



- I. **Unidad administrativa:** Oficina de Representación de la SEMARNAT en Baja California Sur.
- II. **Identificación:** 03/MP-0038/11/22 - Procedimiento de Evaluación y dictamen de la Manifestación de Impacto Ambiental Modalidad Particular [SEMARNAT-04-002-A]
- III. **Tipo de clasificación:** Confidencial en virtud de contener los siguientes datos personales tales como: 1) Domicilio particular que es diferente al lugar en dónde se realiza la actividad y/o para recibir notificaciones. 2) Teléfono y correo electrónico de particulares.
- IV. **Fundamento legal:** La clasificación de la información confidencial se realiza con fundamento en los artículos 116 primer párrafo de la Ley General de Transparencia y Acceso a la Información Pública y 113 Fracción I de la Ley Federal de Transparencia y Acceso a la Información Pública, por tratarse de datos personales concernientes a una persona física identificada e identificable.
- V. **Firma 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_23_2024_SIPOT_3T_2024_FXXVII en la sesión celebrada el 16 de octubre del 2024.

Disponible para su consulta en:

http://dsiappsdev.semarnat.gob.mx/inai/XXXIX/2024/SIPOT/ACTA_23_2024_SIPOT_3T_2024_FXXVII

Envío Rubrica



MEDIO AMBIENTE

SECRETARÍA DE MEDIO AMBIENTE Y RECURSOS NATURALES



2024
Felipe Carrillo
PUERTO
SECRETARÍA DE MEDIO AMBIENTE Y RECURSOS NATURALES

13:16
01/08

RECIBI ORIGINAL
01-AGOSTO-2024



Jesus J. Puerto M.

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

OFICIO ORE.SEMARNAT-BCS.01498/24

Clave de Proyecto: 03BS2022UD084

Bitácora: 03/MP-0038/11/22

La Paz, Baja California Sur, a 30 de julio de 2024.

SAN KAI VILLAS, S. DE R. L. DE C. V.
POR CONDUCTO DE SU REPRESENTANTE LEGAL
C. ITAMAR JOSH ZVIDA



PRESENTE

VISTO: Para resolver el expediente con número **03/MP-0038/11/22** respecto al Procedimiento de Evaluación y Resolución de la Manifestación de Impacto Ambiental Modalidad Particular incluyendo sus anexos, que serán designados como **MIA-P** de la obra denominado "**VILLAS SAN KAI**", de aquí en adelante se le designará el **proyecto** el cual plantea la edificación de un conjunto residencial de 23 viviendas unifamiliares de dos niveles, 1 Casa Club, vialidades internas, estacionamientos, caseta de vigilancia y áreas verdes; dentro de un predio con superficie de 15,037.68 m², denominado Parcela 174 Z5 P1/3, Clave Catastral 402-001-2941, en las inmediaciones de la Col. El Tezal, Cabo San Lucas, Municipio de Los Cabos, Baja California Sur y promovido por la razón social SAN KAI VILLAS, S. DE R. L. DE C. V. por conducto de su Representante Legal el C. Itamar Josh Zvida que se le designará como el **promovente** y

RESULTANDO:

I. Que con fecha 28 de noviembre de 2022, ingresó en esta Oficina de Representación de la SEMARNAT en Baja California Sur (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 del proyecto a fin de dar cumplimiento



Handwritten signature or mark



a lo establecido en los artículos 4º, 5º fracciones II y X; 28 primer párrafo fracción VII, 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 , 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).

II. Que con fecha 02 de diciembre de 2022, se recibió en esta ORSEMARNATBCS el extracto del proyecto, publicado en el periódico "El Sudcaliforniano", con fecha del viernes 29 de abril del mismo año conforme 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.

III. Que la Secretaría de Medio Ambiente y Recursos Naturales publicó a través de la Separata número DGIRA/0052/23 de la Gaceta Ecológica y en portal http://consultaspublicas.semarnat.gob.mx/Gacetas/archivos2023/gaceta_0052-23.pdf en fecha 30 de noviembre de 2023 el listado de proyectos sometidos al Procedimiento de Evaluación de Impacto y Riesgo Ambiental durante el periodo comprendido del 23 al 29 de noviembre del 2023, dentro de los cuales se incluyó la solicitud del promovente en cumplimiento a lo establecido por los artículos 34 fracción I de la LGEEPA, en relación con el 37 de su RLGEEPAMEIA y en uso de sus atribuciones que le confieren los artículos 3, inciso A, fracción VII, sub inciso 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 a la Evaluación de Impacto Ambiental del proyecto.

IV. Que con fecha 06 de diciembre de 2022, una vez integrado el expediente del proyecto registrado con el número 03/MP-0038/11/22, ésta 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 07 de diciembre de 2022, esta ORSEMARNATBCS solicitó información adicional al promovente mediante OFICIO SEMARNAT-BCS.-



[Handwritten signature]



02.01.IA.638/2022, otorgándole un plazo de 15 días hábiles contados a partir de la recepción del presente, recibiendo dicho oficio el 14 de diciembre de 2022.

VI. Que con fecha 17 de enero de 2023 se recibió la información adicional solicitada mediante escrito y anexos.

VII. Que con fecha 01 de diciembre de 2023 esta ORSEMARNATBCS notificó y solicitó la opinión técnica del proyecto a las siguientes Dependencias, a fin de que manifestaran lo que a su derecho conviniera e hicieran las manifestaciones que consideraran oportunas, con fundamento en los artículos 33 de la LGEPA, 24 y 25 del RLGEEPAMEIA por medio de los siguientes oficios:

- OFICIO ORE.SEMARNAT-BCS.01798/23, dirigido a la Dra. Andrea Marcela Geiger Villalpando, encargada de la oficina de Representación de la Procuraduría Federal de Protección al Ambiente en el Estado de Baja California Sur (PROFEPABCS). Dicha solicitud fue recibida el 08 de diciembre del 2023.

