat.gob.mx/inai/XXXIX/2024/SIPOT/ACTA_09_2024_SIPOT_IT_2024_FXXVII.pdf



MEDIO AMBIENTE

SECRETARÍA DE MEDIO AMBIENTE Y RECURSOS NATURALES



2024
Felipe Carrillo
PUERTO

OFICINA DE REPRESENTACIÓN EN BAJA CALIFORNIA SUR SUBDELEGACIÓN DE GESTIÓN PARA LA PROTECCIÓN AMBIENTAL Y RECURSOS NATURALES

OFICIO ORE.SEMARNAT-BCS.00512/24
Clave de Proyecto: 03BS2023UD078
Bitácora: 03/MP-0002/10/23

La Paz, B. C. S., a 21 de marzo de 2024.

**VARO SPIRIT, S. A. DE C. V.
POR CONDUCTO DE SU REPRESENTANTE LEGAL
C. JOSÉ GÓMEZ LOZANO**

PRESENTE

VISTO: Para resolver el expediente con número **03/MP-0002/10/23**, respecto del procedimiento de evaluación y resolución de la Manifestación de Impacto Ambiental Modalidad Particular con anexos en lo sucesivo denominado como **MIA-P** de la obra **"PORTO NOVO RESIDENCES"** en lo sucesivo denominado como el **proyecto**, que consiste en la preparación del sitio, construcción, operación y mantenimiento de un desarrollo habitacional constituido por 6 edificios de departamentos, 55 lotes residenciales para vivienda unifamiliar, 2 albercas, 1 casa club con áreas deportivas, áreas verdes, vialidades internas, estacionamientos en sótano equipamientos y servicios, a llevarse a cabo en el Lote Fracción 132-A, parcela 132 ZZ P1/3, Cluster 5, 6, 7, 8 del régimen de propiedad en *Condominio Maestro La Cima* previamente autorizado, en una superficie de 60,745.351 m² (6.0745351 ha), en Colonia El Tezal, Cabo San Lucas, Municipio de Los Cabos, B. C. S. y sometido por el C. José Gómez Lozano en calidad de Representante Legal de la razón social VARO SPIRIT, S. A. DE C. V., que en lo sucesivo será denominado como **promovente** y

RESULTANDO:

I. Que con fecha 03 de octubre de 2023, ingresó en esta Oficina de Representación de la SEMARNAT en B. C. S. (ORSEMARNATBCS), el trámite SEMARNAT-04-002-A: *Recepción, Evaluación y Resolución de la Manifestación de Impacto Ambiental en su modalidad particular. No incluye actividad altamente riesgosa*, con solicitud adjunta así como anexos y la MIA-P a fin de dar cumplimiento a lo establecido en los artículos 4º, 5º fracciones II y X; 28 fracción **VII y X**, 30 párrafo primero, 34, 35 párrafos primero, segundo, tercero y cuarto fracción II de la Ley General del Equilibrio Ecológico y la Protección al Ambiente (LGEEPA); 2º, 4º fracción I, 5º incisos **O y Q**, 9º, 10º fracción II, 12, 17, 21, 22, 37, 38, 44, 45 fracción II, 47, 57, del Reglamento de la Ley General del Equilibrio Ecológico y la

"PORTO NOVO RESIDENCES"
VARO SPIRIT, S. A. DE C. V.
Página 1 de 39

"Ing. Víctor Alfredo Bermúdez Almada", Melchor Ocampo No. 1045, Col. Centro, C. P. 23000, La Paz, Baja California Sur. Teléfono: (612) 12 393 00
www.gob.mx/semarnat



Recibido original
03 - Abril - 2024

[Handwritten signature]



Protección al Ambiente en Materia de Evaluación del Impacto Ambiental (RLGEEPAMEIA).

II. Que en cumplimiento a lo dispuesto por los artículos 34, fracción I, de la LGEEPA, en relación con el 37 de su RLGEEPAMEIA, el 26 de octubre de 2023, la Secretaría de Medio Ambiente y Recursos Naturales publicó a través de la Separata número DGIRA/0046/23, de su Gaceta Ecológica y en la página electrónica https://sinat.semarnat.gob.mx:8443/Gacetas/archivos2024/gaceta_0046-23.pdf el listado de proyectos sometidos al Procedimiento de Evaluación de Impacto y Riesgo Ambiental durante el periodo comprendido del 19 al 25 de octubre de 2023, dentro de los cuales se incluyó la solicitud del promovente para que esta ORSEMARNATBCS, en uso de sus atribuciones que le confieren los artículos 3 inciso A, fracción VII, subinciso a), 33, 34 y 35 fracciones X, Inciso c), XI y XXXIV, del Reglamento Interior de la Secretaría de Medio Ambiente y Recursos Naturales, diera inicio al Procedimiento de Evaluación de Impacto Ambiental del proyecto.

III. Que con fecha 10 de octubre de 2023, se recibió en esta ORSEMARNATBCS, el escrito del promovente, mediante el cual presentó el extracto del proyecto, publicado en el periódico *El Sudcaliforniano*, con misma fecha, atendiendo lo establecido en el artículo 34 fracción I de la LGEEPA y en el *Acuerdo por el que se dan a conocer las medidas de simplificación administrativa y se expiden los formatos de los trámites que se indican, de la Secretaría de Medio Ambiente y Recursos Naturales en materia de impacto ambiental*. Publicado en el Diario Oficial de la Federación con fecha 02 de febrero de 2022.

IV. Que con fecha 17 de octubre de 2023 una vez integrado el expediente del proyecto registrado con el número 03/MP-0002/10/23, esta ORSEMARNATBCS puso a disposición del público en el Centro Documental, sita en calle Melchor Ocampo # 1045, C. P. 23000, Col. Centro, La Paz, B. C. S., con el fin de garantizar el derecho de la participación social dentro del procedimiento de evaluación de impacto ambiental con fundamento en lo dispuesto por los artículos 34 primer párrafo de la LGEEPA y 40 del RLGEEPAMEIA.

V. Que con fecha 14 de diciembre 2023, mediante el oficio ORE.SEMARNAT-BCS.01922/23, esta ORSEMARNATBCS con fundamento en los artículos 35 Bis, de la Ley General del Equilibrio Ecológico y la Protección al Ambiente y 22 del Reglamento de Ley General del Equilibrio Ecológico y la Protección al Ambiente en Materia de Evaluación del Impacto Ambiental, solicitó a la promovente la siguiente información adicional:

1. *Dictamen Técnico Favorable de Uso de Suelo para el predio del proyecto que le compete emitir a la Secretaría de Planeación Urbana, Infraestructura, Movilidad, Medio Ambiente y Recursos Naturales (SEPUIMM) del Gobierno del Estado de Baja California Sur y conforme lo establece el artículo 35 de la LGEEPA.*
2. *Autorización de Uso de Suelo para el predio del proyecto que le compete emitir al H. Ayuntamiento de Los Cabos, B. C. S. y conforme lo establece el artículo 35 de la LGEEPA y conforme con lo establecido en el Plan Director de Desarrollo Urbano San José del Cabo-Cabo San Lucas 2040.*
3. *Dictamen Técnico de Lotificación y/o Sembrado de Edificios para el proyecto que le compete emitir a la Secretaría de Planeación Urbana, Infraestructura, Movilidad, Medio Ambiente y*



Recursos Naturales (SEPUIMM) del Gobierno del Estado de Baja California Sur y conforme lo establece el artículo 35 de la LGEEPA.

4. *Dictamen de No Afectación por Esguimientos Pluviales que le corresponde emitir a la Dirección Local de la CONAGUA en B. C. S. En su caso proponer drenaje pluvial sin afectación a terceros.*
5. *Deberá presentar la Autorización de Cambio de Uso de Suelo en Terrenos Forestales conforme la legislación forestal vigente que le compete emitir a esta ORSEMARNATBCS.*
6. *La dosificación de superficies al interior del predio deberá cumplir con lo establecido en el Programa antes citado en densidad neta, frente mínimo del lote C.O.S. y C.U.S. y superficie mínima de lote, situación que si no se cumple podría ser no procedente el proyecto.*
7. *Con relación al capítulo III. VINCULACIÓN CON LOS ORDENAMIENTOS JURÍDICOS APLICABLES EN MATERIA AMBIENTAL Y EN SU CASO CON LA REGULACIÓN DEL USO DE SUELO y toda vez que se trata de una regularización de operación del proyecto y obras adicionales a construir, deberá detallar los aspectos vinculantes con:*
 - a. *Ley General del Equilibrio Ecológico y la Protección al Ambiente.*
 - b. *Reglamento de la Ley General del Equilibrio Ecológico y la Protección al Ambiente en Materia de Evaluación del Impacto Ambiental.*
 - c. *Normas Oficiales Mexicanas.*
 - d. *Atlas de Riesgo.*
 - e. *Regiones Terrestres Prioritarias.*
 - f. *Sitios RAMSAR.*
 - g. *Regiones Hidrológicas Prioritarias.*
 - h. *Áreas de Importancia para la Conservación de las Aves (AICAS).*
 - i. *Actualización del Plan Estatal de Desarrollo.*
 - j. *Deberá abundar en la justificación de la delimitación del Sistema Ambiental. En su caso redefinirla con base a los criterios de: Cuenca, microcuenca, Subcuenca o Unidad de Gestión Ambiental.*
8. *En el tema de fenómenos hidrometeorológicos deberá actualizar la información hasta el año en curso.*
9. *En el tema del medio socioeconómico deberá actualizar la información hasta el año en curso.*
10. *Deberá describir los temas de Flora y Fauna para el polígono del proyecto, derivado del muestreo dentro del predio.*
11. *Describir los impactos ambientales totales para las etapas de Construcción, Operación y Mantenimiento del proyecto ya que solo se enfoca en el Cambio de Uso de Suelo.*
12. *Abordar detalladamente e Incluir las medidas de prevención, mitigación y compensación para los impactos ambientales previamente identificados.*
13. *Deberá presentar la ubicación y abundar en las características de la Planta o Plantas de tratamientos de aguas residuales ya que no presenta especificaciones de ella o ellas.*
14. *Abordar el tema de la problemática ambiental del sistema donde se inserta el proyecto.*
15. *En el capítulo de pronósticos ambientales, deberá describir el escenario ambiental que implique la realización del proyecto, pero sin considerar medidas preventivas, de mitigación o restauración.*
16. *Deberá incluir un Programa de Vigilancia Ambiental, donde se verifique el cumplimiento de las medidas de mitigación, deberá incluir cuando menos la siguiente información:*
 - a. *Objetivos y alcances.*
 - b. *Diagnóstico y metodología a utilizar, así como acciones de monitoreo y seguimiento.*



P
9
4



- 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.*
- e. *Establecer la periodicidad de cada medida de mitigación de acuerdo al programa de trabajo y darle cumplimiento.*
- VI.** Que con fecha 08 de febrero de 2024, se recibió en esta ORSEMARNATBCS el escrito de fecha 01 de febrero de 2024, mediante el cual la promovente solicita prórroga para presentar la información adicional solicitada en el RESULTANDO inmediato anterior.
- VII.** Que con fecha 15 de febrero de 2024 mediante el oficio ORE.SEMARNAT-BCS.00281/2024 del esta ORSEMARNATBCS otorgó ampliación del plazo por 15 días adicionales para la entrega de la información adicional requerida.
- VIII.** Que con fecha 13 de marzo de 2024, se recibió en esta ORSEMARNATBCS escrito de fecha 01 de febrero de 2024, mediante el cual el promovente ingreso la información adicional solicitada en el RESULTANDO VII.
- IX.** Que en los anexos de la información adicional de la MIA-P se encuentran copias simples de la siguiente documentación:
- 1. Oficio DT/024/PU/2021, del 22 de julio de 2021, emitido por la Dirección General de Desarrollo Urbano del H. XIII Ayuntamiento de Los Cabos mediante el cual emite Dictamen Técnico Favorable al Proyecto Porto Novo Residences.*
 - 2. Oficio No.BOO.903.04-0768 de fecha 16 de mayo de 2022, emitido por CONAGUA Dirección Local Baja California Sur en el cual dictamina que el polígono de interés se encuentra afectado por un escurrimiento con características de ser un bien nacional denominado Sin Nombre Afluente del Arroyo El Salto, que cumple con las características de ser un bien nacional bajo la custodia y administración de la Comisión Nacional del Agua, de acuerdo a lo establecido en el Artículo 3, Fracción XI, de la Ley de Aguas Nacionales. De igual forma la falta de obras de protección en el mencionado arroyo hace que la superficie del predio se localice en zona de alto riesgo por inundaciones y/o socavación ante la ocurrencia de avenidas extraordinarias. No contándose e esa zona con estudios Hidrológicos, topográficos e hidráulicos que permitan delimitar el Cauce y Zona Federal del escurrimiento mencionado de propiedad nacional administrado por la Comisión Nacional del Agua y por lo tanto no es posible determinar el grado de afectación del predio de interés.*
 - 3. Estudio hidrológico para obras de protección civil.*
 - 4. Oficio DMGNA.SJC.067/19, del 04 de diciembre de 2019, emitido por la Dirección General de Ecología y Medio Ambiente del H. XIII Ayuntamiento de Los Cabos, mediante el cual Autoriza por excepción la limpieza, despalme y derribo de vegetación en terrenos no forestales a realizar en el lote identificado como Lote Único, de la Parcela 132 ZZP 1/3, Clústers 5, 6, 7 y 8, El Tezal, en Cabo San Lucas, Municipio de Los Cabos, B.C.S., pertenecientes al régimen de propiedad en condominio denominado Condominio Maestro La cima.*
- X.** Que a la fecha de emisión de la presente resolución, no se han recibido observaciones o quejas con relación al desarrollo del proyecto, por parte de personas de la comunidad, organizaciones no gubernamentales o autoridades Federales, Estatales o Municipales y.



