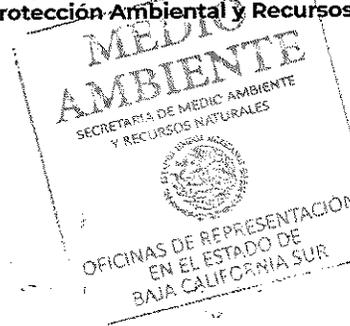




# MEDIO AMBIENTE

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-0030/01/24 - 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/inaj/XXXIX/2024/SIPOT/ACTA\\_09\\_2024\\_SIPOT\\_IT\\_2024\\_FXXVII.pdf](http://dsiappsdev.semarnat.gob.mx/inaj/XXXIX/2024/SIPOT/ACTA_09_2024_SIPOT_IT_2024_FXXVII.pdf)



# MEDIO AMBIENTE

SECRETARÍA DE MEDIO AMBIENTE Y RECURSOS NATURALES



2024  
Felipe Carrillo  
PUERTO  
FUNDACIÓN DEL MEDIO AMBIENTE  
Y RECURSOS NATURALES

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

OFICIO ORE.SEMARNAT-BCS.00506/24  
Clave de proyecto: 03BS2024TD010  
Bitácora: 03/MP-0030/01/24

La Paz, Baja California Sur, a 22 de marzo de 2024.

Recibi Original

Yemen Marib Romero Garcia

23/03/2024

VELAS INVEST S. A. DE C. V.  
POR CONDUCTO DE SU REPRESENTANTE LEGAL  
C. GUILLERMO HERNÁNDEZ RAMÍREZ

### PRESENTE:

**VISTO:** Para resolver el expediente con número **03/MP-0030/01/24** respecto al Procedimiento de Evaluación y Dictamen de la Manifestación de Impacto Ambiental Modalidad Particular incluyendo sus anexos, designados en lo sucesivo como **MIA-P** de la obra denominada **"TERRAZAS AL CORTÉZ"**, de aquí en adelante se le designará el **proyecto** que pretende la lotificación de un predio para venta de 82 lotes, vialidades y andadores, planta de tratamiento de aguas residuales, casa club, canal pluvial, área verde y área de donación, en un predio de 40,046.27 m<sup>2</sup> de superficie total, ubicado en la parcela 243 Z6P 1/3 en la localidad de Cabo San Lucas, Municipio de los Cabos, B. C. S. y promovido por la razón social VELAS INVEST S. A. DE C. V., por conducto de su Representante Legal el C. GUILLERMO HERNÁNDEZ RAMÍREZ, se le designará el **promoviente** y considerando los

### ANTECEDENTES:

I. Que con fecha 25 de julio de 2023, ingresó en esta Oficina de Representación de la Secretaría de Medio Ambiente y Recursos Naturales (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 y anexos, registrada con numero de Bitácora: 03/MP-0070/07/23.

II. Que esta ORSEMARNATBCS solicitó la opinión técnica a 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 (PROFEPABCS) dirigido a la Dra. Andrea Marcela Geiger Villalpando particularmente informara si el proyecto en comento se encuentra en procedimiento administrativo mediante OFICIO ORE.SEMARNAT-BCS.01478/23 de fecha 13 de octubre de 2023, recibida en fecha 16 de octubre de 2023 con fundamento en el *Acuerdo signado por el Órgano Interno de*

"TERRAZAS AL CORTEZ"  
VELAS INVEST S.A. DE C.V.  
Página 1 de 29

"Ing. Victor 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]*



Control, la Unidad Coordinadora de Delegaciones de esta Secretaría y la Dirección General de Coordinación de Delegaciones de la Procuraduría Federal de Protección al Ambiente de fecha 16 de junio de 2009 y de conformidad con los artículos 4º fracción III y 24 RLGEEPAMEIA.

**III.** Que con fecha 27 de octubre de 2023 se solicitó información adicional mediante OFICIO ORE.SEMARNAT-BCS.01559/23 recibido en fecha 18 de noviembre de 2023, otorgándole un plazo de 60 días hábiles, consistente en lo siguiente:

Sobre el CAPITULO I

1. Describir el número de empleados temporales y permanentes que laborarán durante cada una de las etapas para el desarrollo del proyecto.
2. Abundar en la información relativa al Cronograma de Trabajo. Detallando cada una de las etapas y actividades calendarizadas correspondientes.

Sobre el CAPITULO II

3. Presentar la siguiente información omitida en la MIA-P:

*II.2.2 Representación gráfica local Presentar gráficamente el conjunto del proyecto (pre-proyecto o anteproyecto), debiendo ser observables las obras que por sus efectos ambientales requieran de mayor detalle. Indicar para el caso de planes o programas, el diseño de la(s) obra(s) tipo. Esta representación deberá ser congruente con la presentada en la sección*

*II.2.3 Etapa de Preparación del sitio y construcción*

*Se describirán las obras y actividades principales del proyecto que se llevarán a cabo en la etapa de preparación y construcción (ver Anexo 3), especificando sus obras provisionales, asociadas y servicios requeridos, en el Anexo 4, se describe la información mínima necesaria para describir las obras provisionales y asociadas. Es recomendable se describan someramente los procesos constructivos, y en cada caso, señalar las características de estos que deriven en la generación de impactos al ambiente.*

*II.2.4 Etapa de operación y mantenimiento Se realizará la descripción de los procesos, procedimientos, tecnología y recursos que serán utilizados. Asimismo, se describirán los procedimientos de mantenimiento preventivo y correctivo que se efectuarán durante la etapa de operación, así como el programa de operación con que se realizarán. II.2.5 Etapa de abandono del sitio Describir el programa tentativo de abandono del sitio, que incluya los procedimientos, manejo y destino de materiales y equipos, y los programas de rehabilitación o restauración de los sitios, enfatizando en las medidas de rehabilitación, compensación y restitución.*

*II.2.7 Generación, manejo y disposición de residuos sólidos, líquidos y emisiones a la atmósfera Resulta conveniente identificar los residuos que se generarán en las diferentes etapas del proyecto, así como una estimación de la cantidad de generación de los mismos. Describir su manejo y disposición (ver Anexo 5).*



Es necesario identificar y reportar la disponibilidad de servicios de infraestructura para el manejo y disposición final de los residuos, en la localidad, tales como: rellenos sanitarios, plantas de tratamiento de aguas residuales municipales, servicios de separación, manejo, tratamiento, reciclamiento o confinamiento de residuos, entre otros. En caso de hacer uso de ellos indicar si estos servicios son suficientes para cubrir las demandas presentes y futuras del proyecto y de otros proyectos presentes en la zona.

11.2.7. Generación de gases efecto invernadero Identificar por etapa si el proyecto:

11.2.7.1. Generará gases efecto invernadero, como es el caso de H<sub>2</sub>O, CO<sub>2</sub>, CH<sub>4</sub>, N<sub>2</sub>O, CFC, O<sub>3</sub>, entre otros.

11.2.7.2. Por cada gas de efecto invernadero producto de la ejecución del proyecto, estime la cantidad emitida.

11.2.7.3. Estimar la cantidad de energía que será disipada por el desarrollo del proyecto.

4. Presentar el Dictamen Técnico Favorable de Uso de Suelo para el predio emitido por 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.

5. Presentar la delimitación de los elementos al interior del predio con sus respectivas coordenadas UTM, Z12N, WGS84 de las áreas relacionadas al proyecto:

Lotes, Vialidades, Áreas verdes, Área casa club, Canal pluvial, y todas aquellas que incluya el proyecto. Señalar también a que se refiere el AREA POR DEFINIR consistente en 3,142.00 m<sup>2</sup>, debido a que se debe especificar a que será destinada esta área. Todas en formato Excel editable.

Sobre el CAPITULO III

6. Realizar la vinculación del proyecto con el Programa de Ordenamiento General del Territorio, señalando la UGA, políticas, criterios aplicables y su vinculación en relación a las características del proyecto.

7. Se deberá identificar el Área Natural Protegida (ANP), de competencia federal o estatal, la categoría que ocupa así como la(s) zona(s) específica(s) donde será desarrollada la obra o actividad, se recomienda que lo anterior se acompañe de una representación gráfica en la cual se ubique la poligonal de la ANP y la correspondiente al proyecto, señalando la o las subzonas en las que incide el proyecto (áreas núcleo; las áreas de amortiguamiento, etc.), lo anterior para lograr una mejor referencia de la trascendencia de los impactos que ocasionará el proyecto, por otro lado deberá analizar y describir el grado de compatibilidad de la obra o actividad proyectada con respecto a las disposiciones del decreto y/o del programa de manejo del ANP correspondiente, así como a las políticas (criterios de regulación y de restricción de cada zona) establecidas en la documentación vigente.

8. Se deberá vincular el proyecto con lo siguiente: Constitución Política de los Estados Unidos Mexicanos, Ley General del Equilibrio Ecológico y la Protección al





Ambiente (LGEEPA) y su Reglamento, Ley General de Vida Silvestre, Ley General de Desarrollo Forestal Sustentable, Ley de Aguas Nacionales, Ley General para la Prevención y Gestión Integral de Residuos, Ley General de Cambio Climático y sus Reglamentos.