- OFICIO ORE.SEMARNAT-BCS.01804/23, dirigido a la Arq. Carolina Armenta Cervantes, encargada de la Secretaría de Planeación Urbana, Infraestructura, Movilidad, Medio Ambiente y Recursos Naturales (SEPUIMM) del Gobierno del Estado de Baja California Sur. Dicha solicitud fue recibida el 11 de diciembre del 2023.

- OFICIO ORE.SEMARNAT-BCS.01805/23, dirigido al Profr. Oscar Leggs Castro, Presidente Municipal del H. XIV Ayuntamiento de Los Cabos, en Baja California Sur. Dicha solicitud fue recibida el 05 de diciembre del 2023, por medio de la página electrónica presidencia.loscabos@gmail.com

VIII. Que con fecha 18 de enero de 2024, se recibió respuesta de la SEPUIMM mediante oficio SEPUIMM.DGMARN.DGA.008/2024 de fecha 12 de enero de 2024 el cual cita entre otros asuntos:

"... Esta Secretaría de Planeación Urbana, Infraestructura, Movilidad, Medio Ambiente y Recursos Naturales, a través de esta Dirección General, considera que el proyecto "Villas San Kai" es FACTIBLE en Materia Ambiental. Lo anterior siempre y cuando el proyecto cumpla en todo momento con el marco jurídico ambiental y urbano aplicables..."

IX. Que con fecha 26 de enero de 2024, se recibió respuesta por la PROFEPABCS mediante Oficio PFFA/10.1/8C.17.4/0181/2024 de fecha 23 de enero de 2024, el cual cita entre otros asuntos:



P
9
4



"... Por lo que se indica que, después de una búsqueda exhaustiva a los archivos y bases de datos con los que se cuenta esta Oficina de Representación, no se encontró procedimiento administrativo abierto a nombre del proyecto antes mencionado. Así mismo, se informa que, derivado de una visita técnica, realizado por personal adscrito a esta Oficina de Representación. El día 14 de diciembre de 2023 se reporta que no se han llevado a cabo obras y/o actividades relacionadas a dicho proyecto; el predio se encuentra en su estado natural."

- X.** Que con fecha 25 de marzo de 2024, esta ORSEMARNATBCS solicitó información adicional al promovente mediante OFICIO ORE.SEMARNAT-BCS.00341/2024, otorgándole un plazo de 60 días hábiles contados a partir de su recepción, y notificando dicho oficio en fecha 26 de marzo de 2024.
- XI.** Que con fecha 27 de mayo de 2024 se recibió la información adicional solicitada mediante escrito y anexos.
- XII.** Que a la fecha de emisión de la presente Resolución no se ha recibido en esta ORSEMARNATBCS las manifestaciones que a derecho convinieran, ni opinión técnica por parte de la Presidencia Municipal del H. XIV Ayuntamiento de Los Cabos, B. C. S.
- XIII.** 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 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 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 RLGEPEAMEIA 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.



9
4



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 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 plantea la edificación de un conjunto residencial de 23 viviendas unifamiliares de dos niveles, 1 Casa Club, vialidades internas, estacionamientos, caseta de vigilancia y áreas verdes; dentro de un predio con superficie de 15,037.68 m², denominado Parcela 174 Z5 P1/3, Clave Catastral 402-001-2941, en las inmediaciones de la Col. El Tezal, Cabo San Lucas, Municipio de Los Cabos, Baja California Sur.

B. ASPECTOS ABIÓTICOS.

Clima. Con base en los datos registrados, el sitio del proyecto se encuentra dentro de un tipo de clima de acuerdo con la clasificación climática de Köppen, modificada por García, del tipo "BW (h')" muy seco, muy cálido y cálido. La mayor parte de los días del año son despejados o medio nublados, representando en promedio cerca del 80%. La temperatura media anual registrada para Cabo San Lucas es de 23.9 °C.

Precipitación. La precipitación media anual es de 361.695 milímetros (promedio aritmético) y los meses más lluviosos son agosto, septiembre y octubre. Como fenómenos meteorológicos, el registro de huracanes que han afectado a la zona, mismos que inciden en los meses de agosto, septiembre, octubre y noviembre principalmente, siendo los causantes de lluvias torrenciales.

Ciclones y Sequía. La ubicación geográfica de la península de Baja California favorece su susceptibilidad a la presencia de algunos fenómenos de carácter hidrometeorológicos, los dos más importantes son la incidencia de ciclones tropicales y la sequía. Los meses en los cuales son más frecuentes las perturbaciones tropicales son agosto, septiembre y octubre como los de mayor presencia de ciclones, sin embargo, el mes en el cual Baja California Sur se ve más afectada es septiembre.



Geología. Dentro del predio podemos encontrar formaciones de ampliamente dominada por rocas ígneas de la familia del granito de diferente edad y grado de alteración. El sitio del proyecto se ubica sobre la unidad litológica de granito de edad Terciaria, la deformación de las rocas, el fracturamiento y pérdida por la erosión son evidentes.

Geomorfología. Se ubica en una unidad morfológica llamada piedemonte, constituida principalmente por conglomerados arenosos, en los cuales, los clastos que los constituyen varían en tamaño. Las pendientes de los depósitos de pie de monte son parecidas a las del terreno natural, ya que son sedimentos de muy bajos espesores.

Fallas y fracturas. Dada la naturaleza de las rocas existentes es común encontrar fallas y fracturas geológicas menores en toda el área de estudio.

Edafología. En el predio se presentan diferentes tipos de suelo los Regosoles Eútricos, en algunas zonas se encuentran asociados a litosoles, xerosoles y fluvisoles.

