



*A. 1461*

La Paz, Baja California Sur 14 de marzo de 2019

**C. JUAN ANDRÉS FLORES GONZALEZ**  
**APODERADO ESPECIAL DE**  
**DESARROLLADORA MAM DE CENTRO AMÉRICA, S.A. DE C.V.**

PROFEPA  
RECEBIDO  
28 MAR. 2019  
11:00  
SLA  
DELEGACIÓN FEDERAL BAJA CALIFORNIA SUR

*Recebi original*

[Redacted area]

*27/marzo/2019*

**VISTO** para resolver el expediente **03/MP-0002/12/18** respecto del Procedimiento de Evaluación y dictamen de la Manifestación de Impacto Ambiental Modalidad Particular del proyecto **“Operación Rulmar Los Cabos, Cabo San Lucas, Baja California Sur”**, para llevar a cabo la operación y mantenimiento del Proyecto, por haber realizado el cambio de uso de suelo de áreas forestales, selvas y zonas áridas en una superficie de 4,000.077 m<sup>2</sup> y la construcción de un desarrollo inmobiliario en ecosistema costero de 6 niveles, una planta libre donde se ubica el estacionamiento y el lobby y, 5 niveles de departamentos (60 total, 22 de dos habitaciones, y 38 de una habitación), así como bar, dos albercas, gimnasio, área para eventos y roof garden, sin contar con las autorizaciones de impacto ambiental y de cambio de uso de suelo en terrenos forestales, según se desprende de la Resolución Administrativa PFFPA/10.1/2C.27.5/142/2018, del 10 de octubre de 2018.

Para los efectos de la presente Resolución, en lo sucesivo, a la empresa Desarrolladora MAM de Centro América, S.A. de C.V., se le nombrará la **Promovente**; la actividad del proyecto será denominado el **Proyecto** y la Manifestación de Impacto Ambiental modalidad Particular, incluyendo sus anexos, serán designados **MIA-P** y

Al respecto, esta Delegación Federal es competente para evaluar y resolver la **MIA-P** del **Proyecto** sujeto a evaluación en Materia de Impacto Ambiental, de conformidad con lo dispuesto en los artículos 8º, 14 y 16, de la Constitución Política de los Estados Unidos Mexicanos; 2º, fracción I, 16, 17 BIS, 26 y 32 Bis, fracción XI, de la Ley Orgánica de la Administración Pública Federal; 16 párrafo primero, fracción X, de la Ley Federal de Procedimiento Administrativo; 2 fracción XXX, 19, fracciones XXIII, XXV y XXIX, 38, 39 y 40, fracciones IX, Inciso c, XIX, XXV y XXXIX, del Reglamento Interior de la Secretaría de Medio Ambiente y Recursos Naturales, publicado en el Diario Oficial de la Federación el 26 de noviembre del 2012 y el Decreto por el que se reforma, adicionan y derogan diversas disposiciones de este Ordenamiento Reglamentario, publicado en el



Diario Oficial de la Federación el 31 de octubre de 2014, así como el Artículo Único, fracción VII, numeral 1, del Acuerdo por el que se adscribe orgánicamente las Unidades Administrativas y Órganos Desconcentrados de la Secretaría de Medio Ambiente y Recursos Naturales, publicado en el Diario Oficial de la Federación el 15 de diciembre de 2014, 4º, 5º, fracciones II y X, 28, fracciones VII, IX y X, 30, 35, párrafos primero, segundo y último, fracción II, de la Ley General del Equilibrio Ecológico y la Protección al Ambiente; 2º, 4º, 5º. Incisos O, Q y R, 9, 10 fracción II, 12, 17, 19, 21, 22, 24, 25, 26, 27, 38, 39, 42, 44, 45, fracción III, 46 al 50, del Reglamento de la Ley General del Equilibrio Ecológico y la Protección al Ambiente en Materia de Evaluación del Impacto Ambiental y,

### RESULTANDO

- I. Que el 03 de diciembre 2018, se recibió en esta Delegación Federal, escrito libre mediante el cual la **Promovente**, en cumplimiento a los artículos 28 y 30, de la Ley General del Equilibrio Ecológico y la Protección al Ambiente, sometió a evaluación de la Secretaría de Medio Ambiente y Recursos Naturales, la **MIA-P**, para el **Proyecto**, a desarrollarse en el Lote 5-A, Colonia El Tezal, en Cabo San Lucas, Municipio de Los Cabos, Baja California Sur.
- II. Que el **Proyecto** comprende la operación toda vez que la preparación del sitio y construcción se llevó a cabo sin autorización, como se desprende de la Resolución Administrativa PFPA/10.1/2C.27.5/142/2018, del 10 de octubre de 2018, por llevar a cabo el cambio de uso de suelo en una superficie de 4,000.077 m<sup>2</sup> y la construcción de un desarrollo inmobiliario en ecosistema costero de 6 niveles, una planta libre donde se ubica el estacionamiento y el lobby y, 5 niveles de departamentos (60 total, 22 de dos habitaciones, y 38 de una habitación), así como bar, dos albercas, gimnasio, área para eventos y roof garden.

La superficie de construcción es de 9,387.6 m<sup>2</sup> y 2,298.077 m<sup>2</sup> de áreas verdes, zona de estacionamiento, alberca, andadores, asoleaderos y regaderas.

### Áreas de construcción del Proyecto

COMPONENTE	Área (m <sup>2</sup> )
PLANTA BAJA	1673.7
NIVEL 1	1582.8
NIVEL 2	1501.9
NIVEL 3	1583.5



NIVEL 4	1726.1
NIVEL 5/ROOF	1319.6
SUBTOTAL	9387.6
ÁREAS VERDES/CORREDORES/ETC	2298.077
TOTAL	4000.077

Distribución de Departamento por Nivel.

NIVEL	DEPARTAMENTOS
1	13
2	13
3	14
4	14
5	6
TOTAL	60

- III. Que el 12 de diciembre de 2018, la **Promovente** ingreso a esta Delegación Federal, un proyecto de Compensación de Daños Ambientales, en cumplimiento a la Resolución Administrativa PFPA/10.1/2C.27.5/142/2018, del 10 de octubre de 2018 y en el ACUERDO SEGUNDO se determinó conmutar la multa por un proyecto de Energía Fotovoltaica.
- IV. Que el 12 de diciembre de 2018, se recibió en esta Delegación Federal el escrito mediante el cual la **Promovente** presento el extracto del **Proyecto** publicado en el periódico Tribuna, el 05 de diciembre de 2018.
- V. Que el 13 de diciembre 2018, en cumplimiento a lo dispuesto en los artículo 34, fracción I, de la Ley General del Equilibrio Ecológico y la Protección al Ambiente, en relación con el 37, del Reglamento en Materia de Evaluación del Impacto Ambiental, la Secretaría de Medio Ambiente y Recursos Naturales publicó a través de la Separata número DGIRA/067/18, de su Gaceta Ecológica y en la página electrónica de su Portal [sinat.semarnat.gob.mx/Gacetas/archivos2018/gaceta\\_67-18.pdf](http://sinat.semarnat.gob.mx/Gacetas/archivos2018/gaceta_67-18.pdf), el listado del ingreso de proyectos sometidos al Procedimiento de Evaluación de Impacto y Riesgo Ambiental durante el periodo del 06 al 12 de diciembre de 2018, dentro de los cuales se incluyó la solicitud que presento la **Promovente** para que ésta Delegación Federal, en uso de las atribuciones que le confiere los artículos 2, fracción XXX, 19, fracciones XXIII, XXV y XXIX, 38, 39 y 40, fracciones IX, Inciso c, XIX, XXV y XXXIX del Reglamento Interior de la Secretaria de Medio Ambiente y Recursos Naturales, diera inicio al Procedimiento de Evaluación de Impacto Ambiental del **Proyecto**.
- VI. Que el 17 de diciembre de 2018, una vez integrado el expediente del **Proyecto**, registrado con el número **03/MP-0002/12/18**, con fundamento





en lo dispuesto por los artículos 34, primer párrafo de la Ley General del Equilibrio Ecológico y la Protección al Ambiente y 40, de su Reglamento en Materia de Evaluación del Impacto Ambiental, se puso a disposición del público en el Centro Documental, sita en Melchor Ocampo número 1045, C.P. 23000, Colonia Centro, La Paz, Baja California Sur, con el fin de garantizar el derecho de la participación social dentro del procedimiento de evaluación de impacto ambiental.

- VII. Que el 10 de enero de 2018, esta Delegación Federal, solicitó a la Delegación de la Procuraduría Federal de Protección al Ambiente en el Estado, mediante el oficio SEMARNAT-BCS.02.01.IA.010/19, informarle si el **Proyecto** tiene algún Procedimiento Administrativo instaurado ante esa Instancia de Gobierno. Dicha solicitud fue recibida el 15 de enero de 2019. Lo anterior, en cumplimiento a los lineamientos del Acuerdo, signado por el Órgano Interno de Control, la Unidad Coordinadora de Delegaciones de esta Secretaría y la Dirección General de Coordinación de Delegaciones de la Procuraduría Federal de Protección al Ambiente, del 1 de junio de 2009.
- VIII. Que el 10 de enero de 2019, esta Delegación Federal solicitó, mediante el oficio SEMARNAT-BCS.02.01.IA.011/19, la opinión técnica de la Dirección Local de la Comisión Nacional de Agua, dirigido al Ing. Miguel Valdez Aragón, Coordinador de Actividades. Lo anterior, con fundamento en el artículo 24, del Reglamento de la Ley General del Equilibrio Ecológico y la Protección al Ambiente en Materia de Evaluación del Impacto Ambiental para que manifestara lo que a su derecho conviniera.
- IX. Que el 10 de enero de 2019, esta Delegación Federal, notificó la recepción de la **MIA-P** del **Proyecto** a la Secretaría de Turismo, Economía y Sustentabilidad del Gobierno del Estado de Baja California Sur y a la Presidencia Municipal del H. Ayuntamiento de Los Cabos, con fundamento en los artículos 33, de la Ley General del Equilibrio Ecológico y la Protección al Ambiente y 25, de su Reglamento en Materia de Evaluación del Impacto Ambiental, para que manifestaran lo que a su derecho conviniera por medio de los siguientes oficios:
- Oficio SEMARNAT-BCS.02.01.IA.012/19, dirigido al Lic. Luis Humberto Araiza López, Secretario de Turismo, Economía y Sustentabilidad del Gobierno del Estado de Baja California Sur.
  - Oficio SEMARNAT-BCS.02.01.IA.013/19, dirigido a la Lic. Armida Castro Guzmán, Presidenta Municipal del H. Ayuntamiento de Los Cabos.





