



MEDIO AMBIENTE

SECRETARÍA DE MEDIO AMBIENTE Y RECURSOS NATURALES



Delegación Federal de la SEMARNAT En el Estado de Baja California Sur Unidad Jurídica

La Paz, Baja California Sur, a 16 de abril del 2021

- I. **Unidad administrativa:** Delegación Federal de la SEMARNAT en Baja California Sur.
- II. **Identificación:** Versión Pública de 03/MP-0076/08/20 - Recepción, evaluación y resolución de la manifestación de impacto ambiental en su modalidad particular mod. A: no incluye actividad altamente riesgosa (SEMARNAT-04-002-A).
- III. **Tipo de clasificación:** Confidencial en virtud de contener los siguientes datos personales tales como: 1) Domicilio particular que es diferente al lugar en dónde se realiza la actividad y/o para recibir notificaciones. 2) Teléfono y correo electrónico de particulares.
- IV. **Fundamento legal:** La clasificación de la información confidencial se realiza con fundamento en los artículos 116 primer párrafo de la Ley General de Transparencia y Acceso a la Información Pública y 113 Fracción I de la Ley Federal de Transparencia y Acceso a la Información Pública, por tratarse de datos personales concernientes a una persona física identificada e identificable.
- V. **Firma MTRA. DANIELA QUINTO PADILLA, Encargada de Despacho de esta 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.**
- VI. **Fecha y número del acta de sesión:** ACTA-04-2021-SIPOT-IT-ART69, en la sesión celebrada el 16 de abril del 2021.

Disponible para su consulta en:

http://dsiappsdev.semarnat.gob.mx/inai/XXXIX/2021/SIPOT/ACTA_04_2021_SIPOT_1T_ART.69.pdf

Edificio "Ing. Víctor Alfredo Bermúdez Almada", Melchor Ocampo No. 1045, Col. Centro, C.P. 23000, La Paz, Baja California Sur.

Teléfono: (612) 12 3 93 00

www.gob.mx/semarnat





MEDIO AMBIENTE

SECRETARÍA DE MEDIO AMBIENTE Y RECURSOS NATURALES

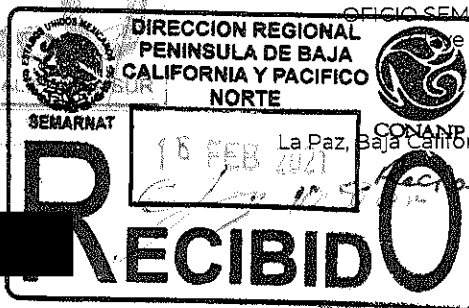


Delegación Federal en Baja California Sur
Subdelegación de Gestión para la Protección
Ambiental y Recursos Naturales

OFICIO SEMARNAT-BCS-02.01.1A.066/2021

Clave de Proyecto: 03BS2020TD027

Bitácora: 03/MP-0076/08/20



C. JERÓNIMO PRIETO BARBACHANO

VISTO: Para resolver el expediente con número **03/MP-0076/08/20** respecto al Procedimiento de Evaluación y Dictamen de la Manifestación de Impacto Ambiental Modalidad Particular del Proyecto **"Casa Habitación Cabo Pulmo, Municipio de Los Cabos, B.C.S."**, que consiste en el cambio de uso de suelo en terrenos forestales en una superficie de 9,758.86 m², para llevar a cabo la construcción y operación de un desarrollo inmobiliario en ecosistema costero que consta de una casa habitación compuesta por estacionamiento, accesos, alberca, áreas exteriores, servicios y almacén, así como áreas verdes y de conservación. Como obras adicionales se instalarán una planta desalinizadora solar, un biodigestor para tratar aguas residuales y celdas solares para surtir de energía eléctrica al desarrollo. El proyecto pretende desarrollarse en un polígono conformado por la fracción A, con clave catastral 4031090072 y la fracción B, con clave catastral 4031090073, ambas ubicadas en el lote 15, el cual se encuentra localizado en la zona denominada Nuevo San Juan, Cabo Pulmo, Delegación de Santiago, en el Municipio de Los Cabos, Baja California Sur, parcialmente dentro del Área Natural Protegida Parque Nacional Cabo Pulmo, derivado de la solicitud presentada por el C. Jerónimo Prieto Barbachano, Promoviente del proyecto.

Para los efectos de la presente Resolución, en lo sucesivo, al C. Jerónimo Prieto Barbachano, se le designará el **Promoviente**, a la actividad del proyecto **"Casa Habitación Cabo Pulmo, Municipio de Los Cabos, B.C.S."**, 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 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, fracción VII, IX, X y XI, 30, 35, fracción III, inciso a), de la Ley General del Equilibrio Ecológico y la

"CASA HABITACIÓN CABO PULMO, MUNICIPIO DE LOS CABOS, B.C.S."
C. Jerónimo Prieto Barbachano

Página 1 de 24.



MEDIO AMBIENTE

SECRETARÍA DE MEDIO AMBIENTE Y RECURSOS NATURALES



Protección al Ambiente; 2º, 4º, 5º, incisos O, Q, R y S, 9º, 10º fracción II, 12, 17, 19, 21, 22, 24, 25, 26, 27, 38, 39, 42, 44, 45, fracción III, 46 al 50, de su Reglamento en Materia de Evaluación del Impacto Ambiental y,

RESULTANDO

- I. Que el 25 de agosto de 2020, se recibió en esta Delegación Federal, el escrito del 24 de julio de 2020, mediante el cual el **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 el cambio de uso de suelo en terrenos forestales una superficie de 9,758.86 m², para llevar a cabo la construcción y operación de un desarrollo inmobiliario en ecosistema costero que consista en una casa habitación compuesta por los siguientes elementos: vivienda de 387 m², estacionamiento y accesos 225 m², alberca y áreas exteriores 118 m², servicios y almacén 227 m², áreas verdes y de conservación 8,801.86 m². Como obras adicionales, se instalarán una planta desalinizadora, un biodigestor para tratar aguas residuales y celdas solares para surtir de energía eléctrica al desarrollo. Lo anterior a desarrollarse en un polígono conformado por la fracción A, con clave catastral 4031090072 y la fracción B, con clave catastral 4031090073, ambas ubicadas en el lote 15, el cual se encuentra localizado en la zona denominada Nuevo San Juan, Cabo Pulmo, Delegación de Santiago, en el Municipio de Los Cabos, Baja California Sur,
- III. Que el 02 de septiembre de 2020, se recibió en esta Delegación Federal el escrito del **Promoviente**, mediante el cual presentó el extracto del **Proyecto**, publicado en el periódico El Sudcaliforniano el 29 de agosto de 2020.
- IV. Que el 15 de septiembre de 2020, una vez integrado el expediente del **Proyecto**, registrado con el número 03/MP-0076/08/20, 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.
- V. 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 17 de septiembre de 2020, la Secretaría de Medio Ambiente y Recursos Naturales publicó a través de la Separata número DGIRA/033/20, de su Gaceta Ecológica y en la página electrónica de su Portal http://sinat.semarnat.gob.mx/Gacetas/archivos2020/gaceta_33-20.pdf, el listado de proyectos sometidos al Procedimiento de Evaluación de Impacto y Riesgo Ambiental durante el periodo comprendido del 10 al 15 de septiembre de 2020, dentro de los cuales se incluyó la solicitud del **Promoviente** para que ésta Delegación Federal, en uso de las atribuciones que le confieren 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 Secretaría de Medio Ambiente y Recursos Naturales, diera inicio al Procedimiento de Evaluación de Impacto Ambiental del **Proyecto**.

"CASA HABITACIÓN CABO PULMO, MUNICIPIO DE LOS CABOS, B.C.S."
C. Jerónimo Prieto Barbachano

Página 2 de 24





MEDIO AMBIENTE

SECRETARÍA DE MEDIO AMBIENTE Y RECURSOS NATURALES



- VI.** 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, firmado 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.296/2020 del 22 de septiembre 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 29 de septiembre de 2020.
- VII.** Que el 22 de septiembre 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.298/20, dirigido a la Lic. Jesús Armida Castro Guzmán, Presidenta Municipal del H. Ayuntamiento de Los Cabos. Dicha solicitud fue recibida el 28 de septiembre de 2020.
 - SEMARNAT-BCS.02.01.IA.299/20, 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 29 de septiembre de 2020.
- VIII.** Que el 22 de septiembre de 2020, esta Delegación Federal 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, solicitó la opinión técnica del **Proyecto** 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.297/20, dirigido al Ing. Justo Cardoso García, Director Local en Baja California Sur de la Comisión Nacional del Agua. Dicha solicitud fue recibida el 29 de septiembre de 2020.
 - SEMARNAT-BCS.02.01.IA.301/20, dirigido al Biol. Benito Bermúdez Almada, Director de la Región Península de Baja California y Pacífico Norte de la Comisión Nacional de Áreas Naturales Protegidas. Dicha solicitud fue recibida el 29 de septiembre de 2020.
- IX.** Que el 01 de octubre de 2020, se recibió en esta Delegación Federal de la Secretaría de Medio Ambiente y Recursos Naturales en el Estado de Baja California Sur el escrito libre, sin número, mediante el cual un ciudadano, en su carácter de habitante de la Delegación de La Ribera, Municipio de Los Cabos, Baja California Sur, lo cual acreditó anexando Constancia de domicilio expedida por la Delegación de La Ribera, del Municipio de Los Cabos y copia de su credencial de elector, solicitó someter al procedimiento de consulta pública el **Proyecto**, con fundamento en los artículos 34, fracción II de la Ley General del Equilibrio Ecológico y la Protección al Ambiente, 38, 39, 40 y 41 de su Reglamento en materia de Evaluación del Impacto Ambiental, además de solicitar la protección de sus datos personales. Lo anterior, debido a que el ciudadano argumenta que el **Proyecto** se ubica en el área de influencia directa del Área Natural Protegida Parque Nacional Cabo Pulmo, la cual está sujeta a un Programa de Conservación y Manejo, además de señalar que, en la playa colindante, podría haber anidación de tortuga marina.

