



MEDIO AMBIENTE

SECRETARÍA DE MEDIO AMBIENTE Y RECURSOS NATURALES



2020

LEONA VICARIO

Delegación Federal en Baja California Sur
Subdelegación de Gestión para la Protección
Ambiental y Recursos Naturales

OFICIO SEMARNAT-BCS.-02.01.IA.425/2020

Clave de Proyecto: 03BS2020TD007

Bitácora 03/MP-0041/03/20

La Paz, Baja California Sur, a 30 de octubre de 2020.

GRINGO HILLS L, S.A. DE C.V.
POR CONDUCTO DE SU APODERADO LEGAL
C. ALEJANDRO RAMÍREZ SÁENZ

Recibí original
María Teresa Reyes R.
05 - NOV 2020
[Signature]

VISTO: Para resolver el expediente con número **03/MP-0041/03/20** respecto al Procedimiento de Evaluación y Dictamen de la Manifestación de Impacto Ambiental Modalidad Particular del Proyecto **"Gringo Hills"**, que consiste en la construcción y operación de un desarrollo inmobiliario en ecosistema costero que está compuesto por 10 departamentos. El edificio de forma curva, contará a partir del nivel de acceso, con dos niveles en sótano y tres niveles arriba, en un perfil escalonado, formando terrazas, con una superficie de desplante de 819.32 m², en un predio, con una superficie total de 1,889.32 m², identificado como lote "L", predio El Zalate, de clave catastral número 401-024-005-325, Delegación de San José del Cabo, Municipio de Los Cabos, Baja California Sur, derivado de la solicitud presentada por el C. Alejandro Ramírez Sáenz, apoderada legal de Gringo Hills L, S.A. de C.V., Promoviente del **Proyecto**.

Para los efectos de la presente Resolución, en lo sucesivo, al C. Alejandro Ramírez Sáenz, apoderado legal de Gringo Hills L, S.A. de C.V., se le designará la **Promoviente**, a la actividad del proyecto **"Gringo Hills"**, se le designará el **Proyecto** y la Manifestación de Impacto Ambiental Modalidad Particular, incluyendo sus anexos, serán designados como **MIA-P**.

Al respecto, esta Delegación Federal es competente para evaluar y resolver la **MIA-P** del **Proyecto** sujeto a evaluación en Materia de Impacto Ambiental, de conformidad con lo dispuesto en los Artículos 8º, 14 y 16, de la Constitución Política de los Estados Unidos Mexicanos; 2 fracción I, 16, 17 BIS, 26 y 32 Bis, fracción XI, de la Ley Orgánica de la Administración Pública Federal; 1, 2, 3 y 16, párrafo primero, fracción X, de la Ley Federal de Procedimiento Administrativo; 2 fracción XXX, 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

"Gringo Hills"
Gringo Hills L, S.A. de C.V.

Página 1 de 26



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; 4°, 5°, fracciones II y X, 28, fracciones IX y X, 30, 35, fracción II, de la Ley General del Equilibrio Ecológico y la Protección al Ambiente; 2°, 4°, 5° incisos Q y R, 9°, 10° fracción II, 12, 17, 19, 21, 22, 24, 25, 26, 27, 38, 39, 42, 44, 45, fracción II, 46 al 50, de su Reglamento en Materia de Evaluación del Impacto Ambiental y,

ANTECEDENTES

- I. Que el 4 de marzo de 2020, se recibió en esta Delegación Federal el formato mediante el cual el C. Alejandro Ramírez Sáenz, apoderada legal de Gringo Hills L, S.A. de C.V., solicitó por medio del trámite SEMARNAT 04-007, el Aviso de No Requerimiento de Autorización en Materia de Impacto Ambiental, para llevar a cabo la **demolición de una casa habitación**, ubicada en el lote "L", predio El Zalate, de clave catastral número 401-024-005-325, Delegación de San José del Cabo, Municipio de Los Cabos, Baja California Sur. En dicho formato se indica la ubicación en coordenadas UTM de la casa que se pretende demoler, la cual presenta la misma ubicación que el polígono del Proyecto. A decir del **Promoviente**, con base en el avalúo realizado en la compra – venta del inmueble, la casa que se pretende demoler, data de al menos 39 años de antigüedad.
- II. Que el 30 de octubre de 2020, esta Delegación Federal acordó procedente el Aviso de No Requerimiento de Autorización en Materia de Impacto Ambiental, para llevar a cabo la **demolición de una casa habitación**, ubicada en el lote "L", predio El Zalate, de clave catastral número 401-024-005-325, Delegación de San José del Cabo, Municipio de Los Cabos, Baja California Sur, sitio donde se pretende desarrollar el **Proyecto**.

RESULTANDO

- I. Que el 09 de marzo de 2020, se recibió en esta Delegación Federal, el escrito del 30 de enero de 2020, mediante el cual la **Promoviente**, sometió a Evaluación de la Secretaría de Medio Ambiente y Recursos Naturales, por conducto de esta Delegación Federal, la **MIA-P del Proyecto**, a fin de dar cumplimiento a lo dispuesto por los artículos 28 y 30, de la Ley General del Equilibrio Ecológico y la Protección al Ambiente.
- II. Que el **Proyecto** tiene por objeto la construcción y operación de un desarrollo inmobiliario en ecosistema costero que está compuesto por 10 departamentos. El edificio en forma curva, contará a partir del nivel de acceso, con dos niveles en sótano para estacionamiento, cuarto de control, cuarto eléctrico, planta de emergencia y cuarto de basura. El segundo sótano será destinado para servicios como bodegas, cuarto de bombas, cisterna y planta de tratamiento. Además, contará con tres niveles hacia arriba, en un perfil escalonado, formando terrazas, con una superficie de desplante de 819.32 m², en un predio con una superficie total de 1,889.32 m²,



identificado como lote "L", predio El Zalate, de clave catastral número 401-024-005-325, Delegación de San José del Cabo, Municipio de Los Cabos, Baja California Sur.

- III. Que el 11 de marzo de 2020, se recibió en esta Delegación Federal el escrito de la **Promovente**, mediante el cual presentó el extracto del **Proyecto**, publicado en el periódico El Sudcaliforniano, en esta misma fecha.
- IV. Que en cumplimiento a lo dispuesto en los artículo 34, fracción I, de la Ley General del Equilibrio Ecológico y la Protección al Ambiente, en relación con el 37, de su Reglamento en Materia de Evaluación del Impacto Ambiental, el 12 de marzo de 2020, la Secretaría de Medio Ambiente y Recursos Naturales publicó a través de la Separata número DGIRA/012/20, de su Gaceta Ecológica y en la página electrónica de su Portal http://sinat.semarnat.gob.mx/Gacetitas/archivos2020/gaceta_12-20.pdf, el listado de proyectos sometidos al Procedimiento de Evaluación de Impacto y Riesgo Ambiental durante el periodo comprendido del 05 al 11 de marzo de 2020, dentro de los cuales se incluyó la solicitud de la **Promovente** para que ésta Delegación Federal, en uso de las atribuciones que le confieren los artículos 2, fracción XXX, 38, 39 y 40, fracciones IX, Inciso c, XIX, XXV y XXXIX del Reglamento Interior de la Secretaría de Medio Ambiente y Recursos Naturales, diera inicio al Procedimiento de Evaluación de Impacto Ambiental del **Proyecto**.
- V. Que de conformidad con el artículo 4º, fracción III, del Reglamento de la Ley General del Equilibrio Ecológico y la Protección al Ambiente en Materia de Evaluación del Impacto Ambiental y para estar en posibilidad de dar cumplimiento a los lineamientos establecidos en el Acuerdo, signado por el Órgano Interno de Control, la Unidad Coordinadora de Delegaciones de esta Secretaría y la Dirección General de Coordinación de Delegaciones de la Procuraduría Federal de Protección al Ambiente, de fecha 01 de junio de 2009, esta Delegación Federal, mediante el oficio SEMARNAT-BCS.02.01.IA.131/2020 del 20 de marzo de 2020, solicitó a la Delegación de la Procuraduría Federal de Protección al Ambiente en el Estado, informara si el **Proyecto**, tenía algún procedimiento administrativo instaurado por dicha Procuraduría, o si tiene algún inicio de obra. Dicha solicitud fue recibida el 20 de julio del 2020.
- VI. Que el 20 de marzo de 2020, esta Delegación Federal con fundamento en los artículos 33, de la Ley General del Equilibrio Ecológico y la Protección al Ambiente y 25, de su Reglamento en Materia de Evaluación del Impacto Ambiental, notificó el ingreso del **Proyecto** a evaluación en materia de Impacto Ambiental, a las siguientes dependencias, con el fin de que manifestaran lo que a su derecho conviniera por medio de los siguientes oficios:
 - SEMARNAT-BCS.02.01.IA.132/2020, dirigido al Lic. Luis Humberto Araiza López, Secretario de Turismo, Economía y Sustentabilidad del Gobierno del Estado de Baja California Sur. Dicha solicitud fue recibida el 21 de julio de 2020.