- X. Que el 10 de enero de 2019, esta Delegación Federal solicitó, mediante el oficio SEMARNAT-BCS.02.01.IA.014/19, la opinión técnica de la **MIA-P** del **Proyecto** al Lic. Carlos Alfredo Godínez León, Subsecretario de Protección Civil, del Gobierno del Estado de Baja California Sur, con fundamento en el artículo 24, del Reglamento de la Ley General del Equilibrio Ecológico y la Protección al Ambiente en Materia de Evaluación del Impacto Ambiental, para que manifestara lo que a su derecho conviniera.
- XI. Que el día 21 de enero de 2019, se recibió en esta Delegación Federal el oficio PFPA/10.1/044/2019, emitido por la Delegación de la Procuraduría Federal de Protección al Ambiente en el Estado de Baja California Sur, en respuesta a lo solicitado en el Resultando VII anterior, donde manifiesta lo siguiente:

*"...Se cuenta en esta Delegación Federal con Expediente Administrativo Número PFPA/10.3/2C.27.5/0026-18, aperturado a nombre de DESARROLLADORA MAM DE CENTRO AMERICA, S.A. DE C.V., Y/O EMPRESA CONCREJAL Y/O RUL MAR PROPIETARIO O REPRESENTANTE LEGAL O ENCARGADO U OCUPANTE DEL PREDIO UBICADO EN LA COORDENADA EN UTM DE REFERENCIA: 12Q 613715X2532966Y, CAMINO VIEJO A SAN JOSÉ, DELEGACIÓN DE CABO SAN LUCAS, MUNICIPIO DE LOS CABOS, BAJA CALIFORNIA SUR, derivado del Acta de Inspección número IA 043 18 de fecha 05 de abril de 2018, misma de la que se desprenden las siguientes irregularidades:*

1. *Por la probable vulneración a la infracción prevista en el artículo 28 fracción VII y IX de la Ley General del Equilibrio Ecológico y Protección al Ambiente, así como el Artículo 5º inciso O) e inciso Q) del Reglamento de la Ley general de Equilibrio Ecológico y Protección al Ambiente en Materia de Evaluación de Impacto Ambiental, toda vez que la persona sujeta a inspección no acredita contar con la autorización de cambio de uso de suelo de áreas forestales, así como en selvas y zonas áridas, emitida por la Secretaría de Medio Ambiente y Recursos Naturales, para la realización de obras y/o actividades dentro de un ecosistema costero, en un predio de aproximadamente 4000 m<sup>2</sup> (metros cuadrados) delimitando por las siguientes coordenadas en UTM de referencia 12 Q, coordenadas georreferenciadas con un geoposicionador satelital global (GPS) marca Garmin, modelo Etrex 20x Map Datum WGS 84 12Q con margen de error de +3 metros; en los siguientes vértices; vértice 1.- 613355X 2532921Y, vértice 2.- 613755X 2532981Y, vértice 3.- 613656X 2532969Y, vértice 4.- 613655X 2532921Y; observando que el predio objeto de inspección se encuentra aproximadamente 530 metros de la marea que deja la ola de la marea del golfo de California; dentro de un ecosistema costero; observando al momento de la vista de inspección que se realizó una plataforma en todo el predio en donde se pretende construir un edificio de 5 pisos de departamentos, así mismo se observa dentro del predio objeto de inspección 40 pilotes de concreto armado aproximadamente 10 metros de profundidad de aproximadamente 0.80 metros de diámetro (80 centímetros) los cuales servirán de base para la construcción del edificio de departamentos, así mismo se observa que se está construyendo un muro*





perimetral de concreto armado; observando al momento de la inspección la construcción del muro en una distancia aproximada de 20 metros de largo por aproximadamente 2.5 metros de alto y aproximadamente 20 metros lineales de armado de varilla para el muro de concretos armados; observando al momento de la visita de inspección que el predio objeto de inspección se están realizando obras y/o actividades relacionadas a la construcción del muro perimetral de concreto armado; observando colindante al predio vegetación forestal tales como mezquite.

- Que en fecha 10 de octubre de 2018 se emitió resolución administrativa número PFFPA/10.1/2C.27.5/142/2018 imponiéndosele como Sanción administrativa multa por \$1,128,400.00 pesos (son un millón ciento veintiocho mil cuatrocientos pesos 00/100M.N.)

Así mismo se ordena a la persona moral denominada *DESARROLLADORA MAM DE CENTRO AMERICA, S.A. DE C.V., Y/O EMPRESA CONCREJAL Y/O RULMAR PROPIETARIO O REPRESENTANTE LEGAL O ENCARGADO U OCUPANTE DEL PREDIO UBICADO EN LA COORDENADA EN UTM DE REFERENCIA: 12Q 613715X2532966Y, CAMINO VIEJO A SAN JOSÉ, DELEGACIÓN DE CABO SAN LUCAS, MUNICIPIO DE LOS CABOS, BAJA CALIFORNIA SUR, la adopción de la siguiente MEDIDA CORRECTIVA, consistente en llevar a cabo la REPARACION DEL DAÑO AL AMBIENTE ocasionado por la realización de las obras y/o actividades circunstanciadas mediante Acta de Inspección IA 043 18 de fecha cinco de abril del año dos mil dieciocho, consientes en:*

- A) *Restituir a su estado base los habitat, los ecosistemas, los elementos y recursos naturales, sus condiciones químicas, físicas o biológicas y las relaciones de interacción que se dan entre estos, así como los servicios ambientales que proporcionan; dejando el sitio afectado al estado en que se encontraba previo a la realización de las obras y actividades que motivaron el inicio del presente procedimiento, debiendo presentar ante esta Delegación el Proyecto para su valoración; en el cual se establezca un programa calendarizado en el cual se prevén las etapas, obras y actividades que se llevaran a cabo para tal fin; para que una vez aprobado proceda a ejecutarlo, debiendo informar periódicamente a esta autoridad del cumplimiento a lo ordenado, hasta la conclusión de la totalidad de los trabajos correspondientes.*

*Llevar a cabo las acciones necesarias para evitar el incremento del daño ocasionado en el predio sujeto de inspección.*

- B) *Toda vez que mediante escrito recibido ante esta Delegación federal el día tres de agosto del año en curso, se advierte que el inspeccionado se encuentra realizando las gestiones necesarias para la obtención de la correspondiente autorización en materia de impacto ambiental, esto debido a que hace alusión que en fecha veinte de marzo del año en curso ingreso el trámite ante la Secretaria de Medio Ambiente y Recursos*





Naturales, por lo que se desprende que se va a regularizar en materia de impacto ambiental por lo anterior **esta autoridad acuerda conformidad la compensación del daño ambiental producido como medida sustitutiva de la obligación de la reparación** de manera condicionada al cumplimiento de lo dispuesto en el artículo 14 fracción II de la Ley Federal de Responsabilidad Ambiental, por lo que se deberá de exhibir ante la Secretaría de Medio Ambiente y Recursos Naturales la presente resolución administrativa y demás documentos que resulten necesarios junto con el trámite que ya tiene iniciado con clave de proyecto 03BS2018FD017 para efecto de que la misma valide si son concordantes con las pérdidas, cambios, deterioros, menoscabos, afectaciones y modificaciones adversos en los hábitats, de los ecosistema, de los elementos y recursos naturales, de sus condiciones químicas, físicas o biológicas, de las relaciones de interacción que se dan entre estos, así como de los servicios ambientales que proporcionan, documentados en las actas de inspección y constancias de esta procuraduría, solicitando expresamente se evalúen en su conjunto los daños producidos ilícitamente y las obras o actividades que se encuentren aún pendientes de realizar en términos de lo dispuesto por el artículo 14 fracción II incisos a), b), y c) de la Ley en cita. La petición ante esta secretaria deberá ser explícita para que esa dependencia incluya la orden de compensación de los daños ocasionados y manifestados por el promovente, mediante condicionantes de la autorización respectiva de conformidad con lo dispuesto por los artículos 15, 16, y 17 de la Ley Federal de Responsabilidad Ambiental. Plazo de cumplimiento para exhibir ante esta autoridad la autorización emitida por la Secretaría de Medio Ambiente y Recursos Naturales en materia de Impacto Ambiental: 60 días hábiles contados a partir de la notificación de la presente resolución.

C) Se hace de su conocimiento que en caso de que la Secretaría de Medio Ambiente y Recursos Naturales resuelva improcedente la Autorización en materia de Impacto para la realización de las obras y actividades que motivaron el inicio del presente procedimiento, por no resultar en su conjunto, sustentables, jurídica y ambientalmente procedentes en términos de lo dispuesto por las Leyes Ambientales y los instrumentos de política ambiental, deberá de acatar de forma inmediata la medida correctiva número 1.

✓ Que mediante Proveído PFPA/10.1/2C.27.5/193/2018 de fecha 13 de noviembre de 2018 se tuvo por presentado ante esta Delegación Federal el día 06 de noviembre de 2018, escrito asignado por el C. JUAN ANDRES FLORES GONZALEZ, quien compareció en su carácter de apoderado especial de la empresa Desarrolladora MAM de Centro América S.A. de C.V., a





fin de exhibir propuesta de **proyecto de compensación de daños ambientales**, para el uso de energía fotovoltaica, ordenándosele lo siguiente:

"SEGUNDO.- en relación al escrito señalado en punto que antecede, de la cual se advierte que derivado de la resolución administrativa número PFFPA/10.1/2C.27.5/142/2018 de fecha diez de octubre del año dos mil dieciocho, el inspeccionado exhibe propuesta de proyecto de compensación de daños ambientales, el cual propone el uso de energía fotovoltaica, para efectos de acatar el contenido de la citada resolución, al respecto, dígasele al promovente que **dicha propuesta deberá ser presentada en conjunto con la referida resolución administrativa ante la secretaria de medio ambiente y recursos naturales, así como el trámite ya tiene iniciado con clave de proyecto 03BS2018FD017** para efecto de que la Secretaria valide si son concordantes con las pérdidas, cambios, deterioros, menoscabos, afectaciones y modificaciones adversos en los hábitat de los ecosistemas, de los elementos y recursos naturales, de sus condiciones químicas, físicas o biológicas, de las relaciones de interacción que se dan entre estos, así como los servicios ambientales que proporcionan, documentados en las actas de inspección y constancias de esta Procuraduría, solicitando expresamente se evalúen en su conjunto los daños producidos ilícitamente y las obras o actividades que se encuentren aún pendientes de realizar en términos de lo dispuesto por el artículo 14 fracción II Incisos a), b), y c) de la Ley Federal de Responsabilidad Ambiental.

- ✓ Que mediante Proveído PFFPA/10.1/2C.27.5/193/2018 de fecha 13 de noviembre de 2018 se tuvo por presentado ante esta Delegación Federal el día 06 de noviembre de 2018, escrito asignado por el C. JUAN ANDRES FLORES GONZALEZ, quien compareció en su carácter de apoderado especial de la empresa Desarrolladora MAM de Centro América S.A. de C.V., a fin de exhibir propuesta de **Conmutación de multa impuesta en la resolución administrativa número PFFPA/10.1/2C.27.5/142/2018** de fecha 10 de octubre de 2018, a través de la cual se impuso una sanción administrativa por la cantidad de **\$1,128,400.00 (son un millón ciento veintiocho mil cuatrocientos pesos 00/100M.N.)**, señalando que de dicha propuesta, pretende hacer una inversión para evitar contaminación ambiental en materia de energía eléctrica, con un proyecto de Energía Fotovoltaica, mismo que se admitió a trámite y fue remitido a la Dirección General de Control de Procedimientos Administrativos y Consulta de la





*Subprocuraduría Jurídica de la Procuraduría Federal de Protección al Ambiente para su atención, por lo que se encuentra pendiente la Resolución por parte de dicha autoridad.*

*Se remite copia de los proveídos número PFPA/10.1/2C.27.5/142/2018, PFPA/10.1/2C.27.5/193/2018 y PFPA/10.1/2C.2705/007/2018, para los efectos correspondientes..."*

- XII. Que el día 13 de febrero de 2019, se recibió en esta Delegación Federal el oficio SETUES.S.S.058/19, del 08 de febrero de 2019, mediante el cual la Secretaría de Turismo, Economía y Sustentabilidad del Gobierno del Estado de Baja California Sur, en respuesta a lo solicitado en el RESULTANDO IX anterior manifiesta lo siguiente:

"... OBSERVACIONES:

#### **SERVICIOS BASICOS.**

Dentro de la MIA-P, el promovente señala que el predio no cuenta con las factibilidades de agua potable y alcantarillado; sin embargo argumenta que en la zona aledaña al proyecto, ya se cuenta con esos servicios por lo que ellos solamente se limitan a señalar que realizaran las gestiones correspondientes para contratar los servicios necesario y que de momento pondrán una planta de tratamiento del tipo prefabricada para tratar las aguas residuales que generara el proyecto, en este punto se considera importante que se le señale al promovente que dado que no se adjunta una memoria de cálculo en donde se establezca que capacidad requerirá dicha planta de tratamiento a fin de asegurar el tratamiento de sus agua. De igual modo se sugiere que se le señale al promovente dotar al lote referido de preparaciones y conexiones hidráulicas así como la obligación del propietario de hacerse cargo del abasto de agua potable, mientras el proyecto no se encuentre conectado a la red municipal; así como promover la instalación de mecanismos ahorradores de agua y sistemas alternativos de almacenamiento del vital líquido, así como del manejo adecuado de aguas residuales domésticas, hasta su conexión a la red municipal y evitar verter dichas aguas.

