

SEMARNAT

SECRETARÍA DE MEDIO AMBIENTE
Y RECURSOS NATURALES



- I. **Unidad administrativa:** Delegación Federal de la SEMARNAT en Baja California Sur.
- II. **Identificación:** Versión Pública de 03/DS-0006/02/15 - Cambio de uso de suelo en terrenos forestales (SEMARNAT-02-001).
- III. **Tipo de clasificación:** Confidencial en virtud de contener el siguiente dato personal: firma de terceros autorizados para recibir notificaciones (página 1 de 27).
- 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 Dr. Jorge Iván Cáceres Puig, Delegado Federal de la SEMARNAT en Baja California Sur.**

- VI. **Fecha y número del acta de sesión:** Resolución 02/2017, en la sesión celebrada el 27 de enero de 2017.

Kios, Cob. Edo. Prodepa Corator



DELEGACIÓN FEDERAL EN EL ESTADO DE BAJA CALIFORNIA SUR

COMISION NACIONAL FORESTAL
RECIBIDO
11:40 am
07 DIC 2015
Alicia B...
LA PAZ, BAJA CALIFORNIA SUR

SECRETARIA DE DESARROLLO ECONOMICO MEDIO AMBIENTE Y RECURSOS NATURALES
BITÁCORA: 63/DS-006/2015
RECIBIDO
07 DIC 2015
12:37
K...
OFICINA DEL SECRETARIO

SECRETARIA DE MEDIO AMBIENTE Y RECURSOS NATURALES
PROTEPEA
PROCURADURIA FEDERAL DE PROTECCION AL AMBIENTE
RECIBIDO
07 DIC 2015
DELEGACION FEDERAL BAJA CALIFORNIA SUR

La Paz, Baja California Sur, a 01 de diciembre de 2015

"2015, Año del Generalísimo José María Morelos y Pavón"

ASUNTO: Se resuelve la solicitud de autorización de cambio de uso de suelo en terrenos forestales por una superficie de 10.889605 Hectáreas para el desarrollo del proyecto denominado *Desarrollo Residencial de la Sección 16 del DT y CG Querencia*, ubicado en Los Cabos, en el estado de Baja California Sur.

SECRETARIA DE DESARROLLO ECONOMICO MEDIO AMBIENTE Y RECURSOS NATURALES
RECIBIDO
07 DIC 2015
7:36 PM
SUBSECRETARIA DE MEDIO AMBIENTE Y RECURSOS NATURALES

Recibi 05/10/15

C. FRANCISCO ROBERTO PARRA CARRIEDO
REPRESENTANTE LEGAL DE LA EMPRESA QUERENCIA REAL
ESTATES, S. DE R.L. DE C.V.



Visto para resolver el expediente instaurado a nombre de C. Francisco Roberto Parra Carriedo en su carácter de representante legal de la empresa Querencia Real Estates, S. de R.L. de C.V. con motivo de la solicitud de autorización de cambio de uso del suelo en terrenos forestales, por una superficie de 10.889605 hectáreas, para el desarrollo del proyecto denominado *Desarrollo Residencial de la Sección 16 del DT y CG Querencia*, con ubicación en el o los municipio(s) de Los Cabos en el estado de Baja California Sur, y

RESULTANDO

I. Que mediante ESCRITO SIN NÚMERO de fecha 26 de Enero de 2015, recibido en esta Delegación Federal 09 de Febrero de 2015, C. Francisco Roberto Parra Carriedo, en su carácter de representante legal de la empresa Querencia Real Estates, S. de R.L. de C.V., presentó la solicitud de autorización de cambio de uso de suelo en terrenos forestales por una superficie de 10.889605 hectáreas, para el desarrollo del proyecto denominado *Desarrollo Residencial de la Sección 16 del DT y CG Querencia*, con pretendida ubicación en el o los municipio(s) de Los Cabos en el estado de Baja California Sur, adjuntando para tal efecto la siguiente documentación:

- Estudio técnico Justificativo.
- Constancia del pago de derechos ante la Secretaría de Hacienda y Crédito Público, por la recepción, evaluación y dictamen del cambio de uso de suelo en terrenos forestales.
- El representante legal se identifica con copia simple de la credencial de elector número 0316047324762, expedida por el Registro Federal de Electores del Instituto Federal Electoral.
- El representante legal acredita su personalidad con la copia certificada de la Escritura Pública número 57,777, Volumen 137, emitida por el Licenciado Armando Antonio Aguilar Ruibal, Notario Público número 1, en ejercicio en esta Entidad Federativa y del Patrimonio Inmueble Federal, con residencia en la Ciudad de Cabo San Lucas, B.C.S., donde se hace constar la protocolización de Acta de Asamblea General de Socios, otorgada por la Sociedad Mercantil "Querencia Real Estate", Sociedad de Responsabilidad Limitada de Capital Variable, representada por el Licenciado Francisco Javier Troncoso Valle, en su carácter de Delegado Especial de la Asamblea, en la que se hace constar el Poder General para pleitos y cobranzas,

WPL





SECRETARÍA DE MEDIO AMBIENTE
Y RECURSOS NATURALES

DELEGACIÓN FEDERAL EN EL ESTADO DE BAJA CALIFORNIA SUR

OFICIO N° SEMARNAT-BCS.02.02.0890/15

BITÁCORA: 03/DS-0006/02/15

así como Poder para Actos de Administración.

- La constitución de la Sociedad Mercantil "Querencia Real Estate", Sociedad de Responsabilidad Limitada de Capital Variable, se protocoliza mediante Instrumento público número 51,834, Volumen 1004, expedida por el Licenciado Armando Antonio Aguilar Ruibal, Notario Público número 1, en ejercicio en esta Entidad Federativa y del Patrimonio Inmueble Federal, con residencia en la Ciudad de Cabo San Lucas, B.C.S.
 - La propiedad del predio en donde se pretende realizar el cambio de uso de suelo en terrenos forestales, se acredita con la Escritura Pública número 51,849, Volumen 1004, expedida por el Licenciado Armando Antonio Aguilar Ruibal, Notario Público número 1, en ejercicio en esta Entidad Federativa y del Patrimonio Inmueble Federal, con residencia en la Ciudad de Cabo San Lucas, B.C.S., se señala la Transmisión de Propiedad en Ejecución del Fideicomiso y Extinción de Fideicomiso, otorgado por HSBC México, Sociedad Anónima, Institución de Banca Múltiple, Grupo Financiero HSBC, en su calidad de Fiduciario, en una segunda parte la Sociedad Querencia Properties, Sociedad de Responsabilidad Limitada de Capital Variable, en su carácter de Fideicomitente, y en su tercera parte la Sociedad Querencia Real Estate, Sociedad de Responsabilidad Limitada de Capital Variable, en su carácter de Adquiriente o Comprador.
- ii. Que mediante oficio N° SEMARNAT-BCS.02.02.0000/15 de fecha 01 de Enero de 2001 recibido el 01 de Enero de 2001, esta Delegación Federal, requirió opinión al Consejo Estatal Forestal sobre la viabilidad para el desarrollo del proyecto denominado **Desarrollo Residencial de la Sección 16 del DT y CG Querencia**, con ubicación en el o los municipio(s) Los Cabos en el estado de Baja California Sur.
- iii. Que mediante oficio SPYDE/CGDS/054/2015 de fecha 17 de Marzo de 2015, recibido en esta Delegación Federal el día 20 de Marzo de 2015, el Consejo Estatal Forestal envió la opinión técnica de la solicitud de autorización de cambio de uso del suelo en terrenos forestales para el desarrollo del proyecto denominado **Desarrollo Residencial de la Sección 16 del DT y CG Querencia**, con ubicación en el o los municipio(s) de Los Cabos en el estado de Baja California Sur donde se desprende lo siguiente:

De la opinión del Consejo Estatal Forestal

- Con relación al proyecto presentado se analizó y se llegó a la conclusión de que no existe inconveniente para que se otorgue la autorización.
- iv. Que mediante oficio N° SEMARNAT-BCS.02.02.0266/15 de fecha 17 de Abril de 2015 esta Delegación Federal notificó a C. Francisco Roberto Parra Carriedo en su carácter de representante legal de la empresa Querencia Real Estates, S. de R.L. de C.V. que se llevaría a cabo la visita técnica al o los predios sujetos a cambio de uso de suelo en terrenos forestales del proyecto denominado **Desarrollo Residencial de la Sección 16 del DT y CG Querencia** con pretendida ubicación en el o los municipio(s) de Los Cabos en el estado de Baja California Sur atendiendo lo siguiente:
- Que no exista inicio de obra que haya implicado cambio de uso de suelo en terrenos forestales.
 - Que el área donde se lleva a cabo el proyecto, no haya sido afectada por ningún incendio forestal.
 - Que las coordenadas geográficas o UTM que delimitan el área sujeta a cambio de uso de suelo en terrenos forestales correspondan a las manifestadas en el estudio técnico justificativo.





SECRETARÍA DE MEDIO AMBIENTE
Y RECURSOS NATURALES

DELEGACIÓN FEDERAL EN EL ESTADO DE BAJA CALIFORNIA SUR

OFICIO N° SEMARNAT-BCS.02.02.0890/15

BITÁCORA: 03/DS-0006/02/15

- Que la superficie y vegetación forestal que se pretende afectar, corresponde a lo manifestado en el estudio técnico justificativo.
 - El estado de conservación de la vegetación forestal que se pretenda afectar.
 - Que los volúmenes por especie de las materias primas maderables y no maderables que serán removidas por predio dentro del área sujeta a cambio de uso de suelo corresponda a los estimados que se establecen en el estudio técnico justificativo.
 - Que las medidas de mitigación de impactos ambientales contempladas para el desarrollo del proyecto sean aplicables para el área solicitada para el cambio de uso de suelo en terrenos forestales.
 - Si los servicios ambientales que se verán afectados con la implementación y operación del proyecto corresponden a los manifestados en el estudio técnico justificativo.
 - Si el área donde se llevará a cabo el proyecto existen tierras frágiles.
 - Confirmar si la información presentada en el estudio técnico justificativo, corresponde en campo con los sitios de muestreo (1, 3 y 6), levantados para la flora silvestre dentro de la superficie solicitada para el cambio de uso de suelo en terrenos forestales, así como los sitios de muestreo (3, 4 y 8), localizados en el ecosistema en la Subcuenca y/o Microcuenca, verificando y reportando para cada sitio el número de individuos por especie con respecto a lo reportado en el estudio técnico justificativo.
- v. Que derivado de la visita técnica al o los predios sujetos a cambio de uso de suelo en terrenos forestales realizada por el personal técnico de la Delegación Federal y de acuerdo al acta circunstanciada levantada el día 23 de Abril de 2015 y firmada por el promovente y/o su representante se observó lo siguiente:

Del informe de la Visita Técnica

- No se observó el inicio de obras relacionadas con el área del proyecto.
- En el área donde se pretende establecer el proyecto, no se observan indicadores de afectaciones a consecuencias de incendios forestales.
- Las coordenadas UTM indicadas en el Estudio Técnico Justificativo corresponden a las cotejadas en campo durante la visita técnica.
- La superficie y la vegetación del área del proyecto si corresponden a lo manifestado en el Estudio Técnico justificativo.
- Se observa baja densidad de vegetación secundaria en proceso de recuperación o en buen estado de conservación.
- Se observaron pocas especies de flora silvestre que puedan generar materias primas forestales.
- Las medidas de mitigación de impactos ambientales contempladas para el desarrollo del proyecto son las adecuadas.
- Se considera que los servicios ambientales que se verán afectados por la implementación del proyecto son los indicados en el Estudio Técnico Justificativo.
- En el área en donde se pretende implementar el proyecto, no se observaron áreas consideradas como frágiles.
- Del análisis de la información recabada en la visita de campo, se desprende que existe una variación mínima de densidades de los tres estratos de la superficie de cambio de uso de suelo y los de la Microcuenca, en cuanto a la información contenida en el estudio técnico justificativo y lo observado en campo. Otra observación, es que las especies de flora silvestre presentes en el área de CUSTF, también aparecen en los muestreos de la Microcuenca, además de que se incrementa la diversidad de 23 familias en el predio a 30 familias en la Microcuenca y de 24 especies en el predio a 54 especies en la Microcuenca.