- SEMARNAT-BCS.02.01.IA.133/2020, dirigido a la Lic. Jesús Armida Castro Guzmán, Presidenta Municipal de Los Cabos. Dicha solicitud fue enviada vía correo electrónico oficial, el 24 de julio de 2020.
- VII. Que el 23 de marzo de 2020, una vez integrado el expediente del **Proyecto**, registrado con el número 03/MP-0041/03/20, ésta Delegación Federal 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.
- VIII. Que el 04 de agosto de 2020, se recibió en esta Delegación Federal el oficio PFFPA/10.1/8C.17.5/544/2020, del 31 de julio de 2020, emitido por la Delegación Federal de la Procuraduría Federal de Protección al Ambiente en el Estado de Baja California Sur, en respuesta a lo solicitado en el Resultando V anterior, donde manifiesta lo siguiente:

"...al respecto se indica que después de una búsqueda exhaustiva a las bases y archivos con los que cuenta esta Delegación no encontró procedimiento administrativo instaurado al proyecto relacionado con las obras antes descritas, así mismo no se encontró evidencia documental que permite inferir que ha dado inicio de obra en el sitio la promovente, no omitiendo indicar que esta Delegación Federal, derivado de la austeridad republicana, se encuentra impedida para acudir al sitio y verificar que la misma no haya dado inicio de obra..."
- IX. Que el 27 de octubre de 2020, se recibió en esta Delegación Federal el escrito del 26 de octubre del 2020, mediante el cual la **Promovente** presenta información en alcance, consistente en el polígono general del **Proyecto** en coordenadas UTM, sin centros de curva.
- X. Que a la fecha de elaboración de la presente Resolución no se han recibido en esta Delegación Federal, las opiniones del Secretario de Turismo, Economía y Sustentabilidad del Gobierno del Estado de Baja California Sur, ni de la Presidencia Municipal del H. Ayuntamiento de Los Cabos, de acuerdo a lo referido en el Resultando VI anterior.
- XI. Que, a la fecha de emisión de la presente Resolución, no se han recibido observaciones o quejas con relación al desarrollo del **Proyecto**, por parte de personas de la comunidad, organizaciones no gubernamentales o autoridades Federales, Estatales o Municipales.

CONSIDERANDO

1. De conformidad con lo dispuesto en los artículos 8, 14 y 16 de la Constitución Política de los Estados Unidos Mexicanos; 2, fracción I, 16, 17 BIS, 26, de la Ley Orgánica de la Administración

"Gringo Hills"

Gringo Hills L, S.A. de C.V.



Pública Federal; 2, 3 y 16 fracción X de la Ley Federal de Procedimiento Administrativo; 2, fracción XXX, 38, 39 y 40 fracciones IX Inciso c, XXXV y XXXIX del Reglamento Interior de la Secretaría del Medio Ambiente y Recursos Naturales, publicado en el Diario Oficial de la Federación el 26 de noviembre del 2012; y el Decreto por el que se reforma, adicionan y derogan diversas disposiciones de este Ordenamiento Reglamentario, publicado en el Diario Oficial de la Federación el 31 de octubre de 2014, así como el artículo Único fracción VII, numeral 1 del acuerdo por el que se adscribe orgánicamente las Unidades Administrativas y Órganos Desconcentrados de la Secretaría del Medio Ambiente y Recursos Naturales, publicado en el Diario Oficial de la Federación el 15 de diciembre de 2014; 4, 5, fracciones II y X, 28, primer párrafo, fracciones IX y X, 30, 35, fracción II, de la Ley General del Equilibrio Ecológico y la Protección al Ambiente; 2, 3, 4, 5, incisos Q y R, 9, 10, 12, 17, 25, 26, 37, 38, 39, 41, 42, 43, 44, 45, primer párrafo, fracción II, 46 a 49 de su Reglamento en Materia de Evaluación del Impacto Ambiental; tanto la Dirección General de Impacto y Riesgo Ambiental, así como las Delegaciones Federales de la Secretaría cuentan con facultad para evaluar y resolver las Manifestaciones de Impacto Ambiental de las obras o actividades competencia de la Federación y expedir, cuando proceda, las autorizaciones para su realización.

2. 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 el cambio de uso de suelo en terrenos forestales, así como la construcción y operación de un desarrollo inmobiliario en ecosistemas costeros, además de cualquier tipo de obra civil en ecosistema costeros, litorales o zonas federales, requieren de ser evaluados 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 IX y X, de la Ley General del Equilibrio Ecológico y la Protección al Ambiente y 5º, incisos Q y R, de su Reglamento en Materia de Evaluación de Impacto Ambiental.
3. Que el artículo 5º, del Reglamento de la Ley General del Equilibrio Ecológico y la Protección al Ambiente en Materia de Evaluación del Impacto Ambiental, establece que quienes pretendan llevar a cabo alguna de las obras o actividades señaladas en dicho numeral, requerirán previamente la autorización en Materia de Impacto Ambiental de la Secretaría.
4. Que la Dirección General de Impacto y Riesgo Ambiental y las Delegaciones Federales de la Secretaría cuentan con las facultades, para en su caso, autorizar las obras o actividades que hayan sido sometidas a evaluación de impacto ambiental, la de imponer condicionantes entre las cuales se encuentra la de incluir programas de trabajo que vayan dirigidas al cumplimiento de las medidas de prevención, mitigación y, en su caso, compensación y que los artículos, 38, 39 y 40, fracción IX, inciso c, XIX y XXXIX, del Reglamento Interior de la Secretaría del Medio



Ambiente y Recursos Naturales, otorgan facultades para resolver en Materia de Impacto Ambiental.