#### **RESIDUOS SOLIDOS.**

Dentro de la MIA-P el promovente señala que durante esta etapa de operación, se generaran principalmente residuos sólidos, se sugiere que en la medida de lo posible se establezca un programa de manejo de residuos para el proyecto en el cual se implemente medidas de reducción





reutilizando y/o reciclaje, antes de la disposición final de los residuos, buscando con ellos que solamente los residuos que no puedan entrar dentro de estas acciones, se vayan a los sitios debidamente autorizados por la autoridad competente. De igual modo se sugiere que en caso de que en el proyecto se generen residuos de que puedan ser considerados como residuos de manejo especial, por lo que se advierte que en su debido caso cabría la necesidad por parte del promovente de registrar un plan para residuos de manejo especial, debido al potencial del proyecto de constituirse como gran generador de residuos sólidos urbanos, según lo indica la Norma Oficial Mexicana NOM-161-SEMARNAT-2011, que establece los criterios para clarificar a los residuos de manejo especial y determinar cuáles están sujetos a plan de manejo; el listado de los mismos, el procedimiento para la inclusión o exclusión a dicho listado y procedimientos para la formulación de los planes de manejo, por lo que se advierte que al ser estos un residuo de manejo especial (RME), deberán de contar con un número de registro de plan de manejo de RME, emitido por el gobierno del estado por conducto de la subsecretaria de sustentabilidad, en donde se describan las obras, instalación de equipos y acciones para el manejo y disposición final de residuos sólidos no peligrosos.

### **IMPACTOS SOCIAL Y ECONOMICO.**

Dentro de la MIA-P el promovente contempla también, como impactos positivos la generación de empleos temporales durante la etapa de operación del proyecto, por lo que se considera que esto será benéfico para la población cercana, ya que preferentemente se emplearan personas que residen cerca de los frentes de trabajo. El incremento o impulso a las actividades comerciales también es un impacto positivo y temporal, que se verá durante las actividades de ocupación y mantenimiento del proyecto, por lo anterior y con el fin de maximizar, los impactos positivos del mismo, se sugiere que los requerimientos de mano de obra, sean cubiertos preferentemente con gente de la localidad, esto con el fin de proporcionar una derrama económica significativa para la población local mediante el concepto de ingresos.

- XIII. Que el 13 de febrero de 2019, se recibió en esta Delegación Federal el oficio B00.903.04.-0029, emitido por la Dirección Local de la Comisión Nacional del Agua en el Estado de Baja California Sur, en respuesta a lo solicitado en el Resultando IV anterior, donde manifiesta lo siguiente:

"...Respecto al uso que se pretende dar al predio, se informa que no se





afectan bienes nacionales administrados por esta Dirección local de CONAGUA, asimismo que se localiza donde ya existen otros desarrollos turísticos con accesibilidad a servicios. Así mismo deberá tomar en cuenta que su proyecto de departamentos deberá contar con la autorización de alguna obra de drenaje pluvial que garantice su seguridad, la de los vecinos y sus bienes de acuerdo a las características que la autoridad local solicite de conformidad al artículo 31 del Reglamento de la Ley de Aguas Nacionales que en su párrafo segundo dice "... las obras publicas de drenaje pluvial en los centros de población, las cuales están a cargo y bajo la responsabilidad de las autoridades locales"... por lo que los usuarios deberán tomar en cuenta lo correspondiente al drenaje pluvial ante las autoridades locales del municipio de Los Cabos. (Con oficio B00.903.04.-0244 del 02 de febrero de 2018, se comunica que no está afectado por bienes nacionales).

- XIV. Que la **Promovente** presentó copia simple del ACUERDO DE COMPARECENCIA PFPA/10.1/2C.27.5/020/2019, del expediente Administrativo PFPA/10.3/2C.27.5/0026-18, del 15 de febrero de 2019, mediante el que la Delegación Federal de la Procuraduría Federal de Protección al Ambiente en el Estado de Baja California Sur, resuelve en el ACUERDO SEGUNDO, inciso E) lo siguiente:

"...

E). *DOCUMENTAL PRIVADA. Consistente en copia simple del recibo bancario de pago de contribuciones, productos y aprovechamientos federales de fecha primero de febrero de año dos mil diecinueve expedida por la institución bancaria denominada Banco del Bajío, mediante el cual hace constar el pago realizado por la persona moral denominada **DESARROLLADORA MAM DE CENTRO AMÉRICA, S.A. DE C.V.**, a favor de la Secretaria de Medio Ambiente y Recursos Naturales, por la cantidad de **\$ 1, 128, 400 (Son un millón ciento veintiocho mil cuatrocientos 00/100 M.N.)**, por conceptos de derechos productos y aprovechamientos federales, cantidad que ampara el pago de la multa impuesta en la resolución administrativa número PFPA/10.1/2C.27.5/142/2018 de fecha 10 de octubre de dos mil dieciocho, misma que se tiene por admitida y desahogada por su propia y especial naturaleza, acorde a lo estipulado en los artículos 50 de la Ley Federal de Procedimiento Administrativo y cuenta con pleno valor probatorio según los preceptos 93, fracción III, 133, 203 y 207 del Código Federal de Procedimientos Civiles.*

- XV. Que la **Promovente** presentó copia simple del Recibo Bancario de Pago





de Contribuciones, Productos y Aprovechamientos Federales por la cantidad de \$ 1,128,400 (Son un millón ciento veintiocho mil cuatrocientos 00/100 M.N.), de fecha 01 de febrero de año 2019, expedida por la institución bancaria denominada Banco del Bajío, mediante el cual hace constar el pago realizado por la persona moral denominada **DESARROLLADORA MAM DE CENTRO AMÉRICA, S.A. DE C.V.**, a favor de la Secretaria de Medio Ambiente y Recursos Naturales.

- XVI. Que el día 22 de febrero de 2019, se recibió en esta Delegación Federal el escrito sin número de fecha 22 de febrero de 2019, mediante el cual el C. Javier Alberto Lira Nava, Administrador Único de la Promovente, autoriza a los C.C. Jose Rosario Álvarez Castillo, Alfredo Benítez Torres y Tanya Puppo Ramírez, como las personas facultadas para oír y recibir notificaciones referentes al Proyecto en cuestión.
- XVII. A la fecha de emisión del presente Resolutivo ha vencido el plazo para que las instancias consultadas emitieran sus comentarios acerca del **Proyecto**, sin que se haya recibido en esta Delegación Federal la opinión de la Subsecretaria de Protección Civil en el Estado de Baja California Sur y la Presidencia Municipal del H. Ayuntamiento de Los Cabos, de acuerdo con lo referido en los Resultandos IX, y X del presente oficio, esta Delegación Federal considera que dichas instancias de Gobierno no tienen objeción alguna para el desarrollo del **Proyecto**.
- XVIII. A la fecha de emisión del presente Resolutivo no se han recibido observaciones o quejas con relación al desarrollo del **Proyecto**, por parte de personas de la comunidad, organizaciones no gubernamentales o autoridades Federales, Estatales o Municipales y,

### CONSIDERANDO

**PRIMERO.** De conformidad con lo dispuesto en los artículos 8º, 14 y 16, de la Constitución Política de los Estados Unidos Mexicanos; 2º, fracción I, 16, 17 BIS, 26 y 32 Bis, fracción XI, de la Ley Orgánica de la Administración Pública Federal; 16 párrafo primero, fracción X, de la Ley Federal de Procedimiento Administrativo; 2 fracción XXX, 19, fracciones XXIII, XXV y XXIX, 38, 39 y 40, fracciones IX, Inciso c, XIX, XXV y XXXIX, del Reglamento Interior de la Secretaría de Medio Ambiente y Recursos Naturales, publicado en el Diario Oficial de la Federación el 26 de noviembre del 2012 y el Decreto por el que se reforma, adicionan y derogan diversas disposiciones de este Ordenamiento Reglamentario, publicado en el Diario Oficial de la Federación el 31 de octubre





de 2014, así como el Artículo Único, fracción VII, numeral 1, del Acuerdo por el que se adscribe orgánicamente las Unidades Administrativas y Órganos Desconcentrados de la Secretaría de Medio Ambiente y Recursos Naturales, publicado en el Diario Oficial de la Federación el 15 de diciembre de 2014, 4º, 5º, fracciones II y X, 28, fracciones VII y IX, 30, 35, párrafos primero, segundo y último, fracción II, de la Ley General del Equilibrio Ecológico y la Protección al Ambiente; 2º, 4º, 5º. Incisos O y Q, 9º, 10, 12, 17, 25, 26, 37, 38, 39, 41, 42, 43, 44, 45, primer párrafo, fracción III, 46 a 49 de su Reglamento en Materia de Evaluación del Impacto Ambiental; el Ordenamiento Ecológico para el Desarrollo Urbano y Turístico del Municipio de Los Cabos y el Programa del Plan Director de Desarrollo Urbano San José del Cabo-Cabo San Lucas 2040, ésta Delegación Federal cuenta con facultad para evaluar y resolver las Manifestaciones de Impacto Ambiental de las obras y actividades de competencia de la Federación y expedir, cuando proceden las autorizaciones para su realización.

**SEGUNDO.** Que el artículo 5º, fracción X, de la Ley General del Equilibrio Ecológico y la Protección al Ambiente establece como facultad de la Federación la evaluación del Impacto Ambiental de obras o actividades a las que se refiere el artículo 28 de dicha Ley, y en su caso la expedición de autorizaciones. Por lo antes expuesto, la evaluación en Materia de Impacto Ambiental de las obras y actividades del **Proyecto** son de competencia Federal, toda vez que los cambios de uso de suelo de áreas forestales, así como en selvas y zonas áridas y los desarrollo inmobiliarios que afectan ecosistemas costeros, requiere de ser evaluado en Materia de Impacto Ambiental por esta Delegación Federal y al ser regulado por Leyes Federales de conformidad con lo dispuesto en los artículos 28, fracciones VII, IX y X, de la Ley General del Equilibrio Ecológico y la Protección al Ambiente y 5º, incisos O, Q y R, de su Reglamento en Materia de Evaluación de Impacto Ambiental, así como también a lo establecido en el Ordenamiento Ecológico para el Desarrollo Urbano y Turístico del Municipio de Los Cabos y al Programa del Plan Director de Desarrollo Urbano San José del Cabo-Cabo San Lucas 2040. Destacando los puntos siguientes.

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

**CUARTO.** Con base en las consideraciones expuestas, esta Delegación Federal procedió a evaluar el impacto ambiental que pudiera ocasionar la



construcción, operación y mantenimiento que requiere el desarrollo del **Proyecto** a desarrollarse, bajo lo establecido en las Normas Oficiales Mexicanas: NOM-004-SEMARNAT-2002, NOM-041-SEMARNAT-2006, NOM-045-SEMARNAT-2006, NOM-059-SEMARNAT-2010, NOM-080-SEMARNAT-1999 y NOM-081-SEMARNAT-1996, así como también a lo establecido en el Ordenamiento Ecológico para el Desarrollo Urbano y Turístico del Municipio de Los Cabos y al Programa del Plan Director de Desarrollo Urbano San José del Cabo-Cabo San Lucas 2040. Destacando los puntos siguientes:

### A) CARACTERÍSTICAS DEL PROYECTO.

Del análisis íntegro de la **MIA-P**, se advierte que la **Promovente** pretende llevar a cabo la operación del **Proyecto**, toda vez que la preparación del sitio y construcción se llevó a cabo sin autorización, como se desprende de la Resolución Administrativa PFPA/10.1/2C.27.5/142/2018, del 10 de octubre de 2018, por llevar a cabo el cambio de uso de suelo en una superficie de 4,000.077 m<sup>2</sup> y la construcción de un desarrollo inmobiliario en ecosistema costero de 6 niveles, una planta libre donde se ubica el estacionamiento y el lobby y, 5 niveles de departamentos (60 total, 22 de dos habitaciones, y 38 de una habitación), así como bar, dos albercas, gimnasio, área para eventos y roof garden.

La superficie de construcción es de 9,387.6 m<sup>2</sup> y 2,298.077 m<sup>2</sup> de áreas verdes, zona de estacionamiento, alberca, andadores, asoleaderos y regaderas.

#### Áreas de construcción del Proyecto

COMPONENTE	Área (m <sup>2</sup> )
PLANTA BAJA	1673.7
NIVEL 1	1582.8
NIVEL 2	1501.9
NIVEL 3	1583.5
NIVEL 4	1726.1
NIVEL 5/ROOF	1319.6
SUBTOTAL	9387.6
ÁREAS VERDES/CORREDORES/ETC	2298.077
TOTAL	4000.077

#### Distribución de Departamento por Nivel.

NIVEL	DEPARTAMENTOS
1	13
2	13
3	14
4	14
5	6





<b>TOTAL</b>	<b>60</b>
--------------	-----------

El Proyecto se desplanta de forma rectangular, elevado 1.20 m con el fin de evitar posibles inundaciones.