CONSIDERANDO:

1. Que con fundamento en lo establecido en los artículos 8° párrafo segundo de la Constitución Política de los Estados Unidos Mexicanos; 32 Bis fracción I y 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; 33, 34 y 35 fracciones X Inciso c) XI y XXXIV del Reglamento Interior de la Secretaría de Medio Ambiente y Recursos Naturales, publicado en el Diario Oficial de la Federación el 27 de julio del 2022; 4°, 5° fracciones II y X; 28 primer párrafo fracciones VII y IX, 30 párrafo primero, 34, 35 párrafos primero, segundo, tercero y cuarto fracción II de la LGEEPA; 2°, 4° fracción I, 5° incisos O y Q, 9°, 10° fracción II, 12, 17, 21, 22, 37, 38, 44, 45 fracción II, 47, 57, de su RLGEOPAMEIA esta ORSEMARNATBCS en ejercicio de sus atribuciones tiene la facultad de la evaluación del Impacto Ambiental de obras o actividades a las que se refiere el artículo 28 de dicha Ley y 5 de su Reglamento y la emisión de las resoluciones correspondientes.

2. Que esta ORSEMARNATBCS en cumplimiento a lo establecido en el artículo 35 de la LGEEPA, una vez presentada la MIA-P inició el procedimiento de evaluación para lo cual revisó que la solicitud se ajustara a las formalidades previstas en dicha Ley, su RLGEOPAMEIA y las Normas Oficiales Mexicanas aplicables, por lo que una vez integrado el expediente respectivo, se sujetó a lo que establece el Ordenamiento Ecológico General del Territorio y demás disposiciones jurídicas aplicables; asimismo se consideraron y evaluaron los posibles efectos de las obras y actividades en el ecosistema costero considerando el conjunto de elementos que lo conforman y no únicamente los recursos que en su caso serían sujetos de aprovechamiento o afectación.

A. CARACTERÍSTICAS DEL PROYECTO.

Consiste en la preparación del sitio, construcción, operación y mantenimiento de un desarrollo habitacional constituido por 6 edificios de departamentos, 55 lotes residenciales para vivienda unifamiliar, 2 albercas, 1 casa club con áreas deportivas, áreas verdes, vialidades internas, estacionamientos en sótano equipamientos y servicios, a llevarse a cabo en el Lote Fracción 132-A, parcela 132 ZZ P1/3, Cluster 5, 6, 7, 8 del régimen de propiedad en *Condominio Maestro La Cima* previamente autorizado, en una superficie de 60,745.351 m² (6.0745351 ha), en Colonia El Tezal, Cabo San Lucas, Municipio de Los Cabos, B. C. S.

B. ASPECTOS ABIÓTICOS.

En el SA definido para el proyecto se reporta la incidencia de cuatro subtipos de climas, los cuales corresponden a: BW(h')hw(x'), BSOhw(w), C(w0) y BS1hw. El clima Muy seco cálido – BW(h')hw(x') corresponde al grupo de los secos seco; que caracteriza a un área donde la manifestación de los elementos meteorológicos (precipitación, temperatura) presentan condiciones tales que la evaporación excede a la precipitación y se presenta una temperatura media anual mayor a 22 °C y con una temperatura del mes más frío mayor a 18 °C. Este tipo de clima es el característico del AP y se desarrolla en una superficie de 5,593.395 ha que representan el 44.85% de la superficie total del SA. De acuerdo con la información de la estación más cercana, tenemos que los meses con mayor precipitación son septiembre y agosto con 118.0 y 78.5 mm, respectivamente;



mientras que los meses con menor precipitación son abril y mayo con 0.0 y 0.1 mm, respectivamente, teniendo una precipitación promedio anual de 257.5 mm.

En las superficies del SA, se registra la presencia de 4 tipos de suelo, correspondientes a: Regosol epiesquelético (RGskp), Leptosol eútrico (Lpeu), Fluvisol eútrico (Fleu), Zona urbana (ZU).

El Regosol es el tipo de suelo que se desarrolla en una superficie del SA de 6,685.991 ha, correspondientes al 53.62% de la superficie total, siendo el de mayor distribución y característico del AP.

Al interior del SA para el proyecto se desarrollan 5 tipo de rocas, correspondientes a: Granodiorita-tonalita (K(Gd-Tn)), Conglomerado (Q(cg)), Granito (K(Gr)), Aluvial (Q(al)), Arenisca-conglomerado (Q(ar-cg)) y Eólico (Q(eo)).

El tipo Q(cg) – Conglomerado es el que se presenta en la mayor parte del AP y se desarrolla en una superficie de 2,389.993 ha que representan el 19.17% de la superficie total del SA.

Conforme a lo anterior, el SA del proyecto se encuentra formando parte de la porción sur de la Provincia Fisiográfica denominada Discontinuidad C: Del Cabo, la cual se extiende al sur del Trópico de Cáncer y es la parte final de la Provincia. Por el noroeste colinda con la discontinuidad Llanos de la Magdalena, único límite continental, hacia el oriente limita con el Golfo de California, en el sureste con el Océano Pacífico y por el sur con el Océano Pacífico y el Golfo de California. La discontinuidad del Cabo ocupa una superficie de 7,612.7 km² y se ubica en una porción del Municipio de La Paz y en la totalidad del Municipio de Los Cabos. Los sistemas de toposformas de esta región difieren de los demás de las provincias en cuanto a la orientación de sus principales ejes estructurales que son de norte a sur.

En este sentido, al interior del SA, se presentan dos sistemas de toposformas denominados: Lomerío escarpado con cañadas, Sierra alta y Llanura aluvial, con base en el Diccionario de Datos Fisiográficos publicado por el INEGI (2002).

Lomerío escarpado con cañadas. Corresponde a un conjunto de lomas, a través de este encontramos valles cortados (cañones) con paredes casi verticales y con pequeños arroyos corren en bajas alargadas y con pendientes ligeramente pronunciadas. Se distribuye de la parte media a la parte baja del SA, ocupando una superficie de 5,045.668 ha (40.46% del total). En esta toposforma es donde se ubica el proyecto en la parte más sureste.

De acuerdo a INEGI (1995), el área de estudio se localiza en la Región Hidrológica No. 6 (RH-6) denominada Baja California Sur-Este (La Paz). La cual se localiza hacia el Sureste de la Península desde Bahía Concepción hasta el extremo sur en Cabo San Lucas. Esta región tiene una superficie aproximada de 12,232 kilómetros cuadrados, está formada por un conjunto de arroyos intermitentes que por lo general desembocan en el Golfo de California.

La cuenca hidrológica que engloba completamente a la zona de estudio es la Cuenca A; denominada La Paz — Cabo San Lucas. Esta cuenca se localiza sobre la vertiente del Golfo de California, de la cual, su principal característica es la de producir escurrimientos menores de 10 mm, por esta razón no existe la presencia de ríos permanentes en la zona.

C. ASPECTOS BIÓTICOS.

Q 9 4



El tipo de flora existente dentro del polígono del predio es el matorral Sarcocaula. La vegetación presente en él es la siguiente:

| Nombre común | Nombre científico |
|----------------|------------------------------|
| Choya | <i>Cylindropuntia cholla</i> |
| Matacora | <i>Jatropha cuneata</i> |
| Lomboy | <i>Jatropha cinerea</i> |
| Pasto navajita | <i>Bouteloua barbata</i> |

El tipo de fauna existente dentro del polígono del predio es el siguiente:

Aves observadas en el AP.

| Nombre común | Nombre científico |
|---------------------------|-------------------------------|
| Paloma alas blancas | <i>Zenaida asiatica</i> |
| Torcasita | <i>Columbina passerina</i> |
| Corrión arlequín | <i>Chondestes grammacus</i> |
| Corrión de garganta negra | <i>Amphispiza bilineata</i> |
| Cenzontle norteño | <i>Mimus polyglottos</i> |
| Gueribo | <i>Toxostoma cinereum</i> |
| Chotacabras menor | <i>Chordeiles acutipennis</i> |
| Cardenal norteño | <i>Cardinalis cardinalis</i> |
| Pinzón mexicano | <i>Haemorhous mexicanus</i> |
| Baloncillo | <i>Auriparus flaviceps</i> |

Mamíferos observados en el AP.

| Nombre común | Nombre científico |
|----------------------|----------------------------------|
| Liebre de cola negra | <i>Lepus californicus</i> |
| Juancito | <i>Ammospermophilus leucurus</i> |

Reptiles observados en el AP

| Nombre común | Nombre científico |
|------------------------------|--------------------------------|
| Cachorón güero | <i>Dipsosaurus dorsalis</i> |
| Cachora guera | <i>Uta stansburiana</i> |
| Huico de garganta anaranjada | <i>Aspidoscelis hyperythra</i> |

Especies enlistadas en la NOM-059-SEMARNAT-2010 observadas en el AP.



P
↑
4



| Nombre común | Nombre científico | NOM-059-SEMARNAT-2010 |
|---------------|-------------------------|-----------------------|
| Cachora guera | <i>Uta stansburiana</i> | A |

D. ASPECTOS SOCIO-ECONÓMICOS.

Según los datos del Censo 95 y del XII Censo General de Población y Vivienda del 2000 del INEGI, el Municipio de Los Cabos concentra el 43.97% de la población total del Estado, teniendo una población de 351,111 habitantes de los cuales 180,944 son hombres y 170,167 son mujeres, lo que nos arroja una relación Hombre-Mujer de 1.06.

Cabo San Lucas es la Localidad más cercana al proyecto en cuestión, ésta cuenta con 202,694 habitantes de los cuales 104,086 son hombres y 98,608 mujeres representando el 57.73% del total de la población del Municipio de Los Cabos. (INEGI, 2020).

E. IDENTIFICACION DE LOS IMPACTOS AMBIENTALES IDENTIFICADOS POR LA PROMOVENTE.

Etapas de Preparación del sitio

En la etapa de selección y preparación del sitio se identificaron 54 impactos, de los cuales 32 serán adversos y 22 benéficos. Ninguno de los impactos adversos esperados en esta etapa del proyecto fue valorado como severo o crítico, 12 son considerados como moderadamente significativos todos ellos causados por la remoción de vegetación y la operación de la maquinaria y equipo; mientras que 13 resultaron con un valor de poco significativo o compatibles con el medio.

Disminución en la calidad del aire por la ejecución de las actividades del proyecto

Durante la fase de Preparación del sitio se generarán impactos relacionados con la calidad del aire, por la generación de polvos y ruidos ocasionados por las actividades de remoción de vegetación forestal y el despalme de la capa vegetal de suelo, así como, el tránsito de maquinaria y personas por la zona del proyecto. La magnitud de este impacto se considera *moderada* debido a su extensión dentro del terreno y su persistencia a corto plazo, sin embargo, dentro del proyecto se contempla la ejecución de una serie de medidas que contribuyan a minimizar los efectos sobre el aire y la generación de ruidos, de manera que en ningún momento se rebasen los límites máximo permitidos, ni se afecte la calidad de vida de los habitantes de zonas cercanas al proyecto.

Disminución de la superficie de captura de agua y afectación de los flujos hidrológicos

Con la ejecución de las actividades de Preparación del sitio se afectará la captura de agua y distribución de los flujos hidrológicos dentro de la superficie en donde se ejecuten las actividades, esto ocasionado por la compactación del suelo y modificación de los escurrimientos superficiales, por lo tanto, se trata de impacto valorado como *moderadamente significativo*, presentándose de manera segura, con un grado de





incidencia de acción inmediato una vez que se realicen las construcciones, actuando sobre una superficie del proyecto muy localizada con poca capacidad de recuperarse después de ser modificado. Su importancia se debe a que se involucra un elemento ambiental de vital importancia en los ciclos del ecosistema.