"CASA HABITACIÓN CABO PULMO, MUNICIPIO DE LOS CABOS, B.C.S."
C. Jerónimo Prieto Barbachano

Página 3 de 24





MEDIO AMBIENTE

SECRETARÍA DE MEDIO AMBIENTE Y RECURSOS NATURALES



- X. Que el 06 de octubre del 2020, de conformidad con lo establecido en el artículo 41 del Reglamento de la Ley General del Equilibrio Ecológico y la Protección al Ambiente en materia de Evaluación del Impacto Ambiental, esta Delegación Federal emitió los siguientes oficios en relación con la solicitud de consulta pública del **Proyecto**:
- a) Oficio SEMARNAT-BCS.02.01.IA.334/20, mediante el cual, en respuesta a la solicitud señalada en el Resultando IX anterior, se informó al ciudadano solicitante la determinación de esta Delegación Federal de dar inicio al procedimiento de consulta pública del **Proyecto**, toda vez que la solicitud ingresada cumplió con los requisitos establecidos en la normatividad aplicable, señalando también, que la **MIA-P** estaría a disposición de cualquier persona, para ser consultada en las instalaciones de esta Delegación Federal de la Secretaría de Medio Ambiente y Recursos Naturales en el Estado de Baja California Sur, sita en calle Melchor Ocampo 1045, colonia Centro, C.P. 23000, en la ciudad de La Paz, B.C.S. Dicha respuesta fue notificada el 09 de diciembre de 2020.
- b) Oficio SEMARNAT-BCS.02.01.IA.336/20, del 07 de octubre de 2021, mediante el cual se notificó al **Promoviente** el inicio de la consulta pública del **Proyecto**, toda vez que la solicitud ingresada cumplió con los requisitos establecidos en la normatividad aplicable, por lo que deberá dar cumplimiento a lo previsto en los artículos 34 de la Ley General del Equilibrio Ecológico y la Protección al Ambiente, 41 y 42 de su Reglamento en materia de Evaluación del Impacto Ambiental, y publicar el extracto del **Proyecto**, en un periódico de amplia circulación en el estado de Baja California Sur, con un plazo no mayor de cinco días contados a partir de que surtiera efecto la notificación del oficio en cita, remitiendo a esta Delegación la página del diario o periódico en el que se realizó la publicación. Dicho oficio fue notificado el 13 de octubre del 2020.
- XI. Que el 08 de octubre de 2020, esta Delegación Federal publicó, en la Separata Número DGIRA/036/20 de la Gaceta Ecológica, la determinación de dar inicio al Proceso de Consulta Pública del **Proyecto**, de conformidad con lo establecido en los artículos 34, fracción III de la Ley General del Equilibrio Ecológico y la Protección al Ambiente, 40 y 41 de su Reglamento en materia de Evaluación del Impacto Ambiental.
- XII. Que el 09 de octubre de 2020, en cumplimiento a los artículos 34 de la Ley General del Equilibrio Ecológico y la Protección al Ambiente y 41 de su Reglamento en materia de Evaluación del Impacto Ambiental, se puso a disposición la **MIA-P** del **Proyecto**, en las instalaciones de esta Delegación Federal de la Secretaría de Medio Ambiente y Recursos Naturales en el Estado de Baja California Sur, sita en calle Melchor Ocampo 1045, colonia Centro, C.P. 23000, en la ciudad de La Paz, B.C.S., para que pudiera ser consultada por cualquier ciudadano de la comunidad, lo cual se asentó el Acta Circunstanciada número SEMARNAT-BCS.02.01.IA.333/2020 del 06 de octubre de 2020.
- XIII. Que el 20 de octubre de 2020, se recibió en esta Delegación Federal, el escrito libre sin número, mediante el cual el **Promoviente** remitió el extracto del **Proyecto** publicado el día 20 de octubre de 2020, en la página 8 del periódico "El Sudcaliforniano", en el estado de Baja California Sur, en respuesta a lo requerido mediante oficio SEMARNAT-BCS.02.01.IA.336/20, señalado en el Resultando X, b) de la presente resolución.
- XIV. Que el día 27 de octubre de 2020, se recibió en esta Delegación Federal el oficio SETUES.S.S.402-20, del 12 de octubre de 2020, emitido por Gobierno del Estado de Baja California Sur, en respuesta a lo solicitado en el Resultando VII anterior, donde manifiesta lo siguiente:

"CASA HABITACIÓN CABO PULMO, MUNICIPIO DE LOS CABOS, B.C.S."
C. Jerónimo Prieto Barbachano

Página 4 de 24





" ...

OBSERVACIONES:

PLAN DE ORDENAMIENTO ECOLÓGICO DE LOS CABOS

Derivado del análisis de la MIA-P y de la ubicación del proyecto, se sugiere considerar y observar al promovente el cumplimiento del Criterio Ecológico Específico K13, enumerado en el Plan de Ordenamiento Ecológico del Municipio de Los Cabos (BOG No. 30, de fecha 31 de agosto de 1995) en donde señala: "en los 20 m de la Zona Federal Marítimo Terrestre (ZOFEMAT), no podrá otorgarse ningún tipo de concesión eventual, temporal o permanente; además se deberán respetar los 50 m adicionales de amortiguamiento a partir del límite de zona federal, dentro de los cuales no podrán efectuarse ningún tipo de obra que no se justifique, la vigilancia y mantenimiento de la zona de 70 m totales será responsabilidad del propietario.

AGUA POTABLE

De acuerdo con el apartado II.1.7 "Descripción del área y descripción de los servicios requeridos" de la MIA-P, página 19, el Promovente señala: "En cuanto al agua potable el promovente pretende instalar un equipo para desalinizar agua marina como una estrategia tecnológica que permita reducir la dependencia del proyecto de la red de suministro de Agua Potable del poblado" y efectuará la construcción de un pozo de captación para la alimentación del evaporados, El equipo de desalinización de agua marina que se prevé usar es una versión mejorada de los clásicos "destiladores solares pasivos" llamados en inglés: "Still water disalimators", en este sentido solo se menciona la construcción de un pozo de captación en la página 27 de la MIA-P, también aluden que durante el proceso de construcción se tendrá el requerimiento del suministro de agua:

Así mismo se menciona en la página 28 que los productos de la evaporación del agua de mar que "Se estima que se estarán generando 36 kg de sal por cada 1000 lts de agua dulce producida aproximadamente" y que estos se donarán a los rancheros de la región.

De igual manera, se sugiere solicitar información técnica al respecto de los criterios para definir la ubicación del o de los pozos de extracción y en su caso de rechazo y de la operación de la planta desalinizadora, desde la extracción del agua, filtrado, pre tratamiento, irradiado, desaliñado, almacenamiento, limpieza y desinfección, distribución y disposición en galería filtrante, etc., en donde se detalle el uso o no, de aditivos, cloro, desincrustantes, coagulantes y elementos químicos de limpieza utilizados en alguna parte del proceso, que también deberán incluir información de la concentración de sales de las aguas residuales de la planta desaladora, en su caso el manejo, limpieza, disposición final de membranas, de las cuales se pueden producir residuos peligrosos. Igualmente se sugiere solicitar al Promovente presentar manual de operación y mantener un registro de la calidad e inocuidad del agua residual de la desalinizadora y un monitoreo constante de la calidad del agua durante la operación de la planta. En caso de contaminantes químicos estos deberán estar por debajo de los niveles máximos aceptados de bacterias, plaguicidas, metales pesados y aditivos para que el suministro de agua para el Proyecto se efectúe mediante la constatación de pipas se realice con proveedores debidamente registrados por el Organismo Operador del agua de Los Cabos.

En este mismo sentido, se recomienda requerir al Promovente el cumplimiento de la normatividad para el agua y consumo humano. Norma Oficial Mexicana, NOM-127-SSA1-1994, "salud ambiental, agua para uso y consumo humano - límites permisibles de calidad y tratamientos a que debe someterse el agua para su potabilización"

Así mismo se sugiere se verifique que la instalación de los ductos y el depósito de aceite a emplear el calentador solar sea lo más hermética posible con evitar la contaminación de la zona. De igual manera,

"CASA HABITACIÓN CABO PULMO, MUNICIPIO DE LOS CABOS, B.C.S."
C. Jerónimo Prieto Barbachano

Página 5 de 24





MEDIO AMBIENTE

SECRETARÍA DE MEDIO AMBIENTE Y RECURSOS NATURALES



se sugiere se lleve un estricto control de dichos residuos mediante alguna bitácora o registro, dado que no deberán ser vertidos de nuevo al mar o depositados en la zona ya que estos podrían modificar la salinidad de la zona.

Por otro lado, se sugiere requerir al Promovente que deberá observar que la totalidad de las instalaciones hidráulicas, incluyendo alberca, cumplan con la Norma Oficial Mexicana NOM-001-CONAGUA-2011, Sistemas de agua potable, toma domiciliar y alcantarillado sanitario- Hermeticidad-Especificaciones y métodos de prueba; particularmente los numerales 6.1.6., relativo a procedimiento de la prueba de presión hidrostática del sistema y el numeral 6.1.7., relativo a la aceptación de la prueba.

Adicionalmente y con la finalidad de favorecer el ahorro de agua, que para que en todo el Proyecto se instalen equipos ahorradores de agua, tales como: regaderas (diseñadas para un gasto máximo de 4 litros por minuto), llaves de cocina y lavamanos (diseñadas para un gasto máximo de 2 litros por minuto) y tazas de baño (diseñadas para un gasto máximo de 4 litros por descarga).

Por otra parte, y considerando que el proyecto contempla según su MIA-P pagina 17 la construcción de alberca y jacuzzi se recomienda requerir al Promovente para que tome medidas para el ahorro de agua, tales como el no vaciar la piscina en temporadas de inactividad, instalar cubiertas flotantes a efecto de reducir la pérdida de agua por evaporación, así como la revisión constante de la estructura de la piscina y de las instalaciones hidráulicas para la detección y reparación de fugas. Así mismo se solicita se amplíe la información referente a la capacidad de la alberca o dimensiones, ya que solo se menciona se ubicará la alberca.

En su debido caso se sugiere instalar las instalaciones o aditamentos necesarios para captar el agua proveniente de la condensación de los equipos de aire acondicionado, a fin de almacenarla para su reúso en actividades como: riego de jardinería, sanitarios, limpieza, etc.; o para inyectarlos al subsuelo a través de pequeños pozos de absorción.

En virtud de la escasez del vital líquido en la región y por la situación del acuífero, se sugiere que el promovente se cerciore de la disponibilidad tomando en cuenta que su proyecto es de larga duración y que de acuerdo con la dotación a requerir es muy probable que se tenga que buscar alguna alternativa de producción en el mediano plazo.

De igual manera, se recomienda requerir al Promovente el cumplimiento de la normatividad para el agua y consumo humano. Norma Oficial Mexicana, NOM-127-SSA1-1994, "Salud ambiental, agua para uso y consumo humano-límites permisibles de calidad y tratamientos a que debe someterse el agua para su potabilización" y el apego en su debido caso, a lo dispuesto en las Normas Oficiales Mexicanas: NOM-001-SEMARNAT-1996; que establece los límites máximos permisibles de contaminantes en las descargas de aguas residuales en aguas y bienes nacionales, NOM-003-SEMARNAT-1997, que establece los límites máximos permisibles de contaminantes para las aguas residuales tratadas que se reúsen en el servicio público.