La distribución de superficies por nivel, es la siguiente:

1. **PLANTA BAJA** Esta planta se emplazó a 1.20m sobre el nivel de banqueta para evitar posibles inundaciones, en este nivel se encuentran los siguientes espacios:
  - a. Estacionamiento, con 77 cajones, 4 para personas con discapacidad.
  - b. Lobby, con una altura libre de 4 niveles, en el cual se encuentra la recepción y el núcleo de circulaciones principal.
  - c. Núcleo de servicios, incluye la administración y baños.
  - d. Dos núcleos secundarios de circulaciones de emergencia.
  - e. Cuarto de máquinas.
  - f. Terraza
  - g. Jardín
  
2. **NIVELES 1 a 4.** Se accede a los departamentos a partir del núcleo de circulaciones ubicado en el lobby, el cual conecta con un distribuidor alrededor de la altura libre, del lado derecho se accede a los departamentos con una habitación, y del lado izquierdo a los departamentos de dos habitaciones. En el primer nivel se cuenta además con un área de Bar a doble altura, en la esquina derecha del edificio.
  
3. **NIVEL 5- ROOF GARDEN** En esta planta se ubican 6 departamentos del lado izquierdo, y distintas amenidades que conforman el Roof Garden del lado izquierdo. Las amenidades comprenden dos albercas, área de asoleaderos, gimnasio, bar, área para eventos (bodas, banquetes, etc.), cocina para eventos y baños. Se propone un puente que une los dos extremos del edificio, sobre el cual se colocará una de las albercas, la segunda alberca se colocará en una plataforma elevada 1.10m sobre el nivel del roof garden, debajo de la cual se encuentra el cuarto de máquinas.

La licencia de construcción 2531LIC-CSL12/LIC2018, del 29 de agosto de 2018, autoriza al Promoviente las siguientes dosificaciones de áreas a construir:

<b>Concepto</b>	<b>Superficie m<sup>2</sup></b>
-----------------	-------------------------------------



Alberca	132.40
Área habitable 1er Nivel	1038.90
Área habitable 2do Nivel	1038.90
Área habitable 3er Nivel	1111.00
Área habitable 4to Nivel	1111.00
Área habitable 5to Nivel	519.60
Área verde	591.10
Balcones	1004.50
Banquetas	445.70
Bar	99.80
Circulación Vehicular	2608.90
Cuarto de maquinas	122.75
Escaleras y elevadores	45.40
Estacionamiento cubierto planta baja	494.50
Estacionamiento descubierta	312.50
Gimnasio	176.60
Lobby	234.90
Palapa	112.00
Pasillos	172.50

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

El **Proyecto** tiene una superficie total de construcción de 1702 m<sup>2</sup> (9387.6 m<sup>2</sup>)





en total en sus diferentes niveles), que representa 42.55% mientras que 2298.077 m<sup>2</sup> de áreas verdes, zona de estacionamiento, alberca, andadores, asoleaderos, regaderas, todo en conjunto representa un 57.45 % de la superficie total del proyecto. El área de desplante de la construcción la componen los complejos, que albergan, restaurantes, bares, lobby, gimnasio, entre otras; en las áreas abiertas, las instalaciones contemplan estacionamiento, andadores, áreas verdes.

## SERVICIOS

Se propone un ducto registrable en cada departamento, por el cual se distribuirán los bajantes de las diferentes instalaciones: hidráulica, sanitaria, pluvial y eléctrica.

1. **INSTALACIÓN HIDRAÚLICA.** El agua será suministrada mediante una toma de la red municipal hacia las dos cisternas propuestas, la forma en la que se distribuye es por medio de un equipo de bombeo hidroneumático hacia las distintas tomas.
2. **DRENAJE SANITARIO.** El terreno se encuentra alejado de la red de drenaje municipal, por lo cual se manejará una fosa séptica para el desalojo de residuos, la cual se deberá extraer continuamente.

**DRENAJE PLUVIAL.** El drenaje pluvial está completamente separado del drenaje sanitario y cuenta con una red exclusiva para captar el agua de lluvia desde las azoteas y roof garden, la cual está conectada a un pozo de absorción, contando con una toma de demasías.

**RED ELECTRICA.** Se contará con una subestación eléctrica para dar el servicio eléctrico a los distintos niveles. En las áreas comunes como estacionamiento, lobby y amenidades, se propone iluminación con sensor de tiempo (timmer), y en los vestíbulos iluminación con sensor de movimiento.

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

## **B) ASPECTOS ABIÓTICOS**

### **Clima**

En general, el clima es del tipo BW (h') muy seco, cálido con régimen de lluvias de verano. La temperatura media anual es de 23.7°C. Se ha registrado como temperatura mínima los 13°C, siendo enero el mes más frío del año, La precipitación media anual es de 262.7 mm, registrándose el mes de





septiembre como el más lluvioso. Se presentan fenómenos meteorológicos como huracanes que afectan esta zona, durante los meses de agosto, septiembre, octubre y noviembre. En estos eventos es cuando se presentan lluvias torrenciales

### **Geología y Geomorfología**

Forma parte de la provincia denominada Península de Baja California Subdividida en tres sub provincias, una de ellas es la del Cabo; en la cual se localiza el área de estudio, específicamente sobre parte de la sierra de san Lázaro y de la Victoria.

En General, el área de estudio está asentado en una sola pendiente suave que asciende del litoral a la zona de lomeríos tierra adentro, destacando el cerro del "Vigía" en Cabo San Lucas, cuyo remate en el mar es denominado "El arco"

### **Fisiografía Local.**

El área considerada en este estudio se localiza en la porción sur de la Península de Baja California, dentro de la Provincia de Baja California, Subprovincia de la Región del Cabo. Esta región está caracterizada por un sistema montañoso orientado en dirección NW-SE, que comprende las sierras de La Laguna y San Lázaro, caracterizadas por montañas cercanas a los 2000 m de altura, y pendientes fuertes.

### **Geomorfología Local.**

El área precisa del proyecto se encuentra localizada en la parte sureste de la península, caracterizada por montañas con pendientes fuertes. En los alrededores del polígono del proyecto destacan montañas con alturas cercanas a los 800 metros de altura, tanto hacia el este como hacia el oeste. Mientras que en la parte central existe una zona con elevaciones menores. En esta zona predominan lomeríos con alturas de alrededor de los 400 metros, con pendientes moderadas, menores a 10 grados. En el área precisa del proyecto la topografía es muy irregular, y forma parte de la zona montañosa, con elevaciones cercanas a los 400 metros de altura con pendientes de alrededor de 30 grados en algunos sitios (ver plano de modelo digital de elevación).

### **Geología Local.**

La zona en la cual se encuentra localizado el proyecto comprende la parte sur de la península, asociado a una litología variable, en la cual destacan rocas intrusivas de edad Cretácico inferior y superior, con rocas metamórficas más antiguas.





La litología en el sitio del proyecto está dominada por la presencia de rocas granodioritas y sedimentos cuaternarios

El aspecto general de la unidad es en forma de bloques, debido a los sistemas de fractura típicos para rocas intrusivas, los cuales pierden las aristas y se observan como bloques redondeados.

### **Edafología en el Área del Proyecto**

La edafología presente en el área del proyecto corresponde a:

#### Regosol Éutrico

Esta unidad aflora en toda el área considerada para este estudio, asociada a los afloramientos de rocas graníticas y sedimentarias, en las zonas topográficamente más bajas. La unidad se caracteriza por capas compuestas por fragmentos de rocas derivados de las rocas que le han dado origen, sin evidencias de un transporte prolongado, soportados por una matriz arenosa con escasa presencia de arcillas y materia orgánica.

La unidad tiene un alto grado de susceptibilidad a la erosión, tanto hídrica como eólica, pero principalmente hídrica, debido a que está asociada a pendientes bajas, donde los espesores de suelos son menores. El espesor de esta unidad es de un promedio de 1 metro, con variaciones, sobre todo en las partes bajas, hasta 3 metros, aunque predominan los espesores bajos. La unidad está depositada sobre las rocas sedimentarias, y en ocasiones se puede observar una denudación total de las superficies, sobre todo asociadas a pendientes fuertes. La unidad no presenta horizontes, y se distingue un depósito caótico, solo en la parte superficial existe una capa delgada de materia orgánica en descomposición (~25 centímetros), se observa en todo el predio.

#### **Hidrología**

El Proyecto y su Área de Influencia, se localizan en la Región Hidrológica RH6-Baja California Sureste, en la cual predominan los escurrimientos superficiales provenientes de la Sierra de Baja California, en su porción del litoral marino presentan influencia climática del Océano Pacífico.

La RH6 ocupa una superficie de 11,558 km<sup>2</sup> cuadrados, con un total del 14 cuencas hidrológica, la precipitación total anual es de 274 mm y un escurrimiento natural medio superficial de 219 hm<sup>3</sup>/año, las corrientes se originan en las sierras: La Laguna, San Lorenzo y La Victoria, y son de carácter





torrencial y efímero.

En el área de influencia se encuentran corrientes de agua tipo intermitentes (arroyos); ocasionados por la escasa precipitación, pluvial, orografía, permeabilidad y pendiente origina corrientes superficiales de rápido escurrimiento.

### **Flora**

La superficie que se propone para la operación del **Proyecto** se encuentra desprovista de vegetación, derivado de la remoción de la cubierta forestal sin autorización.

### **Fauna**

La superficie que se propone para la operación del **Proyecto** se encuentra desprovista de vegetación, derivado de la remoción de la cubierta forestal sin autorización, por lo que se consideró, para fines del **Proyecto**, que la fauna silvestre se desplazó a otras zonas.

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

A continuación se describen los impactos identificados y evaluados por medio (abiótico, biótico y socioeconómico), componente y factor ambiental, indicando si son adversos o benéficos, los resultados de la jerarquización más significativa, para cada uno de los factores ambientales modificados en la operación del proyecto, los detalles de la evaluación (inmediatez, acumulación, sinergia, momento, persistencia, reversibilidad, recuperabilidad, continuidad, periodicidad y jerarquización).

### **Medio Abiótico.**

#### **Aire.**

El componente aire puede ser afectado en los factores (Calidad del aire y Niveles de ruido) en la operación del proyecto y por las emisiones a la atmósfera de los equipos y vehículos utilizados, por las actividades intrínsecas de operación del hotel, tanto en habitaciones como en los equipos mayores. A continuación se describen los impactos por los factores:

#### **Calidad del aire.**

Bajo este rubro se consideran las emisiones a la atmósfera de los vehículos utilizados en la operación del proyecto.

#### **Operación y mantenimiento.**





La calidad del aire se ve afectada por la emisión de gases, resultado del paso de vehículos, estos gases son los característicos de la combustión de gasolina y diésel, los contaminantes que se emiten por el uso de calderas y calentadores. Resultando ser un impacto adverso moderado.

### **Nivel de ruido.**

Las fuentes de generación de ruido por las actividades intrínsecas a la operación del hotel son: tanto en habitaciones como por el uso de los equipos mayores.

### **Operación y mantenimiento.**

El impacto debido al ruido, en las habitaciones se genera por el uso de los equipos como el televisor, secadoras y aire acondicionado; en las albercas, por la música. Impacta la calidad acústica del sitio. El impacto generado es Adverso muy moderado.

La operación de los equipos mayores del hotel (bombas, calderas, etc.), pudieran llegar a generar niveles de ruido que podrían ser molestos. El impacto generado es Adverso muy moderado.

### **Hidrología.**

El componente Hidrología puede ser afectado en el factor de la calidad del agua durante la operación del proyecto, por la generación de aguas residuales e industriales. A continuación se describe los impactos por el factor:

### **Calidad del agua.**

El criterio a evaluar en este componente es la generación de aguas grises y negras producto del uso y mantenimiento de las instalaciones y equipo en la operación del proyecto.

### **Operación y mantenimiento.**

El uso de agua potable en las actividades diarias del hotel conlleva a la generación de aguas residuales e industriales, las cuales se originan en las habitaciones, lavandería, restaurantes, áreas públicas del hotel. El Impacto es Adverso moderado.

EL mantenimiento de la zona presenta un impacto positivo en la calidad del agua, ya que evita la contaminación de cuerpos de agua por la deposición de Residuos, siendo en este rubro un impacto Benéfico moderado.