5. Que con base en las consideraciones expuestas, esta Delegación Federal procedió a evaluar el impacto ambiental que pudiera ocasionar la construcción, operación y mantenimiento que requiere llevar a cabo el **Proyecto** a desarrollarse, bajo lo establecido en las Normas Oficiales Mexicanas: NOM-001-SEMARNAT-1996, NOM-003-SEMARNAT-1997, NOM-004-SEMARNAT-2002, NOM-006-CONAGUA-1997, NOM-041-SEMARNAT-2015, NOM-052-SEMARNAT-2005, NOM-059-SEMARNAT-2010, NOM-080-SEMARNAT-1994, NOM-161-SEMARNAT-2011, Plan de Ordenamiento Ecológico del Municipio de Los Cabos, emitido el 31 de agosto de 1995, en el tomo XXII del Boletín Oficial del Gobierno del Estado de B.C.S. y el Plan Director de Desarrollo Urbano San José del Cabo – Cabo San Lucas 2040 (PDU 2040), publicado el 6 de mayo de 2013, en el tomo XL del Boletín Oficial del Gobierno del Estado de B.C.S., destacando los puntos siguientes:

A). CARACTERÍSTICAS DEL PROYECTO.

Cabe precisar que del análisis íntegro de la **MIA-P**, se advierte que el **Promoviente** pretende llevar a Que el **Proyecto** tiene por objeto la construcción y operación de un desarrollo inmobiliario en ecosistema costero que está compuesto por 10 departamentos. El edificio en forma curva, contará a partir del nivel de acceso, con dos niveles en sótano para estacionamiento, cuarto de control, cuarto eléctrico, planta de emergencia y cuarto de basura. El segundo sótano será destinado para servicios como bodegas, cuarto de bombas, cisterna y planta de tratamiento. Además, contará con tres niveles hacia arriba, en un perfil escalonado, formando terrazas, con una superficie de desplante de 819.32 m², en un predio con una superficie total de 1,889.32 m², identificado como lote "L", predio El Zalate, de clave catastral número 401-024-005-325, Delegación de San José del Cabo, Municipio de Los Cabos, Baja California Sur.

Distribución de áreas propuestas para el desarrollo del **Proyecto**.

Nivel	m ² construidos	Unidades
Bodega/Cisterna Sótano (-2)	493.63	--
Estacionamiento Sótano (-1)	724.17	--
Departamentos Nivel (-1)	783.17	3
Departamentos Nivel (+1)	723.33	3
Departamento Nivel (+2)	572.15	2
Departamento Nivel (+3)	588.95	2
Nivel Roof (Azotea)	325.13	--
Total	4,210.53	10

"Gringo Hills"

Gringo Hills L, S.A. de C.V.



B). ASPECTOS ABIÓTICOS

Clima

En el área del **Proyecto**, que el clima es seco de desierto, donde la temperatura media anual es mayor a los 22° C y la temperatura media del mes más frío ronda sobre los 18° C. $BW(h)w(e)$, además, la (e) se refiere a que la oscilación anual de las temperaturas medias mensuales, en San José del Cabo se considera como extremoso, pues dicha oscilación es del orden de entre 7° y 14° C.

Precipitación

La distribución de la lluvia a lo largo del año presenta dos épocas bien marcadas durante el ciclo anual, con una clara estación de lluvias que dura entre 4 y 5 meses. La temporada de lluvias se inicia regularmente durante el mes de Julio con 27.1 mm y termina en el mes de noviembre con 62.4 mm, alcanzando su máximo promedio en el mes de septiembre con 117.9 mm. y alcanzan los 68.0 mm. para el mes de agosto. Durante el mes de enero se presentan precipitaciones esporádicas que alcanzan los 16.6 mm. El promedio anual de lluvia en la región es de 345.4 mm. De este total, 95 % ocurre durante los meses de junio a octubre. El promedio mensual de lluvia es de 86.35 mm.

Esta estacionalidad cobra especial importancia para dos aspectos: primero, para la recarga del manto acuífero que alimenta la vida humana, vegetal y animal, y segundo para la conservación y regeneración de la vegetación de las laderas, y así evitar la erosión. Durante la época de lluvias y principalmente en las épocas de tormentas, los ríos descargan poca agua turbia debido al acarreo de materiales terrígenos, afectando la transparencia de las lagunas costeras y el mar, principalmente en las inmediaciones de las desembocaduras.

Temperatura

El promedio de la temperatura media anual es de 24.18°C, el promedio de la temperatura máxima anual registradas es de 31.11°C, el promedio de las temperaturas mínimas anuales registradas es de 17.25°C. Los meses más cálidos son julio, agosto y septiembre, y los más fríos son diciembre, enero, febrero y marzo.

Eventos meteorológicos extremos

De acuerdo con el Plan de Acción Ante el Cambio Climático del Estado de B.C.S. (PEACC-BCS), Baja California Sur es el estado del Pacífico Mexicano con mayor incidencia de ciclones tropicales. Cada año arriba a la entidad, en promedio, un ciclón tropical del Pacífico Noreste y 2 se acercan a menos de 300 km. Entre 1970 y 2010, 36 ciclones han arribado a la entidad, de los cuales dos han sido catalogados como huracanes mayores.

La actividad ciclónica varía intra anualmente, es decir, los ciclones tropicales se forman en diferentes lugares en diferentes meses del año, obedeciendo a la posición de los centros de máximo calentamiento marítimo, los cuales están influidos por la corriente fría de California y la contracorriente cálida ecuatorial. La formación de ciclones está favorecida por temperaturas



oceánicas mayores a 27° C y grandes volúmenes de humedad. Al inicio de la temporada de ciclones en la región del Pacífico noreste, la región de formación de huracanes se concentra entre los 7° y los 16° N y entre los 90° y los 110° W; conforme la temporada avanza, la región de formación se extiende hacia el norte y hacia el oeste.

Un evento de gran afectación en 2017 fue la tormenta tropical “Lidia” que tocó tierra con vientos máximos sostenido de 100 Km/h y rachas de 120 Km/h. después de avanzar sobre tierra, salió al mar y por segunda vez, a las 01:00 horas del día 2 de septiembre tocó tierra a 25 Km al este-noroeste de Punta Abreojos; B.C.S., con vientos máximos sostenidos de 85 Km/h y rachas de 100 Km/h. Esta tormenta no presentó fuertes vientos, pero la precipitación sobre paso los 400 mm, siendo la mayor cantidad de lluvia registrada para un evento ciclónico en los últimos años. Algunos valores de precipitación puntual: 479.8 mm en la Sierra La Laguna; 452.0 mm en Cabo San Lucas y 322.0 mm en San José del Cabo.

Geomorfología

El área de estudio se encuentra dentro de la subprovincia del Cabo. La discontinuidad del Cabo, expresa los detalles fisiográficos de la porción del extremo sureste del estado de Baja California Sur. La continua evolución geológica que experimenta la zona peninsular se ve reflejada en la constitución geomorfológica y en consecuencia su caracterización en topoformas. Las topoformas de mayor presencia en esta discontinuidad, pertenecen a sierras altas ocasionalmente asociadas a lomeríos hacia la zona costera, estas sierras con lomeríos asociadas con laderas bajas y tendidas. Asimismo, en esta discontinuidad es importante la presencia de lomeríos, mesetas, bajadas y llanuras, los cuales se han conformado en las estructuras graben, producto de fallamiento normal.

Geología particular

La zona de interés se encuentra asentada en un depósito cuaternario Qpt Ar-cgp; correspondiente a Arenisca-Conglomerado Polimictico. Esta litología se observa claramente en la pared que se formó por la construcción de la carretera, en donde se aprecia un muro de contención para prevenir deslaves, por lo que considerando la ubicación del predio y altura propuesta para el proyecto se promovió la elaboración de un Estudio Geotectónico y Geofísico para el predio del proyecto, del cual se caracterizara la litología del sitio y determinar así las recomendaciones para la construcción del

Proyecto.