Finalmente, en la etapa de preparación y con respecto al uso de agua para consolidación de terracerías que ésta sea proveniente de pozos y/o distribuidores debidamente acreditados y registrados por el H. Ayuntamiento.

DRENAJE

Se identifica en la MIA-P que el sitio del Proyecto no cuenta con servicios de red de drenaje y alcantarillado, menciona que no se tiene sistema de drenaje público, según su MIA-P en página 20 se dice "En cuanto a las aguas servidas se instalará dos redes de drenaje sanitario, una para canalizar las aguas grises y jabonosas, y otra para conducir las aguas negras o cloacales que se generen por la

"CASA HABITACIÓN CABO PULMO, MUNICIPIO DE LOS CABOS, B.C.S."
C. Jerónimo Prieto Barbachano

Página 6 de 24





MEDIO AMBIENTE

SECRETARÍA DE MEDIO AMBIENTE Y RECURSOS NATURALES



operación de los sanitarios. Las aguas grises y jabonosas serán colectadas en un cárcamo de bombeo donde serán desinfectadas adicionándoles cloro; una vez desinfectadas se tomarán y se bombearán para usarse en el riego de las áreas verdes del Proyecto. Las aguas negras que se generen en el Proyecto serán tratadas mediante un biodigestor autopurgable Marca Rotoplas"

En este sentido, se recomienda solicitar al Promovente la observancia de lo dispuesto en el Artículo 56 de la Ley del Equilibrio Ecológico y Protección del Ambiente del Estado de Baja California Sur, que a la letra dice:

"que cuando no existan los sistemas municipales para la evacuación de las aguas residuales, los propietarios de hoteles, fraccionamientos, condominios, residencias, industrias y similares deberán instalar sistemas de tratamiento y reciclaje de sus aguas residuales, y sea individuales o comunales.

Solo en aquellos casos excepcionales, en que las condiciones socioeconómicas y geofísicas lo justifiquen, podrán los ayuntamientos autorizar la construcción de letrinas y fosas sépticas".

Por otro lado, se observa en la MIA-P en su apartado V, que identifica la generación de aguas residuales como un impacto ambiental, al respecto se sugiere solicitar al promovente que en su caso las aguas residuales de origen urbano y demás actividades que se generen durante la operación del proyecto, garanticen una adecuada gestión previo a su descarga en depósitos naturales, artificiales, corrientes de agua, o para su reúso en el servicio público debiendo reintegrarlas en condiciones adecuadas para su reutilización en otras actividades y en su caso valorar la pertinencia de la instalación de sistemas alternativos de drenaje dentro del proyecto para la etapa de operación y mantenimiento, como biodigestores. En todo caso deberá dar cumplimiento a las Normas Oficiales Mexicanas:

- a) NOM-002-SEMARNAT-1996, Que establece los límites máximos permisibles de contaminantes en las descargas de aguas residuales a los sistemas de alcantarillado urbano o municipal.
- b) NOM-003-SEMARNAT-1997; Que establece los límites máximos permisibles de contaminantes para las aguas residuales tratadas que se reúsen en el servicio público.
- c) NOM-004-SEMARNAT-2002, Protección ambiental – lodos y biosólidos – especificaciones y límites máximos permisibles de contaminantes para su aprovechamiento y disposición final.

Así también se recomienda que ésta sea de la capacidad de tratamiento necesaria para cubrir la demanda del Proyecto a su máxima capacidad; así mismo, que a estas plantas se le dé el mantenimiento periódico necesario para su correcta operación y que los lodos resultantes sean tratados y depositados en el sitio que disponga la autoridad municipal correspondiente.

Aunado a lo anterior se sugiere recomendar al Promovente que, durante toda la etapa de construcción, deberá instalar baños portátiles en proporción de 1 (uno) por cada 15 trabajadores, asegurando su mantenimiento por parte de una empresa especializada que cuente con los permisos y autorizaciones para el manejo y disposición final de los residuos, emitidos por las instancias competentes y prohibir el vertimiento de aguas residuales directamente al suelo, así como el fecalismo al aire libre.

ENERGÍA ELÉCTRICA

Con el objeto de reducir el consumo de energía eléctrica en el Proyecto, se recomienda requerir al Promovente para que observe las disposiciones contenidas en la Norma Oficial Mexicana NOM-020-ENER-2011, Eficiencia energética en edificaciones-Envolvente de edificios para uso habitacional, en los elementos en que ésta sea aplicable, procurando que el Coeficiente Global de Transferencia de calor de las proporciones de la envolvente proyectada de un edificio, sea menor a la ganancia de calos a través de la envolvente del edificio de referencia.

"CASA HABITACIÓN CABO PULMO, MUNICIPIO DE LOS CABOS, B.C.S."
C. Jerónimo Prieto Barbachano

Página 7 de 24





MEDIO AMBIENTE

SECRETARÍA DE MEDIO AMBIENTE Y RECURSOS NATURALES



Así mismo en el apartado de su MIA-P, numeral II.1.7. página 20, se dice "que no se cuenta con redes de suministro cercanas con la CFE" por lo que el promovente deberá proveerse del servicio mediante la instalación de un sistema fotovoltaico.

RESIDUOS

En la MIA-P se dice que no se cuenta con el servicio de recolección municipal y se señala, que los residuos generados, serán depositados en el relleno sanitario establecido por la autoridad municipal, para recibir dichos residuos, al respecto se sugiere que se le indique al promovente que establezcan áreas para la ubicación de contenedores de basura debidamente clasificados, con un programa continuo de manejo de residuos y la utilización dentro de las diferentes etapas del proyecto, en el cual se implementen medidas de reducción, reutilización y/o reciclaje, antes de la disposición final de los residuos, buscando con ello que solamente los residuos que no puedan entrar dentro de estas acciones, se vayan a los sitios debidamente autorizados por la autoridad competente y los contenedores se encuentren debidamente cerrados.

Al respecto se sugiere señalar al Promovente que es necesario implementar el Programa de Manejo de Residuos con el fin de establecer un mecanismo para garantizar la gestión adecuada de sus residuos hasta su disposición final en un sitio autorizado por el H. Ayuntamiento de Los Cabos, en concordancia con las medidas de prevención y mitigación propuestas en la MIA-G, que incluya la identificación y señalización de un área destinada al almacenamiento temporal de los Residuos Sólidos Urbanos generados en cada una de las etapas, perfectamente delimitada y con acceso controlado dentro del predio, con contenedores tapados, diferenciados por lo menos, en residuos orgánicos e inorgánicos, la implementación de barreras físicas para evitar que los residuos sean diseminados por la acción del viento o la fauna doméstica o feral, y la proliferación de fauna nociva y vectores, evitando la contaminación del suelo y/o predios vecinos adyacentes y la zona federal marítimo terrestre y de playa, así como, señalar los tiempos de recolección y periodicidad para su disposición final e implementen medidas de reducción, reutilización y/o reciclaje, antes de la disposición final de los residuos, buscando con ello 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 manera se sugiere prohibir el traslado de los residuos hacia zonas aledañas, predios particulares vecinos, cauces de arroyo y/o playas, cañadas y/o caminos, dado que se advierte que el promovente no cuenta con documento de factibilidad de recolección de basura por el Ayuntamiento de Los Cabos, por lo que en su caso se deberá estipular en el Reglamento de Régimen Condominal y/o Programa de Manejo de Residuos quien debe hacerse cargo del acarreo, transporte y disposición final de los residuos durante las diferentes etapas del Proyecto.

También se sugiere que durante el desarrollo de la construcción se instalen barreras que eviten que materiales de embalaje, empaques, restos de contenedores de comida u otro pudiesen llegar a la zona de playa y a predios circundantes, teniendo un control de dichos materiales.

MATERIALES PÉTREOS

En caso de requerir materiales pétreos adicionales, se le sugiere al Promovente que éstos sean obtenidos de bancos de materiales pétreos debidamente autorizados por el Gobierno del Estado en el ámbito de las atribuciones que en la materia le otorgan los Artículos 7 fracción X y XVI de la Ley General de Equilibrio Ecológico y Protección al Ambiente, y artículos 20 y 21 fracción IV de la Ley de Equilibrio Ecológico y Protección al Ambiente del Estado de Baja California Sur y Artículo 8 fracción IV de su Reglamento. Se exhorta requerir al Promovente que soliciten a sus proveedores copias de las autorizaciones ambientales de los bancos y que, en su momento, exhiban comprobantes de adquisición de dichos materiales.

"CASA HABITACIÓN CABO PULMO, MUNICIPIO DE LOS CABOS, B.C.S."
C. Jerónimo Prieto Barbachano

Página 8 de 24





De igual manera, se recomienda que el transporte del material se realice por empresas transportistas locales y que cuenten con los permisos y autorizaciones pertinentes de los tres niveles de Gobierno y que el transporte de materiales se realice en camiones de buenas condiciones mecánicas, que estos a su vez vayan tapados y en su caso con el material humedecido, con el fin de disminuir las emisiones de polvo a la atmósfera y el riesgo de accidentes en las vías de comunicación.

EQUIPO AUTOMOTOR, ACEITES Y GRASAS

En su MIA-P se menciona que no se empleará el uso equipo automotor ni de maquinaria, pero en caso de llevar a cabo el uso de esta se le recomienda que se verifique que en cuanto al uso de equipo automotor y con respecto a combustibles, aceites y grasas: y debido a que quizá se efectuaran trabajos para ejecutar el desplante, también se sugiere que los equipos a utilizar se encuentren en perfectas condiciones mecánicas libre de fugas de lubricantes y/o combustibles, en caso de requerir efectuar recarga de combustibles éste se efectúe en los sitios de expendio con todas las reservas de control y protección al subsuelo así como de evitar efectuar reparaciones de vehículos y/o maquinaria en el predio en cuestión, llevando a cabo dichos trabajos dentro de las áreas de control como son talleres especializados para este fin, evitando de esta manera la contaminación del suelo en el predio, así también se efectúe la revisión inferior de la maquinaria para atender posibles fugas de lubricantes o grasas.

VEGETACIÓN

En su apartado II.2 Características Particulares del Proyecto Del total de la superficie se menciona que se tiene considerada un área de desplante de 5,461.48 m², y con una superficie libre ajardinada de 7,630 m². Por su parte en el apartado II.2.1 Programa general de trabajo de rescate, en página 39, el promovente señala, que dentro de la superficie de 00-97-58.86 hectáreas que abarca el predio, se afectará la totalidad de la superficie del predio, por lo que se sugiere se le indique al interesado que deberá realizar la solicitud de cambio de uso de suelo de terrenos forestales en la totalidad de la superficie referenciada. En base al artículo 93 de la ley general de Desarrollo Forestal Sustentable, en donde el tipo de vegetación que predomina dentro de ella es: Selva Baja Caducifolia, Matorral Sarcocuale. En caso de existir especies de vegetación en el estatus de protección (P), amenazada (A) y/o sujeta a protección especial (PR).