### **Suelo.**





El componente Suelo puede ser afectado en el factor calidad del suelo durante la operación del proyecto, por la generación de residuos Urbanos. A continuación se describen los impactos por el factor:

### **Calidad del suelo.**

En el sitio del proyecto se evalúan los niveles de elementos extraños o no procesables en el suelo y el subsuelo que modifican su composición y con ello los procesos físicos, químicos y biológicos, naturales.

### **Operación y mantenimiento.**

En el hotel se generan RU, constituidos por: residuos orgánicos, metal, papel, cartón, PET y aceites vegetales. Esto representa un impacto negativo, ya que la operación del hotel implica el aumento en la generación de Residuos Sólidos Urbanos del municipio. Siendo un impacto Adverso moderado.

El uso de herbicidas, fungicidas, insecticidas y fertilizantes implican la contaminación, cambio en la composición y fertilidad del suelo. Este es un impacto Adverso moderado.

### **Sistema Biótico.**

Los factores bióticos son los organismos vivos que interactúan con otros seres vivos (vegetación, fauna, paisaje) de un ecosistema. Los individuos deben tener comportamiento y características fisiológicas específicos que permitan su supervivencia y su reproducción en un ambiente definido.

### **Vegetación.**

La Vegetación puede ser afectada en la estructura y composición de sus comunidades por la operación del proyecto, por la introducción de especies para el mantenimiento de las áreas verdes. A continuación se describe los impactos por el factor:

### **Estructura y composición de comunidades.**

En este elemento se evaluaron las afectaciones por el mantenimiento (de áreas verdes en la operación del proyecto).

### **Operación y mantenimiento.**

La introducción de flora exótica y especies invasoras pudiera afectar la estabilidad de las comunidades de especies locales, especialmente especies endémicas. Siendo para este rubro un Impacto Adverso muy moderado.

El mantenimiento de la zona evita la afectación a la estructura y composición de las comunidades vegetales, ya que se eliminan las fuentes contaminantes





que pudieran modificar la calidad del suelo y agua, factores de los cuales depende directamente la estructura vegetal, teniendo un impacto Benéfico moderado.

### **Fauna.**

El componente Fauna puede ser afectado en los factores diversidad y abundancia tras la operación del proyecto, por la afluencia de personas en el hotel, el uso de agroquímicos en el mantenimiento de las áreas verdes y actividades de limpieza de la zona. A continuación se describe los impactos por factor:

#### **Diversidad y abundancia.**

En este rubro se evaluaron la perturbación por la presencia y actividades de los huéspedes y trabajadores del hotel, el uso de agroquímicos y el aseguramiento de las áreas de refugio y alimentación de la fauna.

#### **Operación y mantenimiento.**

Se tiene un impacto positivo en los niveles de diversidad y abundancia de la fauna local, ya que tras el mantenimiento de la zona se evita la contaminación de las zonas de establecimiento de la fauna local que habita en el área y fauna acuática, generando de esta forma un Impacto Benéfico moderado.

La fauna de ornato presente en el hotel, que se encuentra catalogada como especie invasora de acuerdo a la Estrategia Nacional sobre especies invasoras (2010), puede llegar a desplazar a la fauna local si no se mantiene un adecuado control de ésta dentro del Hotel, resultando para este rubro un Impacto Adverso muy moderado.

Por otra parte, se tiene un impacto negativo por el uso de agroquímicos en las actividades de mantenimiento de las áreas verdes del hotel, mismos que contienen sustancias potencialmente dañinas para diversos grupos de fauna silvestre, principalmente aves, anfibios y peces. Representa un impacto Adverso moderado.

### **Paisaje.**

El componente Paisaje en el factor características del Paisaje, para la operación del proyecto, representa un impacto por el establecimiento de áreas verdes en el hotel, limpieza de las zonas y por la presencia humana. A continuación se describen los impactos por factor:

#### **Características del paisaje.**





Está conformada por cuatro elementos de percepción: características del sitio, por la calidad visual y la calidad de fondo escénico y presencia humana.

### **Operación y Mantenimiento.**

El establecimiento de áreas verdes y cuerpos artificiales de agua mantienen una calidad paisajística en el área, aunado a que se realiza un mantenimiento en el área, lo cual contribuye a que sea un impacto positivo en la calidad paisajística del sitio.

En lo que refiere al elemento de presencia humana, está dado porque las características del proyecto representan un factor en el aumento de la presencia humana, misma que impacta negativamente a la calidad del paisaje. El impacto por este factor es Adverso muy moderado.

### **Disponibilidad de agua, electricidad y comunicaciones.**

Es el impacto que tendrá el proyecto en la red de abastecimiento en el área, electricidad y comunicaciones en cuanto a la demanda que tendrá de ellos el proyecto, y se mide en función del incremento de esta necesidad a nivel local.

### **Operación y mantenimiento.**

Se requiere del suministro de agua potable, energía eléctrica, servicios de transporte, servicio de limpieza, servicios de comunicación, etc. El abastecimiento de agua por medio de la red municipal de agua potable representa un impacto negativo en la disponibilidad de agua de la región, sin embargo, ésta se realiza en proporciones muy bajas dado que se complementan las necesidades de este recurso por medio de la desalinización del agua de mar. El uso de los recursos de energía eléctrica, servicios de transporte, limpieza y de comunicación por el proyecto, representan un ingreso en la economía local y foránea. Lo que resulta un impacto Adverso muy moderado.

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

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

### **F). DICTAMEN TÉCNICO.**

En la **MIA-P** se describe con detalle el **Proyecto** que se pretende realizar, incluyendo la estructura y materiales por utilizar, así como la ubicación donde se localiza cada área. Se incluyen, además anexos de mapas e imágenes, lo





que permitió la adecuada evaluación del **Proyecto**. Con lo anterior se da debido cumplimiento a lo que establece el artículo 12 fracción II del Reglamento de la Ley General del Equilibrio Ecológico y la Protección al Ambiente en Materia de Evaluación del Impacto Ambiental.

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

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

De igual manera, el **Proyecto** cumple con lo que indica fracción V del Artículo 12 del Reglamento de la Ley General del Equilibrio Ecológico y la Protección al Ambiente en Materia de Evaluación del Impacto Ambiental ya que durante el análisis se confirmó que presenta una adecuada identificación, descripción y evaluación de los impactos ambientales.

También se encontró en el análisis de la **MIA-P** que las medidas preventivas y de mitigación para los impactos ambientales que el **Proyecto** ocasionará en el lugar fueron correctamente identificados tal y como se señala en el Considerando Cuarto, sección D) de este oficio resolutivo; con ello se da cumplimiento a lo que requiere el Artículo 12 fracción VI del Reglamento de la Ley General del Equilibrio Ecológico y la Protección al Ambiente en Materia de Evaluación del Impacto Ambiental.

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





Ambiental antes referido.

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

Las opiniones emitidas por los diferentes niveles de gobierno, ven positivamente el **Proyecto**, siempre y cuando logren aplicarse las respectivas medidas de mitigación y compensación ambiental.

La **Promovente** deberá cumplir la totalidad las medidas de compensación y mitigación de los impactos ambientales detectados, esto con el fin de tratar de mantener el equilibrio en la zona del **Proyecto**.

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

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

Que las obras y/o actividades relativas a la construcción, operación y mantenimiento del **Proyecto** son factibles de desarrollarse en el sitio propuesto siempre y cuando la **Promovente** se sujete a las medidas de prevención, mitigación y compensación señaladas en la documentación exhibida y al cumplimiento de los Términos y Condicionantes del presente





Resolutivo, para minimizar los impactos ambientales adversos que puedan ocasionarse sobre los componentes ambientales del área de influencia del **Proyecto**.

Por las consideraciones de hecho y de derecho anteriormente expuestas, así como del análisis de los documentos que obran en el expediente, es de señalarse, que la **MIA-P**, del **Proyecto** promovido por el C. Juan Andrés Flores Gonzalez, en su carácter de Apoderado Especial de la **Promovente**, cumple con los requisitos que para tal efecto exigen la normatividad aplicable al caso del estudio, además, las obras y/o actividades del **Proyecto** no influirán de manera negativa en la calidad del sistema ambiental, y si bien, pueden afectarse a especies de flora y fauna en alguna categoría de riesgo, es factible compensar los impactos sobre la misma mediante su rescate y reubicación, mediante un programa de rescate y reubicación de dichas especies el cual deberá ser elaborado por la **Promovente** y sometido a evaluación por esta Delegación Federal, por otra parte considerando que la maquinaria que proponen utilizar en el **Proyecto** puede emitir emisiones al ambiente, se deberá ajustar a los rangos establecidos en la Norma Oficial Mexicana NOM-045-SEMARNAT-2006 y en la Norma Oficial Mexicana NOM-041-SEMARNAT-2006, esta Delegación Federal considera que dichas actividades son factibles de desarrollarse en el sitio propuesto siempre y cuando la **Promovente** se sujeten a las medidas de prevención, mitigación y compensación señaladas en la documentación exhibida y al cumplimiento de los Términos y Condicionantes de la presente resolución, para minimizar los impactos ambientales adversos que puedan ocasionarse sobre los componentes ambientales del área de influencia del **Proyecto** por lo que en el ejercicio de sus atribuciones, determina que el **Proyecto**, objeto de la evaluación que se dictamina, **es ambientalmente viable**, por lo tanto se sujetara a los siguientes:

### TERMINOS

**PRIMERO. SE AUTORIZA DE MANERA CONDICIONADA** llevar a cabo la operación del proyecto "**Rulmar Los Cabos, Cabo San Lucas, Baja California Sur**", para llevar a cabo la operación y mantenimiento del Proyecto, por haber realizado el cambio de uso de suelo de áreas forestales, selvas y zonas áridas en una superficie de 4,000.077 m<sup>2</sup> y la construcción de un desarrollo inmobiliario en ecosistema costero de 6 niveles, una planta libre donde se ubica el estacionamiento y el lobby y, 5 niveles de departamentos (60 total, 22 de dos habitaciones, y 38 de una habitación), así como bar, dos albercas, gimnasio, área para eventos y roof garden, sin contar con las autorizaciones de impacto ambiental y de cambio de uso de suelo en terrenos forestales, según



se desprende de la Resolución Administrativa PFPA/10.1/2C.27.5/142/2018, del 10 de octubre de 2018, derivado de la solicitud del C. Juan Andrés Flores Gonzalez, Apoderado Especial de Desarrolladora MAM de Centro América, S.A. de C.V.,

La superficie de construcción es de 9,387.6 m<sup>2</sup> y 2,298.077 m<sup>2</sup> de áreas verdes, zona de estacionamiento, alberca, andadores, asoleaderos y regaderas.

### Áreas de construcción del Proyecto

COMPONENTE	Área (m <sup>2</sup> )
PLANTA BAJA	1673.7
NIVEL 1	1582.8
NIVEL 2	1501.9
NIVEL 3	1583.5
NIVEL 4	1726.1
NIVEL 5/ROOF	1319.6
SUBTOTAL	9387.6
ÁREAS VERDES/CORREDORES/ETC	2298.077
TOTAL	4000.077

### Distribución de Departamento por Nivel.

NIVEL	DEPARTAMENTOS
1	13
2	13
3	14
4	14
5	6
<b>TOTAL</b>	<b>60</b>

El Proyecto se desplanta de forma rectangular, elevado 1.20 m con el fin de evitar posibles inundaciones.

La distribución de superficies por nivel, es la siguiente:

4. PLANTA BAJA Esta planta se emplazó a 1.20m sobre el nivel de banquetta para evitar posibles inundaciones, en este nivel se encuentran los siguientes espacios:
  - h. Estacionamiento, con 77 cajones, 4 para personas con discapacidad.
  - i. Lobby, con una altura libre de 4 niveles, en el cual se encuentra la recepción y el núcleo de circulaciones principal.
  - j. Núcleo de servicios, incluye la administración y baños.
  - k. Dos núcleos secundarios de circulaciones de emergencia.
  - l. Cuarto de máquinas.





m. Terraza

n. Jardín

5. NIVELES 1 a 4. Se accede a los departamentos a partir del núcleo de circulaciones ubicado en el lobby, el cual conecta con un distribuidor alrededor de la altura libre, del lado derecho se accede a los departamentos con una habitación, y del lado izquierdo a los departamentos de dos habitaciones. En el primer nivel se cuenta además con un área de Bar a doble altura, en la esquina derecha del edificio.
6. NIVEL 5- ROOF GARDEN En esta planta se ubican 6 departamentos del lado izquierdo, y distintas amenidades que conforman el Roof Garden del lado izquierdo. Las amenidades comprenden dos albercas, área de asoleaderos, gimnasio, bar, área para eventos (bodas, banquetes, etc.), cocina para eventos y baños. Se propone un puente que une los dos extremos del edificio, sobre el cual se colocará una de las albercas, la segunda alberca se colocará en una plataforma elevada 1.10m sobre el nivel del roof garden, debajo de la cual se encuentra el cuarto de máquinas.