Hidrología. El área de estudio o sistema ambiental del proyecto, se ubica dentro del contexto hidrológico superficial definido por el INEGI en su carta hidrológica de aguas superficiales de nombre San José del Cabo, escala 1:250,000 (Figura 26), dentro de la Región Hidrológica 6, Cuenca A Cabo San Lucas-La Paz, Subcuenca a Cabo San Lucas. El sistema ambiental está limitado al sureste por el arroyo El Salto, al Noreste por el arroyo San José, al suroeste por el Golfo de California y al Noreste por un sistema de montañas bajas (1,000 metros de altura) que anteceden a la estructura orográfica más importante del sur de la península de Baja California, la Sierra La Laguna. La hidrografía del área de estudio o Sistema Ambiental, está constituida por corrientes de tipo efímero que solo transportan agua una vez que la capacidad de campo de su área de captación ha sido rebasada. La cuenca hidrográfica Cabo San Lucas, tiene un área de captación dominada por una densidad de drenaje media, mientras que la densidad de drenaje alta, se localiza en la microcuenca del arroyo El Salto.

La **hidrología subterránea** del área de estudio y sistema ambiental está caracterizada por materiales consolidadas con posibilidades bajas de rendimientos hidrológicos, mientras que la parte central cuenta con materiales no consolidados con posibilidades medias contener volúmenes de agua económicamente explotables. El proyecto Villas San Kai se ubica dentro del acuífero Cabo San Lucas (Clave 0317), y de acuerdo a la Comisión Nacional del Agua, en el ACUERDO publicado en el Diario oficial de la Federación el mes de diciembre del 2020 mediante el cual se actualiza la disponibilidad media anual de agua subterránea de los 653 acuíferos de los Estados Unidos Mexicanos, mismos que forman parte de las Regiones Hidrológico





C. ASPECTOS BIÓTICOS.

Flora. La vegetación existente dentro del sitio del proyecto está clasificada por INEGI como Matorral Sarcocaula, en esta zona en particular se observa una mayor similitud con los matorrales que corresponde a un matorral xerófilo de comunidad matorral sarcocaula, se identificaron al menos cuatro estratos: suculentas (cactáceas), arbóreas, arbustos y herbáceas. El estrato de las cactáceas es el mejor representado con siete especies. El estrato arbóreo es representado por el torote colorado el cual alcanza tallas de hasta 4.5 metros, el palo blanco llega a medir hasta 5.3 metros y el ciruelo es de menor tamaño, pero tiene una copa más amplia.

Su diversidad fue obtenida a partir de tres sitios de muestreo ubicados en el interior del predio del proyecto. Las especies observadas son las mencionadas a continuación: Cardón pelón (*Pachycereus pringlei*), Biznaga (*Ferocactus peninsulæ*), Pitahaya Dulce (*Lemairocereus thurberi*), Pitahaya agria (*Machaerocereus gummosus*), Cholla (*Opuntia cholla*), Garambullo (*Lophocereus schottii*), Viejito (*Mamillaria dioica*), Torote colorado (*Bursera microphylla*), Torote prieto (*Bursera hindisiana*), Palo blanco (*Lysiloma candida*), Ciruelo cimarrón (*Cyrtocarpa edulis*), Palo verde (*Cercidium peninsulare*), Ejoton (*Melochia tomentosa*), Lomboy (*Jatropha cinerea*), Palo Colorado (*Colubrina glabra*), Palo Adán (*Fouquieria diguetii*), Vara prieta (*Indigofera nelsonii*), Liga (*Euphorbia misera*), Frutilla (*Lycium californicum*), Mariola (*Solanum hindisianum*). Florísticamente predominan los elementos neotropicales y abundan especies de las familias Leguminosae, Euphorbiaceae, Burseraceae, Cactaceae, Compositae, Malpighiaceae, Rubiaceae y Anacardiaceae entre otras. Lo más distintivo es la fenología que contrasta claramente dos aspectos, el verdor exuberante en la época de lluvia y el monótono gris en el estío. Como es el caso del sitio donde se ubica el proyecto Villas San Kai, es importante señalar que estos matorrales se asientan preferentemente en laderas de cerros con pendientes de fuertes a moderadas, por lo que los suelos son muy someros, en donde es frecuente observar afloramientos de rocas. Esta misma condición contribuye a la heterogeneidad ambiental en las que se desarrolla la SBC, ya que se promueven diferentes microhábitats, con diferencias en insolación, exposición, pendiente y acumulación de suelo.

Fauna. Considerando los efectos que sobre la fauna trae consigo el desarrollo urbano y las actividades propias de este y en el caso particular del sitio del proyecto, el cual, dado que se encuentra de manera adyacente a una vía de comunicación con altos niveles de

P
9
y



tráfico, lo que conlleva también a ciertos niveles de ruido, es lógico pensar que la fauna original ha tenido grandes cambios.

Durante los trabajos de campo no se observaron mamíferos mayores de ningún tipo, solo fueron observadas excretas de mamíferos pequeños. La razón posiblemente sea las mencionadas anteriormente y su facilidad de desplazamiento. La fauna observada fueron ardillas o juancitos (*Ammospermophilus leucurus extimus*), cachora de árbol (*Urosaurus nigricaudus*), Salamanquesa de San Lucas (*Phyllodactylus unctus*) y lagartijas o Cachorón Güero (*Dipsosaurus dorsalis lucasensis*).

Las aves fueron la familia de más observación, debido a su capacidad de desplazamiento se considera que no serán afectadas de manera significativa, sin embargo, podrían ser afectados de existir nidos en el sitio, aunque algunas especies que se encuentran en la microcuenca son migratorias.