9. Vincular con el Programa de Ordenamiento Ecológico para el Desarrollo Turístico y Urbano del Municipio de Los Cabos, B. C. S. (POEL Los Cabos) y con el Programa de Ordenamiento Ecológico Marino del Golfo de California.

Sobre el CAPITULO IV

10. Desarrollar el tema relativo a los fenómenos hidrometeorológicos en el sistema ambiental y predio en virtud de ser uno de los importantes que afectan la zona y el área.

11. Presentar la siguiente información omitida en la MIA-P:

IV.1 Delimitación del área de influencia Se deberá hacer referencia al área de influencia, la cual se define por los procesos que se llevan a cabo en la zona donde se pretende insertar el proyecto, y por el área de distribución o amplitud que puedan llegar a tener los efectos o impactos ambientales de las obras y actividades que comprende el desarrollo del proyecto, incluyendo un análisis que evidencie la amplitud de los impactos ambientales que pudiera ocasionar el proyecto, así como un plano topográfico o fotografía aérea donde se muestre el área de influencia definida para el proyecto.

IV.3.1. Caracterización y análisis retrospectivo de la calidad ambiental del SA. Este apartado deberá orientarse a caracterizar de manera retrospectiva la calidad ambiental del SA en los términos expuestos en los párrafos precedentes, de tal forma que se defina cómo es su estructura y cómo es su funcionamiento, a través del análisis de sus componentes bióticos, abióticos y socioeconómicos de importancia sustantiva. En este análisis deben identificarse y describirse las tendencias de desarrollo y/o de deterioro que registra el SA y que pudieran haber incidido de manera determinante en la calidad ambiental que registra actualmente. Deben analizarse de manera integral los aspectos sustantivos de los componentes abiótico, biótico y socioeconómico que definen la calidad ambiental del SA donde pretende establecerse el proyecto. El análisis antes citado y sus resultados deberán traducirse en la determinación del estado "cero" o "estado sin proyecto" de dicho SA, mismo que será fundamental para desarrollar los tres capítulos siguientes de la MIA (identificación, descripción y evaluación de los impactos ambientales del sistema ambiental; medidas preventivas y de mitigación de impactos ambientales, relevantes y/o significativos, del sistema ambiental y pronósticos ambientales y, en su caso, evaluación de alternativas).

Dicha caracterización, deberá facilitar el pronóstico de los impactos, debiendo integrar la información con base en observaciones directas, en el levantamiento de datos en campo y la confrontación de los mismos con los publicados en los reportes de investigaciones científicas recientes, a fin de llevar a cabo una correcta caracterización de los elementos ambientales, apoyándose también mediante el empleo de indicadores de la calidad del ambiente.



Como se señaló anteriormente, la caracterización tampoco debe ser presentada como "respuestas a un cuestionario" a través de las cuales se describan de manera aislada o inconexa los rubros señalados en los siguientes apartados; se reitera que se trata de un ejercicio de análisis, integración y vinculación de la información requerida que permita a la autoridad determinar si en la valoración realizada por el consultor se consideró al conjunto de elementos que conforman a los ecosistemas y únicamente que se hubieran tomado en cuenta los recursos naturales que fuesen a ser objeto de aprovechamiento o de afectación. De igual forma, la integración de esta información debe permitir a la autoridad determinar si el proyecto va a alterar la integridad funcional del o de los ecosistemas y si se respeta su capacidad de carga.

Con base en lo anterior, resulta importante que en la MIA se precise el detalle de la metodología utilizada para definir el área de influencia del proyecto. Es fundamental que el evaluador tenga una clara explicación de la propuesta de sistema ambiental, para lo cual el consultor debe asegurar que se utilicen todos los criterios relevantes para delimitar el área de influencia del proyecto; algunos de los criterios que pueden ser considerados son:

- ✓ *Análisis de áreas de influencia directa e indirecta.*
- ✓ *Áreas y épocas sensibles, de riesgos y de peligro.*
- ✓ *Efectos significativos que potencialmente pueden presentarse más allá del área de influencia directa del proyecto, considerando aspectos tales como la contaminación a la calidad del agua lagunar, la afectación del tránsito de especies, etc El periodo de tiempo en el cual el proyecto puede alcanzar a afectar espacios geográficos de manera acumulativa, permanente y/ o después de un periodo de latencia (manifestación tardía del impacto). Los límites del área de influencia pueden derivar de la aplicación del criterio respectivo que más se ajuste a las características del sistema ambiental donde se ubique esta, algunos ejemplos de límites que pueden ser adoptados son:*
  - ✓ *Límites administrativos: barreras de tiempo y espacio derivados de aspectos administrativos, políticos, sociales o económicos (no muy recomendable para la generalidad de los proyectos).*
  - ✓ *Límites del proyecto: escalas de tiempo y espacio sobre las que el proyecto se extiende. □ Límites técnicos: limitantes impuestos por la impredecibilidad de algunos sistemas naturales y por las capacidades limitadas del estado del arte para medir el cambio ambiental. En relación a todo lo anterior, debe considerarse que el levantamiento de la información y su posterior análisis sistemático, mejora notablemente la calidad de la información de la MIA: Es fundamental que el equipo consultor considere que, a efecto de que se asegure la utilidad práctica de la información que presente en su MIA, resulta muy importante que haya un balance apropiado entre el esfuerzo de colecta de la información (en campo y en fuentes documentales), de análisis y de integración, todo lo cual debe conducir a ofrecer a la autoridad una visión holística y objetiva del o de los ecosistemas. Los datos analíticos deben ser procesados, seleccionados e integrados, y así podrán*

A  
94



ofrecer conclusiones respecto de la calidad ambiental. Es por ello que en esta guía se recomienda que este rubro concluya con el uso de indicadores de la calidad ambiental, lo cual permite a la autoridad formarse una apreciación comprensiva del SA en su conjunto.

IV.2.5 Diagnóstico ambiental. Con base en todo lo antes expuesto, deberá integrarse una síntesis objetiva y congruente del estado actual del sistema ambiental en estudio. Se indicará el grado de conservación y/o deterioro (calidad del ambiente) de acuerdo con la descripción efectuada en los apartados previos y deberá apoyarse en la identificación de especies indicadoras de la "salud" del ambiente o en el uso de indicadores ambientales que cumplan igual objetivo; deberá incluirse en el análisis una valoración de las capacidades de respuesta ambiental del sistema ambiental (homeostasis y resiliencia), en función de las principales tendencias de desarrollo ambiental del SA enfocándose a valorar la respuesta en términos del comportamiento del ambiente ante evidencias de sobreexplotación, contaminación o incompatibilidad territorial. Será importante que se diferencien dichas respuestas y tendencias ambientales ante cada una de las causas de estrés o de presión ambiental evidenciadas en el diagnóstico.

12. Factibilidad de abastecimiento de agua potable o en su caso el Convenio para el abastecimiento para el desarrollo del proyecto.

13. Factibilidad de suministro de energía eléctrica emitido por la autoridades locales competentes.

Sobre el CAPITULO VI

14. Presentar la siguiente información en virtud de que en el Estudio se omite:

VII.2. Programa de vigilancia ambiental Presentar un programa de vigilancia ambiental que tiene por función básica establecer un sistema que garantice el cumplimiento de las acciones y medidas de mitigación incluidas en el Estudio de Impacto Ambiental, el cual debe incluir al menos lo siguiente:

1. Objetivos y alcances.

2. Fichas técnicas que se utilizarán para dar seguimiento a cada una de las medidas propuestas.

3. Indicadores de seguimiento basados en criterios técnicos y/o ecológicos, medibles y verificables en tiempo y espacio, que permitan medir la eficiencia de las medidas de prevención, mitigación y compensación.

VI.3. Seguimiento y control (monitoreo) Se deberá incluir una estrategia de seguimiento y control de las medidas de mitigación propuestas cuyo fin sea el asegurar el cumplimiento de las medidas correctivas indicadas. Esta estrategia deberá comprobar el cumplimiento de las medidas y proponer nuevas medidas de mitigación o control en caso de que las previstas resulten insuficientes o inadecuadas. Igualmente, deberá detectar los impactos no previstos en el estudio y adoptar medidas de mitigación pertinentes. Con ello retroalimentará el programa de vigilancia ambiental y éste se



ajustará con una nueva matriz de planeación. Para hacer más eficiente el seguimiento y control, el promovente deberá auxiliarse del empleo de indicadores tanto para los impactos, como para sus medidas de mitigación, compensación o restauración.

Sobre el CAPITULO VII

**15.** Presentar lo siguiente en virtud de que se omite en el Estudio presentado:

VII.4. Pronóstico ambiental. A partir del análisis de los tres apartados anteriores, deberá concluirse con el pronóstico ambiental de la zona de influencia y sistema ambiental del proyecto en estudio.