Disminución de la calidad del suelo por la remoción de vegetación forestal

Este impacto ocurrirá sobre la capa de suelo de zonas muy localizadas y consistirá en alteraciones básicamente físicas, derivadas de la remoción de vegetación y el despalme de la capa vegetal del suelo. Se presentará principalmente sobre las áreas destinadas para el Desarrollo inmobiliario que contempla elementalmente un Desarrollo habitacional con sus obras complementarias. Este impacto se valora como *moderadamente significativo* y la importancia está determinada principalmente por su persistencia a largo plazo y la superficie afectada dentro del predio del proyecto, pero su efecto es evaluado como muy localizado y con posibilidad de recuperar algunas de sus cualidades. El efecto de este impacto está relacionado con la remoción de la vegetación, lo que ocasionará que el suelo quede desprovisto de vegetación, propiciando indicios de erosión por la acción que tendrán los factores climáticos directamente con el suelo, aumentando la tasa de erosión a partir de la ejecución del desmonte, sin embargo, dentro del proyecto se contemplan una serie de medidas de mitigación que permitan minimizar el daño ocasionado al suelo por la ejecución de las actividades del proyecto.

Disminución de la cobertura y densidad de vegetación forestal vegetal por efecto de las actividades de remoción

El proyecto consiste en la ejecución de distintas etapas, estas son la Preparación del sitio, Construcción y, Operación y mantenimiento para un Desarrollo inmobiliario en ecosistemas costeros (Desarrollo habitacional), a desarrollarse sobre una superficie total de 6.075 ha, que requerirán remoción de vegetación forestal. Conforme a las actividades del proyecto se ocasionará un impacto que afectará principalmente la disminución de la cobertura vegetal de la zona, siendo un impacto valorado como *moderadamente significativo*, por el grado de incidencia dentro del proyecto, la persistencia y la nula posibilidad de recuperarse una vez realizada esta actividad, sin embargo, este es un efecto que no solo será provocado por el presente proyecto sino por la poco alentadora expectativa del sector forestal en la región. La importancia de este impacto resulta por la disminución de la calidad ambiental que se tendrá, sin embargo, es importante considerar que dentro de las actividades del proyecto se contemplan medidas que permitan mitigar la disminución de la cobertura vegetal de la zona, donde principalmente se contempla ejecutar un Programa de rescate y reubicación de especies de flora silvestre.

Afectación del hábitat y desplazamiento de especies de fauna silvestre

El desplazamiento de fauna silvestre será ocasionado por la limpieza y deshierbe del terreno, así como la disminución de la calidad del hábitat, por las actividades de remoción de vegetación forestal durante las actividades preparativas del sitio para la ejecución del proyecto. Este impacto fue valorado como *moderadamente significativo*, derivando su importancia principalmente a que no es reversible en el mediano plazo y que su



Handwritten marks: a large '9' and a smaller '4'.



recuperación sería sólo parcial, presentándose en zonas muy localizadas, además, la fauna que se encuentra en la zona, se trata de especies de fácil adaptación a la presencia humana y se estima que no tendrá problema para reubicarse en áreas aledañas. Dentro del proyecto se contemplan una serie de medidas destinadas a mitigar los efectos que se pudieran generar sobre la fauna que se encuentre dentro de la superficie que será afectada por el proyecto, dentro de las cuales se contempla la ejecución de un Programa de ahuyentamiento, captura y/o translocación de fauna silvestre.

Afectación a poblaciones de fauna silvestre enlistadas en la NOM-059-SEMARNAT-2010

Este impacto es causado principalmente por la remoción de vegetación que se pretende llevar a cabo por la ejecución de las actividades del proyecto, afectando las poblaciones de fauna, esto considerando que de acuerdo con los recorridos que se realizaron por la superficie del proyecto se obtuvo una riqueza faunística de 15 especies ($R=15$), de las cuales dos se encuentran enlistadas en estatus conforme a la NOM-059-SEMARNAT-2010; perteneciente al grupo de los reptiles, siendo la especie *Uta stansburiana* en la categoría de Amenazadas (A). Derivado de lo anterior, la valoración de este impacto se debe principalmente a que es reversible en el mediano plazo y su recuperación sería parcial, tomando en cuenta la capacidad de desplazamiento de la fauna, por lo tanto, este impacto no resulta de suma importancia ya que no tendrá problema para reubicarse en áreas aledañas, puesto que se trata de fauna adaptada a la presencia humana.

Pérdida de singularidad en el paisaje

La pérdida de singularidad en el paisaje debido a las actividades de remoción de vegetación forestal, se debe a que la vegetación es el elemento más destacado del paisaje, pues ésta juega un papel importante en la composición del escenario. Las plantas que conforman la vegetación serán afectadas con la ejecución de las actividades del proyecto, que es una de los principales elementos que repercuten en la vista de la zona, lo que hace que se trate de un paisaje de valor alto, aunque es preciso aclarar que dentro de la zona se cuenta con superficies sin vegetación aparente que han surgido de manera natural, por los procesos ecosistémicos como los escurrimientos superficiales. La importancia de este impacto se debe a que su reversibilidad es de mediano plazo y a que su recuperabilidad es sólo parcial, ya que el paisaje sufre cambios en cuanto a la estructura pasando a formar parte de otro tipo de paisaje más semejante al que se encuentra en áreas aledañas.

Etapas de Construcción

Durante la etapa de Construcción, se producirán un total de 40 impactos adversos. Ningún impacto adverso llega a ser severo o crítico, y solamente 8 llegan a ser moderadamente significativos, el resto son compatibles con el medio. Los impactos moderados son causados en diferentes factores por las actividades de excavación, relleno y compactación del suelo, cimentación, construcción de las obras del desarrollo inmobiliario, acarreo de materiales y operación de maquinaria y equipo. Los factores más afectados por estas actividades son el suelo y el paisaje. Los impactos benéficos de esta etapa serán 17, todos ellos poco significativos o compatibles con el ambiente.



9
1



Disminución de la calidad del suelo por el establecimiento del proyecto

Este impacto ocurrirá sobre la capa de suelo de zonas destinadas al establecimiento de las construcciones del proyecto, las cuales consisten en la Preparación del sitio, Construcción, y de la Operación y mantenimiento de un Desarrollo inmobiliario que contempla en la construcción de un Desarrollo habitacional, cuyas actividades requerirán actividades de compactación del suelo, así mismo, será generada por las actividades ejecutadas para la construcción, ya que una vez que el suelo sea mezclado y quede cubierto con las obras, perderá cualidades químicas y biológicas. Este impacto es valorado como *moderado* y los criterios que más determinan su valor son su persistencia de largo plazo y su irreversibilidad, pero es un efecto de poca extensión, además que, dentro del proyecto se contempla la ejecución de medidas destinadas a minimizar el efecto sobre el suelo, derivado de las actividades constructivas.

Disminución en la calidad del hábitat y especies enlistadas en la NOM-059-SEMARNAT-2010

El hábitat para la fauna que será modificado por el establecimiento del proyecto, el cual consiste en el establecimiento de un Desarrollo inmobiliario. El valor de este impacto resulta por su persistencia, menor recuperabilidad y reversibilidad. De cualquier manera, el efecto será sobre una fauna compuesta de animales terrestres pequeños con alto grado de tolerancia a la presencia humana y habituada a vivir en un medio fragmentado, por lo tanto, el impacto se considera *moderadamente significativo* y podrá ser mitigado por la ejecución de las medidas propuestas para la protección de las especies de fauna que se distribuyan en la superficie del proyecto y zonas aledañas.

Disminución en la calidad del aire

El impacto sobre el factor aire será provocado por la generación de polvos y ruidos durante las actividades de construcción de las obras del proyecto, generada principalmente por los cortes y excavación de las superficies del terreno que serán destinadas para el acondicionamiento de cada una de las obras, cuyas actividades implican operación de maquinaria y equipo. La magnitud de este impacto se considera *moderada* debido a su baja extensión dentro del terreno, y a que con la correcta ejecución de las medidas que se proponen se mitigarán los efectos ocasionados en la calidad del aire.

Reducción de la naturalidad del paisaje

El impacto de la construcción del proyecto sobre la naturalidad del paisaje se debe a que el proyecto "Porto Novo Residences" consiste en la Preparación del sitio, Construcción, y, Operación y mantenimiento de un Desarrollo inmobiliario que contempla la construcción de un Desarrollo habitacional, por lo tanto el proyecto origina la aparición de objetos diferentes en el escenario, pero conformará un tipo de paisaje similar al que se desarrolla en zonas aledañas y contribuirá a la mejora de la calidad ambiental. De cualquier manera, este efecto es valorado como *moderado* debido a su limitada extensión y su parcial recuperabilidad. La intensidad de este impacto es media, limitada porque el paisaje regional tiene valor medio de conservación, sin embargo, en los



P
9
4



alrededores del SA, existen zonas con una significativa presencia de actividad humana que han ido modificando el paisaje de manera gradual.

Disminución de la superficie de captura de agua y afectación de los flujos hidrológicos

Con la ejecución de las actividades de cimentación para la construcción de las obras del proyecto, se afectarán la captura de agua y la distribución de los flujos hidrológicos dentro de esta superficie, ocasionado por la compactación del suelo y modificación de los escurrimientos superficiales, por lo tanto, se trata de un impacto valorado como *moderadamente significativo*, presentándose con un grado de incidencia de acción inmediato una vez que se realicen las construcciones, actuando sobre un área muy localizada con poca capacidad de recuperarse después de ser modificado. Su importancia se debe a que se involucra un elemento ambiental de vital importancia en los ciclos del ecosistema.

Etapas de Operación y mantenimiento

El número de impactos adversos que se pueden producir por la operación del proyecto es de 10, aunque ninguno se valora como crítico ni severo y sólo 5 de ellos se valoran como moderadamente significativos, el resto son compatibles con el medio. Los impactos adversos más importantes se pueden presentar debido al tránsito de las personas por el proyecto que generará impactos sobre los elementos aire, suelo, paisaje, fauna y agua. En la evaluación también se determinó la ocurrencia de 5 impactos benéficos, uno de ellos resulta moderadamente significativo y es provocada por la derrama económica desde el punto de vista empleo que pretende arrojar el proyecto.

Disminución de la calidad del suelo por la operación del proyecto

Este impacto ocurrirá sobre la capa de suelo de zonas ocupadas por el proyecto, ocasionada por las actividades operativas, siendo la principal el tránsito de personal, lo que generará cambios físicos en la estructura y la pérdida de cualidades químicas y biológicas. Este impacto es valorado como *moderadamente significativo*, siendo los criterios que lo definen su persistencia de largo plazo, el grado de incidencia de acción inmediato una vez que inicie la ejecución de las actividades y la actuación sobre un área con poca capacidad de recuperarse después de ser modificado. La importancia de este impacto se deriva principalmente a que se trata de un efecto muy localizado y de poca extensión, considerando que las actividades de sellamiento disminuyen la erosión y los efectos que se pudieran generar sobre el suelo.

Desplazamiento de fauna silvestre

Este impacto será causado por las actividades de tránsito por el proyecto durante la fase operativa, considerando que aún pudiera existir incidencia de fauna silvestre, por lo que las actividades generarán que la fauna se desplace hacia zonas mejores conservadas en donde tenga óptimos de sobrevivencia. Este efecto fue valorado como *moderadamente significativo*, debido a que tendrá una afectación segura y de manera inmediata al ejecutarse las actividades de desmonte, manifestándose de manera puntual con un grado de incidencia media y su recuperación sería sólo parcial, ya que podrían mantener





nicho en las superficies de áreas de aprovechamiento restringido que contempla el proyecto. El valor de importancia de este impacto es bajo debido a que se trata de un efecto muy localizado sobre una fauna compuesta de animales terrestres pequeños con tolerancia a un alto grado de presencia humana.

Disminución en la calidad del aire

El impacto sobre este factor será provocado por el tránsito de personas, principalmente, que se encuentre laborando por las actividades operativas del proyecto. La magnitud de este impacto se considera *moderada* debido a su baja extensión dentro del terreno, por las actividades operativas de bajo impacto que se contemplan y a que con la correcta aplicación de las medidas propuestas se logrará minimizar el efecto sobre el ambiente.

Pérdida de singularidad en el paisaje

El impacto sobre el paisaje consiste en una posible transformación del escenario debido a que las plantas son el elemento más conspicuo en la zona y la eliminación de estas aunada a la aparición de objetos extraños es tan importante como la eliminación de las nativas. Como se mencionó antes, en el SA del proyecto se han ido generando cambios por el crecimiento urbano de la zona por lo que la aparición de elementos extraños es una condición notable que se ha venido presentando desde hace tiempo, lo que determina que el impacto no será de gran importancia. Este efecto es valorado como *moderado* debido a su limitada extensión, a que se trata de un efecto con un grado de incidencia medio que aparecerá de manera inmediata al ejecutarse las actividades y con poca posibilidad de volver al estado original después de ser modificado. La importancia de este impacto se debe su recuperabilidad parcial, ya que el paisaje sufre cambios en cuanto a la estructura pasando a consolidar un nuevo paisaje que integra los nuevos elementos.