Las aves en esta región juegan un papel ecológico importante como dispersoras de semillas, esto es, al ser tragadas las semillas por las aves, éstas son depositadas en sitios donde podrán germinar y en otros casos las semillas deben pasar por el estómago de las aves para romper la capa más externa que las cubre y así comenzar la germinación. Un ejemplo de lo anterior, lo constituye la especie *Columbina passerina* que se alimentan de frutos o semillas en un sitio diferente a donde duermen transportando de esta manera dichas semillas a otros lugares o como la especie *Zenaida macroura* que se alimentan principalmente de frutas y que al volar las sueltan al defecar. En el caso de la especie *Picoides scalaris* sus hábitos de picar o taladrar madera les ha permitido servir también como controladores de plagas de insectos que se alimentan de la madera y que resultan perjudiciales para los árboles. Sus picos rectos y fuertes, así como su lengua larga y protractil les facilitan perforar y extraer de los troncos las larvas dañinas para la madera. No hay que olvidar la importante labor de limpieza que desarrollan las aves carroñeras como la especie *Cathartes aura*, quienes con su sistema inmunológico altamente desarrollado, al consumir los animales en descomposición así como algunos individuos enfermos mantienen la salud del ecosistema, evitando la presencia de enfermedades. Su cabeza desnuda impide contraer infecciones cuando se alimenta de las vísceras de los cadáveres.

D. MEDIO SOCIO-ECONÓMICO

Demografía y Estructura Poblacional. El avance de la transición demográfica del estado ha venido dando lugar a transformaciones en la estructura de la población, lo que se



Handwritten signature in blue ink



expresa en cambios tanto en la tasa de crecimiento, como en el peso relativo de los grandes grupos de edad. En los momentos en los que prevalece una mortalidad en continuo descenso y una natalidad elevada y prácticamente constante, el peso relativo de la población de los menores de 15 años tiende a aumentar con respecto al resto de los grupos de edad. A medida que se profundiza el descenso de la natalidad y fecundidad y la entidad avanza hacia estadios más avanzados de la transición demográfica, tiene lugar en la estructura de la población un fenómeno de singular trascendencia: la tasa de crecimiento de la población en edades laborales supera gradualmente a la de la población de niños y adolescentes.

Población Indígena. De la población total de 5 años o más del municipio de Los Cabos, que es de 90, 914 habitantes solo el 1.89% o sea 1,721 personas hablan alguna lengua indígena, destacan por su número los que conocen el náhuatl con 578 habitantes, el mixteco con 287 y el zapoteco con 270 personas; otras lenguas son el popoloca con 61, el maya con 39, el huichol 38 y otras con menor número como el cora, mazahua, purépecha tarahumara. De estos habitantes solo 3 no hablan el español.

Migración. El alto crecimiento demográfico de Los Cabos que para el periodo 1995 - 2000 presento una tasa de crecimiento del 9.6 por ciento, 6.98 puntos porcentuales de la misma corresponden o son explicados por crecimiento migratorio. De hecho, el municipio de Los Cabos experimento un descenso en la tasa de crecimiento natural al pasar de una tasa del 2.8 por ciento en el periodo 1990-1995 a una tasa del 2.65 por ciento para el periodo 1995-2000; sin embargo, el crecimiento del flujo migratorio hacia el municipio ha venido compensando con creces dicha disminución.

Población Económica Activa. La población económicamente activa (PEA) del Estado de Baja California Sur está formada por dos terceras partes de la población de 14 años y más; esto representa una tasa de participación mayor al nivel nacional que es de 58.7 %. De acuerdo con el INEGI, en 2005, el Municipio de Los Cabos contaba con 106,661 habitantes mayores de 14 años; aplicando la proporción para el Estado la PEA sumaría 71,107 personas. Según estimaciones del Consejo Nacional de Población (CONAPO), la PEA del Estado crecerá en un 68 % los próximos 20 años para llegar a los 426,985 habitantes. En este rubro Los Cabos ha presentado un incremento del 46.8 % en los últimos años.

Paisaje. Al encontrarse el sitio del proyecto dentro de una zona en franco desarrollo, crecimiento y modificación, es posible inferir que el paisaje adyacente ha sido ampliamente modificado, si bien es cierto que el sitio del proyecto conserva su vegetación original y natural y hacia el interior del predio el paisaje no se haya modificado, hacia el exterior





de ese polígono ya se tienen grandes cambios que han modificado de forma considerable esta zona en general.

E. IMPACTOS AMBIENTALES IMPLICADOS EN EL DESARROLLO DEL PROYECTO IDENTIFICADOS POR EL PROMOVENTE.

En la **etapa de preparación** del sitio se identificaron 41 impactos, de los cuales 33 serán adversos y 8 benéficos. Ninguno de los impactos adversos esperados en esta etapa del proyecto fue valorado como severo o crítico, dos son considerados como significativos causados por el desmonte y el despalme de la capa de vegetación; mientras que catorce resultaron con un valor de moderadamente significativo. El resto de los impactos identificados fueron valorados compatibles con el medio.

Durante la **etapa de construcción** se producirán un total de 41 impactos adversos y 14 benéficos. Ningún impacto adverso llega a ser severo o crítico y solamente 14 llegan a ser moderados, el resto son compatibles con el medio. Cuatro de los impactos moderados son causados por los movimientos de tierra; cuatro por la colocación de la carpeta asfáltica, tres más por la construcción de obras de drenaje, uno más por las actividades de acarreo de materiales y los 4 restantes por la operación de maquinaria y equipo durante esta etapa de proyecto. Los factores más afectados por estas actividades son el suelo y el paisaje.

Durante la etapa de **operación y mantenimiento** se producirán un total de 10 impactos adversos y 12 benéficos. Ningún impacto adverso llega a ser severo o crítico y solamente 4 llegan a ser moderados, el resto son compatibles con el medio. Dos de los impactos moderados son causados por el mantenimiento de las diferentes obras; cuatro por la renovación de accesos, uno más por el mantenimiento de obras de drenaje, uno más por las actividades de remodelación y los 2 restantes por la operación de maquinaria y equipo durante esta etapa de proyecto. Los factores más afectados por estas actividades son el paisaje y la economía.

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

PREPARACION DEL SITIO

- ✓ Programar las actividades específicas de desmonte en la época de estiaje o de menor precipitación para disminuir los riesgos de erosión hídrica.