La licencia de construcción 2531LIC-CSL12/LIC2018, del 29 de agosto de 2018, autoriza al Promoviente las siguientes dosificaciones de áreas a construir:

Concepto	Superficie m <sup>2</sup>
Alberca	132.40
Área habitable 1er Nivel	1038.90
Área habitable 2do Nivel	1038.90
Área habitable 3er Nivel	1111.00
Área habitable 4to Nivel	1111.00
Área habitable 5to Nivel	519.60
Área verde	591.10
Balcones	1004.50
Banquetas	445.70
Bar	99.80
Circulación Vehicular	2608.90
Cuarto de maquinas	122.75
Escaleras y elevadores	45.40
Estacionamiento cubierto planta baja	494.50
Estacionamiento descubierta	312.50
Gimnasio	176.60
Lobby	234.90
Palapa	112.00





Pasillos	172.50
----------	--------

**SEGUNDO.-** La **Promovente** presentó en los anexos de las **MIA-P**, un apartado sobre Compensación Ambiental en cumplimiento a lo previsto en los artículos 1º, 10, 13 y 14, de la Ley Federal de Responsabilidad Ambiental, que a la letra establecen:

**“Artículo 1o.- La presente Ley regula la responsabilidad ambiental que nace de los daños ocasionados al ambiente, así como la reparación y compensación de dichos daños cuando sea exigible a través de los procesos judiciales federales previstos por el artículo 17 constitucional, los mecanismos alternativos de solución de controversias, los procedimientos administrativos y aquellos que correspondan a la comisión de delitos contra el ambiente y la gestión ambiental.**

Los preceptos de este ordenamiento son reglamentarios del artículo 4o. Constitucional, de orden público e interés social y tienen por objeto la protección, la preservación y restauración del ambiente y el equilibrio ecológico, para garantizar los derechos humanos a un medio ambiente sano para el desarrollo y bienestar de toda persona, y a la responsabilidad generada por el daño y el deterioro ambiental.

**El régimen de responsabilidad ambiental** reconoce que el daño ocasionado al ambiente es independiente del daño patrimonial sufrido por los propietarios de los elementos y recursos naturales. **Reconoce que el desarrollo nacional sustentable debe considerar los valores económicos, sociales y ambientales.**

...”

**“Artículo 10.- Toda persona física o moral que con su acción u omisión ocasione directa o indirectamente un daño al ambiente, será responsable y estará obligada a la reparación de los daños, o bien, cuando la reparación no sea posible a la compensación ambiental que proceda, en los términos de la presente Ley.**

De la misma forma estará obligada a realizar las acciones necesarias para evitar que se incremente el daño ocasionado al ambiente”.

**Artículo 13.-** La reparación de los daños ocasionados al ambiente consistirá en restituir a su Estado Base los hábitat, los ecosistemas, los elementos y recursos naturales, sus condiciones químicas, físicas o biológicas y las relaciones de interacción que se dan entre estos, así como los servicios ambientales que proporcionan, mediante la restauración, restablecimiento, tratamiento, recuperación o remediación.

La reparación deberá llevarse a cabo en el lugar en el que fue producido el daño.

Los propietarios o poseedores de los inmuebles en los que se haya ocasionado un daño al ambiente, deberán permitir su reparación, de conformidad a esta Ley. El incumplimiento a dicha obligación dará lugar a la imposición de medios de apremio y a la responsabilidad penal que corresponda.





Los propietarios y poseedores que resulten afectados por las acciones de reparación del daño al ambiente producido por terceros, tendrán derecho de repetir respecto a la persona que resulte responsable por los daños y perjuicios que se les ocasionen.

Y, considerando lo dispuesto en los artículos 14, fracción I y 17, de la Ley Federal de Responsabilidad Ambiental, decidió invertir en la Adquisición de Bonos de Carbono (certificados de Carbono), para contribuir a las estrategias para reducir y estabilizar las concentraciones de gases de efecto invernadero en su modalidad spot y, toda vez que los certificados de carbono son un incentivo económico por parte de una empresa privada certificada que contribuye a mejorar la calidad ambiental mediante programas específicos y acciones que mitiguen la emisión generada por procesos productivos. Lo anterior, contribuye a los objetivos de México ante la Convención Marco de las Naciones Unidas sobre el Cambio Climático y su Protocolo de Kyoto.

La adquisición de Certificados de Carbono se ejecutara a través de la Organización AMBIO responsable del Programa "SCOLEL'TE": con bonos de carbono, cantidad personalizada.

Al respecto, esta Delegación Federal considera que si bien el **Proyecto** se localiza física y geográficamente, según las coordenadas UTM, proporcionadas en la **MIA-P** en una zona clasificada como no forestales, el monto de compensación ambiental por hectárea que calculó la **Promovente** está por debajo del mínimo aplicable para un área con matorral sarcocaula y, haciendo el cálculo del monto económico del pago de compensación ambiental en un ecosistema árido y semiárido (vegetación de zonas áridas), con las variables al mínimo, por tratarse de un ecosistema impactado por los impactos ambientales desplegados en la construcción del proyecto se determinó que deberán pagarse un monto total de **\$550,000.00 pesos** (Doscientos cincuenta mil pesos, moneda nacional), que deberán convertir en certificados de carbono y presentar copia certificada de los mismos ante esta Delegación Federal.

**"Artículo 14. La compensación ambiental procederá** por excepción en los siguientes casos:

I. Cuando resulte material o técnicamente imposible la reparación total o parcial del daño, o

II. Cuando se actualicen los tres supuestos siguientes:

**a) Que los daños al ambiente hayan sido producidos por una obra o actividad ilícita que debió haber sido objeto de evaluación y autorización previa en materia de impacto ambiental o cambio de uso de suelo en terrenos forestales;**

**b) Que la Secretaría haya evaluado posteriormente en su conjunto los daños producidos ilícitamente, y las obras y actividades asociadas a esos daños que se encuentren aún pendientes de realizar en el futuro, y**

**c) Que la Secretaría expida una autorización posterior al daño, al acreditarse plenamente que tanto las obras y las actividades ilícitas, como las que se realizarán en el futuro, resultan en su conjunto sustentables, y jurídica y ambientalmente procedentes en**





términos de lo dispuesto por las Leyes ambientales y los instrumentos de política ambiental.

**En los casos referidos en la fracción II del presente artículo, se impondrá obligadamente la sanción económica sin los beneficios de reducción de los montos previstos por esta Ley.** Asimismo, se iniciarán de manera oficiosa e inmediata los procedimientos de responsabilidad administrativa y penal a las personas responsables.

**Las autorizaciones administrativas previstas en el inciso c) de este artículo no tendrán validez, sino hasta el momento en el que el responsable haya realizado la compensación ambiental, que deberá ser ordenada por la Secretaría mediante condicionantes en la autorización de impacto ambiental, y en su caso, de cambio de uso de suelo en terrenos forestales.**

La compensación por concepto de cambio de uso de suelo en terrenos forestales, se llevará a cabo en términos de lo dispuesto por la Ley General de Desarrollo Forestal Sustentable.

Los daños patrimoniales y los perjuicios sufridos podrán reclamarse de conformidad con el Código Civil Federal".

**TERCERO.** La presente autorización del **Proyecto**, tendrá una vigencia de **40 (cuarenta) años** para cubrir la etapa de Operación y Mantenimiento. La vigencia del plazo comienza a partir de la firma de recepción del presente Resolutivo.

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 esta Resolución, así como las medidas de mitigación y/o compensación establecidas por la **Promovente** en la **MIA-P**, incluyendo una memoria fotográfica de dicho cumplimiento. Para lo anterior, deberá solicitar por escrito a esta Delegación Federal la aprobación de su solicitud, antes del término de su vigencia.

**CUARTO.** La presente resolución no autoriza obras adicionales a las previstas en el **TÉRMINO PRIMERO** de la presente. En el supuesto caso que decida realizar modificaciones al **Proyecto**, deberá solicitar la autorización respectiva a esta Delegación Federal, en los Términos previstos en los artículos 6 y 28, del Reglamento de la Ley General del Equilibrio Ecológico y la Protección al Ambiente en Materia de Evaluación del Impacto Ambiental, con la información suficiente y detallada que permita a esta autoridad, analizar si el o los cambios decididos no causarán desequilibrios ecológicos, ni rebasarán los límites y condiciones establecidos en las disposiciones jurídicas relativas a la protección al ambiente que le sean aplicables, así como lo establecido en los Términos y





Condicionantes de la presente Resolución. Para lo cual, deberá notificar dicha situación a esta Delegación, previo al inicio de las actividades del **Proyecto** que se pretenden modificar. Queda prohibido desarrollar actividades distintas a las señaladas en la presente autorización.

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

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

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

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

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

Las medidas señaladas y que se están implementando en la operación del proyecto, son descritas en el presente apartado, agrupándolas en los rubros



que se describen a continuación.

**Aire**

**Medida de mitigación para los impactos ambientales del Factor Aire.**

Impacto ambiental	Descripción del Impacto Ambiental identificado	Descripción de las medidas de mitigación.
Nivel de ruido	El impacto debido al ruido se debe a las actividades intrínsecas de operación del hotel, en las habitaciones se genera por el uso de los equipos como el televisor, secadoras y aire acondicionado y la música en exteriores.	Dentro de las reglas establecidas, se solicita a los huéspedes el uso de audífonos, así como el volumen moderado del televisor. En cuanto a música en exteriores se mantiene con volumen bajo para no molestar a huéspedes y a la fauna del hotel. De conformidad la modificación de fecha 3 de diciembre de 2013 a la norma NOM-081-SERMARNAT-1994, los límites máximos permitidos para fuentes fijas en zonas comerciales son de 68 dB(A) de las 06:00 a las 22:00 horas y de 65 dB(A) de 22:00 a 06:00 horas. Los niveles que se generan por la operación del proyecto son similares a los generados en zonas habitacionales, por lo que en ningún momento se rebasan los límites señalados. El hotel tiene como objetivo propiciar un lugar de descanso y relajación, por lo tanto dentro de las normas establecidas para su operación se solicita a los huéspedes el uso de audífonos cuando estén usando aparatos reproductores de multimedia, asimismo, en las habitaciones se solicita un volumen moderado al momento de ver el televisor.
	La operación de los equipos mayores del	Los equipos mayores se localizan en instalaciones cerradas y en sitios





	<p>hotel pudiera llegar a generar niveles de ruido que pudieran ser molestos para huéspedes y trabajadores.</p>	<p>alejados de las áreas donde desarrollan sus actividades los huéspedes y los trabajadores del hotel. Asimismo, el mantenimiento constante permite que los equipos operen en óptimas condiciones reduciendo los niveles de ruido hasta quedar dentro los establecidos por las normas mexicanas Por lo que se refiere al mantenimiento de las instalaciones y equipos, estas actividades se realizan durante el día para no molestar a los huéspedes y durante su ejecución se toman todas las medidas necesarias para evitar la propagación del ruido, como son el uso de mamparas, o el retiro del equipo dañado para ser reparado fuera del hotel.</p> <p>Los trabajadores cuentan con equipo de protección contra el ruido, como son tapones u orejeras dependiendo del tipo de trabajo.</p>
Calidad del aire	<p>La calidad del aire se ve afectada por la emisión de gases resultado del paso de vehículos, estos gases son los característicos de la combustión de gasolina y diésel.</p>	<p>Se realiza el mantenimiento preventivo de todos los equipos del hotel, lo cual garantiza la combustión completa de los combustibles, disminuyendo así la emisión de monóxido de carbono.</p>

**Hidrología.**

Se identificaron tres impactos que afectan de diferente manera a la calidad del agua, a continuación se describen cada uno de ellos.