Disminución de la superficie de captura de agua y afectación de los flujos hidrológicos

Con la ejecución de las actividades de operativas dentro del proyecto, se generará un mayor número de actividades y desplazamiento de automóviles por el proyecto, generando mayor grado de compactación del suelo y por ende, menor capacidad del suelo para la retención y modificación de los flujos hidrológicos y la captura de agua, en función de lo anterior, este efecto es valorado como *moderadamente significativo*, presentándose con un grado de incidencia de acción inmediato una vez que se ejecuten las actividades, actuando sobre un área del proyecto muy localizada con poca capacidad de recuperarse después de ser modificado. Su importancia se debe a que se involucra un elemento ambiental de vital importancia en los ciclos del ecosistema.

IMPACTOS AMBIENTALES ACUMULATIVOS

Con la intención de identificar la presencia de posibles impactos ambientales acumulativos por el proyecto en el SA se realizó un análisis en este sentido, de dicho análisis se obtuvieron las siguientes conclusiones:



4
9
u



1. Los impactos más importantes con el desarrollo del proyecto son: la pérdida de cobertura vegetal y forestal, así como la pérdida de hábitat para las especies de fauna del lugar, disminución de la calidad del suelo y paisaje, impactos para los cuales ya se habían propuesto medidas.
2. De acuerdo a la zona donde se ubica el proyecto, se determina que con el paso de los años toda el área de influencia del predio y áreas aledañas pasarán a desarrollar actividades que requerirán acceso y la ejecución de proyectos similares al que se contempla en el presente documento.

En términos de superficie, el Área del Proyecto ocupa una superficie de 6.075 ha, misma que representa el 0.050% de la superficie que ocupa el Sistema Ambiental delimitado para el proyecto, la cual es de 12,470.180 ha; de acuerdo con esta relación es poco significativo. Además, se prevé que a mediano plazo esta superficie se homologue pasando a ser área urbana, ya que se trata de una zona que se encuentra en constante crecimiento y desarrollo.

F. MEDIDAS PREVENTIVAS, DE MITIGACIÓN Y DE COMPENSACIÓN PROPUESTAS POR LA PROMOVENTE.

Etapas de Preparación del sitio

Los impactos adversos más importantes que se identificaron para esta etapa del proyecto fueron significativos y moderadamente significativos, los cuales pueden ser fácilmente prevenidos o son factibles de mitigar. A continuación, se describen las diferentes medidas de prevención y mitigación de los principales impactos potenciales durante la etapa de selección y preparación del sitio.

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

Actividad: DESMONTE

| Factor ambiental | Elemento atendido | Medida | Cuantificación de la medida |
|------------------|-------------------------------------|-------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|--------------------------------------------------------------------|
| Suelo | Disminución de la calidad del suelo | Efectuar riegos frecuentes con agua tratada, en aquellas áreas de suelo desnudo que hayan sido sujetas de despalme, para evitar la erosión del suelo. | Se efectuarán de 2 a 3 riegos diarios en las áreas de despalme. |
| | | Se colocarán sanitarios portátiles en proporción de uno por cada 15 trabajadores, para evitar el fecalismo al aire libre por parte del personal | Colocación de sanitarios portátiles, uno por cada 15 trabajadores. |



[Handwritten signature]



MEDIO AMBIENTE

SECRETARÍA DE MEDIO AMBIENTE Y RECURSOS NATURALES



2024
Felipe Carrillo
PUERTO

| Factor ambiental | Elemento atendido | Medida | Cuantificación de la medida |
|------------------|------------------------------------------|-----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| | | que intervenga en la obra. | |
| | | En la medida de lo posible programar las actividades de remoción de vegetación y despalme en época de estiaje para evitar la erosión hídrica. | Ejecutar actividades de remoción de vegetación en una superficie de 6.075 ha |
| | | Ejecutar las actividades de desmonte de manera paulatina, disminuyendo con esto el tiempo de exposición del suelo a los factores climáticos (lluvia principalmente) con los consecuentes riesgos de erosión. | Realizar el despalme en una superficie de 6.075 ha. |
| | | Realizar mantenimiento preventivo a la maquinaria y equipo para minimizar los riesgos del vertido de sustancias contaminantes al momento de la ejecución de las actividades de desmonte. | Dar servicio a la maquinaria y equipo cada 6 meses. |
| | | Inducir vegetación en las áreas que no se construyan para detener la erosión, específicamente en las zonas que no se vayan a utilizar con construcciones permanentes. | Se rescatarán especies de flora silvestre para reubicar en las superficies definidas como Áreas verdes. |
| | | La ejecución de un programa de rescate y reubicación de especies de flora silvestre en la sección de conservación dentro del proyecto, de manera que se permita recobrar cobertura vegetal como medida de restauración de las áreas donde no se vaya a construir obra permanente. | Rescatar especies de flora silvestre en la superficie que será sujeta a remoción de vegetación (6.075 ha). |
| Flora | Reducción en la abundancia de vegetación | Conservación de la flora nativa que se encuentre en la sección de conservación, de manera tal que se garantice la preservación de las especies existentes en el predio. | Destinar áreas dentro del proyecto en las que no se realicen actividades de remoción de vegetación. |
| | | Quedará prohibida la quema de material vegetal residual. | Semanalmente se realizarán actividades |

"PORTO NOVO RESIDENCES"
VARO SPIRIT, S. A. DE C. V.
Página 15 de 39

"Ing. Víctor Alfredo Bermúdez Almada", Melchor Ocampo No. 1045, Col. Centro, C. P. 23000, La Paz, Baja California Sur. Teléfono: (612) 12 393 00
www.gob.mx/semarnat



P
9
u



| Factor ambiental | Elemento atendido | Medida | Cuantificación de la medida |
|------------------|-------------------------------------------------|------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|--------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| | | | de recolección de residuos para su correcto manejo. |
| Fauna | Disminución de la calidad de hábitat para fauna | Se ejecutará un Programa de ahuyentamiento, captura y/o translocación de fauna silvestre, previo y durante la ejecución de los trabajos de remoción de vegetación. | Se registraron (10 aves, 2 mamíferos y 3 reptiles) con posibilidad de ser ahuyentadas. |
| | | Se deberá hacer del conocimiento del personal involucrado en las actividades, que está prohibida la introducción de fauna doméstica ya que le genera competencia a la fauna nativa. | Llevar a cabo pláticas al inicio de las actividades del proyecto para informar al personal. |
| | Desplazamiento de fauna | Se deberán realizar las actividades de manera paulatina para permitir el desplazamiento de la fauna y para evitar la mortalidad incidental de animales. | Una semana previa al inicio de las actividades de desmonte se realizarán actividades de ahuyentamiento de fauna silvestre. |
| | | Se prohibirán actividades que tengan que ver con caza furtiva y aprovechamiento completo, partes o derivados de la fauna silvestre en el proyecto. | Llevar a cabo pláticas informativas y colocar de manera estratégica al menos 10 señalamientos que prohíban dichas actividades. |
| | | Se establecerá un reglamento interno de trabajo donde se establecerán los límites máximos permisibles de velocidad para los vehículos que se encuentren en tránsito dentro del proyecto, colocando letreros alusivos. | Colocar de manera estratégica al menos 10 letreros alusivos. |
| | | Se programarán pláticas con los grupos de trabajo encargados de llevar a cabo las actividades de desmonte sobre la importancia y respeto a la fauna que se identifique durante estas actividades; así como técnicas de ahuyentamiento y manejo | Llevar a cabo al menos 2 pláticas informativas cada 6 meses para el cuidado de la fauna silvestre. |

"PORTO NOVO RESIDENCES"

VARO SPIRIT, S. A. DE C. V.

Página 16 de 39

9



MEDIO AMBIENTE

SECRETARÍA DE MEDIO AMBIENTE Y RECURSOS NATURALES



2024
Felipe Carrillo
PUERTO
SECRETARÍA DE MEDIO AMBIENTE Y RECURSOS NATURALES

| Factor ambiental | Elemento atendido | Medida | Cuantificación de la medida |
|------------------|----------------------------------------------------------------|-----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| | | de fauna silvestre para su protección y del mismo trabajador. | |
| Aire | Disminución en la calidad del aire por la generación de polvos | Se procurará mantener siempre húmedas las áreas donde se trabajó para disminuir las emisiones de polvos que causen un detrimento de manera temporal de la calidad del aire. | Riegos diarios para disminuir las emisiones de polvo. |
| | | Quedará prohibida la quema de material residual de las actividades preparativas. | Semanalmente se realizará la recolección del material residual para evitar incendios. |
| | | Se colocarán sanitarios portátiles para evitar el fecalismo al aire libre por parte del personal que intervenga en la obra. | Un sanitario portátil por cada 15 trabajadores. |
| | | Respetar en todo momento los límites máximos permisibles de emisión de gases contaminantes, así como de ruidos que marca la legislación vigente. | Realizar el servicio de la maquinaria al menos cada 6 meses. |
| Agua | Afectación a la calidad y flujos de agua para la captura | La ejecución de un Programa de rescate y reubicación de especies de flora silvestre permitiendo recobrar cobertura vegetal. | Se llevarán a cabo actividades de reubicación en superficies que forman parte de las áreas verdes dentro del AP. |
| | | Realizar el manejo y disposición final de los residuos líquidos resultantes de las actividades preparativas del sitio. | Semanalmente llenar registro de disposición final de residuos resultantes. |
| Paisaje | Afectación a la calidad paisajística | Se retirarán todas las máquinas y equipo de trabajo al final de la construcción de cada una de las obras del proyecto. | Realizar un recorrido por la superficie del proyecto (6.075 ha) para verificar el retiro de maquinaria. |
| | | Se colocarán recipientes de 200 litros de capacidad para la recolección de basura. Se deberá privilegiar la separación en orgánicos e | Colocación de 3 recipientes de 200 litros de capacidad por ha, con señalamiento de (orgánico e |

"PORTO NOVO RESIDENCES"
VARO SPIRIT, S. A. DE C. V.
Página 17 de 39

"Ing. Víctor Alfredo Bermúdez Almada", Melchor Ocampo No. 1045, Col. Centro, C. P. 23000, La Paz, Baja California Sur. Teléfono: (612) 12 593 00
www.gob.mx/semarnat



Handwritten signature and number '94' in the bottom right corner.



| Factor ambiental | Elemento atendido | Medida | Cuantificación de la medida |
|------------------|-------------------|--------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|-----------------------------|
| | | inorgánicos para su posterior almacenamiento y disposición en los sitios que señale la autoridad local competente. | inorgánico). |

Etapas de Construcción.

Durante la etapa de Construcción, los impactos adversos identificados importantes (significativos), son producidos por las actividades de construcción afectando al suelo, fauna y paisaje, los cuales son factibles de mitigar. En la siguiente tabla se presentan los factores más afectados y las medidas de prevención y mitigación que se proponen para minimizar los impactos en dichos factores.

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

| Actividad | Factor ambiental | Elemento atendido | Medida | Cuantificación de la medida |
|----------------------------------------|------------------|-------------------------------------|-------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|-------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| Construcción de las obras del proyecto | Suelo | Disminución de la calidad del suelo | Antes de iniciar se deberá retirar la capa de suelo fértil y ubicarlo en sitios donde pueda ser utilizado o donde contribuya a mejorar el hábitat. | Disponer el suelo fértil retirado en superficie que forman parte del SA. |
| | | | Se colocarán recipientes para la recolección de basura. Se deberá privilegiar la separación en orgánicos e inorgánicos para su posterior almacenamiento y disposición en los sitios que señale la autoridad local competente. | Colocación de 3 recipientes de 200 litros de capacidad por ha, con señalamiento de (orgánico e inorgánico). |
| | | | Se colocarán sanitarios portátiles para evitar el fecalismo al aire libre por parte del personal que intervenga en la obra. | En proporción de uno por cada 15 trabajadores. |
| | | | Se deberá contratar a una empresa autorizada para el manejo y disposición de residuos | 4 veces al mes la empresa contratada deberá recolectar los residuos |





MEDIO AMBIENTE

SECRETARÍA DE MEDIO AMBIENTE Y RECURSOS NATURALES



2024
Felipe Carrillo
PUERTO

| Actividad | Factor ambiental | Elemento atendido | Medida | Cuantificación de la medida |
|----------------------------------------|------------------|-------------------------|-----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|---------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| | | | peligrosos durante la etapa de construcción. | peligrosos generados. |
| | | | Recolectar los materiales y cualquier tipo de residuo y colocarlos en el relleno sanitario más cercano. | Semanalmente la empresa contratada deberá recolectar los residuos generados |
| | | | No se permitirán actividades de mantenimiento de vehículos relacionados con el proyecto dentro de la superficie requerida para el desarrollo del mismo. | Semanalmente la maquinaria deberá ser revisada previo al inicio de las actividades. |
| Construcción de las obras del proyecto | Fauna | Desplazamiento de fauna | Se ejecutarán acciones de ahuyentamiento, captura y/o translocación de fauna silvestre, previo y durante la ejecución de los trabajos de preparación del sitio. | Se registraron (10 aves, 2 mamíferos y 3 reptiles) con posibilidad de ser ahuyentadas. |
| | | | Se deberá hacer del conocimiento del personal involucrado en las actividades de construcción, que está prohibida la introducción de fauna doméstica ya que le genera competencia a la fauna nativa. | Llevar a cabo al menos 2 pláticas informativas cada 6 meses para el cuidado de la fauna silvestre. |
| | | | Se deberán realizar las actividades de manera paulatina para permitir el desplazamiento de la fauna y para evitar la mortalidad incidental de animales. | Una semana previo al inicio de las actividades de remoción se realizará un programa de ahuyentamiento de fauna silvestre. |
| | | | Se prohibirán actividades que tengan que ver con caza furtiva y aprovechamiento completo; partes o derivados de la fauna | Llevar a cabo 2 pláticas informativas y colocar 10 señalamientos que prohíban dichas |