La exploración geotécnica constó en la ejecución de cuatro sondeos mixtos mediante la realización de la prueba de resistencia a la penetración estándar SPT alternando la recuperación de muestras inalteradas. Con base en la información, se obtuvo la estratigrafía de forma secuencial de la siguiente manera:

UG-1 – Unidad Geotécnica 1: Arena mal graduada con gravas (SP-SM)

UG-1ª- Unidad Geotécnica 1ª: Arena mal graduada con grava (SP-SM)

UG-2 – Unidad Geotécnica 2: Arena limosa con gravas (SM)



Fallas y fracturamientos.

Según la Carta Geológico Minera: San José del Cabo, FI2-B44, editada por el Servicio Geológico Mexicano, en el área del proyecto se observan varios sistemas estructurales. El sistema principal de fallamiento es NW-SE, representado por la falla de tipo normal San José del Cabo, con un bloque caído al este.

Otro sistema de fallas está orientado NW-SE y se desliza al sistema San José en sentido lateral. La falla San José del Cabo se considera de edad Mioceno medio-tardío con actividad por lo menos hasta el Pleistoceno. El origen de esta falla está asociado a la apertura del Golfo de California, lo cual generó en consecuencia, la cuenca de San José del Cabo, de tipo semi-fosa. El área del proyecto no está afectada por alguna falla o fractura miento según la capa vectorial del INEGI.

Sismicidad

El Sur del Golfo de California es una zona sismogénica. Allí se produce un promedio de 18 sismos por año, entre magnitudes 2.9 y 7. Sismos con magnitudes pequeñas son más frecuentes que los terremotos con magnitudes grandes, todos ellos presentan poca profundidad. La sismicidad en el Golfo de California se asocia al sistema de fallas a lo largo del golfo y a transición de la margen sureste-este de la Península de Baja California

En el caso del municipio de Los Cabos, se tienen algunos sismos con epicentros dentro del territorio, localizados en su mayoría al norte del municipio. La sismicidad en el área de estudio está compuesta por una serie de fallas dentro y fuera del municipio que ocasionan los movimientos telúricos que se sienten en Los Cabos. Para la evaluación de la amenaza sísmica en el Municipio de acuerdo al Atlas de Riesgo se considera se consideraron 3 periodos de retorno (10, 100 y 500 años. El análisis se realiza a nivel regional, y posteriormente se centra atención en cada una de las escalas de representación cartográfica consideradas. Se muestra el mapa regional para el mayor periodo de retorno considerado ($T_r = 500$ años), en donde la amenaza se evalúa en términos de la aceleración máxima del suelo (PGA, por sus siglas en inglés), con unidades de cm/s^2 . La zona de estudio y en general toda la franja costera del Corredor Turístico se indica un PGA medio, por lo que no es un factor de riesgo al proyecto.

De acuerdo a las Normas Técnicas Complementarias para diseño por sismo del Estado de Baja California Sur, Los Cabos, B. C. S. (ref. h), está situada en la zona sísmica C. De acuerdo a los resultados de las exploraciones, el subsuelo se considera como zona II (Los Cabos) y por lo tanto se recomienda un coeficiente sísmico (c) de 0.64g

Deslizamiento de tierras y licuación de estratos arenosos.

San José del Cabo se encuentra en una zona de alta sismicidad (C), lo que puede provocar en los suelos de origen granular la pérdida de la resistencia al esfuerzo cortante debido al aumento de la



presión de poro. Este fenómeno es conocido como Licuación de Arenas y se presenta principalmente en arenas sueltas, saturadas, uniformes, relativamente limpias de baja cohesión. Generalmente se requieren de cuatro condiciones para que ocurra la licuefacción:

- (1) El suelo debe estar saturado (un nivel de aguas freáticas relativamente superficial);
- (2) El suelo debe estar suelto (una densidad relativa baja a media);
- (3) El suelo debe estar relativamente sin cohesión (no ser arcilloso); y
- (4) Debe ocurrir un movimiento del terreno de suficiente intensidad para que funcione como mecanismo de activación.

El suelo superficial encontrado en los puntos de exploración en el sitio de proyecto no se considera susceptible a la licuefacción debido a que el nivel de aguas se presenta hasta la profundidad de 13.58m.

Suelos.

En el área de estudio las texturas oscilan entre gruesas a medias, lo que limita su utilización para fines agrícolas (Gov. B.C.S. - UABCS, 2002. Programa Estatal de Ordenamiento Territorial). También son llamados suelos colapsables debido a que, estando secos, son fuertes y estables, pero al saturarse de agua se encogen y sufren grandes contracciones, aunque su consistencia *los hace aptos para el desarrollo urbano*. En el área del **Proyecto**, el tipo de suelo es el Re+1/L: Clase textural 1 (gruesa), con mucha arena.

Hidrología superficial

En la zona de estudio son escasas las formaciones de redes hidrográficas bien desarrolladas. El área del **Proyecto** no es afectada por escurrimientos pluviales, situación que se ratifica con la información que proporciona la capa de escurrimientos superficiales del INEGI. Lo anterior se valida de los trabajos de campo y de los pozos de visita realizados que reportan que no se detecta nivel de agua superficial. El área de estudio no presenta escurrimientos superficiales

C). ASPECTOS BIÓTICOS.

Flora

De acuerdo a la serie VI de INEGI 2017, el uso de suelo y vegetación para el sitio del Proyecto, corresponde a Asentamientos Humanos (AH), por lo que su terreno se encuentra totalmente desprovisto de vegetación forestal.

Fauna

La ausencia de vegetación y las construcciones presentes en la zona urbana donde se encuentra inmerso el **Proyecto**, no genera condiciones favorables para el hábitat de fauna, además de que se incorporan mascotas, que también constituyen en amenaza para la fauna que aún pueda transitar por la zona, a lo que se suma que los predios están bardeados o delimitados lo que restringe cualquier



tránsito o desplazamiento, por lo que son las aves las que pueden coexistir en los espacios urbanos, en especies arbóreas, como las palmeras que por su altura favorecen su resguardo.

Las especies más comunes que pudieran ser avistadas en la zona son palomas, gorriones, tortolita, mirlo común, verdicillo, colibrí, cardenal desértico, pájaro carpintero, lagartija común, lagartija cachora.

La fauna marina de esta zona se compone principalmente por especies de aves, entre las que se pueden destacar el pelícano café (*Pelecanus occidentales*), gaviota común (*Larus livens*), tijereta (*Fregata magnificens*), tildillo de Wilson (*Charadrius wilsonia*), cormorán (*Phalacrocorax auritus*) y zarapico (*Cataptrophorus semipalmatus*). El **Proyecto** no tiene incidencia directa con la franja marina, por lo que la presencia de algunas de estas especies no tendría por qué ser afectada por el desarrollo del **Proyecto**.

D). IMPACTOS AMBIENTALES IMPLICADOS EN EL DESARROLLO DEL PROYECTO IDENTIFICADOS POR LA PROMOVENTE.

Valoración de los Impactos durante la etapa de preparación del sitio.

Actividad Generadora de Impactos. - Utilización de maquinaria.

Afectación al paisaje. - El retiro de las palmeras y limpieza del terreno requieren la utilización de maquinaria, que al estar en operación en el predio, será percibida por los usuarios de la carretera y vecinos colindantes, se requerirá una o dos unidades, por un periodo corto de tiempo, tendrá un impacto previsible bajo, aunque con valor del elemento bajo, grado de resistencia débil, perturbación del elemento baja, amplitud del impacto puntual, de carácter reversible e importancia menor.