- ✓ Ejecutar el 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 hídrica.
- ✓ Realizar mantenimiento preventivo a la maquinaria y equipo para minimizar los riesgos del vertido de sustancias contaminantes al momento de la ejecución de las actividades de desmonte.
- ✓ Ejecutar un programa de rescate, colecta y reubicación de flora silvestre que considere las especies nativas de importancia ecológica que puedan ser utilizadas para la restauración de las áreas una vez concluidas las actividades de construcción del proyecto.
- ✓ Quedará prohibida la quema de material vegetal residual así como el uso de químicos para la eliminación de la vegetación, para evitar posibles daños a la vegetación adyacente a la necesaria principalmente) con los consecuentes riesgos de erosión hídrica.
- ✓ Delimitar específicamente las áreas que serán requeridas por el proyecto para evitar remover vegetación no considerada como parte del proyecto y por consiguiente fuera del área autorizada.
- ✓ Respecto al derribo de los árboles mayores, este se ejecutará usando una técnica direccional con motosierra a efecto de que el fuste del árbol caiga hacia el lado de las superficies autorizadas y no hacia fuera del trazo del acueducto.
- ✓ Con las actividades de reforestación de las áreas del proyecto, se incrementará la superficie que puede ser utilizada como hábitat por la fauna silvestre.
- ✓ Prohibir cualquier actividad que tenga que ver con caza furtiva y aprovechamiento completo, partes o derivados de la fauna silvestre, dentro de las superficies consideradas en el proyecto así como aquellas adyacentes al mismo.
- ✓ Ejecutar las actividades de cambio de uso de suelo de manera paulatina para favorecer a la fauna de lento desplazamiento y evitando así la mortalidad incidental de animales.
- ✓ Ejecutar el programa de rescate, colecta y reubicación de fauna silvestre, el cual da prioridad atención a las especies de lento desplazamiento y aquellas enlistadas en alguna categoría de riesgo conforme a la NOM-059-SEMARNAT-2010. Las actividades consideradas en el citado programa se ejecutarán previas a cualquier inicio de actividades y durante la ejecución de los trabajos de cambio de uso de suelo.



Handwritten signature or initials in blue ink.



- ✓ Establecer 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 en lugares estratégicos de todo el trazo.
- ✓ Prohibir cualquier actividad que tenga que ver con caza furtiva y aprovechamiento completo, partes o derivados de la fauna silvestre, dentro de las superficies consideradas en el proyecto así como aquellas adyacentes al mismo.
- ✓ Ejecutar el programa de rescate, colecta y reubicación de flora silvestre, que considera las especies nativas de importancia ecológica que puedan ser utilizadas para la restauración de áreas, una vez concluidas las actividades de construcción del proyecto. Con las actividades de reforestación de las áreas del proyecto una vez construida la carretera, se incrementará la superficie que puede ser utilizada como hábitat por la fauna silvestre.
- ✓ Programar pláticas y talleres con los grupos de trabajo encargados de llevar a cabo las actividades de desmonte sobre la importancia y respeto a la fauna que se localice durante estas actividades; así como técnicas de manejo de fauna silvestre para protección de la fauna silvestre y del mismo trabajador.
- ✓ Mantener bajo constante riego las áreas donde se trabaje para disminuir las emisiones de polvos que causen un detrimento de manera temporal de la calidad del aire.
- ✓ Dar mantenimiento preventivo al equipo y maquinaria pesada de desmonte, para disminuir las emisiones de ruidos que provoquen una alteración en la calidad del aire.
- ✓ Respetar en todo momento los límites máximos permisibles de emisión de gases contaminantes así como de emisión de ruidos que marca las normas oficiales vigentes.

CONSTRUCCION

- ✓ Antes de iniciar las actividades de construcción se deberá retirar la capa de suelo fértil y ubicarlo en sitios donde pueda ser utilizado o donde contribuya a mejorar el hábitat. El suelo retirado se puede colocar en sitios con vegetación a conservar, teniendo cuidado de no cubrir demasiado las plantas.
- ✓ Recolectar los materiales de construcción de las áreas aledañas a la misma y colocarlos en el relleno sanitario más cercano; con el propósito de disminuir los riesgos de contaminación del suelo. Mitigación Colocar contenedores de metal a lo largo del trazo del proyecto para que en este se depositen todos los residuos que se generen con esta etapa y evitar con esto el contacto directo con el suelo.



Handwritten signature or initials in blue ink.



- ✓ 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.
- ✓ Ejecutar el programa de rescate, colecta y reubicación de fauna silvestre, el cual da prioridad atención a las especies de lento desplazamiento y aquellas enlistadas en alguna categoría de riesgo conforme a la NOM-059-SEMARNAT-2010.
- ✓ Realizar mantenimiento preventivo a la maquinaria y equipo para minimizar las emisiones de ruidos y contaminantes que sean causa de molestia a la fauna silvestre que se distribuye en la zona.
- ✓ Prohibir cualquier actividad que tenga que ver con caza furtiva y aprovechamiento completo, partes o derivados de la fauna silvestre, dentro de las superficies consideradas en el proyecto así como en aquellas adyacentes al mismo.
- ✓ Establecer horario de actividades diurno, para que coincida con el horario de mayor actividad de fauna silvestre y pobladores de la región, lo que disminuye las molestias ocasionadas por el incremento en los decibeles del ruido producto de la operación de maquinaria y equipo para la construcción del proyecto.
- ✓ Mantener bajo constante riego las áreas donde se trabaje para disminuir las emisiones de polvos que causen un detrimento de manera temporal de la calidad del aire.
- ✓ Realizar mantenimiento preventivo a la maquinaria y equipo para minimizar las emisiones de ruidos y contaminantes que provoquen una alteración en la calidad del aire.
- ✓ Respetar en todo momento los límites máximos permisibles de emisión de gases contaminantes, así como de emisión de ruidos que marca las normas oficiales vigentes.