"PORTO NOVO RESIDENCES"
VARO SPIRIT, S. A. DE C. V.
Página 19 de 39

"Ing. Víctor Alfredo Bermúdez Almada", Melchor Ocampo No. 1045, Col. Centro, C. P. 23000, La Paz, Baja California Sur. Teléfono: (612) 12 393 00
www.gob.mx/semarnat



Handwritten signature and initials



| Actividad | Factor ambiental | Elemento atendido | Medida | Cuantificación de la medida |
|----------------------------------------|------------------|------------------------------------|---------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|----------------------------------------------------------------------------------------------------|
| | | | silvestre en el proyecto. | actividades. |
| | | | Se creará un reglamento interno de trabajo donde se establecerán los límites máximos permisibles de velocidad para los vehículos que se encuentren en tránsito dentro del proyecto, colocando letreros alusivos. | Colocar al menos 10 letreros alusivos. |
| | | | Se programarán pláticas con los grupos de trabajo encargados de llevar a cabo las actividades de desmonte sobre la importancia y respeto a la fauna que se identifique durante estas actividades; así como técnicas de manejo de fauna silvestre para protección de la fauna silvestre y del mismo trabajador. | Llevar a cabo al menos 2 pláticas informativas cada 6 meses para el cuidado de la fauna silvestre. |
| Construcción de las obras del proyecto | Aire | Disminución en la calidad del aire | Se procurará mantener húmedas las superficies de construcción para disminuir la generación de polvos. | Riegos diarios para disminuir las emisiones de polvo. |
| | | | Se deberá solicitar a los contratistas apagar los motores que utilizan diésel y/o gasolina cuando los equipos no estén activos. Del mismo modo, para los camiones de transporte de cualquier tipo de material, será necesario apagar los motores cuando los tiempos de espera para cargar o descargar sean mayores a 5 minutos. | Será necesario apagar camiones de carga cuando la espera sea mayor a 5 minutos. |



Handwritten signature or initials



| Actividad | Factor ambiental | Elemento atendido | Medida | Cuantificación de la medida |
|----------------------------------------|------------------|------------------------------------------------------------|------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| | | | Los vehículos encargados del transporte de materiales pétreos deberán estar cubiertos siempre con lonas para evitar la dispersión de polvos. | Se asignarán dos lonas a cada camión de carga para cubrir el material. |
| | | | Se establecerá horario de actividades diurno para disminuir las molestias a la fauna silvestre y a los pobladores de la región con el incremento en los decibeles del ruido. | El horario de trabajo será de 8:00 am a 5:00 pm. |
| | | | Dar mantenimiento preventivo a la maquinaria y equipo para disminuir las emisiones de ruidos que provoquen una alteración en la calidad del aire. | Realizar el servicio de la maquinaria al menos cada 6 meses. |
| | | | Se colocarán sanitarios portátiles para evitar el fecalismo al aire libre por parte del personal que intervenga en la obra. | Un sanitario por cada 15 trabajadores. |
| | | | Se respetarán en todo momento los límites máximos permisibles de emisión de gases contaminantes, así como de ruidos que marca la legislación vigente. | Realizar el servicio de la maquinaria al menos cada 6 meses. |
| Construcción de las obras del proyecto | Agua | Disminución de la calidad y flujos para la captura de agua | Ejecución de un Programa de rescate y reubicación de flora silvestre, que permita recobrar cobertura vegetal en áreas del proyecto y con ello se genere una mayor captura de agua. | Se llevarán a cabo actividades de reubicación en superficies que forman parte de las áreas verdes dentro del AP. |
| | | | Realizar el manejo y | Semanalmente |



[Handwritten mark]

[Handwritten mark]

[Handwritten mark]



| Actividad | Factor ambiental | Elemento atendido | Medida | Cuantificación de la medida |
|----------------------------------------|------------------|---------------------------------------|-------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|-------------------------------------------------------------------------------------------------|
| | | | disposición final de los residuos líquidos resultantes de las actividades del proyecto. | llenar registro de disposición final de residuos resultantes. |
| Construcción de las obras del proyecto | Paisaje | Disminución en la calidad del paisaje | Se procurará mantener húmedas las superficies de construcción para disminuir la generación de polvos. | Realizar al menos 2 a 3 riegos diarios. |
| | | | Dar mantenimiento preventivo a la maquinaria y equipo para disminuir las emisiones de ruidos que provoquen una alteración en la calidad del aire. | Dar mantenimiento de la maquinaria al menos cada 6 meses. |
| | | | Se colocarán recipientes para la recolección de basura. Se deberá privilegiar la separación en orgánicos e inorgánicos para su posterior almacenamiento y disposición en los sitios que señale la autoridad local competente. | Colocar 3 recipientes de 200 litros de capacidad por cada ha. |
| | | | Se colocarán sanitarios portátiles para evitar el fecalismo al aire libre por parte del personal que intervenga en la obra. | Uno por cada 15 trabajadores. |
| | | | No se permitirán actividades de mantenimiento de vehículos relacionados con el proyecto dentro de la superficie requerida para el desarrollo del proyecto. | Reportar semanalmente el estado de la maquinaria previo a iniciar las actividades de operación. |
| Limpieza final del área | Suelo | Disminución de la calidad del suelo | Se retirarán todas las máquinas y equipo de trabajo al final de la construcción de cada | Realizar un recorrido en la superficie del proyecto 6.075 ha, |

Handwritten signature and initials



| Actividad | Factor ambiental | Elemento atendido | Medida | Cuantificación de la medida |
|-------------------------|------------------|---------------------------------------|---------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|----------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| | | | una de las obras del proyecto. | para verificar el retiro de maquinaria. |
| | | | Se recolectarán todos los materiales y residuos sobrantes de la construcción para ser dispuestos en el relleno sanitario más cercano. | Semanalmente se realizarán actividades de recolección de residuos para su correcto manejo. |
| | | | Se deberá contratar a una empresa autorizada para el manejo y disposición de residuos peligrosos durante la etapa de construcción. | Semanalmente se realizarán actividades de recolección de residuos peligrosos. |
| Limpieza final del área | Paisaje | Disminución de la calidad del paisaje | Se retirarán todas las máquinas y equipo de trabajo al final de la construcción de cada una de las obras del proyecto. | Realizar un recorrido en la superficie del proyecto 6.075 ha, para verificar el retiro de la maquinaria. |
| | | | Se recolectarán todos los materiales y residuos sobrantes de la construcción para ser dispuestos en el relleno sanitario más cercano. | La empresa contratada retirará los residuos sobrantes semanalmente. |

Etapa de Operación y mantenimiento

Durante la etapa de Operación y mantenimiento, los impactos que se pueden producir son valorados como moderados y son factibles de mitigar. En la siguiente tabla se describen las actividades de prevención y mitigación para cada uno de ellos por cada indicador ambiental.

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

| Actividad | Factor ambiental | Elemento atendido | Medida | Cuantificación de la medida |
|-----------|------------------|-------------------------------------|---------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|------------------------------------------------|
| Operación | Suelo | Disminución de la calidad del suelo | Se colocarán sanitarios portátiles para evitar el fecalismo al aire libre por parte del personal que aún se encuentre trabajando dentro del | En proporción de uno por cada 15 trabajadores. |



Handwritten marks: a checkmark and the number 4.



| Actividad | Factor ambiental | Elemento atendido | Medida | Cuantificación de la medida |
|-----------|------------------|------------------------------------|-----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|---------------------------------------------------------------------------------------------------|
| | | | proyecto. Realizar mantenimiento preventivo a la maquinaria y equipo para minimizar los riesgos del vertido de sustancias contaminantes al momento de la operación. | Dar mantenimiento de la maquinaria al menos cada 6 meses. |
| Operación | Fauna | Desplazamiento de fauna | Se prohibirán actividades que tengan que ver con caza furtiva y aprovechamiento completo, partes o derivados de la fauna silvestre en el proyecto. | Llevar a cabo 2 pláticas informativas y colocar 10 señalamientos que prohíban dichas actividades. |
| | | | Se establecerá un reglamento interno de trabajo donde se considerarán los límites máximos permisibles de velocidad para los vehículos que se encuentren en tránsito dentro del proyecto, colocando letreros alusivos. | Colocar al menos 10 letreros alusivos. |
| Operación | Aire | Disminución en la calidad del aire | Se respetarán en todo momento los límites máximos permisibles de emisión de gases contaminantes, así como de ruidos que marca la legislación vigente. | Realizar el servicio de la maquinaria al menos cada 6 meses. |
| | | | Se colocarán contenedores para la recolección de basura. Se deberá privilegiar la separación en orgánicos e inorgánicos para su | Colocar 3 recipientes de 200 litros de capacidad por cada ha. |

"PORTO NOVO RESIDENCES"

VARO SPIRIT, S. A. DE C. V.

Página 24 de 39



Handwritten marks: a large '9' and a smaller '4'.



MEDIO AMBIENTE

SECRETARÍA DE MEDIO AMBIENTE Y RECURSOS NATURALES



| Actividad | Factor ambiental | Elemento atendido | Medida | Cuantificación de la medida |
|----------------------------|------------------|-------------------------------------|--------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|-------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| | | | posterior almacenamiento y disposición en los sitios que señale la autoridad local competente. | |
| | | | Se programarán pláticas con los grupos de trabajo encargados de ejecutar las actividades del proyecto sobre la importancia y respeto a la fauna que se localice durante estas actividades. | Llevar a cabo 2 pláticas informativas para el cuidado de la fauna silvestre. |
| Mantenimiento de las obras | Aire | Disminución en la calidad del aire | Se respetarán en todo momento los límites máximos permisibles de emisión de gases contaminantes, así como de ruidos que marca la legislación vigente. | Realizar el servicio de la maquinaria al menos cada 6 meses. |
| | | | Dar mantenimiento preventivo a la maquinaria y equipo para disminuir las emisiones de ruidos que provoquen una alteración en la calidad del aire. | Realizar el servicio de la maquinaria al menos cada 6 meses. |
| Mantenimiento de las obras | Suelo | Disminución de la calidad del suelo | Se colocarán contenedores para la recolección de basura. Se deberá privilegiar la separación en orgánicos e inorgánicos para su posterior almacenamiento y disposición en los sitios que señale la autoridad local competente. | Colocación de 3 recipientes de 200 litros de capacidad por ha, con señalamiento de (orgánico e inorgánico). |
| | | | Se colocarán sanitarios portátiles para evitar el | En proporción de uno por cada 15 |

"PORTO NOVO RESIDENCES"
VARO SPIRIT, S. A. DE C. V.
Página 25 de 39

"Ing. Víctor Alfredo Bermúdez Almada". Melcher Ocampo No. 1045, Col. Centro, C. P. 23000; La Paz, Baja California Sur. Teléfono: (612) 12 395 00
www.gob.mx/samarnat



D
7
4



| Actividad | Factor ambiental | Elemento atendido | Medida | Cuantificación de la medida |
|-----------|------------------|-------------------|--------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|--------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| | | | fecalismo al aire libre por parte del personal que intervenga en la obra | trabajadores. |
| | | | Se deberá contratar a una empresa autorizada para el manejo y disposición de residuos peligrosos. | Semanalmente se realizarán actividades de recolección de material vegetal y recolección de residuos peligrosos para evitar incendios forestales. |
| | | | No se permitirán actividades de mantenimiento de maquinaria pesada ni de vehículos relacionados con el proyecto dentro del área del este último. | Reportar semanalmente el estado de la maquinaria previo a iniciar las actividades de operación. |
| | | | Se recolectarán todos los materiales sobrantes para ser dispuestos en el relleno sanitario más cercano. | La empresa contratada retirará los residuos sobrantes semanalmente. |

G. ANALISIS TÉCNICO – JURÍDICO.

Con base en el contenido de información de la MIA-P y dadas las características del proyecto, se prevé que se ocasionarán impactos ambientales adversos y factibles de ser compensados y/o mitigados. En este sentido, los impactos ambientales adversos más significativos que ocasionará el desarrollo del proyecto y que fueron identificados por la promovente, se generarán durante las etapas de operación y mantenimiento del proyecto.