*En este sentido se sugiere recomendar al promovente que, elabore e implemente un Programa de Rescate y Reubicación de Flora debidamente sancionado y autorizado por la SENARNAT, en donde se garantice la reubicación de los individuos de las especies ahí encontradas y en particular el 100% de las especies de flora conocidas como Viejito (*Mammillaria dioica*), Lomboy (*Jatropha cinerea*), Biznaga (*Ferocactus cylindraceus*), Cardón (*fulviceps*) y Garambullo (*Lophocereus schottii*) catalogadas en la Norma Oficial Mexicana NOM-059-SEMARNAT-2010, localizadas dentro del polígono en estudio, para ser utilizado en actividades de reforestación y para el aumento de cobertura vegetal de las áreas propuestas como áreas verdes o para que sean reubicadas dentro de superficies o ecosistemas iguales o similares de donde fueron rescatadas, de igual manera deberá evitar afectaciones a la vegetación adyacente en terrenos aledaños y garantizar que las actividades de desmonte y despalle se realicen de forma paulatina, conforme el proyecto avance en superficie.*

Se sugiere que el Rescate y Reubicación de Flora contemple las siguientes características, las cuales se enlistan de manera enunciativa, más no limitativa:

- Características técnicas de rescate por especie.
- Registro de cantidad de individuos Por especie.
- Sitio de reubicación.
- Acciones de monitoreo y seguimiento.

"CASA HABITACIÓN CABO PULMO, MUNICIPIO DE LOS CABOS, B.C.S."
C. Jerónimo Prieto Barbachano

Página 9 de 24





MEDIO AMBIENTE

SECRETARÍA DE MEDIO AMBIENTE Y RECURSOS NATURALES



- Indicadores de éxito para medir la eficacia y la eficiencia del rescate.
- Cronograma de actividades.

De igual manera se sugiere establecer el rescate y reubicación de todos los individuos de las especies vegetales bajo algún estatus de protección que pudieran encontrarse dentro del predio, así como de la totalidad de los individuos pertenecientes al grupo de las cactáceas de talla menor a 1.50 m. Asimismo, se sugiere requerir al Promoviente para que evite introducir vegetación exótica dentro de las áreas ajardinadas que contempla el proyecto, particularmente la especie conocida como "manto de cristo" (*Cryptostegia grandiflora*).

ZOFEMAT

Con base en la revisión de la ubicación propuesta para el desarrollo del Proyecto y de la revisión de la MIA-P, en donde se identifica que las obras son colindantes con la Zona Federal marítima Terrestre (ZOFEMAT). Al respecto se recomienda verificar la delimitación la ZOFEMAT y de la duna costera.

En este sentido dado que el Programa de conservación y Manejo del Parque Nacional Cabo Pulmo (PCMPNCP) señala que la zona costera comprende un sistema de cordones de dunas anuladas en una extensión que abarca aproximadamente desde Punta Cabo Pulmo, hasta El Coral de Los Frailes es importante considerar la viabilidad de nuevos desarrollos habitacionales, dado que la en la zona ocurren visitas de algunas especies de tortugas marinas que se encuentran Protegidas por las leyes mexicanas, como lo son: *Dermochelys coriacea* y *Caretta caretta*, consideradas en peligro de extinción. Por tal motivo, la zona de Playas y dunas representa una zona del Parque frágil, sensible y sumamente importante, que debe ser protegida de los efectos directos e indirectos de asentamientos humanos y desarrollos generados en los terrenos colindantes, con la finalidad de lograr su permanencia a largo plazo.

Por otro lado, es importante destacar y Considerar que entre las prohibiciones que señala el Programa de Conservación y Manejo del Parque Nacional Cabo Pulmo (PCMPNCP) en la Regla 71 se encuentra la de "modificar la línea de costa, remover o modificar de alguna forma Playas arenosas y/o rocosas y dunas costeras". Por su parte el Programa de Conservación y Manejo del Parque Nacional Cabo Pulmo (PCMPNCP) en su componente restauración de ecosistemas señala que la porción terrestre de la zona federal Marítimo terrestre se han generado modificaciones significativas de los rasgos morfológicos y dinámicos de la zona de playa del área, que han transformado la conformación natural de dicha zona, principalmente por factores asociados a la construcción de casas habitación, por lo que se establece entre Sus actividades y acciones, crear las condiciones propicias para detectar la construcción de casas habitación dentro del Parque y promover su regularización de acuerdo con la legislación correspondiente a la zona federal Marítimo terrestre para prevenir y evitar acciones que modifiquen las condiciones naturales del Parque.

Derivado de lo anterior se sugiere solicitar al promovente ampliar la información para que en su debido caso se garantice que las condiciones naturales de la ZOFEMAT y la duna costera no se modifiquen con el desarrollo de este proyecto.

Así mismo se sugiere solicitar al promovente que deberá garantizar el acceso a la ZOFEMAT, prohibir las construcciones y divisiones físicas en arroyos que desemboquen al mar y respetar el derecho de vía de los caminos actuales hacia la zona federal de playa bajo la normativa vigente. No omito que de existir áreas de dunas no se interfiera en ellas y afecten. Por otro lado, se sugiere recomendar que se evite que los residuos derivados de la construcción permanezcan en contacto con la ZOFEMAT, por lo que será necesaria la implementación de un sistema de disposición temporal de los residuos sólidos de manejo especial dentro del predio y la instalación de barreras físicas temporales que eviten la dispersión de residuos por acción del viento hacia la ZOFEMAT.

"CASA HABITACIÓN CABO PULMO, MUNICIPIO DE LOS CABOS, B.C.S."
C. Jerónimo Prieto Barbachano

Página 10 de 24





FAUNA

En referencia Se dice "De acuerdo con Seminoff et al. 2002, las aguas aledañas a las costas del Pacífico de Baja California Sur presentan condiciones que favorecen la presencia de cinco de las siete especies de tortugas marinas existentes". Ya que en años recientes se ha presentado la llegada a la zona donde se ubica el proyecto de tortugas marinas conocidas como Amarilla (*Caretta caretta*), Prieta (*Chelonia mydas*), Golfina u olivacea (*Lepidochelys olivacea*), especies con categoría de Peligro de Extinción en la NOM-059-SEMARNAT-2010. En caso de existir avistamiento de estas especies se les solicita la no interacción e interrupción de la posible anidación por parte de la fauna marina particularmente con tortugas y aves propias de la zona, se recomienda llevar a cabo medidas preventivas y mitigatorias solo efectuar la observación de la fauna, se tomen las medidas de protección, orientaciones y controles para permitir la libre anidación para la reproducción, así como señalización y resguardo del medio. y de inspección para la evaluación de la anidación y dado que existe una elevada posibilidad de que los nidos de las tortugas pudiesen ser vandalizados, destruidos o bien vaciados por personas que busquen la comercialización de los huevos..."

- XV.** Que el 03 de noviembre de 2020, se recibió el escrito libre sin número, mediante el cual la C. Ruth Sarahí Gómez Villada, remitió observaciones realizadas a la **MIA-P del Proyecto**, en tiempo, con fundamento en los artículos 34, fracción IV de la Ley General del Equilibrio Ecológico y la Protección al Ambiente y 40 de su Reglamento en materia de Evaluación del Impacto Ambiental.
- XVI.** Que el día 08 de diciembre de 2020, se recibió en esta Delegación Federal el oficio F00.DRPBCPN.1165/2020, del 04 de diciembre de 2020, emitido por la Dirección Regional Península de Baja California y Pacífico Norte de la Comisión Nacional de Áreas Naturales Protegidas, en respuesta a lo solicitado en el Resultando VIII anterior, donde manifiesta lo siguiente:

SENTIDO DE LA OPINIÓN

El proyecto denominado: "**CASA HABITACIÓN CABO PULMO, MUNICIPIO DE LOS CABOS B.C.S.**", promovido por el C. Jerónimo Prieto Barbachano, **NO ES COMPATIBLE**, en los términos que está planteado ya que se contrapone con lo establecido en el Decreto de Creación y en la Regla Administrativa 73 del Programa de Manejo del Parque Nacional Cabo Pulmo.

ANÁLISIS TÉCNICO Y JURÍDICO

PRIMERO.- El sitio donde pretende llevarse a cabo el proyecto denominado "**CASA HABITACIÓN CABO PULMO, MUNICIPIO DE LOS CABOS B.C.S.**", se localiza en la zona de influencia y específicamente 811 m² del total del polígono solicitado dentro del Parque Nacional Cabo Pulmo, decretada como área natural protegida con categoría de Parque Marino Nacional, publicado en el Diario Oficial de la Federación el 06 de junio de 1995, y recategorizado como Parque Nacional mediante Acuerdo publicado en fecha 07 de junio de 2000.

En se mismo sentido, los 811 m² del total del polígono solicitada que caen dentro del Parque Nacional, se ubican en la "**Subzona de Uso Público**", en la Zona Federal, de acuerdo a la zonificación contenida en el Programa de Manejo del Parque Nacional, cuyo resumen fue publicado en el Diario Oficial de la Federación el 13 de noviembre de 2009.

Que dicha subzona, abarca desde Punta Cabo Pulmo siguiendo la línea de costa hasta la playa de Los Arbolitos, incluyendo la zona de playa y la ZOFEMAT. En esta subzona de Uso Público solo se pueden llevar a cabo la construcción de instalaciones para el desarrollo de servicios de apoyo al turismo que guarden armonía con el paisaje y que cuenten con autorización en materia de impacto ambiental; la

"CASA HABITACIÓN CABO PULMO, MUNICIPIO DE LOS CABOS, B.C.S."
C. Jerónimo Prieto Barbachano

Página 11 de 24



Handwritten signature and initials



MEDIO AMBIENTE

SECRETARÍA DE MEDIO AMBIENTE Y RECURSOS NATURALES



captura de carnada; la instalación de campamentos turísticos exclusivamente de carácter temporal y en los sitios y con las densidades establecidas por la dirección; actividades de recreación en playas; colecta científica; la investigación y monitoreo del ambiente, y la educación ambiental congruentes con los propósitos de protección y manejo del Parque.