OPERACIÓN Y MANTENIMIENTO

- ✓ Colocar tambos almacenadores de residuos para disminuir la dispersión de cualquier material sobrante que tenga efectos negativos sobre la calidad actual del paisaje.
- ✓ Mantener bajo constante riego las áreas donde se trabaje para disminuir las emisiones de polvos que causen un detrimento de manera temporal de la calidad visual del paisaje.
- ✓ Respetar en todo momento los límites máximos permisibles de emisión de gases contaminantes, así como de emisión de ruidos que marca las normas oficiales vigentes.
- ✓ Las pinturas o solventes deberán conservarse siempre en recipientes tapados agrupados en áreas destinadas para este fin y nunca en contacto con el suelo directo o de manera dispersa a lo largo de la superficie del trazo.





- ✓ Respetar en todo momento los límites máximos permisibles de emisión de gases contaminantes, así como de emisión de ruidos que marca las normas oficiales vigentes. Para no alterar la visibilidad actual del paisaje en el área.
- ✓ Realizar mantenimiento preventivo a la maquinaria y equipo, necesario durante las actividades de mantenimiento para minimizar las emisiones de ruidos y contaminantes que sean causa de molestia a la fauna silvestre que se distribuye en la zona.
- ✓ Prohibir cualquier actividad que tenga que ver con caza furtiva y aprovechamiento completo, partes o derivados de la fauna silvestre, dentro de las superficies consideradas en el proyecto, así como en aquellas adyacentes al mismo.
- ✓ Establecer horario de actividades diurno, para que coincida con el horario de mayor actividad de fauna silvestre y pobladores de la región, lo que disminuye las molestias ocasionadas por el incremento en los decibeles del ruido producto de la operación de maquinaria y equipo para la construcción del proyecto.
- ✓ Establecer un reglamento interno de trabajo donde se establezcan los límites máximos permisibles de velocidad para los vehículos que se encuentren en tránsito dentro del proyecto, colocando letreros alusivos.
- ✓ Programar 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 localice durante estas actividades; así como técnicas de manejo de fauna silvestre para protección de la fauna silvestre y del mismo trabajador.
- ✓ Dar mantenimiento preventivo a los vehículos que se utilicen para realizar las actividades de mantenimiento, para disminuir las emisiones de ruidos y contaminantes que provoquen una alteración en la calidad del aire.
- ✓ Respetar en todo momento los límites máximos permisibles de emisión de gases contaminantes, así como de emisión de ruidos que marca las normas oficiales vigentes
- ✓ Colocar letreros de restricción de velocidad, para evitar la generación de polvos y ruidos que puedan rebasar los límites permitidos por las normas oficiales, así como disminuir la calidad del aire en la zona.

G. ANALISIS TÉCNICO-JURÍDICO.

Con base en el contenido de información de la MIA-P, anexos e información adicional, y establecidas las características del proyecto, se prevé que se ocasionarán impactos ambientales adversos no significativos que pueden ser 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 preparación del sitio y construcción del proyecto.

3. 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 *Programa de Ordenamiento Ecológico General del Territorio (POEGT)*, *Programas de Desarrollo Urbano*, las *Declaratorias de Áreas Naturales Protegidas*, *Normas Oficiales Mexicanas* aplicables y las demás *Disposiciones Jurídicas* que resulten aplicables conforme lo establece el artículo 35 de la misma.

4. 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.

5. Que el predio del proyecto se ubica dentro de los límites del instrumento normativo: *Segunda Actualización del Plan Director de Desarrollo Urbano para San José del Cabo y Cabo San Lucas 2040*, el cual establece un Uso de Suelo H1 (HABITACIONAL) según consta en Oficio: US/458/PU/2022 de fecha 22 de junio de 2022 emitido por la Dirección Municipal de Desarrollo Urbano del H. XIV Ayuntamiento de Los Cabos, B. C. S. que se considera compatible con la propuesta y por tanto cumple así conforme lo establece el artículo 35 de la LGEEPA.

6. Que el predio del proyecto se encuentra ubicado dentro de la Unidad Ambiental T-16 del instrumento normativo regional: *Plan de Ordenamiento Ecológico para el Desarrollo Urbano y Turístico del Municipio de los Cabos*, la cual establece una política ambiental: *Aprovechamiento* y una estrategia coadyuvante del desarrollo el *turismo*, cumpliendo así conforme lo establece el artículo 35 de la LGEEPA.

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

8. Que no rebasará los límites establecidos en las Normas Oficiales Mexicanas aplicables para el desarrollo del proyecto.

9. Que el promovente cuenta con la Autorización de Uso de Suelo y Dictamen Técnico Favorable de Sembrado para el proyecto según consta en Oficio:

VILLAS SAN KAI
SAN KAI VILLAS S. DE R. L. DE C. V.
CALLE 15 DE 26

Ciudad, Víctor Albaredo Barrués Alameda, Mérida, Campeche No. 1005, Col. Centro, C. P. 23000, La Paz, Baja California Sur, Teléfono: (612) 12 593 00
www.gob.mx/semarnat



Handwritten signature in blue ink



US/859/PU/2023 y DT/058/PU/2023 de fecha 05 de septiembre de 2023 emitido por la Dirección Municipal de Desarrollo Urbano del H. XIV Ayuntamiento de Los Cabos, B. C. S. cumpliendo así conforme lo establece el artículo 35 de la LGEEPA.

10. Que el promovente cuenta con el Dictamen de No Afectación por Esguimientos Pluviales para el predio, emitido por la CONAGUABCS mediante Oficio No. B00.903.04.-1188 de fecha 22 de julio de 2022 por lo que da cumplimiento a otras disposiciones jurídicas aplicables.

11. Que no obstante no adjuntó los Dictámenes de Uso de Suelo y de Sembrado que le compete emitir a la SEPUIMM como información adicional solicitada, estos quedarán condicionados a su obtención previa al inicio de las obras y actividades y a fin de cumplir así conforme lo establece el artículo 35 de la LGEEPA.