Afectación a la atmósfera. - Se espera la generación de polvos y ruidos, por lo que el impacto previsible es bajo, valor del elemento bajo, grado de resistencia débil, perturbación del elemento baja, amplitud del impacto puntual, de carácter reversible e importancia menor.

Afectación al Confort. - Se generarán ruidos por uso de maquinaria (motores) pero se utilizará por períodos muy cortos, deberá buscarse horarios adecuados y equipos en buenas condiciones mecánicas, con ello el impacto previsible se considera bajo, valor del elemento bajo, grado de resistencia débil, perturbación del elemento baja, amplitud del impacto puntual, de carácter reversible e importancia menor.

Valoración de los Impactos durante la etapa de construcción

Actividad Generadora de Impactos. - Excavación

Suelo. - Por la excavación y retiro del material producto de la excavación, se modificará la estructura del suelo, el cual es de baja calidad, el impacto es de dimensiones menores, el impacto previsible es



bajo, valor del elemento bajo, grado de resistencia débil, perturbación del elemento bajo, amplitud del impacto local, de carácter irreversible e importancia menor.

Afectación a la Atmósfera. - El requerimiento de camiones para el retiro del material producto de la excavación generaran emisión de polvos y ruidos, la escala de uso es baja, por lo que el impacto a la atmósfera se considera temporal y bajo, valor del elemento bajo, grado de resistencia bajo, perturbación del elemento baja, amplitud del impacto puntual, de carácter reversible e importancia menor.

Actividad Generadora de Impactos. - Construcción de Edificaciones.

Afectación al Paisaje. - Se provocan disturbios al paisaje actual por la construcción del edificio, por la presencia de maquinaria y trabajadores. El proyecto es de baja densidad con importantes superficies abiertas, el impacto previsible es bajo, valor del elemento bajo, grado de resistencia débil, perturbación del elemento bajo, amplitud del impacto local, de carácter reversible e importancia menor.

Afectación a la Atmósfera. - El requerimiento de vehículos para personal, suministro de materiales y maquinaria es necesario en esta etapa, sin embargo la escala de uso es baja, por lo que el impacto a la atmósfera se considera temporal y bajo, valor del elemento bajo, grado de resistencia bajo, perturbación del elemento baja, amplitud del impacto puntual, de carácter reversible e importancia menor.

Impacto a la economía. - La construcción demanda la contratación de obreros y la adquisición de insumos para la construcción por lo que el impacto previsible es benéfico, sin embargo, es de baja escala por lo que el valor del elemento baja, grado de resistencia media, perturbación del elemento bajo, amplitud local, de carácter reversible e importancia menor.

Actividad Generadora de Impactos. - Incorporación de áreas verdes

Afectación al paisaje. - En esta etapa es cuando el paisaje comienza a integrarse por la incorporación de vegetación local en operación por lo que el impacto previsible es medio, benéfico, valor del elemento bajo, grado de resistencia bajo, perturbación del elemento bajo, amplitud del impacto local, de características irreversibles e importancia baja.

Fauna. - La incorporación de áreas verdes en el diseño del **Proyecto** favorece a la avifauna, pequeños roedores y reptiles. El impacto previsible es bajo, valor del elemento bajo y grado de resistencia débil. El grado de perturbación baja, la amplitud del impacto local, con carácter irreversible e importancia menor.



Valoración de los Impactos durante la etapa de Operación.

Actividad Generadora de Impactos. - Ocupación Departamentos

Demanda de servicios. - Por su ubicación en un área que cuenta con la infraestructura para suministro de los servicios (agua potable, electrificación y telefonía entre otros), y considerado la densidad baja del **Proyecto** con demanda de volúmenes menores, el impacto previsible es bajo, el valor del elemento bajo, con un grado de resistencia bajo, la perturbación baja, la amplitud del impacto es local e irreversible y la importancia del impacto menor.

Impacto por la Generación de Residuos. - Se generará basura doméstica, pero en volúmenes bajos, se garantiza el sistema de recolección interna del **Proyecto**, el impacto previsible se considera bajo tomando en cuenta el número de usuarios (capacidad máxima 45 personas), el valor del elemento es bajo con un grado de resistencia débil, el grado de perturbación baja, la amplitud del impacto es local, irreversible con una importancia menor.

Paisaje. - Considerando la estructura urbana del paisaje que se forma circundante al **Proyecto** y la tendencia de todo el corredor turístico, así como la propuesta arquitectónica e incorporación de elementos de flora, para esta etapa la homogeneidad con las construcciones actuales, se integrará favorablemente al paisaje actual. impacto previsible bajo, el valor del elemento bajo y grado de resistencia muy débil, la perturbación es baja, la amplitud del impacto local e importancia menor.

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

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

F). DICTAMEN TÉCNICO.

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 las etapas de construcción y operación del **Proyecto**.

Que conforme al Plan de Ordenamiento Ecológico del Municipio de Los Cabos, publicado el 31 de agosto de 1995, en el tomo XXII del Boletín Oficial del Gobierno del Estado de B.C.S., el **Proyecto** se encuentra ubicado en la unidad T6, que corresponde a una vocación de suelo apta para el uso

"Gringo Hills"
Gringo Hills L, S.A. de C.V.



turístico y de asentamientos humanos, la cual incluye diversos criterios ecológicos, entre los que destaca el B1: establece el requisito de utilizar técnicas de generación y ahorro de agua potable; D9:..Deberán fomentar el uso de infraestructura que haga eficiente el uso del agua; I4: Las áreas no construidas deberán mantener la cubierta vegetal original y en los espacios abiertos construidos, la correspondiente a los estratos arbóreos y arbustivos; I7: Toda construcción turística deberá garantizar la permanencia del 50% de áreas naturales libres de construcción del total de la superficie del terreno donde se lleve a cabo el **Proyecto**; I8: Deberán mantenerse y protegerse las áreas de vegetación que permitan la recarga de acuíferos; I9: Se procurará que en el diseño de la pavimentación se permita la filtración del agua al subsuelo.

Que conforme a la zonificación secundaria de la segunda actualización del Plan Director de Desarrollo Urbano San José del Cabo – Cabo San Lucas 2040 (PDU 2040), emitida el 6 de mayo de 2013, en el tomo XL del Boletín Oficial del gobierno del Estado de Baja California Sur, el uso de suelo destinado para el polígono general del sitio del **Proyecto** corresponde a Residencial Turístico RT0, con una densidad neta de 52 viviendas por hectárea en condominios verticales, hoteles y condohoteles. En este uso de suelo la superficie máxima de ocupación (C.O.S.) será de 0.5 veces al área total del lote. Las edificaciones podrán tener como máximo una superficie construida (C.U.S.) equivalente a 1.2 veces la superficie del lote. La altura permitida será de 4 niveles o 14.0 m a nivel lecho superior de losa y con una altura máxima de pretil de 1.2 m. Además, se deberá tener como mínimo un 20% del área de terreno como área permeable. Considerando las restricciones antes señaladas, el uso de suelo propuesto por el **Proyecto** es compatible, con el Plan de Ordenamiento Ecológico del Municipio de Los Cabos y con el Plan Director de Desarrollo Urbano San José del Cabo – Cabo San Lucas, en tanto cumpla con todos los Términos y Condicionantes contenidos en la presente Resolución.

Por lo anterior 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, los efectos en el ecosistema que pudieran ser afectados podrán ser mitigados y/o compensados con las medidas preventivas, de mitigación y compensación señaladas en la documentación presentada, así como las incluidas en el presente oficio para evitar o reducir al mínimo los efectos negativos sobre el ambiente.