VII.5. Evaluación de alternativas. Se indicarán las alternativas para el proyecto o medidas compensatorias sobre:

- Ubicación; indicando los otros sitios alternativos de localización.
- De tecnología; indicando los procesos, métodos o técnicas alternativas.
- De reducción de la superficie a ocupar.
- De características en la naturaleza, tales como dimensiones, cantidad y distribución de obras y/o actividades.
- De compensación de impactos significativos. Se realizará un análisis de las alternativas y se presentarán los criterios por los que el promovente eligió la alternativa que se presenta.

**IV.** Que con fecha 30 de noviembre de 2023 se recibió en esta ORSEMARNATBCS la Información adicional solicitada en el oficio citado para dar continuidad al trámite.

**V.** Que con fecha 08 de enero de 2024 se recibió en esta ORSEMARNATBCS el oficio PFPA/10.1/8C.17.4/067/2024 de fecha 08 de enero de 2024, emitido por la Procuraduría Federal de Protección al Ambiente en el Estado de Baja California Sur (PROFEPABCS) en respuesta a lo solicitado manifestando entre otros puntos lo siguiente:

*"Por lo que se indica que después de una búsqueda exhaustiva a los archivos y bases de datos con los que cuenta esta Oficina de Representación no se encontró procedimiento administrativo abierto al proyecto antes mencionado, así mismo se informa que el día 18 de octubre del presente año, se informa que no se han llevado a cabo obras y/o actividades relacionadas a dicho proyecto."*

**VI.** Que con base en los antecedentes y

## RESULTANDO:

**1.** Que con fecha 24 de enero de 2024, ingresó en esta Oficina de Representación de la Secretaría de Medio Ambiente y Recursos Naturales (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, 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 IX** 30 párrafo primero, 34, 35 párrafos primero, segundo, tercero y cuarto fracción II de la

*[Handwritten signature]*



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

2. Que en cumplimiento a lo dispuesto por los artículos 34 fracción I de la LGEEPA en relación con el 37 de su RLGEEPAMEIA el **03 de agosto de 2023**, la SEMARNAT publicó a través de la Separata número **DGIRA/0007/24**, de su Gaceta Ecológica y en la página electrónica [http://sinat.semarnat.gob.mx/Gacetas/archivos2023/gaceta\\_0007-24.pdf](http://sinat.semarnat.gob.mx/Gacetas/archivos2023/gaceta_0007-24.pdf) el listado de proyectos sometidos al Procedimiento de Evaluación de Impacto y Riesgo Ambiental durante el periodo comprendido del **01 al 07 de febrero de 2024**, dentro de los cuales se incluyó la solicitud del promovente para que ésta 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 SEMARNAT diera inicio al Procedimiento de Evaluación de Impacto Ambiental del proyecto.
3. Que con fecha 01 de febrero de 2024 se recibió en esta ORSEMARNATBCS, el escrito del promovente mediante el cual presentó el extracto del proyecto publicado en el periódico *El Sudcaliforniano* de fecha del **29 de enero al 04 de febrero de 2024**, 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.
4. Que con fecha 06 de febrero de 2024 una vez integrado el expediente del proyecto registrado con el número 03/MP-0030/01/24 esta ORSEMARNATBCS puso a disposición del público en el Centro Documental, sita en 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.
5. 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
6. 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:**

- I. Que 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; 3 inciso A fracción VII subinciso a), 33, 34

"TERRAZAS AL CORTEZ"  
VELAS INVEST S.A. DE C.V.

Página 2 de 29

"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



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 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 RLGEEPAMEIA esta ORSEMARNATBCS en ejercicio de sus atribuciones tiene la facultad de la evaluación del Impacto Ambiental de obras o actividades y la emisión de las resoluciones correspondientes.

**II.** 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 RLGEEPAMEIA 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 de B. C. S. 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.**

El proyecto consiste en lotificación de un predio para venta de 82 lotes, vialidades y andadores, planta de tratamiento de aguas residuales, casa club, canal pluvial, área verde y área de donación, en un predio de 40,046.27 m<sup>2</sup> de superficie total, ubicado en la parcela 243 Z6P 1/3 en la localidad de Cabo San Lucas, Municipio de los Cabos, B. C. S.

### **B. ASPECTOS ABIÓTICOS.**

**Clima.** Con base en la clasificación de Köppen se identificó el clima BW(h') w muy árido y cálido, con una temperatura media anual mayor de 22°C y temperatura del mes más frío mayor de 18°C

**Precipitación:** En la zona presenta un rango de precipitación de 125 a 400 mm anual.

**Temperatura:** La temperatura media anual promedio en la zona es de 23.8° C, la temperatura máxima promedio es de 34.7° C y se presenta en el mes de Julio, la temperatura mínima promedio es de 11.7° C durante el mes de enero

**Ciclones.** De acuerdo al grado de riesgo por ciclones tropicales del Centro Nacional de Prevención de Desastres, (CENAPRED) el proyecto se encuentra en una zona de riesgo muy alto.

**Geología.** En el área del proyecto denominado "Terrazas al Cortez", se presenta rocas ígneas intrusivas del Cenozoico como Unidad Cronoestratigráfica

**Geomorfología.** El proyecto se encuentra inmerso en el sistema de topofomas conocido como lomerío, que son elevaciones de tierra de altura pequeña y prolongada

**Sismos.** Dada la ubicación geográfica del área del proyecto este se encuentra en la Zona B, esta es una zona de baja sismicidad. El proyecto se encuentra en una zona en donde, se han registrado sismos con una baja frecuencia, de aceleración en el terreno menor del 70% de la aceleración de la gravedad el peligro sísmico se considera bajo y tiene un factor sísmico de 0.14.

A  
94



**Edafología.** En el predio se presenta el tipo de suelo en el que se encuentra en el área del proyecto es Regosol éutrico

Los regosoles son suelos muy jóvenes, generalmente resultado del depósito reciente de roca y arena acarreadas por el agua

**Hidrología Superficial.** En la información de la Red Hidrográfica muestra que el área del proyecto se encuentra a una distancia aproximadamente de 2 kilómetros de la corriente conocida como "El Tiburón" siendo la más cercana a la zona del proyecto

**Hidrología Subterránea.** La información obtenida por del portal de Geoinformación de la Comisión Nacional para el Conocimiento y Uso de la Biodiversidad (CONABIO) se encuentra en la cuenca hidrográfica de arroyo el tiburón la cual es una cuenca exorreica, esta es una cuenca hidrográfica de circulación abierta, es decir, que sus ríos vierten al mar u océano. La alimentación de estas cuencas proviene de dos fuentes principales: la lluvia y el deshielo.

### **C. ASPECTOS BIÓTICOS.**

En la serie VIII de uso de suelo y vegetación del INEGI el área del proyecto se encuentra en una zona de: Selva Baja Caducifolia.

Los principales individuos de esta comunidad vegetal y que se encontraron en el predio son las siguientes: Lomboy (*Jathropa cinerea*), Cardón (*Pachycereus pringleii*), Pitahaya Agria (*Stenocereus gummosus*), Torote blanco (*Bursera odorata*), Choya Pelona (*Opuntia cholla*), Viejito (*Mammillaria dioca*), Torote Colorado (*Bursera microphylla*), Biznaga regional (*Ferocactus townsendianus*), Palo Adan (*Fouquieria diguetii*) Copal (*Bursera hindsiana*) Garambullo (*Lophocereus schottii*) Palo Blanco (*Lysiloma candida*) Otatave (*Vallesia glabra*). Del listado de las especies de flora silvestre las que se encuentran en alguna categoría de riesgo son las siguientes: Biznaga regional (*Ferocactus townsendianus*) y Garambullo (*Lophocereus schottii*).

**Fauna.** El área del proyecto se localiza al Sur de la Península de Baja California, está considerada dentro de la Provincia Biogeográfica Neotropical. Los principales organismos presentes son mamíferos, reptiles y aves. En el levantamiento en sitio del proyecto se observó que la fauna en el sitio fue escasa, debido principalmente a la presencia humana constante y sus actividades relacionadas. Las especies encontradas fueron las siguientes:

**Aves:** Codorniz de California (*Callipepla californica*), Zopilote o Aura (*Cathartes aura*), Cuervo (*Corvus corax*), Cardenal (*Cardinalis cardinalis*), Carpintero del desierto (*Melanerpes uropygialis*)

**Reptiles:** Cachora o Huico (*Cnemidophorus hyperytrus*), Camaleón de Cuernos (*Phrynosoma coronatum*)

**Mamíferos:** Conejo matorralero (*Sylvilagus audubonii arizonae*), Liebre (*Lepus californicus xanti*), Juancito (*Ammospermophilus leucorius extimus*). De las especies que se observaron e identificaron las especies que se encuentran bajo algún estatus en la Norma Oficial Mexicana NOM-059-SEMARNAT-2010 fueron las siguientes Cachora (*Cnemidophorus hyperytrus*), Cardenal (*Cardinalis*) y la Liebre (*Lepus californicus*).