12. Que no presentó la factibilidad de suministro de agua potable emitida por el Organismo Operador correspondiente ni por Convenio con el Titular de Concesión de Aprovechamiento de agua, por lo que de igual manera el presente estará condicionado a su obtención previa al inicio de las obras y actividades, sin el cual no será viable el proyecto.

13. 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**,



Handwritten signature in blue ink



30 párrafo primero, 34, 35 párrafos primero, segundo, tercero y cuarto fracción II de la LGEEPA; 2°, 4° fracción I, 5° inciso **O y Q**, 9°, 10° fracción II, 12, 17, 21, 22, 37, 38, 44, 45 fracción II, 47 y 57 de su RLGEEPAMEIA 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 **“VILLAS SAN KAI”** a ubicarse en la Parcela 174 Z5 P1/3, Clave Catastral 402-001-2941, Col. El Tezal, Cabo San Lucas, Municipio de Los Cabos, Baja California Sur.

SEGUNDO. Esta Autorización de Manera Condicionada es para la totalidad de las obras y actividades que consistirán en la edificación de un conjunto residencial de 23 viviendas unifamiliares de dos niveles, 1 Casa Club, vialidades internas, estacionamientos, caseta de vigilancia y áreas verdes; dentro de un predio con superficie de 15,037.68 m² (01-50-37.68 has). La distribución general de elementos y sus superficies del proyecto se muestran en la siguiente tabla:

DISTRIBUCIÓN DE SUPERFICIES		
ELEMENTOS	DESPLANTE (m ²)	%
23 VIVIENDAS	2,954.26	19.65
Casa Club	563.71	3.75
Vialidad	3,341.12	22.22
PTAR	23.78	0.16
Estacionamientos	5,602.14	37.25
Área Verde	2,552.66	16.98
SUPERFICIE TOTAL =	15,037.68	100.00

TERCERO. El predio con superficie total de **15,037.68 m² (1.503768 hectáreas)**, se encuentra delimitado por las coordenadas UTM, Z12N, WGS84 cuyos vértices se muestran en la siguiente tabla:

CUADRO DE CONSTRUCCIÓN “VILLAS SAN KAI” PARCELA 174 Z5 P1/3 CLAVE CATASTRAL NÚMERO 402-001-2941						
LADO		RUMBO	DIST	V	COORDENADAS UTM	
EST	PV				X	Y
				5010	614,489.410	2,536,960.670
5010	5009	S 73°17'03.21"W	54.443	5009	614,437.268	2,536,945.011
5009	5042	S 04°51'59.63" E	256.768	5042	614,459.051	2,536,689.169

SAN KAI VILLAS, S. DE R. L. DE C. V.

Plaza 17 de 28

“Ing. Víctor Alfonso Bermúdez Almada”, Melchor Ocampo No. 1045, Col. Centro, C. P. 23000, La Paz, Baja California Sur. Teléfono: (612) 12 532 00
www.gob.mx/semarnat



Handwritten signature



5042	5041	N 74°15'03.00" E	64.773	5041	614,521.392	2,536,706.750
5041	5010	N 07°10'43.59"W	255.926	5010	614,489.410	2,536,960.670
SUPERFICIE = 15,037.68 m² (1.503768 ha)						

CUARTO. El suministro de energía eléctrica será por medio de paneles solares colocados en los techos de las residencias, no obstante se cuenta con factibilidad de la Comisión Federal de Electricidad.

QUINTO. Las aguas residuales serán tratadas por medio de una planta (PTAR) que estará ubicada dentro de un polígono cuyas siguientes coordenadas UTM, Z12N, WGS84 se muestran en la siguiente tabla:

PTAR		
VERTICE	X	Y
1	614,473.53	2,536,693.76
2	614,465.07	2,536,691.34
3	614,464.29	2,536,693.91
4	614,472.78	2,536,696.35

SEXTO. En virtud de que los vértices que delimitan los elementos complementarios como son las viviendas y sus estacionamientos principalmente, se presentan una gran cantidad de coordenadas UTM, Z12N, WGS84 y que fueron incluidos dentro de la información adicional presentada y por un ahorro responsable de papel, no serán incluidos dentro del presente resolutivo. Sin embargo deberán mantenerse disponibles conforme lo establece el TÉRMINO VIGESIMO TERCERO del presente resolutivo y se encontrarán disponibles en los archivos impresos y digitales que obran en las oficinas de esta ORSEMARNATBCS para los fines que haya lugar.

SÉPTIMO. La presente autorización del proyecto tendrá una vigencia de **03 (tres) años** para la etapa de preparación del sitio, **5 (cinco) años** para la etapa de construcción y **25 (veinticinco) años** para la etapa de Operación y Mantenimiento. Dicho plazo inicia a partir de la notificación de la presente Resolución. La vigencia del proyecto podrá ser ampliada 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 PROFEPABCS, a través del cual dicha instancia haga constar la forma como el promovente ha dado cumplimiento a los Términos y Condicionantes establecidos en la presente autorización. En caso contrario no procederá dicha gestión.

OCTAVO. Previo al inicio de las obras y actividades deberá obtener el *Dictamen Técnico Favorable de Uso de Suelo y Dictamen Favorable de Lotificación y Sembrado* emitido por la SEPUIMM, en el Estado de Baja California Sur.

NOVENO. Deberá convenir con la autoridad local para el acceso al predio, toda vez que aparentemente existe un camino tipo brecha desconociendo su origen y si obedece a vialidades establecidas por el H. XIV Ayuntamiento de Los Cabos.

DÉCIMO. Previo al desarrollo de actividades deberá obtener la Autorización de Cambio de Uso De Suelo en Terrenos Forestales para la totalidad de la superficie del predio del proyecto que le compete emitir a esta ORSEMARNATBCS.

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

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

DECIMOTERCERO. 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



Handwritten signature in blue ink



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.