Por las consideraciones de hecho y de derecho anteriormente expuestas, así como del análisis de los documentos que obran en el expediente, es de señalarse, que la **MIA-P**, del **Proyecto** promovido por el C. Alejandro Ramírez Sáenz, apoderada legal de Gringo Hills L, S.A. de C.V., **Promoviente**, se autoriza condicionadamente, para estar en posibilidad de cumplir con los requisitos que para tal efecto exige la normatividad aplicable al caso en el estudio. Además, al aplicar las medidas de prevención y mitigación, las obras y/o actividades del **Proyecto**, no influirán de manera adversa y significativa en la calidad del sistema ambiental, no afectarán de manera significativa a las especies de flora y fauna

"Gringo Hills"

Gringo Hills L, S.A. de C.V.



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

TÉRMINOS

PRIMERO. SE AUTORIZA DE MANERA CONDICIONADA la construcción y operación de un desarrollo inmobiliario en ecosistema costero que consta de un edificio con 10 departamentos, con una superficie de desplante de 819.32 m², en un predio con una superficie total de 1,889.32 m², identificado como lote "L", predio El Zalate, de clave catastral número 401-024-005-325, Delegación de San José del Cabo, Municipio de Los Cabos, Baja California Sur. El polígono general del Proyecto, se encuentra delimitado por las siguientes coordenadas UTM:

Polígono general del Proyecto											
Cuadro de construcción lote L											
V	X	Y	V	X	Y	V	X	Y	V	X	Y
1	631546.3	2546906.1	12	631542.6	2546872.4	23	631532.3	2546853.1	34	631520.4	2546844.1
2	631546.0	2546892.1	13	631541.9	2546870.6	24	631531.0	2546851.5	35	631514.7	2546858.7
3	631545.9	2546890.1	14	631541.2	2546868.7	25	631529.7	2546850.0	36	631527.7	2546863.3
4	631545.8	2546888.1	15	631540.4	2546866.9	26	631528.4	2546848.5	37	631522.8	2546868.9
5	631545.6	2546886.1	16	631539.6	2546865.0	27	631527.0	2546847.1	38	631512.4	2546872.7
6	631545.3	2546884.1	17	631538.7	2546863.2	28	631525.6	2546845.7	39	631507.2	2546885.4
7	631545.0	2546882.1	18	631537.7	2546861.5	29	631524.2	2546844.3	40	631503.0	2546888.2
8	631544.6	2546880.2	19	631536.7	2546859.7	30	631522.7	2546843.0	41	631480.5	2546894.3
9	631544.2	2546878.2	20	631535.7	2546858.0	31	631521.1	2546841.7	42	631481.9	2546898.1
10	631543.7	2546876.3	21	631534.6	2546856.4	32	631519.5	2546840.5	43	631482.2	2546899.8
11	631543.2	2546874.4	22	631533.5	2546854.7	33	631518.6	2546839.8			
Superficie total= 1,889.32 m ²											

"Gringo Hills"
Gringo Hills L, S.A. de C.V.



Las obras autorizadas contarán con la siguiente distribución de áreas para el desarrollo del **Proyecto**.

Nivel	m ² construidos	Unidades
Bodega/Cisterna Sótano (-2)	493.63	--
Estacionamiento Sótano (-1)	724.17	--
Departamentos Nivel (-1)	783.17	3
Departamentos Nivel (+1)	723.33	3
Departamento Nivel (+2)	572.15	2
Departamento Nivel (+3)	588.95	2
Nivel Roof (Azotea)	325.13	--
Total	4,210.53	10

Características de las áreas que conforman el Proyecto

Edificio. El edificio en forma curva, por su cercanía a la línea de costa, se ubica en un pequeño acantilado que deriva de la construcción de la carretera al pie de la loma, la pared sobre la que se edificará la construcción, está reforzada por un gavión de piedra que protege la base del cerro de deslaves y erosión y elimina riesgo a la carretera. Este gavión llega hasta la cota +28.00, de ahí hasta la cota +35.00 se expone el primer nivel de departamentos.

El edificio tendrá 10 departamentos que tendrán una superficie entre 136.21 m² hasta 272.43 m². El edificio cuenta con una superficie de desplante de 819.32 m², que corresponde a la construcción u ocupación a partir del nivel de la banquetta, y con una altura de 13.56 m, a partir del mismo nivel. Contará a partir del nivel de acceso, con dos niveles en sótano para estacionamiento y cuartos de servicios. El segundo sótano será destinado para servicios y planta de tratamiento de aguas residuales. Además, contará con tres niveles hacia arriba, en un perfil escalonado, formando terrazas.

Sótano Nivel -2. A este nivel se accede, por medio del núcleo de circulaciones verticales como escalera o elevador. Éste sótano contará con las áreas de servicio, como el cuarto eléctrico, el área de bodegas y el área de cisternas de agua potable, aguas pluviales, planta de tratamiento, cuarto de bombas y equipos, estos espacios se comunican por medio de un pasillo general. El área completa de este sótano es de 493.63 m².

Sótano Nivel -1. Este nivel tiene dos cotas de piso terminado, estacionamiento y departamentos. El área de estacionamiento tiene acceso vehicular directamente desde calle, por medio de una rampa, la capacidad máxima del estacionamiento es de 28 cajones para vehículos. En este mismo sótano se encuentra, el cuarto de basura, cuarto de control y área de bodegas.

En el área de departamentos, encontraremos 3 tipologías, con superficies de 136.21 m², 168.52 m² y 204.13 m² respectivamente. Los departamentos cuentan con 3 recamaras, sala, comedor, cocina,



cuarto de lavado o cuarto de servicio, 2-3 baños completos, cuarto de tv y tocador, terraza cubierta y descubierta con alberca.

Nivel +1 (PB). En este nivel se encuentran el acceso principal peatonal, comunica directamente con el área libre de 1070.01 m², que cuenta con zonas de vegetación, áreas de estar y andadores que conduce al núcleo de circulaciones verticales.

Este nivel de departamentos cuenta con una superficie de 624.98 m², donde se construirán 3 departamentos con superficies de 184.07m², 196.16m² y 144.66m² respectivamente, que contarán con 2-3 recamaras, sala, comedor, cocina, cuarto de lavado o cuarto de servicio, 2-3 baños completos, tocador y sala de tv, terraza cubierta y descubierta con alberca.

Cuentan con un núcleo de circulaciones verticales que une a todos los pisos del proyecto, está conformado por una escalera y dos elevadores.

Nivel +2. Este nivel contará con una superficie de 545.82 m², donde se ubicarán 2 departamentos. El primer departamento tiene una superficie de construcción de 191.95m², cuenta con 3 recamaras, sala, comedor, cocina, cuarto tv, tocador, cuarto de servicio (lavado), 3 baños completos, terraza cubierta y descubierta con alberca. El segundo departamento tiene una superficie de 272.43m², está compuesto por 4 recamaras, sala, comedor, cocina, sala de TV, cuarto de servicio, cuarto de lavado, 5 baños completos, terraza cubierta y descubierta con alberca.

Nivel +3. Este nivel cuenta con una superficie de 447.73 m² y cuenta con 2 departamentos. El primer departamento tiene una superficie de construcción de 188.15m², cuenta con 3 recamaras, sala, comedor, cocina, cuarto tv, tocador, cuarto de servicio (lavado), 3 baños completos, terraza cubierta y descubierta con alberca. El segundo departamento tiene una superficie de 188.41m², está compuesto por 3 recamaras, sala, comedor, cocina, sala de TV, cuarto de servicio, cuarto de lavado, 3 baños completos, terraza cubierta y descubierta con alberca.