En ese mismo sentido dentro del Parque Nacional Cabo Pulmo en el Programa de Manejo en la sección de Reglas Administrativas en la Regla 73, prohíbe el cambio de uso de suelo y cito:

Regla 73. Dentro del polígono general del Parque queda expresamente prohibido:

XIV. Cambiar el uso de suelo.

El resto del polígono solicitado para llevar a cabo el proyecto, se localiza en la zona de influencia del Parque, que de acuerdo al artículo 3 fracción XIV del Reglamento de la Ley General del Equilibrio Ecológico y la Protección al Ambiente en Materia de Áreas Naturales Protegidas, se define como Zona de Influencia a las **"superficies aledañas a la poligonal de un área natural protegida que mantienen una estrecha interacción social, económica y ecológica con ésta"**. En el Programa de Manejo del Parque, se estableció como zona de influencia **"la cota de los 200 msnm en la porción terrestre"** donde precisamente se pretende desarrollar el proyecto sujeto a evaluación, por lo que se desprende la interacción directa del ANP con el sitio del proyecto.

Aunado a lo anterior, el polígono del proyecto, colinda directamente con la Subzona de Uso Público del PNCP, que es a su vez parte del **ACUERDO** por el que se destina al servicio de la Comisión Nacional de Áreas Naturales Protegidas, la superficie de 18,704.728 metros cuadrados de zona federal marítimo terrestre, ubicada en Cabo Pulmo, Municipio de Los Cabos, Estado de Baja California Sur, publicado en el DOF el 04 de Julio de 2016, para uso de protección.

Así mismo, el Parque Nacional se encuentra dentro de otros esquemas de conservación:

A) Región de importancia biótica determinada por la Comisión Nacional para el Conocimiento y Uso de la Biodiversidad (CONABIO):

Región Marina Prioritaria RMP-9 "Los Cabos". El cual se describe como: acantilados, playas, arrecifes en franja, bahías, dunas costeras, lagunas, costas, tulares. Eutroficación baja. Ambientes litoral, infralitoral y arrecife con alta integridad ecológica. Oceanografía: surgencias en verano. Marea semidiurna. Oleaje alto. Biodiversidad: celenterados, moluscos, equinodermos, crustáceos, peces, aves migratorias, mamíferos marinos, halófitas. Endemismo en plantas costeras de 0-15 m (*Sarcostemma arenaria*, *Haplopappus arenarius*, *H. palmeri*, *Cryptantha grayi*, *Echinocereus maritimus*, *Mammillaria* spp, *Atriplex julaceae*, *Merremia aurea*, *Maba intricata*, *Chamaesyce misera*, *Ch. Polycarpa*, *Krameria parviflora* var *parviflora*, *Hyptis laniflora*, *Lathyrus latifolius*, *Lotus watsoni*, *Pithecellobium* spp, *Tephrosia cana*) y peces.

Región Hidrológica Prioritaria de México RTP – 10 "Sierra de la Laguna y Oasis aledaños". Que está formada por recursos hídricos principales como Oasis Todos Santos, Migriño, Santiago, San Bartolo y Estero San José, Lagos, Pantanos y Arroyos Temporales. La región es una isla de vegetación rodeada de desierto; la cual alberga la mayor diversidad biológica del Estado.

B) Sitio Ramsar 1778 "Parque Nacional Cabo Pulmo", Catalogado como Humedal de Importancia Internacional desde 2 de febrero del 2008. Mismo que fue inscrito como Sitio RAMSAR bajo los criterios:

"CASA HABITACION CABO PULMO, MUNICIPIO DE LOS CABOS, B.C.S."
C. Jerónimo Prieto Barbachano

Página 12 de 24





Criterio 1: El arrecife coralino tiene una edad aproximada de 20,000 años que, comparada con la de otros arrecifes de América, lo ubica entre los más viejos del Pacífico americano ya que los de Panamá, por ejemplo, tienen apenas 5,000-5,500 años además de ser el más septentrional del Pacífico Oriental (Glynn y McIntyre, 1977).

Criterio 2: El área de Cabo Pulmo es importante debido a que ahí también se presentan especies que se encuentran consideradas bajo alguna categoría de protección conforme a la NOM-059-SEMARNAT-2001 que brinda protección ambiental a especies nativas de México de flora y fauna silvestres. Entre las más sobresalientes se encuentran cinco especies de tortugas marinas (*Caretta caretta*, *Chelonia agassizi*, *Dermochelys coriacea*, *Eretmochelys imbricata* y *Lepidochelys olivacea*) bajo la categoría de en peligro de extinción y seis especies de cetáceos (*Balaenoptera edén*, *Balaenoptera physalus*, *Megaptera novaeangliae*, *Stenella longirostris*, *Steno bredanensis*, *Tursiops truncatus*) bajo la categoría de protección especial, consideradas especies prioritarias para su conservación en México (SEMARNAT, 2000). Con respecto a la flora, *Olivea tesota* se encuentra bajo protección especial de acuerdo a la NOM-059-SEMARNAT-2001. Algunas otras especies que se encuentran en la NOM-059-SEMARNAT-2001.

Criterio 3: El arrecife coralino presente en la Bahía de Cabo Pulmo constituye una de las áreas arrecifales en el Pacífico Este y la única en el Golfo de California o Mar de Cortés. La diversidad biológica que se encuentra en él es una de las más altas en la costa mexicana del Pacífico resultado de la confluencia de especies provenientes de las provincias biogeográficas Panámica, Californiana e Indo-Pacífico, (Kerstitch, 1989).

Criterio 4: Es hábitat permanente y temporal de especies de peces, crustáceos y moluscos. En el caso de los peces, existen dos tipos de periodos de agregación o permanencia: agregaciones alimentarias y agregaciones reproductivas. Las agregaciones alimentarias se presentan en periodos cortos de tiempo por los alevines y demás estadios juveniles; y las agregaciones reproductivas, están encabezadas por organismos adultos. Por otro lado, algunos crustáceos como el camarón blanco (*Litopenaeus occidentalis*), utilizan el arrecife como sitio de alimentación en su etapa adulta. Las poblaciones de moluscos, por el contrario, permanecen todo el año en el arrecife. En cuanto a los quelonios, como las tortugas marinas —la golfinia (*Lepidochelys olivacea*) y laúd (*Dermochelys coriacea*) utilizan este sitio como zona de anidación, así como de carey (*Eretmochelys imbricata*) y prieta (*Chelonia agassizii*) como área de alimentación—. Existen algunas otras que son visitantes temporales al hacer uso de la zona con fines de alimentación, reproducción o migración. De acuerdo con Villareal (1988), 15% de las especies de peces reportadas en el arrecife se ubican dentro de la categoría de visitantes, pues no dependen estrictamente de él. Lo frecuentan con fines de alimentación, como es el caso de los géneros *Dasyatis* (mantarrayas), *Caranx* (palometas), *Kyphosus* (chopas) y *Mugil* (lisas). De manera similar, las especies migratorias también usan el sitio durante sus viajes.

Asimismo, el Parque Nacional Cabo Pulmo, cuenta con designaciones internacionales al estar incorporado como uno de los doce componentes del Bien de Patrimonio Mundial Natural Islas y Áreas Protegidas del Golfo de California, en 2005 se inscribió en la **Lista de Patrimonio Mundial**, al ser reconocido su Valor Universal Excepcional como uno de los arrecifes de coral más importantes en el Golfo de California y en el Pacífico Oriental, y formar parte de un área de importancia para la conservación marina y componente representativo de las principales zonas oceanográficas de la diversidad biogeográfica del Golfo de California.

En conclusión, resulta evidente que el sitio donde se pretende desarrollar el proyecto, es de gran importancia nacional e internacional, por su flora y fauna residente y migratoria, tato marina como





MEDIO AMBIENTE

SECRETARÍA DE MEDIO AMBIENTE Y RECURSOS NATURALES



terrestre, derivado de la no alteración y/o modificación del entorno en ninguno de sus componentes, sino que la remoción de la cobertura vegetal en el sitio es una actividad **NO PERMITIDA**.

SEGUNDO.- De las obras y actividades del proyecto y de acuerdo al dictamen técnico emitido por la Dirección del Parque Cabo Pulmo, mediante oficio número DRPBCPN/PNCP/0167/2020 de fecha 30 de septiembre de 2020, se emiten las siguientes:

De la visita de campo.

Que personal adscrito al Parque Nacional Cabo Pulmo, realizó una visita técnica al sitio del proyecto, en el que se realizó recorrido por los límites de la poligonal propuesta para cambio de uso de suelo observando lo siguiente:

1. El polígono pretendido para el proyecto tanto por el flanco que corresponde al camino como al de frente de playa, cuenta con cubierta vegetal representada por los tres estratos: arbóreo, arbustivo y herbáceo; siendo el más abundante el estrato herbáceo. (Figura 1 y 2).
2. Que el polígono donde se pretende realizar el proyecto se encuentra delimitado por cerco de postes de metal y alambre de 5 hilos (Figura 3).
3. Se localizaron construcciones aledañas al sitio del proyecto, existentes desde hace poco más de 10 años, las cuales han impactado modificando en cierta medida la línea de costa (Figura 4 a 9).
4. Se constató en campo que el proyecto implica construir sobre la duna de arena inmediata a la Zona Federal Marítimo Terrestre, de lo que se desprende que el desarrollo de obras y actividades sobre el sistema playa-dunas costeras, puede alterar su estructura y función. La pérdida o deterioro de las dunas costeras conlleva a la pérdida de los servicios ambientales que ofrecen estos sistemas a la sociedad.

Del documento.