3. Que con base en lo establecido en el artículo 35 segundo párrafo de la LGEEPA, se cita que para la autorización de las obras y actividades a que se refiere el artículo 28 de la misma Ley, la SEMARNAT se sujetará a lo que establezcan los Programas de Desarrollo Urbano y de Ordenamiento Ecológico del Territorio, las Declaratorias de Áreas Naturales Protegidas y las demás disposiciones jurídicas que resulten aplicables.

4. Que el predio del proyecto se encuentra ubicado dentro de la Unidad Ambiental Biofísica 5 (UAB-5) del instrumento normativo regional: Programa de Ordenamiento Ecológico General del Territorio (POEGT), la cual establece como política ambiental la



Handwritten signature and number '4'.



Preservación y Aprovechamiento Sustentable cumpliendo así conforme lo establece el artículo 35 segundo párrafo de la LGEEPA.

5. Que el predio del proyecto se encuentra ubicado dentro de los límites del instrumento normativo: Programa de Ordenamiento Ecológico para el Desarrollo Turístico y Urbano del Municipio de Los Cabos, B. C. S. (POEL Los Cabos), particularmente en la UGA T-16 cuya política ambiental es conservación, aptas para turismo de densidad bruta hasta 10 cts./ha y usos de conservacionistas de baja densidad y poca demanda al ambiente, por lo tanto es compatible con las disposiciones de dicho instrumento y del anterior citado, cumpliendo así conforme lo establece el artículo 35 segundo párrafo de la LGEEPA.
6. El área del proyecto no se encuentra dentro de algún Área Natural Protegida competencia de la federación o estatal.
7. Que el Uso de Suelo está catalogado como Residencial Turístico (RT0) conforme el instrumento normativo: *Segunda Actualización del Plan Director de Desarrollo Urbano para San José del Cabo y Cabo San Lucas 2040* y que le compete emitir a la Dirección General de Desarrollo Urbano, Dirección Municipal del Planeación Urbana del H. XIV Ayuntamiento de Los Cabos y cumpliendo así conforme lo establece el artículo 35 de la LGEEPA.
8. La zona del proyecto cuenta parcialmente con urbanización de servicios públicos, el acceso es por caminos vecinales de terracería.
9. Las superficies y dimensiones del proyecto no son considerables por lo que los impactos a ocasionar se reducen en tamaño y número.
10. El proyecto deberá contar primeramente antes de empezar cualquiera de las etapas previstas en la MIA-P y su información adicional, con el visto bueno de la Dirección Local de la Comisión Nacional del Agua para llevar a cabo las obras de encauzamiento que se mencionan en el Oficio No. BOO.903.04-0768 de fecha 16 de mayo de 2022.
11. Antes de empezar con las obras de encauzamiento mencionadas en el numeral inmediato anterior primeramente deberá contar con autorización en materia de impacto ambiental emitida por esta oficina de representación de la SEMARNAT en Baja California Sur.
12. Además con base en 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 en tanto se dé cabal cumplimiento a los Términos y Condicionantes previstos en la presente Resolución. 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 resolutivo para evitar o reducir al mínimo los efectos negativos sobre el ambiente.





En apego a lo anterior y con fundamento en lo establecido en los artículos 8º párrafo segundo de la Constitución Política de los Estados Unidos Mexicanos; 32 Bis fracción I y 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; 33, 34 y 35 fracciones X Inciso c) XI y XXXIV del Reglamento Interior de la Secretaría de Medio Ambiente y Recursos Naturales, publicado en el Diario Oficial de la Federación el 27 de julio del 2022; 4º, 5º fracciones II y X; 28 primer párrafo fracciones VII y IX, 30 párrafo primero, 34, 35 párrafos primero, segundo, tercero y cuarto fracción II de la LGEEPA; 2º, 4º fracción I, 5º incisos O y Q, 9º, 10º fracción II, 12, 17, 21, 22, 37, 38, 44, 45 fracción II, 47, 57, de su RLGEOPAMEIA esta ORSEMARNATBCS en ejercicio de sus atribuciones tiene la facultad de la evaluación del Impacto Ambiental de obras o actividades a las que se refiere el artículo 28 de dicha Ley y 5 de su reglamento y la emisión de las resoluciones correspondientes en ejercicio de sus atribuciones

RESUELVE:

PRIMERO. Dar por atendida la solicitud de mérito y **SE AUTORIZA DE MANERA CONDICIONADA** la MIA-P para el desarrollo del proyecto denominado **"PORTO NOVE RESIDENCES"**, a llevarse a cabo en el Lote Fracción 132-A, parcela 132 ZZ P1/3, Cluster 5, 6, 7, 8 del régimen de propiedad en Condominio Maestro La Cima, en una superficie de 60, 745.351 m², en el área conocida como El Tezal, Delegación municipal de Cabo San Lucas, municipio de Los Cabos, estado de Baja California Sur.

SEGUNDO. Esta Autorización de Manera Condicionada es para la actividad que consiste en las siguientes obras y/o actividades que incluyen el cambio de uso de suelo, preparación del sitio, construcción, operación y mantenimiento de un desarrollo habitacional constituido por 6 edificios de departamentos, 55 lotes residenciales para vivienda unifamiliar, 2 albercas, 1 casa club con áreas deportivas, áreas verdes, vialidades internas, estacionamientos en sótano equipamientos y servicios.

El proyecto en general propone la construcción por fases y ocupando el terreno total.

| | |
|---------------|----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| PRIMERA ETAPA | Urbanización, Infraestructura y Vialidades, los Edificios 3, 4, alberca, Casa Club y 2 canchas de pickell ball. Aunado a esto primera parte contempla 12 viviendas horizontales. |
| SEGUNDA ETAPA | Edificios 1 y 2 y 14 viviendas horizontales |
| TERCERA ETAPA | Edificios 5 y 6 |
| CUARTA ETAPA | Cuenta con la vialidad de acceso al desarrollo, edificación de 29 viviendas horizontales, zona comercial, alberca, planta tratadora de agua residual. |

Superficies totales de las áreas, de construcción habitable en desplante y porcentaje total con respecto al predio donde se pretende establecer en el proyecto.

| Concepto | Dimensionamiento de las áreas | Máximo de construcción | % de ocupación del total |
|----------|-------------------------------|------------------------|--------------------------|
|----------|-------------------------------|------------------------|--------------------------|

"PORTO NOVO RESIDENCES"
VARO SPIRIT, S. A. DE C. V.
Página 28 de 39

"Ing. Víctor Alfredo Bermúdez Almada", Melchor Ocampo No. 1045, Col. Centro, C. P. 23000, La Paz, Baja California Sur. Teléfono: (612) 12 393 00
www.gob.mx/semarnat





MEDIO AMBIENTE

SECRETARÍA DE MEDIO AMBIENTE Y RECURSOS NATURALES



2024
Felipe Carrillo
PUERTO

| | | habitable en desplante | |
|-------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|--------------------------------|--------------------------------|---------------|
| Etapa 1 | | | |
| Mejoramiento, compactación, base y sub base para las vialidades | 60,745.35 m ² | 7380.00 m ² | 12.15% |
| Conformación de plataformas. Nota no se están considerando las plataformas para el % de ocupación del terreno. | 60,745.35 m ² | 48,312.96 m ² | No Aplica |
| Trazo para individualización para lotes edificios de departamentos, de vivienda y de servicios | 17,797.00 m ² | 11,228.53 m ² | No Aplica |
| Cimentación y construcción de infraestructura de servicios básicos (barda perimetral, muro de contenciones motivo de acceso y caseta de acceso) | No Aplica | No Aplica | No Aplica |
| Construcción de dos edificios, casa club, alberca y 12 casas unifamiliares. | 17,797.00 m ² | 11,228.53 m ² | 18.81% |
| Total por etapa | 17,797.00 m² | 18,806.53 m² | 30.96% |
| Etapa 2 | | | |
| Construcción de dos edificios | 15,534.30 m ² | 4964.00 m ² | 8.17% |
| Construcción de 14 casas | | 1,190.00 m ² | 1.96% |
| Total por etapa | 15,534.30 m² | 6,154.00 m² | 10.13% |
| Etapa 3 | | | |
| Construcción de dos edificios | 8,818.17 m ² | 4,964.00 m ² | 8.17% |
| Total por etapa | 8,818.17 m² | 4,964.00 m² | 8.17% |
| Etapa 4 | | | |
| Mejoramiento, compactación, base y sub base para las vialidades | 19,484.81 m ² | 6,736.46 m ² | 11.09% |
| Construcción de 29 viviendas horizontales, alberca y zona comercial | 19,484.81 m ² | 4247.50 m ² | 6.99% |
| Planta tratadora de aguas negras | | 250.00 | 0.41% |
| Total por etapa | 19,484.81 m² | 6,154.00 m² | 18.49% |
| TOTAL | 60,745.35 m² | 41,158.94 m² | 67.76% |

Obras permanentes del proyecto.

| No. | Concepto | Superficie (m ²) | Superficie (ha) | % |
|-----|----------|------------------------------|-----------------|-------|
| 1 | Vialidad | 13,539.14 | 1.354 | 22.29 |

"PORTO NOVO RESIDENCES"
VARO SPIRIT, S. A. DE C. V.
Página 29 de 39

"Ing. Víctor Alfredo Bermúdez Almada", Melchor Ocampo No. 1045, Col. Centro, C. P. 23000, La Paz, Baja California Sur. Teléfono: (612) 12 393 00
www.gob.mx/semarnat



Handwritten signature and initials



MEDIO AMBIENTE

SECRETARÍA DE MEDIO AMBIENTE Y RECURSOS NATURALES



2024
Felipe Carrillo
PUERTO
SECRETARÍA DE MEDIO AMBIENTE Y RECURSOS NATURALES

| | | | | |
|----|--------------------------------|-----------|-------|--------|
| 2 | Lotes residenciales | 13,411.52 | 1.341 | 22.08 |
| 3 | Áreas de uso común | 10,274.43 | 1.027 | 16.91 |
| 4 | Albercas | 3,982.66 | 0.398 | 6.56 |
| 5 | Torre 4 | 3,138.94 | 0.314 | 5.17 |
| 6 | Torre 5 | 2,482.68 | 0.248 | 4.09 |
| 7 | Torre 3 | 2,475.09 | 0.248 | 4.07 |
| 8 | Torre 6 | 2,474.35 | 0.247 | 4.07 |
| 9 | Torre 2 | 2,471.89 | 0.247 | 4.07 |
| 10 | Torre 1 | 2,468.69 | 0.247 | 4.06 |
| 11 | Áreas verdes | 2,330.51 | 0.233 | 3.84 |
| 12 | Casa club con áreas deportivas | 561.00 | 0.056 | 0.92 |
| 13 | Servicios | 305.09 | 0.031 | 0.50 |
| 14 | PTAR | 250.00 | 0.025 | 0.41 |
| 15 | Recepción | 177.47 | 0.018 | 0.29 |
| 16 | Estacionamiento | 146.46 | 0.015 | 0.24 |
| 17 | Cuarto de maquinas | 120.11 | 0.012 | 0.20 |
| 18 | Glorieta | 101.46 | 0.010 | 0.17 |
| 19 | Carrito golf transporte | 24.51 | 0.002 | 0.04 |
| 20 | Caseta | 9.36 | 0.001 | 0.02 |
| 20 | Total | 60,745.35 | 6.075 | 100.00 |

TERCERO. Las obras y actividades concernientes al proyecto quedaran englobadas en el siguiente polígono, el cual se delimita con las siguientes coordenadas UTM:

| CUADRO DE CONSTRUCCIÓN DE LA FUSIÓN DE LOS POLIGONOS CLUSTERS 5, 6, 7, 8 Y EL CARACOL C. CAT. No. 4- 02-001-1157 | | | | | | |
|---------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|----|-----------------------------------------------------------------------------------|-----------------------------------------------|----|----------------|--------------|
| LADO | | RUMBO | DISTANCIA | V | COORDENADAS | |
| EST | PV | | | | Y | Z |
| | | | | 4 | 2,534,634.8016 | 614,145.3913 |
| 4 | 5 | S 41°10 '17.55" E | 264.342 | 5 | 2,534,435.8207 | 614,319.4114 |
| 5 | 6 | N 89°56 '00.77" W | 8.991 | 6 | 2,534,435.8311 | 614,310.4204 |
| 6 | 8 | N 68°02 '33.25" W CENTRO DE CURVADELTA =126°13 '8.7" RADIO = 10.450 | 18.672 LON.CURVA=23.091 SUB.TAM.=20.779 | 8 | 2,534,442.8127 | 614,293.1031 |
| | | | | 7 | 2,534,434.9673 | 614,300.0061 |
| 8 | 10 | S 68°24 '12.18" W CENTRO DE CURVA DELTA = 37°44 '7.67" RADIO = 10.000 | 6.468 LON.CURVA=6.586 SUB.TAM.=3.417 | 10 | 2,534,440.4322 | 614,287.0895 |
| | | | | 9 | 2,534,450.4208 | 614,286.6134 |
| 10 | 11 | N 89°56 '00.77" W | 189.981 | 11 | 2,534,440.6525 | 614,097.1085 |
| 11 | 12 | S 00°03 '59.25" W | 93.271 | 12 | 2,534,347.3716 | 614,097.0003 |
| 12 | 13 | N 89°56 '00.67" W | 57.145 | 13 | 2,534,347.4479 | 614,039.8550 |
| 13 | 15 | N 69°28 '59.56" W CENTRO DE CURVADELTA = 41°55 '3.62" RADIO = 10.000 | 7.154 LON.CURVA=7.316 SUB.TAM.=3.830 | 15 | 2,534,349.9553 | 614,033.1548 |
| | | | | 14 | 2,534,357.4476 | 614,039.7778 |

"PORTO NOVO RESIDENCES"
VARO SPIRIT, S. A. DE C. V.
Página 30 de 39

Ing. Víctor Alfredo Bermúdez Almada, Melchór Ocampo No. 1048, Col. Centro, C. P. 23000, La Paz, Baja California Sur. Teléfono: (612) 12 393 00
www.gob.mx/semsrnat



Handwritten signature and number '9' in the bottom right corner.