### **D. IMPACTOS AMBIENTALES IMPLICADOS EN EL DESARROLLO DEL PROYECTO IDENTIFICADOS POR EL PROMOVENTE.**



Resultaron un total de 35 impactos posibles, entre las diferentes etapas del proyecto consideradas (Preparación del sitio, Construcción, Operación y Mantenimiento y Abandono) con los factores relevantes del medio (abióticos, bióticos y socioeconómicos), de las cuales 13 negativas y 22 positivas. De estos posibles impactos que pudieran generarse se identificaron 11 para la etapa de Preparación del Sitio, 12 para la Etapa de Construcción, 12 para la etapa de Operación y Mantenimiento y 13 para la etapa de Abandono del Sitio.

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

En la MIA-P, el promovente identificó Medidas Preventivas y de Mitigación, algunos de estas se repiten en más de una etapa, mismas que se establecen como de cumplimiento obligatorio tal y como se indica en el TÉRMINO correspondiente de la presente Resolución, siendo las siguientes:

### Etapa de preparación del sitio

A continuación, se presentan las medidas consideradas para la etapa de preparación de sitio

- ✓ Se exigirá a los transportistas y operarios de los camiones y maquinaria utilizada en el proyecto que se encuentren en condiciones óptimas de operación, con el objeto de disminuir las emisiones de gases contaminantes y ruidos que alteren a la fauna y ocasionen contaminación del aire.
- ✓ Para evitar la dispersión de polvos se realizarán riegos mínimos de agua para disminuir su levantamiento con el movimiento de tierras y tránsito de los vehículos y maquinaria. Así mismo el transporte de materiales se realizará utilizando una lona o similar para tapar el material y evitar la dispersión
- ✓ La afectación por el uso de agua en el desarrollo de la obra, aunque es en cantidades menores, se ve mayormente reflejado en sitios de mayor escasez. Para mitigar esta actividad se utilizará agua tratada para el control de polvos.
- ✓ Se exigirá a todo el personal se abstenga de realizar sus necesidades fisiológicas al aire libre, por lo que se les proveerá sanitarios portátiles que serán ubicados estratégicamente en el área del proyecto. La empresa contratada para renta de los sanitarios estará encargada de la limpieza y retiro de los residuos.
- ✓ No se permitirá arrojar ningún desecho o residuo a los escurrimientos y cuerpos de agua cercanos a el área de proyecto.
- ✓ El material removido se deberá colocar en sitios con poca o nula pendiente para evitar su arrastre a los cuerpos de agua, naturales y superficiales.
- ✓ Se delimitará la superficie del área del proyecto para evitar la afectación a otras superficies, utilizando marcas visibles, o bien se delimitará por medio de postes o malla, con el objeto de evitar la utilización de otras superficies que no estén propuestas para este fin.
- ✓ Deberán evitarse excavaciones y remociones de suelo innecesarias para evitar el incremento de los procesos erosivos, la inestabilidad y escurrimiento superficial del suelo.
- ✓ Asimismo, evitar en menor proporción el impacto negativo al paisaje local.



- ✓ Para prevenir la contaminación de cauces y suelo con materiales producto de la etapa de preparación del sitio, todos estos deberán ser almacenados en la parte alta del predio para que no desvíen o tapen los arroyos intermitentes en el área del proyecto
- ✓ Se aplicará de manera estricta el Programa de Clasificación, Preparación, Remoción y Rescate de Flora y Fauna Nativa Para Lote 243. el que contempla las opciones de reubicación, o remoción, de acuerdo con los diferentes criterios para definir el manejo de cada uno de los individuos florísticos.
- ✓ Durante esta etapa se tendrá el cuidado de vigilar y prevenir la presencia de incendios forestales, no se permitirá el uso de fogatas y/o zonas donde se calienten los alimentos de los trabajadores de forma improvisada. Por lo que se contempla disponer de un espacio específico donde se elaboren y cocinen los alimentos.
- ✓ Se contempla la instalación de áreas ajardinadas donde se colocarán algunos de los organismos rescatados con mayor probabilidad de sobrevivencia.
- ✓ La especie Biznaga regional (*Ferocactus townsendianus*), dentro de la lista de la NOM-059- SEMARNAT-2010, serán rescatados todos los organismos presentes dentro del predio para su colocación en las zonas destinadas para jardines, o en caso la donación por solicitud de alguna universidad o centro de investigación para su reproducción controlada.
- ✓ Se establecerán acciones de supervisión y de ahuyentamiento de fauna previo al inicio de cada actividad, se realizará la capacitación y concientización del personal que labore en el predio para el manejo y reubicación de especies, con el objetivo de mermar las muertes y el estrés faunístico en el área del proyecto.
- ✓ En todo momento se tendrá en la medida de lo posible vigilancia en el terreno y estará estrictamente prohibido la cacería, captura o maltrato de las especies de fauna silvestre que se presenten.
- ✓ Se prohíbe la introducción de especies exóticas que puedan convertirse en depredadoras o que lleguen a desplazar a las especies nativas del lugar y así salvaguardar la integridad de las especies que se encuentran en el lugar.
- ✓ Se participará en las acciones de vigilancia ambiental, para generar reportes de posibles ilícitos ambientales en el área del proyecto como extracción de flora y fauna, tiro de basura o cascajo, etc. Una de las medidas de mitigación es la inclusión de áreas ajardinadas que permitirán incrementar la mitigación por el desarrollo de una obra de urbanización, con lo que se pretende mejorar el paisaje
- ✓ El personal o trabajadores que sean requeridos para la realización de las actividades menores será contratado o reclutado entre los pobladores de los lugares cercanos o aledaños a el área del proyecto, considerando que tengan la capacidad para las áreas requeridas.
- ✓ Los trabajadores que estén en la zona de trabajo, se les recomendará portar cubre bocas o pañoletas, así como lentes protectores contra los polvos, con el fin de evitar enfermedades respiratorias o infecciones en los ojos, así como su



equipo de protección personal necesario para las actividades que estén desarrollando y se limitara el horario de trabajo de 08:00 hrs a 20:00 hrs, lo cual reduce el posible impacto que pudiera ser generado a vecinos colindantes.

- ✓ El desarrollo de la obra proporciona un lugar con características que mejoran la calidad de vida y bienestar social, además de la ampliación de servicios a la zona conurbada.
- ✓ El proyecto forma parte del programa de desarrollo urbano vigente en las regiones donde se proyecta el crecimiento de la población de una manera ordenada

### **Etapa de preparación del sitio**

- ✓ Se tendrá el cuidado permanente de tener en óptimas condiciones de operación en los vehículos de transporte de materiales de construcción, así como a la maquinaria ligera a utilizar, con el objeto de disminuir las emisiones de gases contaminantes y ruidos que alteren u ocasionen contaminación del aire.
- ✓ Dar cumplimiento a lo establecido en la NOM-081-SEMARNAT-1994, que establece los límites máximos permisibles de emisión de ruido.
- ✓ Limitar el horario de trabajo de 08:00 hrs a 18:00 hrs, lo cual reduce el posible impacto que pudiera ser generado a vecinos en su horario de descanso.
- ✓ Limitar el movimiento de personal y de la maquinaria, únicamente a los lugares en los que se estén llevando a cabo actividades relacionadas con la obra.
- ✓ Uso de maquinaria con registros de mantenimiento, la cual deberá ser sometida a revisión y evaluación de manera periódica, esto deberá llevarse a cabo fuera del área del proyecto
- ✓ Se realizará la limpieza diaria de los sanitarios portátiles con el firme objetivo de evitar la filtración al subsuelo.
- ✓ Prohibir contundentemente el uso de ácidos muriático y cloro como artículo de limpieza, más aún si sus residuos pudiesen llegar a escurrir hasta los cuerpos de agua o a las inmediaciones donde se encuentren árboles y arbustos.
- ✓ Prohibir terminantemente el lavado dentro del predio de los vehículos (ollas) que trasporten concreto y más aún, prohibir que estos vehículos viertan desechos líquidos (lechadas) en las escorrentías del terreno.
- ✓ Prevenir goteo de los vehículos y maquinaria, mediante la revisión de las condiciones mecánicas antes de acceder al sitio. No está permitido realizar servicios de mantenimiento a vehículos dentro o en las colindancias del predio, deberán realizarse en un taller autorizado por el proveedor. No se permitirá el almacén temporal de combustible dentro del predio o en sus colindancias cercanas.
- ✓ Recoger todos los residuos sólidos que pudieran contaminar el suelo que se generen durante las diferentes actividades de construcción y depositarlos en el relleno sanitario cercano al área del proyecto
- ✓ Establecer como medida de restauración la colecta de todo tipo de desecho, basuras y otros tipos de residuos ajenos al paisaje del sitio, medida que deberá ser mantenida antes, durante y después de las actividades constructivas mediante el establecimiento de una ronda diaria por todo el predio para la recolección de los desechos que pudiesen encontrarse dispersos en esta.