Respecto al análisis de la información contenida en el Estudio Técnico Justificativo, se tienen las siguientes observaciones:

1. En el Capítulo II, el apartado "2.-Etapas de construcción, se menciona y cito "Instalación de agua potable: En cuanto al agua potable el promovente pretende instalar un equipo para desalinizar agua marina como una estrategia tecnológica que permita reducir la dependencia del proyecto de la Red de Suministro de Agua Potable del poblado...", sin embargo omiten especificar de donde se obtendrá el agua de mar y dada la cercanía con el Parque, si el agua se obtendrá directamente del Parque Nacional, causaría un impacto al ecosistema marino, ya que el agua contiene una cantidad importante de huevos y larvas de especies de peces demersales.
2. Que de acuerdo a lo presentado en el capítulo II, la poligonal propuesta para el cambio de uso de suelo, en el documento se omite mencionar la existencia de una duna de arena adyacente a la zona marítimo terrestre. Lo cual de acuerdo con el Programa de Manejo del Parque Nacional, en el apartado de Reglas administrativas, establece:

Regla 73. Dentro del polígono general del Parque queda expresamente prohibido:

IX. Modificar la línea de costa, remover o modificar de alguna forma playas arenosas y/o rocosas y dunas costeras.

"CASA HABITACIÓN CABO PULMO, MUNICIPIO DE LOS CABOS, B.C.S."
C. Jerónimo Prieto Barbachano

Página 14 de 24





3. Que en los capítulos III y IV, capítulos evocados a la descripción tanto de la cuenca hidrológica forestal como de las condiciones actuales del sitio del proyecto respectivamente, se omite mencionar especies como: lagartija gusano (*Bipes biporus*), Culebra arenosa manchada (*Chilomeniscus stramineus*), Culebra-nocturna ojo de gato (*Hypsiglena torquata*), gecko listado de San Diego (*Coleonyx variegatus peninsularis*), Salamandrita de San Lucas (*Phyllodactylus unctus*), Salamandrita del Cabo (*Phyllodactylus xanti*), Lagartija de piedra bajacaliforniana (*Petrosaurus thalassinus*), Bajo el status de amenazada (A) están: Culebra real común (*Lampropeltis getula*), Chuckwalla común (*Sauromalus australis*), Lagartija cachora (*Callisaurus draconoides*), así como las especies endémicas Culebra-nocturna de Baja California (*Eridiphas slevini*), lagartija-arbolera cola negra (*Urosaurus nigricaudus*), Cachora (*Eumeces lagunensis*). Las especies de mamíferos que se encuentran bajo algún estatus de riesgo de acuerdo con la NOM059-SEMARNAT-2010 Ardilla antílope cola blanca (*Ammospermophilus leucurus extimus*), Ratón de abazones de Baja California (*Chaetodipus spinatus peninsulae*), Ratón de abazones del Cabo (*Chaetodipus dalquesti dalquesti*), Rata canguro de Merriam (*Dipodomys merriami melanurus*), Liebre cola negra (*Lepus californicus xanti*), Miotis peninsular (*Myotis peninsularis*) Ratón del desierto de Eva (*Peromyscus eva eva*), Zorrillo manchado occidental (*Spilogale gracilis lucasana*), Conejo matorralero (*Sylvilagus bachmani peninsularis*), Tuza (*Thomomys anitae anitae*), todas ellas especies características de la zona, que se han reportado en documentos como la ficha técnica del Ramsar, Programa de Manejo del ANP y/o estudios científicos de la zona.

4. De las medidas propuestas de prevención y mitigación, en el punto VI.2.2., en el proyecto refiere y cito:

IP5. Pérdida de hábitat: No obstante es importante hacer énfasis en la escasa presencia de fauna en las inmediaciones del sitio. Finalmente es importante hacer énfasis en que el proyecto es de naturaleza terrestre y que es colindante con la ZFMT ya que tiene frente de playa en donde como una medida de prevención y mitigación, por parte del proyecto, se estará en contacto con el campamento tortuguero Cabo Pulmo, para coadyuvar en acciones de protección y conservación de tortuga marina que dicho campamento viene desarrollando. Se tendrá cuidado en el tipo de luz que se use sea de baja intensidad en el proyecto particularmente en la parte colindante al frente de playa, se evitará la presencia de animales domésticos y el tránsito donde se coloquen señalamientos de posibles nidos.

En el caso de reptiles marinos como tortugas marinas, deberá establecer estrategias para detectar posibles lugares de desove, y ejecutarse en coordinación con la CONANP y el Grupo tortuguero de la zona. Lo anterior en apego al Programa de Manejo en su apartado de Reglas Administrativas y cito:

Regla 73. Dentro del polígono general del Parque queda expresamente prohibido:

XXV. Cualquier manipulación o aprovechamiento que altere, modifique, ponga en peligro o afecte de alguna manera la flora y fauna silvestre o al ecosistema en general;

Así mismo en lo que respecta a las luminarias a utilizar, es importante señalar que dicha actividad está prohibida dentro de la poligonal del Parque Nacional, de acuerdo al Programa de Manejo en su apartado de Reglas Administrativas y cito:

Regla 73. Dentro del polígono general del Parque queda expresamente prohibido:

XVI. Instalar luminarias, salvo para la operación y manejo del Parque:

Por lo anteriormente expuesto, se considera que derivado de las condiciones actuales que presenta el sitio propuesto y dado que el mismo está considerando para su ejecución de obras y actividades una porción dentro del Parque Nacional y el resto en la zona de influencia implicando con ello una



Handwritten signature and initials



MEDIO AMBIENTE

SECRETARÍA DE MEDIO AMBIENTE Y RECURSOS NATURALES



interacción directa con el Parque Nacional, el proyecto tal y como está planteado, derivará en un mayor número de impactos y degradación a los objetos de conservación del Parque Nacional Cabo Pulmo.

CONCLUSIONES

Por lo anterior, la solicitud del proyecto denominado **"CASA HABITACIÓN CABO PULMO, MUNICIPIO DE LOS CABOS B.C.S."** esta Dirección Regional determina que **NO ES COMPATIBLE** en los términos en que está planteado, ya que se contrapone con el Decreto de Creación y el Programa de Manejo del Parque Nacional Cabo Pulmo, el cual establece en la Regla Administrativa 73 fracción XIV que dentro del polígono general del Parque queda expresamente prohibido el cambiar el uso de suelo, así como los impactos generados por la implementación del proyecto a la flora y fauna del sitio.

La presente opinión se expide sin perjuicio de las demás que en el ámbito de su competencia corresponda otorgar dependencias de la Administración Pública Federal, Estatal y Municipal relacionadas con la actividad a que se refiere la presente..."

- XVII.** Que el día 17 de diciembre de 2020, se recibió en esta Delegación Federal el oficio PFFPA/10.1/8C.17.5/1006/2020, del 21 de octubre 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 VI 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 se 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 el Promoviente, 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..."

- XVIII.** Que el día 17 de diciembre de 2020, se recibió en esta Delegación Federal el oficio PFFPA/10.1/8C.17.5/1082/2020, del 09 de diciembre 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 VI 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, se encontró procedimiento administrativo instaurado al proyecto relacionado con las obras antes descritas, siendo el número PFFPA/10.3/2C.27.25/0048-20, donde se dejó asentado que durante el recorrido se observó en las coordenadas UTM de referencia: 12Q 660605X 2593054Y que se realizaron obras y actividades relacionadas a 8 perforaciones: 7 de las perforaciones tienen un diámetro aproximado de 30 cm por aproximadamente 60 cm de profundidad y una perforación la cual tiene un diámetro de aproximadamente 10 cm por 290 cm de profundidad, esta última perforación topa con el manto freático (sale tierra humedecida); así mismo se observan vestigios de lo que fue una casa de ladrillos de aproximadamente 8.0 X 10.0 m, un área desprovista de vegetación de aproximadamente 1,200 m², un camino de acceso de aproximadamente 80 m de largo por 5 m de ancho, así como un muro semidestruido de aproximadamente 28 m de largo por 2.5 m de ancho construido de piedra y cemento, dicho muro es colindante a la zona federal marítimo terrestre, de igual manera se observa que dentro del polígono objeto de inspección que atraviesa el camino vecinal de Cabo del Este en una superficie aproximada de 440 m², esto sin contar con la Autorización en materia de Impacto Ambiental por la SEMARNAT..."

"CASA HABITACIÓN CABO PULMO, MUNICIPIO DE LOS CABOS, B.C.S."
C. Jerónimo Prieto Barbachano

Página 16 de 24





- XIX.** Que a la fecha de emisión de la presente resolución, y sin perjuicio de lo establecido en otros ordenamientos jurídicos administrativos, esta Delegación Federal no obtuvo respuesta de las solicitudes realizadas a la Comisión Nacional del Agua y del H. Ayuntamiento del Municipio de Los Cabos, de acuerdo a lo referido en los Resultandos VII y VIII, de la presente resolución, respectivamente.

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 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 VII, IX, X y XI, 30, 35, fracción III, inciso a), de la Ley General del Equilibrio Ecológico y la Protección al Ambiente; 2, 3, 4, 5, incisos O, Q, R y S, 9, 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; 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.

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 actividades del **Proyecto**, son de competencia Federal, toda vez que implica realizar cambio de uso de suelo en terrenos forestales para la construcción y operación de un desarrollo inmobiliario en ecosistema costero, consistente en una casa habitación compuesta por los siguientes elementos: vivienda de 387 m², estacionamiento y accesos de 225 m², alberca y áreas exteriores de 118 m², servicios y almacén de 227 m², áreas verdes y de conservación en 8,801.86 m². Además, como obras adicionales se instalarán una planta desalinizadora, un biodigestor para tratar aguas residuales y celdas solares para surtir de energía eléctrica al desarrollo. El proyecto pretende desarrollarse en un polígono conformado por la fracción A, con clave catastral 4031090072 y la fracción B, con clave catastral 4031090073, ambas ubicadas en el lote 15, el cual se encuentra localizado en la zona denominada Nuevo San Juan, Cabo Pulmo, Delegación de Santiago, en el Municipio de Los Cabos, Baja California Sur, parcialmente dentro del Área Natural Protegida Parque Nacional Cabo Pulmo, de conformidad con lo previsto en los artículos 28, fracciones VII, IX, X y X de la Ley General del Equilibrio Ecológico y la Protección al Ambiente y 5º, incisos O, Q, R y S, de su Reglamento en Materia de Evaluación del Impacto Ambiental.

- 2.** Que el artículo 28 de la Ley General del Equilibrio Ecológico y la protección al Ambiente establece:

"CASA HABITACIÓN CABO PULMO, MUNICIPIO DE LOS CABOS, B.C.S."
C. Jerónimo Prieto Barbachano

Página 17 de 24



[Handwritten signature]



MEDIO AMBIENTE

SECRETARÍA DE MEDIO AMBIENTE Y RECURSOS NATURALES



Artículo 28.- La evaluación del impacto ambiental es el procedimiento a través del cual la Secretaría establece las condiciones a que se sujetará la realización de obras y actividades que puedan causar desequilibrio ecológico o rebasar los límites y condiciones establecidos en las disposiciones aplicables para proteger al ambiente y preservar y restaurar los ecosistemas, a fin de evitar o reducir al mínimo sus efectos negativos sobre el medio ambiente. Para ello, en los casos en que determine el Reglamento que al efecto se expida, quienes pretendan llevar a cabo alguna de las siguientes obras o actividades, **requerirán previamente la autorización en materia de impacto ambiental de la Secretaría:**

...

VII.- Cambios de uso de suelo de áreas forestales, así como en selvas y zonas áridas;

...