**Medida de mitigación para los impactos ambientales del Factor Agua.**

Impacto ambiental	Descripción del Impacto Ambiental identificado	Descripción de las medidas de mitigación.
Calidad	El uso de agua potable	Las aguas residuales son





del Agua	en las actividades diarias del hotel conlleva a la generación de aguas grises, negras e industriales, las cuales se originan en las habitaciones, lavandería, restaurantes, áreas públicas del hotel.	descargadas a la red de drenaje municipal, mismo que descarga en la planta de tratamiento de aguas residuales del municipio de Los Cabos. Se cuenta con un permiso de descarga de aguas residuales expedida por el municipio.
	Las actividades de operación de proyecto implican el aumento en la generación de aguas residuales al municipio.	Se cuenta con un permiso de descarga de aguas residuales expedido por el municipio, el que a su vez realiza el tratamiento de las mismas.

**Suelo**

**Medida de mitigación para los impactos ambientales del Factor Suelo.**

<b>Impacto ambiental</b>	<b>Descripción del Impacto Ambiental identificado</b>	<b>Descripción de las medidas de mitigación.</b>
Calidad del suelo	En el hotel se generan residuos sólidos urbanos, constituidos por residuos orgánicos, metal, papel, cartón, PET y aceites vegetales, este es un impacto negativo ya que la operación del hotel implica el aumento en la generación de Residuos del municipio.	Se cuenta con un Programa de Manejo de Residuos, aunado a la subsecuente concientización de los huéspedes, trabajadores y visitantes.
	Las actividades de operación del proyecto implica el aumento en la generación de RP.	Se tiene un programa específico para el control de estos residuos y asegurar su correcta disposición El manejo de los residuos peligrosos se realiza con base en el manual que para el efecto se ha creado. Se cuenta con un almacén únicamente para este tipo de residuos y se lleva un control mediante una bitácora.





		<p>El almacén de residuos peligrosos conserva los lineamientos específicos que señala la normatividad para su resguardo, cuenta con circulación de aire, extintor, etc. En el almacén, los residuos son objeto de clasificación y segregación conforme a la normatividad aplicable.</p> <p>El hotel, está registrado ante la Delegación de la SEMARNAT como generador de residuos peligrosos bajo el número de registro ambiental IMAAY0300811 para cumplir con establecido en el dicho oficio se ha contratado a la empresa SOLEKO, para realizar el transporte de los residuos peligrosos y a la empresa Combustibles Ecológicos de ALMACENADORA DE ACEITES GRASAS Y LUBRICANTES S. DE R.L. DE C.V, para su disposición final.</p>
	<p>El uso de herbicidas, fungicidas, insecticidas y fertilizantes implican la contaminación y cambio en la composición y fertilidad del suelo.</p>	<p>Se utilizan mínimas cantidades de los productos químicos, para controlar las plagas y realizar la fertilización de plantas.</p>

**Vegetación.**

**Medida de mitigación para los impactos ambientales del factor Vegetación.**

<b>Impacto ambiental</b>	<b>Descripción del Impacto Ambiental identificado</b>	<b>Descripción de las medidas de mitigación.</b>
<p>Estructura y composición de las comunidades</p>	<p>La introducción de especies invasoras pudiera afectar la estabilidad de las comunidades de especies locales, especialmente especies endémicas.</p>	<p>Se lleva un adecuado mantenimiento de las áreas verdes, y de esta forma evitar que afecten a la flora local.</p>



**Paisaje.**
**Medida de mitigación para los impactos ambientales del factor paisaje**

<b>Impacto ambiental</b>	<b>Descripción del Impacto Ambiental identificado</b>	<b>Descripción de las medidas de mitigación.</b>
Presencia humana	Las características del proyecto representan un incremento en la frecuencia de la presencia humana en el sistema.	No se rebasa la capacidad total del hotel, manteniéndose en promedio con un 80 % de ocupación.
Características del paisaje	El establecimiento de áreas verdes y cuerpos artificiales de agua mantienen una calidad paisajística en el área.	Se realiza el mantenimiento constante de las áreas verdes para mantener la calidad paisajística.
	El mantenimiento de zonas libres de contaminantes en el área contribuye a un impacto positivo en la calidad paisajística del sitio.	Con el mantenimiento de la zona se aumenta la calidad paisajística del sitio.

**Fauna.**
**Medida de mitigación para los impactos ambientales del factor Fauna.**

<b>Impacto ambiental</b>	<b>Descripción del Impacto Ambiental identificado</b>	<b>Descripción de las medidas de mitigación.</b>
Diversidad y abundancia	La fauna local puede llegar a verse afectada si no se tiene un adecuado control de la fauna de ornato que se encuentra catalogada como especie invasora dentro del hotel.	Se lleva un control de las especies de la fauna de ornato, así como se le da el mantenimiento adecuado.
	En el mantenimiento de las áreas verdes son empleados agroquímicos potencialmente dañinos para la fauna silvestre, siendo los grupos más susceptibles: aves, peces y anfibios.	El empleo de agroquímicos en el mantenimiento de las áreas verdes es regulado. Se participa activamente en la Red para la Protección de la tortuga marina, en coordinación con el municipio.
	Con la contaminación de las áreas, la fauna se ve aislada	Se realiza la limpieza constante de la zona, para evitar la





	de este entorno.	contaminación, y propiciar un hábitat adecuado para la fauna local.
--	------------------	---

**Requerimiento de servicios e infraestructura.**

Una vez en el hotel, su estancia requiere la disponibilidad de agua potable, energía eléctrica, alimentos, telefonía, internet, etc. Los huéspedes desde su llegada a la ciudad hacen uso de la infraestructura de transporte. Telefonía, electricidad, agua, transporte son requeridos por el proyecto en distintos momentos.

**Medidas de mitigación para los impactos generados en el factor requerimientos de servicios e infraestructura.**

<b>Impacto ambiental</b>	<b>Descripción del Impacto Ambiental identificado</b>	<b>Descripción de las medidas de mitigación.</b>
Oferta de Insumos y servicios	La operación y mantenimiento del incremento los requerimientos de los recursos humanos, demanda de bienes y servicios locales, con lo cual se activa la economía de la región.	Se realiza la contratación de empresas especializadas para realizar las actividades de recolección de residuos, el transporte de residuos y el mantenimiento a maquinaria del hotel, tanto de empresas, locales, estatales y nacionales, lo cual contribuye al crecimiento económico de las mismas. La mayor parte de los insumos son adquiridos en la zona de los Cabos.
Disponibilidad del Agua electricidad y comunicaciones	Se requiere del suministro de agua potable, energía eléctrica, servicios de transporte, servicio de limpieza, servicios de comunicación, etc.	Se cuenta con el servicio por parte del municipio. Se realizan acciones para concientizar a los huéspedes y trabajadores del hotel para uso racional de los recursos. El proyecto cuenta además con los servicios. Los requerimientos de servicios de energía eléctrica, transporte, limpieza y comunicación son provistos



		por empresas locales y nacionales principalmente.
Bienestar y Desarrollo	El proyecto contribuye al desarrollo turístico del Estado de Baja California Sur, haciendo más atractivo el destino para el turismo nacional y extranjero.	El hotel, mantiene altos estándares en los servicios que oferta, (infraestructura y servicios), haciéndolo un destino turístico más atrayente.

### **Población y trabajadores.**

Los empleos generados aportan un aumento en la economía de la región, se generan 370 empleos directos en el hotel, el hotel requiere para su operación de profesionistas, técnicos especializados, y ayudantes en general. El hotel tiene tres turnos y los empleados cuentan con prestaciones superiores a las de la ley.

### **Medida de mitigación para los impactos generados en el factor de población y trabajadores.**

<b>Impacto ambiental</b>	<b>Descripción del Impacto Ambiental identificado</b>	<b>Descripción de las medidas de mitigación.</b>
Oferta de Empleo	El manejo de los RME, RP y Mantenimiento general, requiere de personal capacitado por lo cual habrá generación de empleo.	Se realiza la contratación de personal local, contando con 370 colaboradores, encargados del mantenimiento y adecuado funcionamiento del Hotel.

### **Medida de mitigación para los impactos generados en el factor de Población y trabajadores.**

<b>Impacto ambiental</b>	<b>Descripción del Impacto Residual Ambiental identificado</b>	<b>Descripción de las medidas de mitigación aplicadas.</b>	<b>Medidas adicionales propuestas</b>
Calidad del aire	Las emisiones de contaminantes a la atmosfera	Se realiza el mantenimiento preventivo de todos los equipos	Se considera que las medidas de mitigación aplicadas son las





	<p>por la quema de hidrocarburos resultan en impacto residual, ya que los contaminantes permanecen en la atmósfera.</p>	<p>del hotel, lo cual garantiza la combustión completa de los combustibles, disminuyendo así la emisión de monóxido de carbono y orgánicos volátiles.</p>	<p>más convenientes y dentro de las capacidades del proyecto.</p>
<p>Calidad del suelo</p>	<p>Las actividades de operación del proyecto implica el aumento en la generación de RU, que si bien, aun cuando se realiza la correcta disposición, los residuos no reciclables permanecen en el ambiente.</p>	<p>Se cuenta con un Programa de Manejo de Residuos, aunado a la subsecuente concientización de los huéspedes, trabajadores y visitantes.</p>	<p>Reforzar las medidas ya aplicadas, y reducir la generación de RU con técnicas de prevención de la generación y valorización de los residuos como son:</p> <ol style="list-style-type: none"> <li>1. Llevar registros estadísticos de consumo de materia prima por unidad de tiempo con el fin de tener presentes las fluctuaciones de demanda respecto al aumento o disminución de ventas y obtener márgenes confiables de consumo que establezcan los volúmenes de materia prima que se vayan a adquirir con la</li> </ol>





			<p>seguridad de que se va a utilizar en la cantidad justa.</p> <p>2. Negociar con el proveedor la posibilidad de tornar los productos caducados antes de su uso.</p> <p>3. Buscar la presentación más adecuada de materiales, prefiriendo los envases de mayor tamaño ya que generan un menor volumen de residuos, siempre y cuando esto no conlleve la acumulación innecesaria de materias primas. De igual forma se evitarán productos que presenten un exceso de embalaje.</p> <p>4. Preferir productos a granel y aquellos que se presenten en envases fabricados con materiales reciclados, biodegradables y que puedan ser</p>
--	--	--	--





			<p>retornados al proveedor.</p> <p>5. Preferir productos que al final de su vida útil sean reciclables y presenten un contenido mínimo de sustancias peligrosas que puedan dificultar su gestión.</p> <p>6. Antes de aceptar la descarga de cualquier materia prima en las instalaciones comprobar que cumpla con los estándares de calidad establecidos, evitando así la adquisición de materiales fuera de lo establecido o defectuosos que deban ser gestionados posteriormente como residuos.</p> <p>7. En las áreas administrativas imprimir los documentos utilizando ambas caras del papel.</p> <p>8. Disminuir el uso de vasos</p>
--	--	--	--





			<p>desechables, optar por el vidrio, en caso de ser necesario preferir el plástico sobre el uncel.</p> <p>9. Al disponer lo residuos hacerlo de manera segregada, con esto se evita contaminar los con materiales peligrosos e imposibilitar su aprovechamiento o reutilización.</p> <p>10. Explorar las formas más convenientes para la realización de compostaje de los residuos orgánicos generados.</p>
<p>9</p>	<p>Las actividades de operación del proyecto implica el aumento en la generación de Residuos Peligrosos.</p>	<p>Se tiene un programa específico para el control de estos residuos y asegurar su correcta disposición. El manejo de los residuos peligrosos se realiza con base en el manual que para el efecto se ha creado. Se cuenta con un</p>	<p>Se considera que las medidas que se ejecutan actualmente son las más viables y accesibles de acuerdo a los alcances del proyecto. Sin embargo, se propone la aplicación de medidas preventivas y reductoras de RP tales como:</p>





		<p>almacén únicamente para este tipo de residuos y se lleva un control mediante una bitácora. El almacén de residuos peligrosos conserva los lineamientos específicos que señala la normatividad para su resguardo, cuenta con circulación de aire, extintor, etc. En el almacén, los residuos son objeto de clasificación y segregación conforme a la normatividad aplicable. Se ha contratado a la empresa SOLEKO, para realizar el transporte de los residuos peligrosos y a la empresa Combustibles Ecológicos de ALMACENADORA DE ACEITES Y GRASAS Y</p>	<ol style="list-style-type: none"> <li>1. Reducir la generación de RP por medio de la sustitución de insumos o materias primas.</li> <li>2. Cuando se presente un derrame ejecutar medidas inmediatas para la contención de los materiales o residuos liberados.</li> <li>3. Hacer uso y mantener en el sitio del incidente el material indispensable para la atención a derrames (Kit de atención de derrames), integrado por materiales: arcilla mineral absorbente, barreras de contención, almohadillas absorbentes, contenedores, bolsas de polietileno, palas, estopas y equipo de seguridad personal.</li> <li>4. <input type="checkbox"/> No realizar el lavado de suelos</li> </ol>
--	--	--	--