94



- ✓ Prohibir la ejecución de todo tipo de reparación mecánica dentro del área de obra, a menos que tenga que realizarse esta por causas de fuerza mayor, los desechos que sean producidos y otros residuos deberán ser depositados en los contenedores destinados para ello.
- ✓ Se deberán regar periódicamente los caminos, cuando la humedad en el sitio no sea suficiente para el control de partículas
- ✓ Se prohibirá terminantemente el acceso y libre tránsito al área circundante a toda persona o vehículo, limitando la entrada solo a quienes justifique su presencia en dicha área dada su participación en las actividades afines.
- ✓ Se realizará la vigilancia permanente para evitar cualquier conato de incendio, cortas clandestinas, saqueo de ejemplares, entre otros.
- ✓ Prohibir estrictamente a los trabajadores la molestia, captura y caza de cualquier ejemplar de la fauna silvestre que se presente durante los trabajos de construcción.
- ✓ Con la prevención, control y combate de incendios forestales, junto con la vigilancia forestal se logrará proteger no solamente a la flora existente, sino también a la fauna asociada a ésta
- ✓ Con la finalidad de minimizar el impacto visual, se llevarán a cabo actividades de limpieza y orden diariamente.
- ✓ Proteger la zona contra incendios que pudieran afectar su actual condición de belleza escénica.
- ✓ Se colocará el número suficiente de recipientes para basura, los cuales deberá contar con tapas y ser colocados en sitios estratégicos dentro del predio.
- ✓ El personal o trabajadores que sean requeridos para la realización de las actividades menores será contratado o reclutado preferentemente entre los pobladores de los lugares cercanos o aledaños a el área del proyecto, considerando que tengan la capacidad para las áreas requeridas.
- ✓ Los trabajadores que estén en la zona de trabajo, se les recomendará portar cubre bocas o pañoletas, así como lentes protectores contra los polvos, con el fin de evitar enfermedades respiratorias o infecciones en los ojos, así como su equipo de protección personal necesario para las actividades que estén desarrollando.
- ✓ A los trabajadores se les proporcionará agua purificada para evitar enfermedades gastrointestinales.
- ✓ Para evitar la aparición de fauna nociva como cucarachas, moscas, perros, gatos y ratas, se requerirá que diariamente se realice limpieza, y se mantengan cerrados los depósitos de basura, así como solicitar al servicio de limpieza municipal que realice el servicio de colecta

### **Etapas de operación y mantenimiento del proyecto**

- ✓ Se realizará la limpieza general en la vialidad y zona de acceso, lo cual generará mejoras en la calidad del aire de la zona.
- ✓ A fin de mejorar la infiltración de agua al subsuelo, en el proyecto, a través de diferentes acciones, tales como: prevención y control de incendios forestales, control de plagas y enfermedades, implementación de áreas ajardinadas y uso de materiales permeables como adoquín o similar en algunas zonas.

9  
4



- ✓ Con la finalidad de no dispersar en la zona del proyecto residuo, el personal técnico deberá recoger todos los residuos sólidos (plásticos, latas, botellas, etc.) que se generen durante todas las actividades que conformen el proyecto, teniendo una zona específica para su depósito y confinamiento, para después realizar su disposición final al relleno sanitario autorizado.
- ✓ Realizar acciones de vigilancia ambiental permanente, en todo el predio, con la finalidad de prohibir y evitar acciones de quemas y cortas clandestinas, saqueo de especies de flora silvestre, entre otros.
- ✓ Implementar un programa de vigilancia permanente, con objeto de impedir la cacería furtiva, captura o maltrato de la fauna silvestre que regrese al sitio.
- ✓ Se hará un programa permanente para eliminar la fauna nociva que llegará presentarse en el lugar.
- ✓ Realizar el mantenimiento constante del camino de acceso, con ello se prevendrá el arrastre de sedimentos o pérdidas de suelo y por supuesto se mejorará la percepción visual de estos.
- ✓ Ejecutar los programas de prevención, control y combate de incendios y plagas forestales y de vigilancia por parte del propietario, con la finalidad de evitar siniestros que pudieran impactar negativamente al componente paisajístico existente.
- ✓ El personal o trabajadores que sean requeridos para la realización de las actividades necesarias en esta etapa será contratado o reclutado entre los pobladores de los lugares cercanos o aledaños a el área del proyecto, considerando que tengan la capacidad para las actividades requeridas.
- ✓ Los trabajadores que estén en la zona de trabajo, se les recomendará portar cubre bocas o pañoletas, así como lentes protectores contra los polvos, con el fin de evitar enfermedades respiratorias o infecciones en los ojos, así como su equipo de protección personal necesario para las actividades que estén desarrollando.

## F. DICTAMEN TÉCNICO.

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.

III. Que para la autorización de las obras y actividades a que se refiere el artículo 28 de la LGEEPA, la SEMARNAT se sujetará a lo que establezcan los *Programas de Desarrollo Urbano*, *Programa de Ordenamiento Ecológico General del Territorio (POEGT)*, las *Declaratorias de Áreas Naturales Protegidas* y las demás Disposiciones Jurídicas que resulten aplicables conforme lo establece el artículo 35 de la misma.

IV. Que cuenta con la autorización de uso de suelo, emitido mediante oficio: US/208/PU/2023 de fecha 01 de marzo de 2023 emitidos por la Dirección General de Desarrollo Urbano, Dirección Municipal del Planeación Urbana y cumpliendo así conforme lo establece el artículo 35 de la LGEEPA.

*P*  
*J. W.*



**V.** Que el predio del proyecto se encuentra ubicado dentro de la Unidad Ambiental /Biofísica **UAB-5**, Región Ecológica 4.32 Sierras y Piedemontes del Cabo del instrumento normativo regional: *Programa de Ordenamiento Ecológico General del Territorio* (POEGT), la cual establece una política ambiental: *Preservación y Aprovechamiento Sustentable* y una estrategia coadyuvante del desarrollo el *Turismo*, cumpliendo así conforme lo establece el artículo 35 de la LGEEPA.

**VI.** 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 *Apta para el uso turístico y asentamientos humanos, secundariamente el uso pesquero*, 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.

**VII.** El área del proyecto no se encuentra dentro de algún Área Natural Protegida competencia de la federación.

Por lo anterior y con base en la ubicación, dimensiones, características y 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 SEMARNAT publicado en el Diario Oficial de la Federación el 27 de julio del 2022; 4º, 5º fracciones II y X; 28 fracción VII y IX, 30 párrafo primero, 34, 35 párrafos primero, segundo, tercero y cuarto fracción II de la LGEEPA; 2º, 4º fracción I, 5º inciso O y Q, 9º, 10º fracción II, 12, 17, 21, 22, 37, 38, 44, 45 fracción II, 47 y 57 de su RLGEPPAMEIA 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 **"TERRAZAS AL CORTÉZ"**, dentro del predio localizado en un predio de 40,046.27 m<sup>2</sup> de superficie total, ubicado en la parcela 243 Z6P 1/3 en la localidad de Cabo San Lucas, Municipio de los Cabos, B. C. S.

"TERRAZAS AL CORTEZ"  
VELAS INVEST S.A. DE C.V.  
Página 16 de 29

"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



**SEGUNDO.** Esta Autorización de Manera Condicionada es para la totalidad de la obra y actividades que consiste en lotificación de un predio para venta de 82 lotes, vialidades y andadores, planta de tratamiento de aguas residuales, casa club, canal pluvial, área verde y área de donación, en un predio de 40,046.27 m<sup>2</sup> de superficie total, ubicado en la parcela 243 Z6P 1/3 en la localidad de Cabo San Lucas, Municipio de los Cabos, B. C. S.

**TERCERO.** Las superficies que constituyen el proyecto se muestran en la siguiente tabla:

NÚM.	ELEMENTOS	SUPERFICIE (m2)
1	Área de los lotes	25,876 m2
2	Vialidades	7,194 m2
3	Andadores	1,841 m2
4	Área verde	288 m2
5	Área casa club	1,177 m2
6	Área por definir	3,142 m2
7	Canal pluvial	528 m2
		TOTAL=40,046.27 m2

La zona del predio cuenta con postes de luz cercanos a la propiedad. Se cuenta con oficio de CFE No. 1516/2023, Solicitud No. 00001398/2023, donde indica las características del servicio que podrá proveer Carga contratada: 13 kVA, Demanda contratada 13 kVA, Tensión de suministro 13 kV, Tolerancia de tensión +/- 5 %, frecuencia 60 HERTZ, numero de fases e hilos 3F4H, suficientes para el proyecto. Durante la realización de la obra se dejará preparada la conexión a pie de década lote para conexión con la CFE.

Se cuenta con oficio No. DG/1267/08/2023, de OOMSAPAS, anexo, donde se indica que el organismo operador verifico en la décimo primer sesión del comité de factibilidades del organismo operador Municipal del Sistema de Agua Potable, Alcantarillado y Saneamiento de Los Cabos, en la que se sometieron a revisión, análisis y evaluación diversas solicitudes de factibilidad para servicios de agua potable, dentro de las que se localiza la del el proyecto Terrazas al Cortez, con clave catastral 402-001-2912, donde dicho órgano colegiado resolvió , por unanimidad, supeditar la autorización del suministro en un volumen de agua potable de 1.067 L.P.S. y un cálculo del diámetro de toma de 2", suficientes para el proyecto.