MEDIO AMBIENTE

SECRETARÍA DE MEDIO AMBIENTE Y RECURSOS NATURALES



2024
Felipe Carrillo
PUERTO

| | | | | | | |
|----------------------------|----|-------------------------------------------------------------------------------------|-----------------------------------------------|----------|----------------------------------|------------------------------|
| 15 | 17 | S 66°16' 45.80" W CENTRO DE CURVA DELTA = 130°23' 32.90" RADIO = 10.000 | 18.155 LON.CURVA=22.758 SUB.TAM.=21.638 | 17 16 | 2,534,342.6519 2,534,342.4629 | 614,016.5336 614,026.5318 |
| 17 | 18 | S 44°31' 05.47" W | 7.509 | 18 | 2,534,337.2977 | 614,011.2687 |
| 18 | 21 | S 45°31' 17.06" E | 189.042 | 21 | 2,534,204.8466 | 614,146.1526 |
| 21 | 22 | S 41°59' 47.81" W | 25.021 | 22 | 2,534,186.2515 | 614,129.4115 |
| 22 | 23 | S 45°34' 43.97" E | 20 | 23 | 2,534,172.2529 | 614,143.6958 |
| 23 | 24 | S 42°17' 04.46" W | 93.965 | 24 | 2,534,102.7363 | 614,080.4747 |
| 24 | 25 | N 12°24' 13.96" W | 39.733 | 25 | 2,534,141.5417 | 614,071.9400 |
| 25 | 26 | S 41°10' 07.98" W | 51.677 | 26 | 2,534,102.6405 | 614,037.2912 |
| 26 | 20 | N 12°30' 34.32" W | 273.041 | 20 | 2,534,369.1997 | 613,978.7806 |
| 20 | 19 | N 45°31' 17.06" W | 24.454 | 19 | 2,534,386.3334 | 613,961.3323 |
| 19 | 4 | N 36°31' 48.43" W | 309.215 | 4 | 2,534,634.8016 | 614,145.3913 |
| SUPERFICIE = 60,745.351 ha | | | | | | |

CUARTO. La presente autorización del proyecto, tendrá una vigencia de **5 (cinco) años** para cubrir las etapas de preparación del sitio y construcción y de **25 (veinticinco)** años para las etapas de operación y mantenimiento. La vigencia del proyecto podrá ser renovada a solicitud de la promovente previa acreditación de haber cumplido satisfactoriamente con todos los Términos y Condicionantes del presente Resolutivo, así como las medidas de mitigación y/o compensaciones establecidas por la promovente en la MIA-P. Para lo anterior deberá solicitar por escrito a esta ORSEMARNATBCS previo del término de su vigencia.

QUINTO. El acceso para el polígono del proyecto será únicamente por los caminos de acceso existentes de tipo terracería en las inmediaciones. No se autoriza la apertura de nuevos accesos para tal fin y deberá evitar la obstrucción del paso de vehículos que utilizan esta vía como medio de comunicación entre los habitantes de las localidades, poblados y rancherías de las inmediaciones.

SEXTO. Esta Resolución se refiere únicamente a los aspectos ambientales del proyecto a llevarse a cabo en el Lote Fracción 132-A, parcela 132 ZZ P1/3, Cluster 5, 6, 7, 8 del régimen de propiedad en Condominio Maestro La Cima, en una superficie de 60, 745.351 m², en el área conocida como El Tezal, Delegación municipal de Cabo San Lucas, municipio de Los Cabos, estado de Baja California Sur.

SÉPTIMO. Esta Autorización de Manera Condicionada se otorga considerando que la actividad además representa fuente de empleo temporal a la población local que forma parte del sistema ambiental que requieren ser tomados en cuenta conforme los planes de desarrollo aplicables vigentes, de tal modo que exista equilibrio entre los objetivos del progreso económico, bienestar social y funcionamiento de los ecosistemas.

OCTAVO. No se autoriza:

- El uso de explosivos.
- La apertura de caminos.
- El derribo de especies de forma de crecimiento tipo arbóreo.

"PORTO NOVO RESIDENCES"
VARO SPIRIT, S. A. DE C. V.
Página 31 de 39

"Ing. Víctor Alfredo Bermúdez Almada", Melchor Ocampo No. 1045, Col. Centro, C. P. 23000, La Paz, Baja California Sur. Teléfono: (612) 12 393 00
www.gob.mx/semarnat



Handwritten signature and initials



- Capturar, coleccionar, comercializar, traficar y/o mantener en cautiverio individuos de especies de flora y fauna silvestres presentes en la zona durante todas las etapas del proyecto, en especial individuos enlistados en la Norma Oficial Mexicana NOM-059-SEMARNAT-2010 para lo cual deberá adoptar las medidas necesarias para garantizar el cumplimiento de esta disposición
- El uso de productos químicos y la quema de materiales.
- Y cualquier otra mala práctica que ponga en riesgo el equilibrio ecológico local por el desarrollo del proyecto.

NOVENO. Previo al vencimiento del plazo autorizado y para estar en posibilidades de emitir la ampliación de vigencia posterior, se deberá presentar un Informe de Finiquito Parcial para el plazo otorgado pormenorizado de la forma y resultados alcanzados, en el cumplimiento a los Términos y Condicionantes establecidos en la presente resolución. Asimismo, presentarlo a la PROFEPABCS.

DÉCIMO. La presente Resolución no autoriza la construcción, operación y/o ampliación de ningún tipo de actividad o infraestructura que no esté listada en el RESUELVE PRIMERO, SEGUNDO, TERCERO y CUARTO de la presente. En el supuesto caso que decida realizar modificaciones al Proyecto, deberá solicitar la autorización correspondiente a esta ORSEMARNATBCS, en los Términos previstos en los artículos 6 y 28, del RLGEEPAMEIA, con la información suficiente y detallada que permita a esta autoridad, analizar si el o los cambios decididos no causarán desequilibrios ecológicos, ni rebasaran 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 de Proyecto que se pretenden modificar. Queda prohibido desarrollar actividades distintas a las señaladas en la presente autorización.

UNDÉCIMO. La Promovente queda sujeta a cumplir con las obligaciones contenidas en el artículo 50, del RLGEEPAMEIA en caso de que desista de realizar las actividades motivo de la presente autorización, para que esta ORSEMARNATBCS determine las medidas que deban adoptarse, a efecto de que no se produzcan alteraciones nocivas al ambiente.

DUODÉCIMO. De conformidad con los artículos 35 de la LGEEPA y 49 de su RLGEEPAMEIA, la presente autorización se refiere única y exclusivamente a los aspectos ambientales de las obras y actividades descritas en el RESUELVE PRIMERO, SEGUNDO, TERCERO y CUARTO de este Resolutivo. Por ningún motivo, la presente autorización constituye un permiso de inicio de obras, ni reconoce o valida la legítima propiedad y/o tenencia de la tierra; por lo que quedan a salvo las acciones que determine la propia Secretaría, las autoridades Federales, Estatales o Municipales, ante la eventualidad de que la Promovente, no pudiera demostrarlo en su oportunidad. Es obligación de la Promovente tramitar y obtener otras autorizaciones, concesiones, licencias, permisos y similares que sean requisito para la realización de las obras y actividades autorizadas mediante el presente Resolutivo. Queda bajo su más estricta responsabilidad la validez de los contratos civiles, mercantiles o laborales que se hayan firmado para la legal operación de esta autorización, así como su cumplimiento y consecuencias legales que



9
11



corresponda aplicar a la SEMARNAT y/o a otras autoridades federales, estatales o municipales.

DECIMOTERCERO. La aplicación y cumplimiento de las medidas preventivas y de mitigación propuestas en la MIA-P son de carácter obligatorio según lo establecido en el CONSIDERANDO correspondiente del presente.

DECIMOCUARTO. De conformidad con lo establecido por el párrafo cuarto del artículo 35 de la LGEEPA que establece que una vez evaluada la MIA-P, la Secretaría emitirá la resolución correspondiente en la que podrá autorizar de manera condicionada la obra o actividad de que se trate y considerando lo establecido por el artículo 47, primer párrafo, del RLGEPPAMEIA que establece que la realización de la actividad de cual se trate deberá sujetarse a lo previsto en la Resolución respectiva, esta ORSEMARNATBCS determina que la extracción y abandono de las obras del Proyecto, estarán sujetas a la descripción contenida en la MIA-P, a los planos incluidos en ésta, así como a lo establecido en la presente Resolución conforme las siguientes

CONDICIONANTES:

1. Antes del inicio de cualquiera de las etapas previstas en la presente resolución, la Promovente deberá contar con el visto bueno y la autorización para la canalización del arroyo sin nombre que afecta el polígono del proyecto, el cual se describe en el RESULTANDO XII, Numeral 2 del presente Resolutivo.
2. Las obras de canalización que se implementaran para salvaguardar el proyecto, primeramente deberán de ser evaluadas en materia de impacto ambiental por esta oficina de Representación de la SEMARNAT en Baja California Sur.
3. La 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 ORSEMARNATBCS
4. La Promovente está obligado 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.
6. El promovente deberá ejecutar el **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 en tiempo y forma. El cumplimiento de la ejecución de dicho programa será presentado en los informes referidos en el Termino correspondiente. Las acciones de monitoreo y seguimiento deberán ser aplicadas mediante los siguientes temas:
 - 1.- Manejo integral de residuos sólidos urbanos.
 - 2.- Manejo integral de residuos de manejo especial.



0
9
14



3.- Manejo integral de residuos peligrosos.

1.- El Manejo integral de residuos sólidos urbanos, consistirá en la implementación de las siguientes acciones:

- ✓ Desde el inicio de obras, se deberán colocar contenedores con bolsas de plástico en las principales áreas de trabajo de personal para que se deposite la basura común en estos recipientes.
- ✓ Dichos recipientes deberán estar permanentes durante estas etapas del proyecto. Los contenedores se deberán limpiar diariamente. Para ello, el responsable de cada área deberá designar personal específico para ejecutar las acciones de limpieza y recolección en el área de la que estén a cargo.
- ✓ Se deberá establecer un área para "almacén temporal de residuos sólidos urbanos" debidamente delimitado y señalizado y preferentemente cercado para evitar la dispersión de los residuos.
- ✓ Posteriormente los residuos acumulados serán trasladados por medio de camiones al tiradero municipal de la localidad y/o sitios autorizados para su disposición final.
- ✓ El traslado deberá realizarse de forma diaria o en la periodicidad que lo ameriten la generación de residuos por las actividades realizadas, de tal forma que se evite la acumulación excesiva de residuos en el almacén.
- ✓ El encargado de esta actividad deberá llenar el formato de "Bitácora para el registro de cumplimiento de medidas en el manejo de residuos sólidos urbanos".

2.- El Manejo integral de residuos de manejo especial, consistirá en la implementación de las siguientes acciones:

- ✓ Desde el inicio de las obras se establecerá un área para almacén temporal de residuos de manejo especial preferentemente cercado para evitar la dispersión de los residuos.
- ✓ Los residuos de la construcción deberán ser apilados y tapados con la finalidad de evitar la dispersión.
- ✓ Se deberá dar la disposición necesaria fuera del sitio adecuada para el tipo de residuos y según la autoridad municipal lo disponga.
- ✓ El encargado del manejo de los residuos del proyecto, deberá llenar el formato "Bitácora para el registro de cumplimiento de medidas en el manejo de residuos de manejo especial".