Nivel Azotea. En este nivel se ubican las amenidades del **Proyecto** y área para equipos complementarios de servicios. Las amenidades del **Proyecto**, está formada por, núcleo de servicios con sanitarios y regaderas para hombres y mujeres, bar, zona de fogata, alberca (carril de nado), pérgola y área de camastros, esto representa un área descubierta de 270.37 m² y un área cubierta de 54.76 m². El área para equipos complementarios, albergara maquinas enfriadoras de aire, tanque de gas y antenas de comunicación.

Urbanización del área y descripción de servicios requeridos

Energía Eléctrica y Telefonía. El lote cuenta con contrato de servicio de la Comisión Federal de Electricidad. La zona cuenta con una red de fibra óptica que corre por la misma vía de comunicación, por lo que es accesible este servicio.

Agua Potable. El agua potable será proveída a través de red de agua potable del Ayuntamiento de Los Cabos, para ello cuenta con un contrato con el Organismo Operador Municipal del Sistema de Agua Potable, Alcantarillado y Saneamiento (OOMSAPAS).



Drenaje. El **Proyecto** contará con una planta de tratamiento de aguas residuales que será operada por el **Promovente**, dentro de la administración del Edificio.

Manejo de Residuos sólidos. Los residuos sólidos esperados corresponden al tipo domésticos. En el sótano se instalarán contenedores comunitarios y se promoverá la separación de residuos con el objeto de buscar su valorización o reciclaje. Se establecerá reglamento para la recolección y separación de los residuos. En la zona se cuenta con el servicio de recolección. De requerirse se celebrará contrato con la empresa recolectora.

SEGUNDO. La presente autorización del **Proyecto** tendrá una vigencia de **24 (veinticuatro) meses** para la etapa de preparación de sitio (que consiste en excavaciones) y construcción. La vigencia para la etapa de operación y mantenimiento, será de **50 (cincuenta) años**. El primer plazo empieza a contar a partir de la firma de notificación de la presente Resolución y el segundo plazo una vez concluido el primero.

La vigencia del **Proyecto** podrá ser renovada a solicitud de la **Promovente**, únicamente si se demuestra que conforme al Atlas Nacional de Riesgos no existe riesgo de inundabilidad en el sitio del **Proyecto** para el periodo de retorno por el mismo plazo que solicite ampliar la vigencia.

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

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

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

Para que la **Promovente** pueda llevar a cabo cualquier actividad, diferente a la autorizada, por si o por terceros, directa o indirectamente vinculados al **Proyecto**, deberá solicitar a esta Delegación Federal la definición de competencia y Modalidad de evaluación del impacto ambiental para cada una de las obras y actividades que pretenda desarrollar. La solicitud contendrá un resumen general



de los “subproyectos”, con su ubicación exacta y condiciones ambientales presentes al momento de su solicitud. Posterior a ello y de ser el caso, deberá presentar a esta Delegación Federal para su evaluación, la **MIA-P**.

CUARTO. La **Promovente** queda sujeto a cumplir con las obligaciones contenidas en el artículo 50, del Reglamento de la Ley General del Equilibrio Ecológico y la Protección al Ambiente en Materia de Evaluación del Impacto Ambiental y en caso de que desista de realizar las actividades motivo de la presente autorización, deberá informar a esta Delegación Federal para que determine las medidas que deban adoptarse, a efecto de que no se produzcan alteraciones del equilibrio ecológico, la biodiversidad, o se generen efectos adversos a sus componentes.

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

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

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

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



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

Etapas de preparación de sitio y construcción.

1. Regar constantemente con agua tratada, las áreas de rodamiento, con la finalidad de evitar la emisión de polvos.
2. De ser necesario humedecer el material removido previo a su carga en los camiones para su retiro, con la finalidad de evitar la emisión de polvos.
3. Los camiones de carga que entren o salgan del proyecto deberán cubrir con lona plástica la carga y evitar dispersión de polvos o materiales.
4. Con la finalidad de evitar la emisión de humos y gases, se contratará servicio de maquinaria y transporte de modelo reciente. NO se permitirá el acceso de vehículos con emisiones ostentosas de humos.
5. Con la finalidad de evitar la emisión de ruidos, se realizarán trabajos de preparación del sitio únicamente en horarios diurnos.
6. Se colocarán mamparas en las colindancias del predio que ayuden a contener hacia el interior del **Proyecto** humos, polvos y ruido.
7. Se establecerá un sitio específico del predio para colocación de residuos por tipo (escombros, restos de materiales, envases, etc.), que permitan un fácil acceso para su retiro.
8. Se contratará el servicio de recolección de residuos sólidos.
9. Colocar contenedores rotulados en el interior del predio para basura.
10. Colocar baños portátiles.
11. Realizar limpieza diaria de las áreas de trabajo.
12. Supervisión del control de residuos.
13. Se deberá establecer un programa de contingencia en caso de un derrame accidental de combustible o sustancias.
14. Definir medidas para manejo de residuos peligrosos (en caso de generarse serán de muy baja escala)

Etapas de Operación

15. Se instalarán equipos ahorradores de agua.
16. Instalación de una planta de tratamiento de aguas residuales que permita adicionalmente el reúso de las aguas.
17. Se utilizará agua tratada para riego y servicios.
18. Monitoreo de la calidad del agua proveniente de la planta de tratamiento de aguas residuales.
19. Mantenimiento en óptimas condiciones de los equipos eléctricos.
20. Se promoverán programas internos de reciclaje y disminución de volúmenes de basura.
21. Se colocarán contenedores comunitarios para diversos tipos de residuos que promuevan la separación de basura.
22. Se contratará el servicio de recolección a un prestador autorizado.



23. Reforestación en áreas verdes con utilización de especies nativas. mantenimiento permanente de áreas verdes.

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

CONDICIONANTES

1. La **Promovente** deberá dar aviso con 15 días de anticipación del inicio de obras y actividades del **Proyecto** que se autoriza mediante el presente documento a la Delegación de la Procuraduría Federal de Protección al Ambiente en el Estado.
2. La **Promovente** deberá colocar mojoneras o señalamientos temporales con materiales visibles para delimitar el área del **Proyecto**, con el fin de evitar la afectación a zonas contiguas.
3. La **Promovente** deberá destinar un mínimo del 20% de la superficie del terreno como área permeable, sin sellamiento de suelo, que corresponde a 377.86 m², de conformidad con el Plan Director de Desarrollo Urbano San José del Cabo – Cabo San Lucas 2040.
4. Previo al inicio de obras la **Promovente** deberá presentar a esta Delegación Federal el Dictamen Técnico de Uso de Suelo para el **Proyecto**, emitido por el Gobierno del Estado de Baja California Sur.
5. Previo al inicio de obras, la **Promovente** deberá presentar a esta Delegación Federal la Autorización de Uso de Suelo para el **Proyecto**, emitida por el H. Ayuntamiento de La Paz.
6. La **Promovente** se asegurará que los materiales necesarios para las obras, se obtengan únicamente de los bancos o casas de materiales autorizadas por el Gobierno del Estado. Deberá aportar evidencia documental de lo anterior, conforme a lo señalado en el TÉRMINO NOVENO de la presente Resolución.
7. Se prohíbe a la **Promovente** verter hidrocarburos en el suelo, drenaje y cuerpos de agua en todas las etapas del **Proyecto** incluyendo su operación, así como realizar actividades de mantenimiento de la maquinaria tales como cambio de lubricantes gastados en el sitio donde



se pretende llevar a cabo el **Proyecto** motivo del presente Resolutivo.