IX.- Desarrollos inmobiliarios que afecten los ecosistemas costeros;

X.- Obras y actividades en humedales, ecosistemas costeros, lagunas, ríos, lagos y esteros conectados con el mar, así como en sus litorales o zonas federales. En el caso de actividades pesqueras, acuícolas o agropecuarias se estará a lo dispuesto por la fracción XII de este artículo;

XI.- Obras y actividades en áreas naturales protegidas de competencia de la Federación;

3. Que el artículo 5 del Reglamento de la Ley General del Equilibrio Ecológico y la Protección al Ambiente en Materia de Evaluación del Impacto Ambiental establece:

Artículo 5o.- Quienes pretendan llevar a cabo alguna de las siguientes obras o actividades, **requerirán previamente la autorización de la Secretaría en materia de impacto ambiental:**

...

O) CAMBIOS DE USO DEL SUELO DE ÁREAS FORESTALES, ASÍ COMO EN SELVAS Y ZONAS ÁRIDAS:

...

Q) DESARROLLOS INMOBILIARIOS QUE AFECTEN LOS ECOSISTEMAS COSTEROS:

Construcción y operación de hoteles, condominios, villas, desarrollos habitacionales y urbanos, restaurantes, instalaciones de comercio y servicios en general, marinas, muelles, rompeolas, campos de golf, infraestructura turística o urbana, vías generales de comunicación, obras de restitución o recuperación de playas, o arrecifes artificiales, que afecte ecosistemas costeros, con excepción de...

...

R) OBRAS Y ACTIVIDADES EN HUMEDALES, MANGLARES, LAGUNAS, RÍOS, LAGOS Y ESTEROS CONECTADOS CON EL MAR, ASÍ COMO EN SUS LITORALES O ZONAS FEDERALES:

I. Cualquier tipo de obra civil, con excepción de la construcción de viviendas unifamiliares para las comunidades asentadas en estos ecosistemas, y

II. Cualquier actividad que tenga fines u objetivos comerciales...

...

S) OBRAS EN ÁREAS NATURALES PROTEGIDAS:

Cualquier tipo de obra o instalación dentro de las áreas naturales protegidas de competencia de la Federación, con excepción de:

...

4. Como se menciona en el Resultando XVIII de la presente Resolución, la Delegación Federal de la Procuraduría Federal de Protección al Ambiente en el Estado de Baja California Sur, en su oficio PFPA/10.1/8C.17.5/1082/2020, del 09 de diciembre de 2020, señala que el **Promoviente**, en el predio identificado como lote 15, mismo que se encuentra conformado por la fracción A con clave catastral

"CASA HABITACIÓN CABO PULMO, MUNICIPIO DE LOS CABOS, B.C.S."
C. Jerónimo Prieto Barbachano

Página 18 de 24





MEDIO AMBIENTE

SECRETARÍA DE MEDIO AMBIENTE Y RECURSOS NATURALES



4031090072 y la fracción B con 4031090073, ubicado en la zona denominada Nuevo San Juan, Cabo Pulmo, Delegación de Santiago, en el Municipio de Los Cabos, Baja California Sur, con coordenadas de referencia UTM X= 660605 Y= 2593054, que corresponde al sitio del **Proyecto**, ya había llevado a cabo obras y actividades relacionadas a 8 perforaciones de las cuales, 7 de estas presentan un diámetro aproximado de 30 cm de diámetro por aproximadamente 60 cm de profundidad y una perforación la cual tiene un diámetro de aproximadamente 10 cm por 290 cm de profundidad, esta última perforación topa con el manto freático (sale tierra humedecida). Además, se observan vestigios de lo que fue una casa de ladrillos de aproximadamente 8.0 por 10.0 m, así como un área desprovista de vegetación de aproximadamente 1,200 m², un camino de acceso de aproximadamente 80 m de largo por 5 m de ancho y un muro semidestruido de aproximadamente 28 m de largo por 2.5 m de ancho construido de piedra y cemento, donde dicho muro es colindante con la zona federal marítimo terrestre; de igual manera se observa que dentro del polígono objeto de inspección que atraviesa el camino vecinal de Cabo del Este en una superficie aproximada de 440 m².

Lo anterior, aporta evidencia de que el **Promoviente** ya había iniciado dichas obras antes de obtener la autorización en materia de Impacto Ambiental emitida por esta Secretaría, contravenido el principio preventivo previsto por los artículos 28º primer párrafo de la Ley General del Equilibrio Ecológico y la Protección al Ambiente y 5º de su Reglamento en materia de la Evaluación del Impacto Ambiental, el cual establece que quienes pretendan llevar a cabo obras o actividades de cambio de uso de suelo en terrenos forestales, así como desarrollos inmobiliarios que afecten ecosistemas costeros, **requerirán previamente la autorización de la Secretaría en materia de impacto ambiental**. Sin embargo, el **Promoviente** ya había iniciado dichas obras antes de obtener la autorización en materia de Impacto Ambiental emitida por esta Secretaría.

5. Que el sitio del **Proyecto** se encuentra parcialmente dentro del Área Natural Protegida Parque Nacional Cabo Pulmo y su Programa de Manejo, cuyo resumen fue publicado en el Diario Oficial de la Federación el 13 de noviembre de 2009, en su regla 73 establece lo siguiente:

Capítulo IX. De las prohibiciones

Regla 73. Dentro del polígono general del Parque queda expresamente prohibido:

- I. *Deforestar, destruir, desecar o rellenar humedales y alterar las características de las playas;*
- II. *Talar, así como realizar aprovechamiento comercial de las especies maderables;*
- ...
- IX. *Modificar la línea de costa, remover o modificar de alguna forma playas arenosas y/o rocosas y dunas costeras;*
- ...
- XIV. *Cambiar el uso del suelo;*
- ...
- XXV. *Cualquier manipulación o aprovechamiento que altere, modifique, ponga en peligro o afecte de alguna manera la flora y fauna silvestre o al ecosistema en general;*

6. Considerando lo señalado en el numeral anterior y debido a que el **Promoviente** pretende realizar el cambio de uso de suelo en terrenos forestales en la superficie total de del **Proyecto** de 9,758.86 m², además de modificar playas arenosas y duna costera, se contraviene a lo previsto por la regla 73, fracciones I, II, IX, XIV, XXV del Programa de Manejo del Parque Nacional Cabo Pulmo. Lo anterior, tal y como lo señala la opinión técnica emitida por Dirección Regional Península de Baja California y Pacífico

"CASA HABITACIÓN CABO PULMO, MUNICIPIO DE LOS CABOS, B.C.S."
C. Jerónimo Prieto Barbachano

Página 19 de 24



[Handwritten signature]



MEDIO AMBIENTE

SECRETARÍA DE MEDIO AMBIENTE Y RECURSOS NATURALES



Norte de la Comisión Nacional de Áreas Naturales Protegidas, mediante oficio F00.DRPBCPN.1165/2020, del 04 de diciembre de 2020, citado en el Resultando XVI de la presente Resolución, en la cual establece que el **Proyecto** NO ES COMPATIBLE, en los términos que está planteado ya que se contrapone con lo establecido en el Decreto de Creación y en la Regla Administrativa 73 del Programa de Manejo del Parque Nacional Cabo Pulmo.

7. 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 T14, que corresponde a una vocación de suelo apta para turismo de baja densidad (hasta 10 cuartos/ha) y usos conservacionistas de baja densidad y poca demanda al ambiente, la cual incluye diversos criterios ecológicos, entre los que destaca el: I10: No deberá permitirse ningún tipo de construcción en la zona de dunas costeras a lo largo del litoral. K13: En los 20 m de la zona federal marítimo terrestre, no podrá otorgarse ningún tipo de concesión eventual, temporal o permanente; además se deberán respetar 50 m adicionales de amortiguamiento a partir del límite de zona federal, dentro de los cuales no podrán efectuarse ningún tipo de obra que no se justifique. La vigilancia y mantenimiento de la zona de 70 m totales, será responsabilidad del propietario.
8. Considerando lo señalado en la opinión técnica emitida por Dirección Regional Península de Baja California y Pacífico Norte de la Comisión Nacional de Áreas Naturales Protegidas, mediante oficio F00.DRPBCPN.1165/2020, del 04 de diciembre de 2020, citado en el Resultando XVI de la presente Resolución, durante la visita de campo constataron que el **Proyecto** implica construir sobre duna de arena inmediata a la Zona Federal Marítimo Terrestre, de lo que se desprende que el desarrollo de obras y actividades sobre el sistema playa-dunas costeras, puede alterar su estructura y función, además, la pérdida o deterioro de las dunas costeras conlleva a la pérdida de los servicios ambientales que ofrecen estos sistemas a la sociedad. Por lo tanto, el **Proyecto** contraviene lo previsto en los criterios ecológicos I10 y K13 aplicables del Plan de Ordenamiento Ecológico del Municipio de Los Cabos, citados en el Considerando inmediato anterior, toda vez que pretende construir en la zona de dunas costeras y en la zona de 70 m colindantes con la zona federal marítimo terrestre.
9. Que el artículo 35, párrafo cuarto, fracción III, de la Ley General del Equilibrio Ecológico y la Protección al Ambiente, que establece lo siguiente:

Artículo 35.- Una vez presentada la manifestación de impacto ambiental, la Secretaría iniciará el procedimiento de evaluación, para lo cual revisará que la solicitud se ajuste a las formalidades previstas en esta Ley, su Reglamento y las normas oficiales mexicanas aplicables, e integrará el expediente respectivo en un plazo no mayor de diez días.

Para la autorización de las obras y actividades a que se refiere el artículo 28, la Secretaría se sujetará a lo que establezcan los ordenamientos antes señalados, así como los programas de desarrollo urbano y de ordenamiento ecológico del territorio, las declaratorias de áreas naturales protegidas y las demás disposiciones jurídicas que resulten aplicables.

Asimismo, para la autorización a que se refiere este artículo, la Secretaría deberá evaluar los posibles efectos de dichas obras o actividades en el o los ecosistemas de que se trate, considerando el conjunto

"CASA HABITACIÓN CABO PULMO, MUNICIPIO DE LOS CABOS, B.C.S."
C. Jerónimo Prieto Barbachano

Página 20 de 24





de elementos que los conforman y no únicamente los recursos que, en su caso, serían sujetos de aprovechamiento o afectación.

Una vez evaluada la manifestación de impacto ambiental, la Secretaría emitirá, debidamente fundada y motivada, la resolución correspondiente en la que podrá:

I.- Autorizar la realización de la obra o actividad de que se trate, en los términos solicitados;

II.- Autorizar de manera condicionada la obra o actividad de que se trate, a la modificación del proyecto o al establecimiento de medidas adicionales de prevención y mitigación, a fin de que se eviten, atenúen o compensen los impactos ambientales adversos susceptibles de ser producidos en la construcción, operación normal y en caso de accidente. Cuando se trate de autorizaciones condicionadas, la Secretaría señalará los requerimientos que deban observarse en la realización de la obra o actividad prevista, o

III.- Negar la autorización solicitada, cuando:

- a) Se contravenga lo establecido en esta Ley, sus reglamentos, las normas oficiales mexicanas y demás disposiciones aplicables;
- b) La obra o actividad de que se trate pueda propiciar que una o más especies sean declaradas como amenazadas o en peligro de extinción o cuando se afecte a una de dichas especies, o
- c) Exista falsedad en la información proporcionada por los promoventes, respecto de los impactos ambientales de la obra o actividad de que se trate.