Se construirá una planta de tratamiento de aguas residuales para un caudal de 1.1 lps, con un tratamiento biológico de lodos activados con sedimentación secundaria, cárcamo de bombeo de agua cruda, cisterna de agua tratada y cloración. Contará con un sistema en condiciones extremas de carga orgánica y picos hidráulicos para garantizar el volumen total.

El proyecto consiste en el desarrollo de infraestructura para dotar de servicios básicos a los lotes fraccionados, drenaje sanitario, agua potable, instalación eléctrica media, voz y datos, luminarias, canaleta de control pluvial, pavimentación de acceso, caminos internos y construcción de banquetas. Los lotes serán entregados en terracería, por lo que no se

P  
94



realizarán actividades de construcción dentro de estas áreas, los servicios llegarán a pie de lote.

**CUARTO.** El predio con superficie total de 40,046.27m<sup>2</sup> constituido por 82 lotes, se encuentra delimitado por las coordenadas UTM, Z12N, WGS84 cuyos vértices se muestran en la siguiente tabla:

CUADRO DE CONSTRUCCION DEL LOTE "A" DEL LOTE 243						
LADO		RUMBO	DISTANCIA	V	COORDENADAS	
EST	PV				Y	X
				2	2,535,986.6420	615,403.9340
2	16	N 16°10'1.20" W	58.4413	16	2,536,042.7722	615,387.6617
16	15	S 68°37'32.52" W	132.8194	15	2,535,994.3651	615,263.9777
15	17	S 16°7'9.48" E	23.766	17	2,535,971.5334	615,270.5760
17	18	N 68°37'32.52" E	4.0283	18	2,535,973.0016	615,274.3273
18	19	S 16°10'1.20" E	34.6756	19	2,535,939.6973	615,283.9823
19	2	N 68°37'35.04" E	128.8108	2	2,535,986.6420	615,403.9340
SUPERFICIE=					7,591.8129	m <sup>2</sup>

CUADRO DE CONSTRUCCION DEL LOTE "B" DEL LOTE 243						
LADO		RUMBO	DISTANCIA	V	COORDENADAS	
EST	PV				Y	X
				9	2,536,100.3907	615,370.9579
9	12	S 68°37'20.64" W	108.0243	12	2,536,061.0146	615,270.3658
12	13	S 16°9'50.76" E	23.8757	13	2,536,038.0827	615,277.0126
13	14	S 68°37'45.48" W	24.7641	14	2,536,029.0587	615,253.9512
14	15	S 16°7'9.48" E	36.1134	15	2,535,994.3651	615,263.9777
15	16	N 68°37'32.52" E	132.8194	16	2,536,042.7722	615,387.6617
16	9	N 16°10'1.20" W	59.9909	9	2,536,100.3907	615,370.9579
SUPERFICIE=					7,344.5046	m <sup>2</sup>

CUADRO DE CONSTRUCCION DEL LOTE "C" DEL LOTE 243						
LADO		RUMBO	DISTANCIA	V	COORDENADAS	
EST	PV				Y	X
				7	2,536,114.8089	615,229.1694
7	8	N 68°37'35.04" E	132.7144	8	2,536,163.1762	615,352.7562
8	9	S 16°10'1.20" E	65.3706	9	2,536,100.3907	615,370.9579
9	12	S 68°37'20.64" W	108.0243	12	2,536,061.0146	615,270.3658
12	11	N 16°9'58.68" W	23.8768	11	2,536,083.9472	615,263.7179
11	10	S 68°37'35.04" W	24.7258	10	2,536,074.9360	615,240.6927
10	7	N 16°7'9.48" W	41.5046	7	2,536,114.8089	615,229.1694
SUPERFICIE=					8,054.0339	m <sup>2</sup>



CUADRO DE CONSTRUCCION DEL LOTE "D" DEL LOTE 243						
LADO		RUMBO	DISTAN- CIA	V	COORDENADAS	
EST	PV				Y	X
				37	2,536,231.2060	615,333.0343
37	8	S 16°10'01.11" E	70.831	8	2,536,163.1762	615,352.7562
8	40	S 68°37'35.21" W	132.714	40	2,536,114.8089	615,229.1694
40	7	N 16°10'01.44" W	40.816	7	2,536,154.0106	615,217.8047
7	6	S 68°37'35.21" W	10.155	6	2,536,150.3098	615,208.3485
6	5	N 16°10'01.46" W	52.943	5	2,536,201.1589	615,193.6072
5	39	N 68°37'33.89" E	77.053	39	2,536,229.2409	615,265.3602
39	38	S 15°51'40.26" E	22.94	38	2,536,207.1746	615,271.6298
38	37	N 68°37'35.21" E	65.94	37	2,536,231.2060	615,333.0343
SUPERFICIE=					11,422.9950	m <sup>2</sup>

CUADRO DE CONSTRUCCION DEL LOTE "E" AREA COMUN VERDE DEL LOTE 243						
LADO		RUMBO	DISTANCIA	V	COORDENADAS	
EST	PV				Y	X
				10	2,536,074.9360	615,240.6927
10	11	N 68°37'35.04" E	24.7258	11	2,536,083.9472	615,263.7179
11	12	S 16°9'58.68" E	23.8768	12	2,536,061.0146	615,270.3658
12	13	S 16°9'50.76" E	23.8757	13	2,536,038.0827	615,277.0126
13	14	S 68°37'45.48" W	24.7641	14	2,536,029.0587	615,253.9512
14	10	N 16°7'9.48" W	47.7547	10	2,536,074.9360	615,240.6927
SUPERFICIE=					1,176.7516	m <sup>2</sup>

CUADRO DE CONSTRUCCION AREA DE DONACION						
LADO		RUMBO	DISTAN- CIA	V	COORDENADAS	
EST	PV				Y	X
				37	2,536,231.2061	615,333.0343
37	38	S 68°37'35.21" W	65.94	38	2,536,207.1746	615,271.6298
38	39	N 15°51'40.26" W	22.94	39	2,536,229.2409	615,265.3602
39	3	N 68°37'34.00" E	65.817	3	2,536,253.2280	615,326.6501
3	37	S 16°10'01.61" E	22.929	37	2,536,231.2061	615,333.0343
SUPERFICIE=					1,502.7700	m <sup>2</sup>

CUADRO DE CONSTRUCCION LOTE "D1" AREA COMUN VIALIDAD GENERAL DE ACCESO DEL LOTE 243						
LADO		RUMBO	DISTANCIA	V	COORDENADAS	
EST	PV				Y	X
				6	2,536,150.3098	615,208.3485
6	7	N 68°37'17.34" E	10.19	7	2,536,154.0244	615,217.8374

"TERRAZAS AL CORTEZ"  
VELAS INVEST S.A. DE C.V.  
Página 19 de 29

"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



7	17	S 16°07'08.15" E	190.599	17	2,535,970.9185	615,270.7538
17	18	N 68°38'11.34" E	6.507	18	2,535,973.2889	615,276.8137
18	19	S 16°05'37.77" E	34.038	19	2,535,940.5846	615,286.2495
19	20	S 68°37'35.21" W	16.493	20	2,535,934.5739	615,270.8912
20	6	N 16°10'01.46" W	224.619	6	2,536,150.3098	615,208.3485
SUPERFICIE=					2,478.5280	m <sup>2</sup>

CUADRO DE CONSTRUCCION VIALIDAD 1						
LADO		RUMBO	DISTANCIA	V	COORDENADAS	
EST	PV				Y	X
				18	2,535,973.2889	615,276.8137
18	25	N 68°38'09.31" E	126.301	25	2,536,019.2995	615,394.4361
25	24	S 16°04'37.88" E	11.048	24	2,536,008.6834	615,397.4957
24	23	S 68°38'11.34" W	126.298	23	2,535,962.6751	615,279.8760
23	18	N 16°05'37.77" W	11.047	18	2,535,973.2889	615,276.8137

CUADRO DE CONSTRUCCION VIALIDAD 2						
LADO		RUMBO	DISTANCIA	V	COORDENADAS	
EST	PV				Y	X
				26	2,536,017.8242	615,257.1980
26	14	N 16°07'09.37" W	11.693	14	2,536,029.0580	615,253.9514
14	13	N 68°37'39.20" E	24.765	13	2,536,038.0831	615,277.0135
13	29	S 16°09'58.80" E	0.646	29	2,536,037.4631	615,277.1932
29	28	N 68°37'27.76" E	108.024	28	2,536,076.8358	615,377.7866
28	27	S 16°09'56.14" E	11.046	27	2,536,066.2269	615,380.8618
27	14	S 68°37'27.76" W	132.799	14	2,536,017.8242	615,257.1980

CUADRO DE CONSTRUCCION VIALIDAD 3						
LADO		RUMBO	DISTANCIA	V	COORDENADAS	
EST	PV				Y	X
				30	2,536,084.5529	615,263.5417
30	11	S 16°10'04.29" E	0.631	11	2,536,083.9470	615,263.7173
11	10	S 68°37'35.21" W	24.725	10	2,536,074.9360	615,240.6927
10	33	N 16°07'09.52" W	11.672	33	2,536,086.1492	615,237.4520
33	32	N 68°36'49.90" E	132.697	32	2,536,134.5372	615,361.0117
32	31	S 16°10'29.54" E	11.046	31	2,536,123.9287	615,364.0887
31	30	S 68°36'50.11" W	107.982	30	2,536,084.5529	615,263.5417