8. La **Promovente** deberá asegurarse de que el sistema de Tratamiento de Aguas Residuales, sea instalado dentro del polígono del **Proyecto** al menos a 30 m de distancia de pozos de agua y a 60 m de distancia a embalses o cuerpos de agua utilizados como fuentes de abastecimiento, de acuerdo a las especificaciones indicadas en la Norma Oficial Mexicana-006-CONAGUA-1997, Fosas sépticas prefabricadas-Especificaciones y métodos de prueba.
9. La **Promovente** deberá asegurarse de dar cumplimiento a la Norma Oficial Mexicana NOM-003-SEMARNAT-1997, que establece los límites máximos permisibles de contaminantes para las aguas residuales tratadas que se reusen en servicios al público. Como evidencia del cumplimiento de esta condicionante, deberá presentar conforme a lo previsto en el Término Noveno de la presente Resolución, los resultados de los análisis señalados en esta Norma Oficial Mexicana, que incluyan una tabla con los valores de referencia conforme a lo señalado por dicha NOM.
10. La **Promovente** deberá reutilizar el agua tratada proveniente del sistema de Tratamiento de Aguas Residuales para el riego de áreas verdes y otras actividades que considere adecuadas.
11. La **Promovente** deberá reducir al mínimo el uso del agua potable proveniente de la red municipal, así como utilizar técnicas de captación de agua pluvial y ahorro de agua de conformidad con los criterios A1 y B1 del Plan de Ordenamiento Ecológico del Municipio de Los Cabos.
12. La **Promovente** deberá asegurarse de que el manejo y disposición final de lodos y biosólidos generados por el sistema de Tratamiento de Aguas Residuales, cumpla con las especificaciones y límites establecidos en la Norma Oficial Mexicana-004-SEMARNAT-2002, Protección ambiental.- Lodos y biosólidos.-Especificaciones y límites máximos permisibles de contaminantes para su aprovechamiento y disposición final. Para evidenciar lo anterior deberá elaborar un reporte anual con información sobre la disposición final de los lodos y biosólidos provenientes del sistema de tratamiento de aguas residuales, con documentación comprobatoria, conforme a lo indicado en el Término Noveno de ésta Resolución.
13. La **Promovente** no deberá utilizar en las zonas ajardinadas del **Proyecto** ejemplares de flora consideradas como invasoras conforme al Acuerdo por el que se determina la Lista de las Especies Exóticas Invasoras para México, publicado en el Diario Oficial de la Federación el 07 de diciembre de 2016.
14. Queda prohibido descargar o infiltrar al suelo o subsuelo, aguas negras o cualquier tipo de agua residual que contenga contaminantes orgánicos (sanitarios y/o fecales) o inorgánicos (detergentes, jabones y/o cualquier tipo de sustancias químicas), así como residuos peligrosos.

"Gringo Hills"

Gringo Hills L. S.A. de C.V.



15. Durante la etapa de operación del **Proyecto** deberá instalar lámparas y equipos ahorradores de electricidad, además de promover la instalación de tecnologías generadoras de electricidad de fuentes renovables.
16. Durante el desarrollo del **Proyecto**, en cualquiera de sus etapas se deberán depositar los residuos sólidos en contenedores cerrados para posteriormente transportarlos a los sitios destinados por las autoridades municipales.
17. 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.
18. La **Promovente** deberá dar aviso a la Delegación Federal de la Procuraduría Federal de Protección al Ambiente en el Estado de Baja California Sur antes de la conclusión del **Proyecto** para que esta pueda verificar el cumplimiento de los Términos, Condicionantes y medidas de mitigación establecidas en la presente Resolución.

ETAPA DE ABANDONO DEL SITIO.

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

NOVENO. La **Promovente** deberá presentar a la Delegación de la Procuraduría Federal de Protección al Ambiente en el Estado de Baja California Sur, un informe anual, para las distintas etapas



del **Proyecto**, sobre el cumplimiento de los Términos y Condicionantes de la presente Resolución, con sus respectivos anexos fotográficos, incluyendo las medidas de prevención, mitigación y compensación que propuso en la **MIA-P**.

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

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

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

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

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

DÉCIMO TERCERO. La Secretaría del Medio ambiente y Recursos Naturales, a través de la Procuraduría Federal de Protección al Ambiente, vigilará el cumplimiento de los Términos y



Condiciones establecidos en el presente Resolutivo, así como los ordenamientos aplicables en materia de Impacto Ambiental. Para ello ejercerá, entre otras, las facultades que le confieren los artículos 55, 59 y 61, del Reglamento de la Ley General del Equilibrio Ecológico y la Protección al Ambiente en Materia de Evaluación del Impacto Ambiental.

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

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

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, 3 párrafo primero fracción XV y 83, de la Ley Federal de Procedimiento Administrativo.

DÉCIMO SÉPTIMO. Se hace del conocimiento de la **Promovente**, que de conformidad con lo establecido en el artículo 161 de la Ley General del Equilibrio Ecológico y la Protección al Ambiente, 55 del Reglamento de la Ley General del Equilibrio Ecológico y la Protección al Ambiente en Materia de Evaluación del Impacto Ambiental, que la Procuraduría Federal de Protección al Ambiente podrá realizar los actos de inspección, vigilancia y, en su caso, de imposición de sanciones por violaciones a las disposiciones establecidas.

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

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

"Gringo Hills"
Gringo Hills L. S.A. de C.V.



MEDIO AMBIENTE

SECRETARÍA DE MEDIO AMBIENTE Y RECURSOS NATURALES



2020

LEONA VICARIO

SECRETARÍA DE MEDIO AMBIENTE Y RECURSOS NATURALES

VIGÉSIMO. NOTIFÍQUESE este proveído a la Delegación de la Procuraduría Federal de Protección al Ambiente en Baja California Sur, para los efectos legales a que haya lugar.

VIGÉSIMO PRIMERO. .NOTIFÍQUESE PERSONALMENTE el presente proveído al C. Alejandro Ramírez Sáenz, apoderada legal de Gringo Hills L, S.A. de C.V., **Promoviente** del **Proyecto** y hágasele saber que los autos del presente expediente podrán ser consultados en las oficinas de esta Delegación Federal en el Estado de Baja California Sur, en Melchor Ocampo número 1045, Colonia Centro, La Paz, Baja California Sur, de conformidad con lo dispuesto por los artículos 35, 36 y 38, de la Ley Federal de Procedimiento Administrativo.

En su caso notifíquese a sus autorizados para recibir notificaciones, a los C.C. María Teresa Reyes Ruiz, Jorge Méndez Sánchez, Marcos Yoshio Shiba Reyes y/o Víctor Toribio Pineda Velázquez. A los teléfonos [REDACTED]

Así lo resolvió y firma,

ATENTAMENTE

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 Federal de la SEMARNAT en el Estado de Baja California Sur, previa designación, firma el presente la Jefa de la Unidad Jurídica."

DELEGACION FEDERAL
SEMARNAT

LIC. DANIELA QUINTO PADILLA

¹ 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.



DQP/MARR/HPCM/ACM

C.c.e.p. Lic. Cristina Martín Arrieta. Titular de la Unidad Coordinadora de Delegaciones.
C.c.e.p. Juan Manuel Torres Burgos. Director General de la Dirección General de Impacto y Riesgo Ambiental.
C.c.p. M. en C. Jorge Elías Angulo. Encargado del Despacho de la Delegación de la Procuraduría Federal de Protección al Ambiente en el Estado
C.c.p. Expediente.

"Gringo Hills"
Gringo Hills L, S.A. de C.V.