DECIMOCUARTO. 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.

DECIMOQUINTO. De conformidad con lo previsto por 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 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.

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

DECIMOSÉPTIMO. 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.



[Handwritten signature]



DECIMOCTAVO. La aplicación y cumplimiento de las Medidas Preventivas y de Mitigación propuestas en la MIA-P información complementaria y anexos, son de carácter obligatorio para la promovente.

DECIMONOVENO. 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 RLGEEPAMEIA, 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 de materiales y sustancias, depósito de residuos u otro fin como apoyo durante las etapas constructivas del proyecto para evitar impactos acumulativos no considerados en el presente. 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. En caso de que dentro de las actividades de preparación del sitio y construcción al interior del predio se detecte la presencia de alguna especie que se encuentre enlistada en la NOM-059-SEMARNAT-2010 publicada en el Diario Oficial de la Federación de fecha 30 de diciembre de 2010, el promovente deberá ejecutar el Programa de Rescate y Reubicación específico por cada especie localizada.
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:



94



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

El cumplimiento de la ejecución de dicho programa será presentado en los informes referidos en el Terminó 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 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".



[Handwritten signature]



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.



Handwritten signature in blue ink.



- ✓ 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 de cada etapa 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. El promovente deberá reducir al mínimo el uso del agua potable, así como utilizar técnicas de captación de agua pluvial y captación de agua condensada proveniente de los sistemas de enfriamiento, para reutilizarla en el proyecto.
 9. 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.
 10. Se prohíbe al promovente verter hidrocarburos en el suelo, drenaje y cuerpos de agua en todas las etapas del proyecto incluyendo su operación, así como realizar actividades de mantenimiento de la maquinaria tales como cambio de lubricantes gastados en el sitio donde se pretende llevar a cabo el proyecto motivo del presente Resolutivo, 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.
 11. El promovente se asegurará que los materiales pétreos necesarios para las obras, se obtengan únicamente de los bancos o locales comerciales de materiales autorizadas.



Handwritten signature or initials in blue ink.



Deberá aportar evidencia documental de lo anterior, conforme a lo señalado en el TÉRMINO correspondiente de la presente Resolución.

12. Durante la etapa de operación del proyecto deberá instalar lámparas y equipos ahorradores de electricidad, además de promover la instalación de tecnologías generadoras de electricidad de fuentes renovables.

13. Por ningún motivo deberá almacenar ningún tipo de combustibles en el área del proyecto para el abastecimiento a la maquinaria y vehículos.

14. Se deberán usar únicamente los caminos de accesos ya existentes para ingresar al proyecto. El promovente no deberá realizar apertura de nuevos caminos o brechas para instalación de líneas de conducción y servicios, fuera del polígono del proyecto autorizado en el RESUELVE correspondiente de la presente Resolución.

15. Durante la etapa de operación del proyecto deberá instalar lámparas y equipos ahorradores de electricidad, además de promover la instalación de tecnologías generadoras de electricidad de fuentes renovables.

ETAPA DE ABANDONO DEL SITIO.

16. 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.

VIGÉSIMO. El promovente deberá presentar a la PROFEPABCS **Informes Semestrales** para la etapa de preparación del sitio y para la etapa de construcción e **Informes Anuales** para la etapa de operación y mantenimiento, sobre el cumplimiento de los Términos y Condicionantes de la presente Resolución, con sus respectivos anexos fotográficos, incluyendo las medidas de prevención, mitigación y compensación que propuso en la MIA-P.

VIGÉSIMO PRIMERO. La presente Resolución a favor del promovente es personal. De acuerdo con lo establecido en el Artículo 49 segundo párrafo del RLCEEPAMEIA en el cual dicho ordenamiento dispone que el promovente deba dar aviso a la Secretaría del



94



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.

VIGÉSIMO SEGUNDO. 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 al promovente en la presente Resolución.

VIGÉSIMO TERCERO. 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.

VIGÉSIMO CUARTO. El promovente será el único responsable de garantizar por sí, o por los terceros asociados al proyecto, la realización de las acciones de mitigación, restauración y control de todos aquellos impactos ambientales atribuibles al desarrollo de las obras y actividades del proyecto, que no hayan sido considerados por él mismo, en la descripción contenida en la MIA-P. En caso de que las obras y actividades autorizadas pongan en riesgo u ocasionen afectaciones que llegasen a alterar los patrones de comportamiento de los recursos bióticos y/o algún tipo de afectación, daño o deterioro sobre los elementos abióticos presentes en el predio del proyecto, así como en su área de influencia, la Secretaría podrá exigir la suspensión de las obras y actividades autorizadas para el mismo, así como la instrumentación de programas de compensación, además de alguna o algunas de las medidas de seguridad previstas en el artículo 170, de la LGEEPA.

VIGÉSIMO QUINTO. 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 RLGEPEAMEIA.



C
9
4



VIGÉSIMO SEXTO. 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 SÉPTIMO. En caso de que las obras y actividades del proyecto por su acción u omisión ocasionaran directa o indirectamente algún daño al ambiente de conformidad con lo previsto con el artículo 6° de la Ley Federal de Responsabilidad Ambiental, 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 OCTAVO. 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 NOVENO. 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.

TRIGÉSIMO. 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.

TRIGÉSIMO PRIMERO. 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.



Handwritten signature in blue ink



TRIGÉSIMO SEGUNDO. NOTIFÍQUESE este proveído a la PROFEPABCS para los efectos legales a que haya lugar.

TRIGÉSIMO TERCERO. NOTIFÍQUESE PERSONALMENTE el presente proveído al C. Itamar Josh Zvida Representante Legal de la razón social SAN KAI VILLAS, S. DE R. L. 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, Col. 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 su acreditado el C. Jesús José Prieto Mendoza. 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 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."



RRQ/MAMV/JMS/fadk
[Handwritten signature]

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



[Handwritten initials]