CUADRO DE CONSTRUCCION VIALIDAD 4						
LADO	RUMBO	DISTANCIA	V	COORDENADAS		



# MEDIO AMBIENTE

SECRETARÍA DE MEDIO AMBIENTE Y RECURSOS NATURALES



2024  
Felipe Carrillo  
PUERTO  
SECRETARÍA DE MEDIO AMBIENTE Y RECURSOS NATURALES

EST	PV		DISTAN- CIA		Y	X
				34	2,536,143.4120	615,220.9040
34	7	N 16°07'03.07" W	11.047	7	2,536,154.0244	615,217.8374
7	36	N 68°37'17.25" E	132.68	36	2,536,202.3900	615,341.3881
36	35	S 16°10'01.26" E	11.046	35	2,536,191.7810	615,344.4636
35	34	S 68°37'17.34" W	132.69	34	2,536,143.4120	615,220.9040

CUADRO DE CONSTRUCCION PLANTA DE TRATAMIENTO DEL LOTE 243						
LADO		RUMBO	DISTAN- CIA	V	COORDENADAS	
EST	PV				Y	X
				19	2,535,940.5846	615,286.2495
19	23	N 16°05'37.77" W	22.992	23	2,535,962.6751	615,279.8760
23	22	N 68°38'11.34" E	9.989	22	2,535,966.3140	615,289.1787
22	21	S 16°10'01.46" E	22.987	21	2,535,944.2359	615,295.5792
21	19	S 68°37'35.21" W	10.019	19	2,535,940.5846	615,286.2495

CUADRO DE CONSTRUCCION CANAL PLUVIAL						
LADO		RUMBO	DISTANCIA	V	COORDENADAS	
EST	PV				Y	X
				4	2,536,200.4270	615,191.7370
4	5	N 68°37'33.89" E	2.008	5	2,536,201.1589	615,193.6072
5	20	S 16°10'01.46" E	277.561	20	2,535,934.5739	615,270.8912
20	1	S 68°37'35.14" W	2.008	1	2,535,933.8420	615,269.0210
1	4	N 16°10'01.46" W	277.561	4	2,536,200.4270	615,191.7370
SUPERFICIE=					474.8730	m <sup>2</sup>

**QUINTO.** La presente autorización del proyecto tendrá una vigencia de **02 (dos) años** para la etapa de preparación del sitio y una vida útil de **25(veinticinco) años** para operación y mantenimiento. Dicho plazo empieza a contar a partir de la notificación de la presente Resolución. La vigencia del proyecto podrá ser renovada a solicitud de la promovente, previa acreditación de haber cumplido satisfactoriamente con todos los Términos y Condicionantes de la presente Resolución, así como las medidas de mitigación y/o compensaciones establecidas por el promovente en la MIA-P. Para lo anterior, deberá solicitar por escrito a esta Representación Federal la aprobación de su solicitud, antes del término de la vigencia señalada en el primer párrafo de este Término. Asimismo, dicha solicitud deberá acompañarse de un Informe suscrito por la promovente, el cual deberá detallar la relación pormenorizada de la forma y resultados alcanzados, en el cumplimiento a los Términos y Condicionantes establecidos en la presente Resolución. Éste podrá ser sustituido por el documento oficial emitido por la Delegación de la Procuraduría Federal de Protección al Ambiente en el Estado, a través del cual, dicha instancia haga constar la forma como el promovente ha dado

"TERRAZAS AL CORTEZ"  
VELAS INVEST S.A. DE C.V.  
Página 21 de 29

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

*Handwritten signature*



cumplimiento a los Términos y Condicionantes establecidos en la presente autorización. En caso contrario no procederá dicha gestión.

**SEXTO.** El Sistema de Abastecimiento de Agua Potable deberá asegurarse por medio del Contrato respectivo con el Organismo Operador Local, sin el cual no podrá llevarse a cabo el proyecto o en su caso deberá optar por el suministro de agua potable a través de pipas para el llevar a cabo el proyecto y avalando con la documentación necesaria que estas aguas provienen de una concesión autorizada y vigente.

**SÉPTIMO.** La presente Resolución no autoriza la construcción, operación y/o ampliación de ningún tipo de infraestructura. Para que el promovente pueda llevar a cabo cualquier actividad, diferente a la autorizada, por si o por terceros, directa o indirectamente vinculados al proyecto, deberá solicitar a esta ORSEMARNATBCS la evaluación del impacto ambiental para cada una de las obras y actividades que pretenda desarrollar en el trámite que corresponda. La solicitud contendrá un resumen general de los "subproyectos", con su ubicación exacta y condiciones ambientales presentes al momento de su solicitud.

**OCTAVO.** El promovente queda sujeto a cumplir con las obligaciones contenidas en el artículo 50 del RLGEEPAMEIA y en caso de que desista de realizar las actividades motivo de la presente autorización, deberá informar a esta ORSEMARNATBCS para que determine las medidas que deban adoptarse, a efecto de que no se produzcan alteraciones del equilibrio ecológico, la biodiversidad, o se generen efectos adversos a sus componentes.

**NOVENO.** El promovente en el caso que decida realizar modificaciones al proyecto, deberá solicitar la autorización respectiva 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 rebasarán los límites y condiciones establecidos en las disposiciones jurídicas relativas a la protección al ambiente que le sean aplicables, así como lo establecido en los Términos y Condicionantes de la presente Resolución. Para lo cual, deberá notificar dicha situación a esta ORSEMARNATBCS, previo al inicio de las actividades del proyecto que se pretenden modificar. Queda prohibido desarrollar actividades distintas a las señaladas en la presente autorización.

**DÉCIMO.** De conformidad con lo previsto por los artículos 35 de la LGEEPA y 49, de su RMEIA la presente autorización se refiere única y exclusivamente a los **aspectos ambientales de las obras y actividades** descritas en esta Resolución. Es obligación del promovente tramitar y obtener otras autorizaciones, concesiones, licencias, permisos, autorizaciones y similares que sean requisito para la realización de las obras y actividades autorizadas mediante la presente Resolución, ante otras autoridades en el ámbito de su competencia.

**UNDÉCIMO.** Si durante el desarrollo de la actividad de construcción y/o modificación, se produce por consecuencia de éstas, alguna afectación o daños a la población, inmuebles y/o al entorno de los vecinos, la responsabilidad de las medidas de carácter correctivo o preventivo así como cualquier reparación correrá por cuenta del promovente con

"TERRAZAS AL CORTEZ"  
VELAS INVEST S.A. DE C.V.  
Página 22 de 29

"Ing. Víctor Alfredo Bermúdez Almada", Melchor Coampo No. 1045, Col. Centro, C. P. 23000, La Paz, Baja California Sur, Teléfono: (612) 12 392 00  
www.gob.mx/semarnat



independencia de deber informar a esta autoridad del evento para en su caso tomar medidas correspondientes.

**DUODÉCIMO.** Queda bajo la más estricta responsabilidad del promovente la validez de los contratos civiles, mercantiles o laborales que se hayan firmado para la legal operación de esta autorización, así como su cumplimiento y consecuencias legales que corresponda aplicar a la 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 información complementaria y anexos.

**DECIMOCUARTO.** De conformidad con lo dispuesto por los artículos 35, párrafo cuarto 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 47, primer párrafo del su RMEIA, que establece, que la ejecución de la obra o la realización de la actividad de que se trate deberá sujetarse a lo previsto en la Resolución respectiva, esta ORSEMARNATBCS determina que la operación del proyecto, estarán sujetas a la descripción contenida en la MIA-P, así como a lo dispuesto en la presente Resolución conforme a las siguientes

#### **CONDICIONANTES:**

1. El promovente deberá 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 PROFEPABCS, con copia a esta ORSEMARNATBCS.
2. No deberá utilizar los predios colindantes como patios de maniobras, almacenes u otro fin como apoyo durante las etapas constructivas del proyecto cuyos propietarios sean diferentes a los del promovente. De requerirlo deberá someter a evaluación dichas obras asociadas para determinar lo conducente con el respectivo convenio con los terceros.
3. Queda prohibido realizar apertura de nuevos accesos, caminos o brechas para el mantenimiento o instalación de servicios. En caso de requerirlos deberá gestionar su autorización correspondiente.
4. El promovente deberá presentar en un plazo de 90 días hábiles y ejecutar previa las obras y actividades un Programa de Rescate y Reubicación de Flora y Fauna silvestre, tomando especial importancia aquellas especies que se encuentren listadas dentro de la NOM-059-SEMARNAT-2010 publicada en el Diario Oficial de la Federación de fecha 30 de diciembre de 2010 y sus actualizaciones.
5. El promovente deberá elaborar y ejecutar un Programa de Vigilancia Ambiental, donde se verifique el cumplimiento de las medidas de mitigación, así como de los Términos y Condicionantes contenidos en el presente Resolutivo en tiempo y forma el cual deberá incluir la siguiente información:

- a. Objetivos y alcances.