		<p>LUBRICANTES S. DE R.L. DE C.V, para su disposición final.</p>	<p>en el sitio por medio de dispositivos hidráulicos sin dispositivos de control, almacenamiento y tratamiento de los lixiviados y corrientes de agua generadas.</p> <p>5. <input type="checkbox"/> <input type="checkbox"/> No realizar la mezcla de suelos contaminados con suelos no contaminados con propósito de dilución.</p> <p>6. <input type="checkbox"/> <input type="checkbox"/> No aplicar oxidantes químicos en el sitio de derrame.</p>
<p>Diversidad y abundancia</p>	<p>En el mantenimiento de las áreas verdes son empleados agroquímicos potencialmente dañinos para la fauna silvestre, siendo los grupos más susceptibles: aves, peces y anfibios, productos que aunque se produzcan en cantidades menores</p>	<p>El empleo de agroquímicos en el mantenimiento de las áreas verdes es regulado. Se participa activamente en la Red para la Protección de la tortuga marina, en coordinación con el municipio.</p>	<p>Se propone la búsqueda de productos (fertilizantes, insecticidas, fungicidas, etc.) ecológicos o con menor potencial toxicológico para la sustitución de los ya empleados.</p>





	permanecen en el sistema.		
	La introducción de especies invasoras que pudiera afectar la estabilidad de las comunidades de especies locales, especialmente especies endémicas por su dispersión y segregación en el sistema.	Se realiza un estricto control de la fauna, con lo cual es reducido al máximo la fuga de organismos al sistema.	Evitar el uso de especies categorizadas como invasoras, de acuerdo con la Estrategia Nacional Sobre Especies Invasoras en México y organismos internacionales.
Estructura y composición de las comunidades	La introducción de especies invasoras que pudiera afectar la estabilidad de las comunidades de especies locales, especialmente especies endémicas por su dispersión y segregación en el sistema.	Se lleva un adecuado mantenimiento de las áreas verdes, y de esta forma evitar que afecten a la flora local.	Evitar el uso de especies categorizadas como invasoras, de acuerdo con la Estrategia Nacional Sobre Especies Invasoras en México y organismos internacionales y priorizar el uso de especies de la región.
Disponibilidad del Agua, electricidad y comunicaciones	El proyecto se inserta en una región en donde existe un déficit de disponibilidad de agua en el acuífero, por lo que el proyecto	El uso de este servicio por parte del municipio. Se realizan acciones para concientizar a los huéspedes y trabajadores del hotel para uso	Se propone reducir al máximo el uso del agua proveniente del municipio.



	recibe una cantidad mínima recurso por parte del municipio.	del	racional de los recursos.	
--	---	-----	---------------------------	--

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

### CONDICIONANTES

1. La **Promovente** deberá obtener la autorización previa de cambio de uso de y de la Ley General de Desarrollo Forestal Sustentable y 120 y 121 y demás aplicables de su Reglamento y para lo cual deberán presentar a esta Delegación Federal un Estudio Técnico Justificativo del **Proyecto**. Por lo anterior, la presente resolución surtirá sus efectos legales una vez que la **Promovente** haya obtenido la autorización del Cambio de Uso de Suelo en Terrenos Forestales.
2. La **Promovente** deberá realizar un Programa de Vigilancia Ambiental, donde se verifique el cumplimiento de las medidas de mitigación, así como de los Términos y Condicionantes contenidos en el presente Resolutivo el cual, deberá incluir la siguiente información:
  - a) Objetivos y alcances.
  - b) Diagnóstico y metodología a utilizar, así como acciones de monitoreo y seguimiento.
  - c) Indicadores de éxito basados en criterios técnicos y ecológicos medibles y verificables en un corto, mediano y largo plazo.
  - d) Cronograma de actividades, medidas correctivas e implementación





de nuevas medidas de mitigación en caso de ser necesarias.

Dicho programa deberá presentarse a esta Delegación Federal, con copia a la Delegación de la Procuraduría Federal de Protección al Ambiente en el Estado de Baja California Sur, en 6 meses y posteriormente cada año.

3. Cualquier obra o actividad en la Zona Federal Marítimo Terrestre requiere de permiso de obras ante la Dirección General de Zona Federal marítimo Terrestre y contar con concesión.
4. Deberá permitir el libre acceso a la Zona Federal Marítimo Terrestre durante todas las etapas del **Proyecto**.
5. Antes del inicio de las actividades señaladas en el presente Resolutivo, la **Promovente** deberá presentar a esta Delegación Federal en el Estado una copia del sembrado de edificio emitida por el Gobierno del Estado de Baja California Sur.
6. La **Promovente** deberá Informar con 15 días de anticipación del inicio de actividades del **Proyecto** que se autoriza mediante el presente documento a la Delegación de la Procuraduría Federal de Protección al Ambiente en el Estado.
7. La Promovente deberá presentar a esta Delegación Federal el cronograma de cumplimiento de las medidas de mitigación y compensación propuestas, en un plazo de 20 días naturales.
8. Las actividades autorizadas mediante el presente Resolutivo deberán realizarse de tal forma que no interrumpan los corredores biológicos, terrestres y marinos, debiendo tomar las providencias necesarias para facilitar el libre tránsito de la fauna local.
9. La **Promovente** deberá contar con un sistema de tratamiento de aguas residuales; y garantizar que el agua tratada proveniente de la Planta de Tratamientos sea utilizada en las áreas verdes del **Proyecto** así como en servicios generales, previo control de condiciones de sanidad y cumplimiento de las disposiciones de la Norma Oficial Mexicana NOM-003-SEMARNAT-1997, que establece los límites máximos permisibles de contaminantes para las aguas residuales tratadas que se reúsen en servicios al público. Para tal efecto, deberá someter a evaluación, ante esta



Delegación Federal, una Manifestación de Impacto Ambiental.

10. La **Promovente** deberá dejar un mínimo de 20% de la superficie del terreno como área permeable (**800.015 m<sup>2</sup>**), de conformidad con el Plan Director de Desarrollo Urbano San José del Cabo – Cabo San Lucas 2040.
11. La **Promovente** deberá acatar y cumplir con lo establecido por el **Criterio Aa (Abasto de agua)** prevista en el Ordenamiento Ecológico para el Desarrollo Urbano y Turístico del Municipio de Los Cabos el cual se menciona a continuación:

Aa) abasto de agua

Criterio	Texto
A1	Los desarrollos turísticos proyectados en las Unidades T-1,T-2,T-3,T-4,T-5,T-6, T-7, T-13, T-14, T-15, T-16, T-17, y T-18 deberán asegurar su propio abasto de agua y el de los núcleos de población que generen, sin menoscabos del recurso para las localidades aledañas, preferentemente para ello el establecimiento de plantas desalinizadoras u otras tecnologías de aprovechamiento de agua.

Como bien se menciona en la **MIA-P** en la página 65, el **Proyecto** se ubica en la Unidad T-16, por lo tanto deberá de cumplir con lo establecido en el criterio A1 presentando para esto una Manifestación de Impacto Ambiental modalidad Particular, Sector Hidráulico en específico para una Planta Desalinizadora, por lo que deberá someter a evaluación de esta Delegación Federal una Manifestación de Impacto Ambiental.

**ETAPA DE ABANDONO DEL SITIO**

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

Lo anterior, deberá ser notificado a la autoridad competente con 3 (tres) meses de antelación para determinar lo concerniente. Para ello, la **Promovente** presentará a esta Delegación Federal de la Secretaría de Medio Ambiente y Recursos Naturales, en el mismo plazo señalado, para su correspondiente aprobación, un programa de restauración ecológica en el que se describen las actividades tendientes a la restauración del sitio. Lo anterior aplica de igual





forma en caso de que la **Promovente** desista de la ejecución del **Proyecto**.

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

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

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

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

**DÉCIMO SEGUNDO.** La **Promovente** será la única responsables de garantizar por si, o por los terceros asociados al **Proyecto** la realización de las acciones de mitigación, restauración y control de todos aquellos impactos ambientales atribuibles al desarrollo de las obras y actividades del **Proyecto**, que no hayan sido considerados por él mismo, en la descripción contenida en la **MIA-P**, así como a la información adicional presentada.

En caso de que las obras y actividades autorizadas pongan en riesgo u





ocasionen afectaciones que llegasen a alterar los patrones de comportamiento de los recursos bióticos y/o algún tipo de afectación, daño o deterioro sobre los elementos abióticos presentes en el predio del **Proyecto**, así como en su área de influencia, la Secretaría podrá exigir la suspensión de las obras y actividades autorizadas para el mismo, así como la instrumentación de programas de compensación, además de alguna o algunas de las medidas de seguridad previstas en el artículo 170, de la Ley General del Equilibrio Ecológico y la Protección al Ambiente.

**DÉCIMO TERCERO.** La Secretaría de Medio Ambiente y Recursos Naturales, a través de la Procuraduría Federal de Protección al Ambiente en el Estado de Baja California Sur, vigilará el cumplimiento de los Términos y Condicionantes establecidos en el presente instrumento, así como los ordenamientos aplicables en Materia de Impacto Ambiental.

Para ello ejercerá, entre otras, las facultades que le confieren los artículos 55, 59 y 61, del Reglamento de la Ley General del Equilibrio Ecológico y la Protección al Ambiente en Materia de Evaluación del Impacto Ambiental.

**DÉCIMO CUARTO.-** La **Promovente** deberá mantener en el sitio del **Proyecto**, el expediente original de la **MIA-P** y de la presente Resolución y cualquier otro que derive del **Proyecto** para efectos de mostrarlas a la autoridad competente que así lo requiera, incluyendo los reportes solicitados en la presente Resolución.

**DÉCIMO QUINTO.-** Si derivado de las actividades que realice la **Promovente**, durante el desarrollo del **Proyecto**, por su acción u omisión ocasionen directa o indirectamente un daño ambiental, será responsable y estará obligado a la reparación de los daños o cuando esto no sea posible, deberá efectuar la compensación ambiental que proceda, además, en caso de que las obras y actividades del **Proyecto** ocasionaran algún daño al ambiente se estará en los supuestos que establecen los artículos del 10 al 13, de la Ley Federal de Responsabilidad Ambiental y otros aplicables.

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





la Ley Federal de Procedimiento Administrativo.

**DÉCIMO SEPTIMO.- NOTIFÍQUESE, PERSONALMENTE** el presente proveído al C. Juan Andrés Flores Gonzalez, Apoderado Especial de la **Promovente del Proyecto** y, hágasele saber que los autos del presente expediente podrán ser consultados en las oficinas de esta Delegación Federal en el Estado de Baja California Sur, sito en Melchor Ocampo No. 1045, Colonia Centro, La Paz, Baja California Sur, de conformidad con el artículo 35, de la Ley Federal de Procedimiento Administrativo.

En su caso, notifíquese a sus acreditados los C.C. Jose Rosario Álvarez Castillo, Alfredo Benítez Torres y Tanya Puppo Ramírez.

Así lo resolvió y firma,

**LA ENCARGADA DEL DESPACHO DE LA DELEGACIÓN FEDERAL**

“Con fundamento en lo dispuesto por el artículo 84 del Reglamento Interior de la Secretaría de Medio Ambiente y Recursos Naturales, en suplencia, por ausencia del Titular de la Delegación<sup>1</sup> Federal de la SEMARNAT en el Estado de Baja California Sur, previa designación, firma el presente la Subdelegada de Gestión para la Protección Ambiental y Recursos Naturales.”



**LIC. MARÍA DEL CONSUELO MARGARITA PALAFOX URIBE**

MCMPU/LOCR

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

- C.c.e.p. Lic. Cristina Martín Arrieta. Titular de la Unidad Coordinadora de Delegaciones.
- C.c.e.p. Arq. Salvador Hernández Silva. Encargado de la Dirección General de Impacto y Riesgo Ambiental.
- C.c.p Ing. Saúl Colín Ortiz. Delegado de la Procuraduría Federal de Protección al Ambiente en el Estado
- C.c.p. Expediente.