3.- El Manejo integral de residuos peligrosos, consistirá en la implementación de las siguientes acciones:

- ✓ No se autoriza el almacenamiento temporal ni permanente de residuos peligrosos. Todo residuo peligroso deberá ser retirado del sitio de manera diaria por una empresa autorizada para tal fin, esto debido a la colindancia del predio con la zona costera que pudiera originar contaminación por derrame o dispersión de dichos residuos.
- ✓ Se deberá generar un listado de los diferentes residuos peligrosos generados en las actividades del proyecto, e identificar sus características y grados de incompatibilidad, la cual estará se realizará en conjunto con el supervisor ambiental.
- ✓ Se deberá generar el o los registros correspondientes como generadores de residuos peligrosos en la categoría que les corresponda.



Q
7/1



- ✓ *Deberá evitarse la mezcla entre residuos peligrosos en los diferentes contenedores; así como la mezcla con la basura común y escombros.*
 - ✓ *En caso de alerta de la ocurrencia de eventos meteorológicos (Tormentas tropicales, huracanes, etc.) los residuos peligrosos deberán ser retirados del sitio, resguardándolos y/o realizando las medidas pertinentes para evitar el derrame o dispersión de estos residuos.*
 - ✓ *Se deberá llenar el formato de "Bitácora para el registro de cumplimiento de medidas de manejo de residuos de peligrosos", así como archivar los Manifiestos de recolección, traslado, acopio y/o disposición final de los residuos peligrosos generados.*
 - ✓ *Se deberá garantizar que las empresas que lleven a cabo el traslado, acopio, tratamiento y/o disposición final, cuenten con las autorizaciones correspondientes para dichas actividades.*
 - ✓ *QUEDA PROHIBIDO DAR MANTENIMIENTO PREVENTIVO Y CORRECTIVO de la maquinaria y equipo dentro de la superficie del predio para evitar contaminación del suelo por accidentes de derrames de sustancias y residuos peligrosos. Toda acción de mantenimiento deberá ser fuera del predio en locales especializados para tal fin debidamente autorizados.*
- 7.** Durante las actividades del Proyecto, cuando se encuentren ejemplares de fauna que pudieran ser afectados, la 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.** Para evitar la pérdida de suelo y absorción de agua por erosión e intemperismo, la Promovente solo podrán llevar a cabo el cambio de uso de suelo cuando se vaya a construir algún tipo de obra permanente sobre estos.
- 9.** La Promovente deberá presentar a esta Oficina de Representación de la SEMARNAT en Baja California Sur en un plazo de 45 días naturales el cronograma de cumplimiento de las medidas del Proyecto presentadas en la MIA-P.
- 10.** La Promovente deberá presentar a esta Oficina de Representación de la SEMARNAT en Baja California Sur en un plazo de 30 días naturales una tabla comparativa de los impactos y medidas incluyendo los ajustes necesarios en estos últimos.
- 11.** La 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.
- 12.** Se prohíbe a la 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, en arroyos y en cuerpos de agua. La Promovente será responsable ambientalmente de cualquier accidente que se presente por no tomar las medidas necesarias para evitarlo.



Handwritten signature and initials



- 13.** La 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.
- 14.** La 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.
- 15.** La Promovente deberá realizar la limpieza de los sitios y áreas aledañas al Proyecto al término de cada jornada de la construcción de las obras.
- 13.** 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.
- 14.** 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.
- 15.** El derribo del arbolado se llevará a cabo usando la técnica direccional, a efecto de que el arbolado caiga hacia el lado del área sujeta a cambio de uso de suelo y no perturbe la vegetación existente y el renuevo de las zonas aledañas.
- 16.** 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.
- 17.** En caso de que se requiera aprovechar y trasladar las materias primas forestales, el titular de la presente autorización deberá tramitar ante esta Delegación Federal la documentación correspondiente.
- 18.** La 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 el único responsable. Los resultados del cumplimiento del presente Término se incluirán en los informes a los que se refiere el TÉRMINO DECIMO de este Resolutivo.



Handwritten signature and initials



16. La 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.
17. Se deberán usar únicamente los caminos de accesos ya existentes para ingresar al Proyecto, por lo que la Promovente deberá dar aviso a los que tengan acceso.
18. Para el agua a utilizar durante todos los procesos del Proyecto, se deberá garantizar el abasto del líquido sin que se vea afectado el abastecimiento de agua de las poblaciones más cercanas al Proyecto.
19. De acuerdo con lo establecido en el artículo 56, de la Ley de Equilibrio Ecológico y Protección al Ambiente del Estado de Baja California Sur; NO se permite el uso de Fosas Sépticas como alternativa de manejo de aguas residuales. Por lo tanto el Promovente deberá presentar ante la autoridad competente la Manifestación de Impacto Ambiental para la instalación y operación de una planta de tratamientos de aguas residuales o un biodigestor para tratar las aguas residuales que genere el Proyecto.
20. Para la disposición final de los lodos provenientes del sistema de tratamiento de aguas residuales, la Promovente deberá realizarlas de acuerdo a lo establecido por la Norma Oficial Mexicana NOM-004-SEMARNAT-2002.
21. La Promovente deberá obtener las autorizaciones para el manejo y disposición final de lodos y bio-lodos y la constancia de no peligrosidad de los lodos y biosólidos generados.
22. Las aguas provenientes de la Planta de Tratamiento deberán ser utilizadas para riego de las áreas verdes dentro del polígono del Proyecto.
23. Toda la red de agua potable y drenaje deberán ser herméticas, particularmente los biodigestores, a fin de evitar, en todo momento infiltraciones que puedan contaminar el suelo, el agua o el aire.
24. La Promovente deberá contratar una empresa especializada para dar mantenimiento a la planta de tratamiento de aguas residuales y remitir a esta Oficina de Representación de la SEMARNAT en Baja California Sur y a la de la Procuraduría Federal de Protección al Ambiente en el Estado, una copia del contrato con dicha empresa y de las facturas de operación de mantenimiento.
25. Antes del inicio de las obras y actividades señaladas en el presente Resolutivo, la Promovente deberá obtener la autorización de uso de suelo con el plano autorizado y del sembrado de edificios autorizado, condicionándoles a presentar a esta ORSEMARNATBCS copia de los mismos.
26. Previo a la Etapa de Abandono del Sitio, se deberá acondicionar el sitio del Proyecto para evitar obstruir el flujo natural de los sedimentos y escorrentía. Deberá presentar ante esta ORSEMARNATBCS, un Programa de Restitución Ecológica en el que se describan las actividades tendientes a la restauración del sitio. Lo anterior aplica de igual forma el caso de que la **Promovente** desista de la ejecución del **Proyecto**.



[Handwritten signature]



DECIMOQUINTO. La presente Resolución a favor de la Promovente es PERSONAL. De acuerdo con lo establecido en el artículo 49 segundo párrafo del RLGEEPAMEIA en el caso dicho ordenamiento dispone que la Promovente deberá dar aviso a la Secretaría del cambio en la titularidad de su proyecto. Esta ORSEMARNATBCS dispone que en caso de que tal situación ocurra y que la Promovente pretenda transferir la titularidad de su propiedad o parte de la misma, el contrato de transferencia de la propiedad deberá incluir la obligación total o la obligación solidaria del cumplimiento de los términos y condicionantes establecidos en la presente Resolución y tal situación deberá comunicarla por escrito a esta autoridad. Es conveniente señalar que la transferencia de los derechos de la autorización a la que se refiere el párrafo anterior, se acordará única y exclusivamente en el caso de que el interesado en continuar con el Proyecto, ratifique en nombre propio ante esta Secretaría, la decisión de sujetarse y responsabilizarse de los derechos y obligaciones impuestos a la Promovente en el presente Resolutivo.

DECIMOSEXTO. Serán nulos en pleno derecho todos los actos que se efectúen en contravención a lo establecido en la presente autorización. De tal efecto, el incumplimiento por parte de la Promovente a cualquiera de los Términos y/o Condicionantes establecidos en esta autorización, invalidará el alcance de la presente Resolución sin perjuicio de la aplicación de las sanciones previstas en los ordenamientos que resulten aplicables.

DECIMOSÉPTIMO. La **Promovente** será la única 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**, así como a la información adicional presentada. 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 LGEEPA.

DECIMOCTAVO. La Secretaría de Medio Ambiente y Recursos Naturales, a través de la Procuraduría Federal de Protección al Ambiente en el Estado de Baja California Sur, vigilará el cumplimiento de los Términos y Condicionantes establecidos en el presente instrumento, así como los ordenamientos aplicables en Materia de Impacto Ambiental. Para ello ejercerá, entre otras, las facultades que le confieren los artículos 35, 59 y 61, del RLGEEPAMEIA.

DECIMONOVENO. La **Promovente** deberá mantener en su domicilio registrado en la **MIA-P**, copias del expediente, de dicha manifestación, la presente Resolución, para efectos de mostrarlas a la autoridad competente que así lo requiera, incluyendo los reportes solicitados en el presente.

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

VIGÉSIMO PRIMERO. Si derivado de las actividades que realice la **Promovente**, durante el desarrollo del **Proyecto**, por su acción u omisión ocasionen directa o indirectamente un daño ambiental, será responsable y estará obligado a la reparación de los daños e cuando esto no sea posible, deberá efectuar la compensación ambiental que proceda, además, en caso de que las

"PORTO NOVO RESIDENCES"
VARO SPIRIT, S. A. DE C. V.
Página 38 de 39
www.gob.mx/semarnat

"Ing. Víctor Alfredo Bermúdez Almada". Melchor Ocampo No. 1045, Col. Centro, C. P. 23000, La Paz, Baja California Sur. Teléfono: (612) 12 293 00



Handwritten signature and initials



obras y actividades del Proyecto ocasionaran algún daño al ambiente se estará en los supuestos que establecen los artículos del 10 al 13, de la Ley Federal de Responsabilidad Ambiental y otros aplicables.

VIGÉSIMO SEGUNDO. La presente resolución se emite en apego al principio de buena fe al que se refiere el artículo 13 de la Ley Federal de Procedimiento Administrativo, tomando por verídica la información técnica anexa al escrito de ingreso, en caso de existir falsedad de la información, la **promovente** se hará acreedor a las penas en que incurre quien se conduzca con falsedad de conformidad con lo establecido en la fracción II y III del artículo 420 Quater del Código Penal Federal referente a los delitos contra la gestión ambiental.

VIGÉSIMO TERCERO. No omito manifestar que a quien prestando sus servicios en materia ambiental faltare a la verdad, se hará acreedor a las penas en que incurre quien conduzca con falsedad de conformidad con lo establecido en la fracción IV del artículo 420 Quater del Código Penal Federal referente a los delitos contra la gestión ambiental.

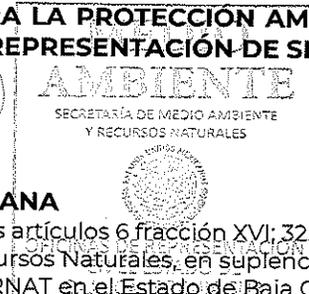
VIGÉSIMO CUARTO. **NOTIFÍQUESE**, personalmente el presente proveído al C. José Gómez Lozano en su carácter de Representante Legal de la empresa Varo Spitiit, S.A. de C.V., **Promovente** del **Proyecto** y hágasele saber que los autos del presente expediente podrán ser consultados en las oficinas de esta ORSEMARNATBCS, sita Melchor Ocampo #. 1045, Colonia Centro, La Paz, B. C. S. de conformidad con el artículo 35, de la Ley Federal de Procedimiento Administrativo.

En su caso notifíquese a su acreditado el Lic. José Rosario Álvarez Castillo en su carácter de autorizado al teléfono [REDACTED]

Así lo resolvió y firma

ATENTAMENTE

**SUBDELEGADO DE GESTIÓN PARA LA PROTECCIÓN AMBIENTAL Y RECURSOS NATURALES
ENCARGADO DE LA OFICINA DE REPRESENTACIÓN DE SEMARNAT EN B. C. S.**



M. EN C. RAÚL RODRÍGUEZ QUINTANA

“Con fundamento en lo dispuesto en los artículos 6 fracción XVI; 32, 33, 34, 35 y 81 del Reglamento Interior de la Secretaría de Medio Ambiente y Recursos Naturales, en suplencia por ausencia definitiva del Titular de la Oficina de Representación de la SEMARNAT en el Estado de Baja California Sur, previa designación, firma el C. Raúl Rodríguez Quintana, Subdelegado de Gestión para la Protección Ambiental y Recursos Naturales.”

RRQ/MAMV/JMS/locr

C. c. e. p - Mtro. Román Hernández Martínez. Titular de la Unidad Coordinadora de Oficinas de Representación y Gestión Territorial (UCORGT).

C. c. e. p. - Mtro. Alejandro Pérez Hernández. Director General de Impacto y Riesgo Ambiental, SEMARNAT.

C. c. e. p. - Dra. Andrea Marcela Geiger Villalpando. Encargada del Despacho de la Oficina de Representación de Protección Ambiental de la Procuraduría Federal de Protección al Ambiente en el Estado de Baja California Sur.

C. c. p. - Expediente.