A  
94



- b. Diagnóstico y metodología a utilizar, así como acciones de monitoreo y seguimiento.
- c. Indicadores de éxito basados en criterios técnicos y ecológicos medibles y verificables en un corto, mediano y largo plazo.
- d. Cronograma de actividades, medidas correctivas e implementación de nuevas medidas de mitigación en caso de ser necesarias.

El cumplimiento de la ejecución de dicho programa será presentado en los informes referidos en el Término 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.
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 señalado 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.

✓ 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.

6. El promovente deberá dar aviso a la PROFEPABCS, antes de la conclusión del proyecto para que esta pueda verificar el cumplimiento de los Términos, Condicionantes y medidas de mitigación establecidas en la presente Resolución.

7. El promovente no deberá utilizar en las zonas ajardinadas del proyecto ejemplares de flora consideradas como invasoras conforme al *Acuerdo por el que se determina la Lista de las Especies Exóticas Invasoras para México*, publicado en el Diario Oficial de la Federación el 07 de diciembre de 2016.

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

A  
J  
al



9. Se prohíbe a el 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. El promovente será responsable ambientalmente de cualquier accidente que se presente por no tomar las medidas necesarias para evitarlo. En caso de que haya algún derrame deberá informarlo a las autoridades correspondientes para que determinen lo conducente y proceder a la remediación inmediata.
10. Por ningún motivo deberá almacenar ningún tipo de combustibles en el área del proyecto para el abastecimiento a la maquinaria y vehículos.
11. Se deberá llevar a cabo ante la CONAGUA el PERMISO DE DESCARGA DE AGUAS RESIDUALES, para dar cumplimiento a la NOM-001 SEMARNAT 2021, debido a que se utilizaran la planta de tratamiento de aguas residuales.
12. No podrá llevar a cabo ninguna obra o actividad en el área considerada como "sin definir" consistente en 3,142 m<sup>2</sup>, en virtud de que no está considerada en la presente autorización, en caso de pretender realizar alguna actividad en esta área deberá solicitar la consulta a esta Secretaría, con la descripción de las obras y actividades a realizar para que esta autoridad determine lo conducente.
13. Deberá llevara acciones de ahuyentamiento y rescate permanente durante toda la duración del proyecto, los resultados deberán ser evidenciados en los informes semestrales solicitados con sus correspondientes archivos fotográficos.
14. Deberá presentar evidencia de las capacitaciones al personal que fueron propuestas con su listado de asistencia temario ponente y archivo fotográfico para que se tenga el soporte suficiente se dichas acciones.
15. En el plazo de 90 días hábiles deberá presentar de manera específica y minuciosa las características procesos insumos y todo lo relacionado a la operación y mantenimiento de la planta de tratamiento de aguas residuales y se le informa que deberá dar disposición adecuada a los residuos y lodos generados por dicha operación debiendo mantener la documentación que así lo acredite para efecto de mostrarlo a la autoridad.
16. No está autorizada la construcción ni operación de desaladora para el área del proyecto en caso de pretender realizar alguna actividad relacionada con dichas actividades deberá solicitar la consulta a esta Secretaría, con la descripción de las obras y actividades a realizar para que esta autoridad determine lo conducente.
17. Deberá establecer los sanitarios portátiles en una proporción de 1 por cada 10 trabajadores, así mismo deberá contratar una empresa prestadora de los servicios de limpieza para disponer adecuadamente de los residuos generados y deberá mantener la documentación que así lo acredite para mostrarla a la autoridad en caso de ser necesario.

## ETAPA DE ABANDONO DEL SITIO.

"TERRAZAS AL CORTEZ"  
VELAS INVEST S.A. DE C.V.  
Página 26 de 29

"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



**18.** El promovente en caso de llevar a cabo el abandono del sitio deberá notificar a esta Secretaría con 3 (tres) meses de antelación para determinar las medidas de cierre aplicables al proyecto. Para ello, el promovente deberá presentar a esta ORSEMARNATBCS, en el mismo plazo señalado, para su correspondiente aprobación, un Programa de Restauración Ecológica en el que se describan las actividades tendientes a la restauración del sitio. Lo anterior aplica de igual forma en caso de que el promovente desista de la ejecución del proyecto.

**DECIMOQUINTO.** El promovente deberá presentar a la PROFEPA un informe semestral, para las distintas etapas del proyecto, sobre el cumplimiento de los Términos y Condicionantes propuestos en la MIA-P y referidos en el inciso C del presente documentos, así como los establecidos en la presente Resolución, con sus respectivos anexos fotográficos.

**DECIMOSEXTO.** La presente Resolución a favor del promovente es personal. De acuerdo con lo establecido en el Artículo 49 segundo párrafo del RLGEEPAMEIA en el cual dicho ordenamiento dispone que el promovente deba 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 el promovente pretenda transferir la titularidad de su propiedad o parte de la misma, el contrato de transferencia de la propiedad deberá incluir la obligación total o la obligación solidaria del cumplimiento de los términos y condicionantes establecidos en la presente Resolución y tal situación deberá comunicarla por escrito a esta autoridad.

**DECIMOSÉPTIMO.** 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 ORSEMARNATBCS, la decisión de sujetarse y responsabilizarse de los derechos y obligaciones impuestos a el promovente en la presente Resolución.

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

**DECIMONOVENO.** El promovente será el único responsable de garantizar por sí, o por los terceros asociados al proyecto, la realización de las acciones de mitigación, restauración y control de todos aquellos impactos ambientales atribuibles al desarrollo de las obras y actividades del proyecto, que no hayan sido considerados por él mismo, en la descripción contenida en la MIA-P. En caso de que las obras y actividades autorizadas pongan en riesgo u ocasionen afectaciones que llegasen a alterar los patrones de comportamiento de los recursos bióticos y/o algún tipo de afectación, daño o deterioro sobre los elementos abióticos presentes en el predio del proyecto, así como en su área de influencia, la Secretaría podrá exigir la suspensión de las obras y actividades autorizadas para el mismo, así como la instrumentación de programas de compensación,

*[Handwritten signature]*



además de alguna o algunas de las medidas de seguridad previstas en el artículo 170, de la LGEEPA.

**VIGÉSIMO.** La SEMARNAT a través de la PROFEPABCS vigilará el cumplimiento de los Términos y Condicionantes establecidos en el presente Resolutivo, así como los ordenamientos aplicables en materia de Impacto Ambiental. Para ello ejercerá, entre otras las facultades que le confieren los artículos 55, 59 y 61, del RLGEEPAMEIA.

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

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

**VIGÉSIMO TERCERO.** Se hace del conocimiento al promovente que la presente Resolución, podrá ser impugnada, mediante el recurso de revisión, dentro de los quince días hábiles siguientes contados a partir de la fecha de su notificación, ante esta 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, 3 párrafo primero fracción XV y 83, de la Ley Federal de Procedimiento Administrativo.

**VIGÉSIMO CUARTO.** Se hace del conocimiento de la promovente, que de conformidad con lo establecido en el artículo 161 de la LGEEPA, 55 del RLGEEPAMEIA, que la PROFEPABCS podrá realizar los actos de inspección, vigilancia y, en su caso, de imposición de sanciones por violaciones a las disposiciones establecidas.

**VIGÉSIMO QUINTO.** 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, el promovente se hará acreedor a las penas en que incurre quien se conduzca con falsedad de conformidad con lo dispuesto en la fracción II y III, del artículo 420 Quáter del Código Penal Federal, referente a los delitos contra la gestión ambiental.

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

**VIGÉSIMO SÉPTIMO.** NOTIFÍQUESE este proveído a la PROFEPABCS para los efectos legales a que haya lugar.

"TERRAZAS AL CORTEZ"  
VELAS INVEST S.A. DE C.V.  
Página 28 de 29

"Ing. Víctor Alfredo Bermúdez Almada", Melchor Gcampo No. 1045, Col. Centro, C. P. 23060, La Paz, Baja California Sur. Teléfono: (612) 12 393 00  
www.gob.mx/semarnat



*[Handwritten signature]*



**VIGÉSIMO OCTAVO.** NOTIFÍQUESE PERSONALMENTE el presente proveído al C. Guillermo Hernández Ramírez Representante Legal de la razón social VELAS INVEST, S. A. DE C. V., promovente del proyecto y hágasele saber que los autos del presente expediente podrán ser consultados en esta ORSEMARNATBCS, en calle Melchor Ocampo # 1045, Colonia Centro, La Paz, B. C. S. de conformidad con lo dispuesto por los artículos 35, 36 y 38 de la Ley Federal de Procedimiento Administrativo.

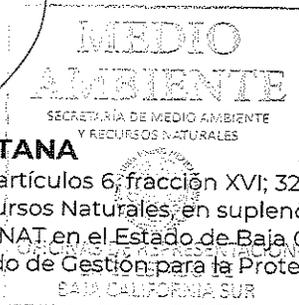
En su caso notifíquese a sus acreditados los C.C. Yemen Marib Romero García Al teléfono

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 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."



RRO/MAMV/JMS

- 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.