- ...
- 10.** Que el artículo 45, fracción III, del Reglamento de la Ley General del Equilibrio Ecológico y la Protección al Ambiente en materia de Evaluación del Impacto Ambiental establece lo siguiente:

Artículo 45.- Una vez concluida la evaluación de la manifestación de impacto ambiental, la Secretaría deberá emitir, fundada y motivada, la resolución correspondiente en la que podrá:

III. Negar la autorización en los términos de la fracción III del Artículo 35 de la Ley.

- II.** Considerando que la **Promovente** inició obras y actividades de cambio de uso de suelo en terrenos forestales, construcción de desarrollo inmobiliario en ecosistema costero, así como obras y actividades dentro de Área Natural Protegida de competencia de la federación, sin contar previamente con la autorización en materia de impacto ambiental emitida por la Secretaría, como se describe en el Resultado XVIII de la presente Resolución. Por lo que se actualiza el supuesto de negativa previsto en el artículo 35, fracción III, inciso a), de la Ley General del Equilibrio Ecológico y la Protección al Ambiente, así como el artículo 45, fracción III de su Reglamento en materia de Evaluación del Impacto Ambiental.

Por lo anteriormente expuesto, esta Delegación Federal determina negar la autorización en materia de impacto ambiental, toda vez que el **Proyecto** incumple con lo previsto en los artículos 28 de la Ley General del Equilibrio Ecológico y la Protección al Ambiente y 5º de su Reglamento en materia de Evaluación del Impacto Ambiental, por lo que se ajusta a los supuestos de negativa previstos en los artículos 35, fracción III, inciso a) de la misma Ley y 45, fracción III, del mismo Reglamento, toda vez que el **Promovente** no

"CASA HABITACIÓN CABO PULMO, MUNICIPIO DE LOS CABOS, B.C.S."
C. Jerónimo Prieto Barbachano

Página 21 de 24



[Handwritten signature]



MEDIO AMBIENTE

SECRETARÍA DE MEDIO AMBIENTE Y RECURSOS NATURALES



contó con la autorización de la Secretaría en materia de impacto ambiental, previo al inicio de obras realizadas.

12. Que el artículo 57 del Reglamento de la Ley General del Equilibrio Ecológico y la Protección al Ambiente en materia de Evaluación del Impacto Ambiental establece lo siguiente:

Artículo 57.- En los casos en que se lleven a cabo obras o actividades que requieran someterse al procedimiento de evaluación de impacto ambiental conforme a la Ley y al presente Reglamento, sin contar con la autorización correspondiente, la Secretaría, con fundamento en el Título Sexto de la Ley, ordenará las medidas correctivas o de urgente aplicación que procedan. Lo anterior, sin perjuicio de las sanciones administrativas y del ejercicio de las acciones civiles y penales que resulten aplicables, así como de la imposición de medidas de seguridad que en términos del artículo anterior procedan.

Para la imposición de las medidas de seguridad y de las sanciones a que se refiere el párrafo anterior, la Secretaría deberá determinar el grado de afectación ambiental ocasionado o que pudiera ocasionarse por la realización de las obras o actividades de que se trate. Asimismo, sujetará al procedimiento de evaluación de impacto ambiental las obras o actividades que aún no hayan sido iniciadas.

13. Tomando en cuenta lo señalado en los Considerandos 6, 7, 8 y 9, de la presente Resolución, el **Proyecto** contraviene lo establecido en el Decreto de Creación y en la Regla Administrativa 73 del Programa de Manejo del Parque Nacional Cabo Pulmo, además de que contraviene lo previsto en los criterios ecológicos I10 y K13 aplicables del Plan de Ordenamiento Ecológico del Municipio de Los Cabos, por lo que se actualiza el supuesto de negativa previsto en el artículo 35, fracción III, inciso a) de la Ley General del Equilibrio Ecológico y la Protección al Ambiente, toda vez que el **Proyecto** incumple con señalado en el párrafo segundo del mismo artículo al no sujetarse a lo que establecen los programas de ordenamiento ecológico del territorio, las declaratorias de áreas naturales protegidas y su programa de manejo.
- Tomando en cuenta lo antes expuesto y con fundamento en lo que disponen los 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 Pública Federal; 2, 3 y 16 fracción X, 57, fracción I, 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 VII, IX, X y XI 30, 35, fracción III, inciso a de la Ley General del Equilibrio Ecológico y la Protección al Ambiente; 2, 3, 4, 5, incisos O, Q, R y S, 9, 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; tanto la Dirección General de Impacto y Riesgo Ambiental, se emite el presente Resolutivo de manera motivada y fundamentada, bajo los elementos jurídicos aplicables vigentes en la zona, esta Delegación Federal, en consecuencia y, con sustento en las disposiciones invocadas y dada su aplicación en este caso y para este **Proyecto**, esta Delegación Federal,

"CASA HABITACIÓN CABO PULMO, MUNICIPIO DE LOS CABOS, B.C.S."
C. Jerónimo Prieto Barbachano

Página 22 de 24





RESUELVE

PRIMERO. NEGAR LA AUTORIZACIÓN EN MATERIA DE IMPACTO AMBIENTAL del **Proyecto** denominado **"Casa Habitación Cabo Pulmo, Municipio de Los Cabos, B.C.S."**, con fundamento en lo dispuesto en los artículos 28, fracciones VII, IX, X y XI, 35, fracción III, inciso a) de la Ley General del Equilibrio Ecológico y la Protección al Ambiente y 5º, incisos O, Q, R y S, 45, fracción III, de su Reglamento en materia de Evaluación del Impacto Ambiental, de conformidad con los razonamientos expuestos en los Resultando XVI y XVIII, así como en los Considerandos 2 al 13 de la presente Resolución, toda vez que el **Promovente** inició obras de cambio de uso de suelo en terrenos forestales, además de realizar obras en ecosistema costero y Área Natural Protegida de competencia de la federación, sin contar previamente con la autorización en materia de Impacto Ambiental emitida por esta Secretaría. Asimismo, el **Proyecto** contraviene lo previsto en el Decreto de Creación y en la Regla Administrativa 73 del Programa de Manejo del Parque Nacional Cabo Pulmo, y en los criterios ecológicos I10 y K13 aplicables del Plan de Ordenamiento Ecológico del Municipio de Los Cabos.

SEGUNDO. Archivar el expediente como ASUNTO TOTALMENTE CONCLUIDO para los efectos legales a que haya lugar, conforme a lo establecido en el artículo 57, fracción I de la Ley Federal de Procedimiento Administrativo, de aplicación supletoria a la Ley General del Equilibrio Ecológico y la Protección al Ambiente.

TERCERO. Se informa a la **Promovente** que tiene a salvo sus derechos para ejercer nuevamente las acciones correspondientes para someter a esta Delegación Federal la solicitud de autorización en materia de Impacto Ambiental del **Proyecto** en mención, previo cumplimiento a lo dispuesto por la Ley Federal de Responsabilidad Ambiental y demás disposiciones legales vigentes, así como a lo previsto por el Plan de Ordenamiento Ecológico del Municipio de Los Cabos, por el Decreto de Creación y del Programa de Manejo del Parque Nacional Cabo Pulmo.

CUARTO. Se hace del conocimiento de la **Promovente**, que la presente Resolución emitida con motivo de la aplicación de la Ley General del Equilibrio Ecológico y la Protección al Ambiente, su Reglamento en Materia de Evaluación del Impacto Ambiental y las demás previstas en otras disposiciones legales y reglamentarias en la materia, podrá ser impugnada mediante el recurso de revisión, dentro de los quince días hábiles siguientes a la fecha de su notificación, ante esta Delegación Federal, en el Estado de Baja California Sur, quien en su caso, acordará su admisión y el otorgamiento o denegación de la suspensión del acto recurrido, conforme a lo que establece los artículos 3º, fracción XV, 83, de la Ley Federal de Procedimiento Administrativo y 176, de la Ley General del Equilibrio Ecológico y la Protección al Ambiente.

QUINTO. No omito manifestarle que en tanto no obtenga la autorización en Materia de Impacto Ambiental que expide esta Delegación Federal, **no podrá desarrollar ningún tipo de obras** para la ejecución del **Proyecto** en el entendido de que en caso contrario, la **Promovente**, se hará acreedor a las sanciones previstas en la Ley General del Equilibrio Ecológico y la Protección al Ambiente, y demás disposiciones jurídicas aplicables.

SEXTO. 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.

SÉPTIMO. NOTIFÍQUESE PERSONALMENTE el presente proveído al C. Jerónimo Prieto Barbachano, **Promovente**, y hágasele saber que los autos del presente expediente podrán ser consultados en las oficinas de

"CASA HABITACIÓN CABO PULMO, MUNICIPIO DE LOS CABOS, B.C.S."
C. Jerónimo Prieto Barbachano

Página 23 de 24





MEDIO AMBIENTE

SECRETARÍA DE MEDIO AMBIENTE Y RECURSOS NATURALES



esta Delegación Federal en el Estado de Baja California Sur, sito en Melchor Ocampo No. 1045, Colonia Centro, La Paz, B.C.S., de conformidad con el artículo 35, de la Ley Federal de Procedimiento Administrativo.

En su caso, notifíquese a su acreditados, los CC. Guillermina Pérez López y Ricardo Castro Sánchez. A los teléfonos [REDACTED]

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

Mtra. 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.

DELEGACION FEDERAL
SEMARNAT



ESTADO DE
BAJA CALIFORNIA SUR

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. Mtra. Pamela Rojas Silva. Encargado del Despacho de la Delegación de la Procuraduría Federal de Protección al Ambiente en el Estado
C.c.p. Biól.- Benito Bermúdez Almada.- Director de la Región Península de Baja California y Pacífico Norte CONANP.- Ciudad.
C.c.p. Expediente.

"CASA HABITACIÓN CABO PULMO, MUNICIPIO DE LOS CABOS, B.C.S."
C. Jerónimo Prieto Barbachano

Página 24 de 24

Edificio "Ing. Víctor Alfredo Bermúdez Almada", Melchor Ocampo No. 1045, Col. Centro, C.P. 23000, La Paz, Baja California Sur. Teléfono: (612) 12 3 93 00
www.gob.mx/semarnat