SECRETARÍA DE MEDIO AMBIENTE
Y RECURSOS NATURALES

DELEGACIÓN FEDERAL EN EL ESTADO DE BAJA CALIFORNIA SUR

OFICIO N° SEMARNAT-BCS.02.02.0890/15

BITÁCORA: 03/DS-0006/02/15

- VI. Que mediante oficio N° SEMARNAT-BCS.02.02.0357/15 de fecha 12 de Mayo de 2015, esta Delegación Federal, con fundamento en los artículos 2 fracción I, 3 fracción II, 7 fracción XV, 12 fracción XXIX, 16 fracción XX, 117, 118, 142, 143 de la Ley General de Desarrollo Forestal Sustentable y 120, 121, 122, 123 y 124 de su Reglamento; en los Acuerdos por los que se establecen los niveles de equivalencia para la compensación ambiental por el cambio de uso de suelo en terrenos forestales, los criterios técnicos y el método que deberá observarse para su determinación y en los costos de referencia para la reforestación o restauración y su mantenimiento, publicados en el Diario Oficial de la Federación el 28 de septiembre de 2005 y 31 de julio de 2014 respectivamente, notificó a C. Francisco Roberto Parra Carriedo en su carácter de representante legal de la empresa Querencia Real Estates, S. de R.L. de C.V., que como parte del procedimiento para expedir la autorización de cambio de uso de suelo en terrenos forestales, debería depositar ante el Fondo Forestal Mexicano, la cantidad de **\$564,181.86 (quinientos sesenta y cuatro mil ciento ochenta y uno pesos 86/100 M.N.)**, por concepto de compensación ambiental para ser destinados a las actividades de reforestación o restauración y su mantenimiento en una superficie de 40.29 hectáreas con vegetación de Matorral sarcocaula, preferentemente en el estado de Baja California Sur.
- VII. Que mediante de fecha 01 de Enero de 2001, recibido en esta Delegación Federal el día 01 de Enero de 2001, C. Francisco Roberto Parra Carriedo en su carácter de representante legal de la empresa Querencia Real Estates, S. de R.L. de C.V., notificó haber realizado el depósito al Fondo Forestal Mexicano por la cantidad de **\$564,181.86 (quinientos sesenta y cuatro mil ciento ochenta y uno pesos 86/100M.N.)** por concepto de compensación ambiental para ser destinados a las actividades de reforestación o restauración y su mantenimiento en una superficie de 40.29 hectáreas con vegetación de Matorral sarcocaula, preferentemente en el estado de Baja California Sur.

Que con vista en las constancias y actuaciones de procedimiento arriba relacionadas, las cuales obran agregadas al expediente en que se actúa; y

CONSIDERANDO

- I. Que esta Delegación Federal de la Secretaría de Medio Ambiente y Recursos Naturales, es competente para dictar la presente resolución, de conformidad con lo dispuesto por los artículos 38,39 y 40 fracción XXIX del Reglamento Interior de la Secretaría de Medio Ambiente y Recursos Naturales.
- II. Que la vía intentada por el interesado con su escrito de mérito, es la procedente para instaurar el procedimiento de autorización de cambio de uso de suelo en terrenos forestales, conforme a lo establecido en los artículos 12 fracción XXIX, 16 fracción XX, 117 y 118 de la Ley General de Desarrollo Forestal Sustentable, así como de 120 al 127 de su Reglamento.
- III. Que con el objeto de verificar el cumplimiento de los requisitos de solicitud establecidos por los artículos 15 de la Ley Federal de Procedimiento Administrativo, así como 120 y 121 del Reglamento de la Ley General de Desarrollo Forestal Sustentable, esta Unidad Administrativa se avocó a la revisión de la información y documentación que fue proporcionada por el promovente, mediante sus escritos de solicitud y subsecuentes, considerando lo siguiente:

1.- Por lo que corresponde al cumplimiento de los requisitos de solicitud establecidos en el artículo 15 de la Ley Federal de Procedimiento Administrativo, párrafos segundo y tercero, esta disposición establece:

Artículo 15...





SECRETARÍA DE MEDIO AMBIENTE
Y RECURSOS NATURALES

DELEGACIÓN FEDERAL EN EL ESTADO DE BAJA CALIFORNIA SUR

OFICIO N° SEMARNAT-BCS.02.02.0890/15

BITÁCORA: 03/DS-0006/02/15

Las promociones deberán hacerse por escrito en el que se precisará el nombre, denominación o razón social de quién o quiénes promuevan, en su caso de su representante legal, domicilio para recibir notificaciones así como nombre de la persona o personas autorizadas para recibirlas, la petición que se formula, los hechos o razones que dan motivo a la petición, el órgano administrativo a que se dirigen y lugar y fecha de su emisión. El escrito deberá estar firmado por el interesado o su representante legal, a menos que no sepa o no pueda firmar, caso en el cual se imprimirá su huella digital.

El promovente deberá adjuntar a su escrito los documentos que acrediten su personalidad, así como los que en cada caso sean requeridos en los ordenamientos respectivos.

Con vista en las constancias que obran en el expediente en que se actúa, se advierte que los requisitos previstos por el artículo 15 de la Ley Federal de Procedimiento Administrativo, párrafo segundo y tercero fueron satisfechos mediante ESCRITO SIN NÚMERO de fecha 26 de Enero de 2015, el cual fue signado por C. Francisco Roberto Parra Carriedo, en su carácter de representante legal de la empresa Querencia Real Estates, S. de R.L. de C.V., dirigido al Delegado Federal de la Secretaría de Medio Ambiente y Recursos Naturales, en el cual solicita la autorización de cambio de uso de suelo en terrenos forestales, por una superficie de 10.889605 hectáreas, para el desarrollo del proyecto denominado, con pretendida ubicación en el municipio o los municipio(s) de Los Cabos en el estado de Baja California Sur.

2.- Por lo que corresponde al cumplimiento de los requisitos de solicitud establecidos en el artículo 120 del Reglamento de la Ley General de Desarrollo Forestal Sustentable (RLGDFS), que dispone:

Artículo 120. Para solicitar la autorización de cambio de uso del suelo en terrenos forestales, el interesado deberá solicitarlo mediante el formato que expida la Secretaría, el cual contendrá lo siguiente:

I.- Nombre, denominación o razón social y domicilio del solicitante;

II.- Lugar y fecha;

III.- Datos y ubicación del predio o conjunto de predios, y

IV.- Superficie forestal solicitada para el cambio de uso de suelo y el tipo de vegetación por afectar.

Junto con la solicitud deberá presentarse el estudio técnico justificativo, así como copia simple de la identificación oficial del solicitante y original o copia certificada del título de propiedad, debidamente inscrito en el registro público que corresponda o, en su caso, del documento que acredite la posesión o el derecho para realizar actividades que impliquen el cambio de uso del suelo en terrenos forestales, así como copia simple para su cotejo. Tratándose de ejidos o comunidades agrarias, deberá presentarse original o copia certificada del acta de asamblea en la que conste el acuerdo de cambio del uso de suelo en el terreno respectivo, así como copia simple para su cotejo.

Con vista en las constancias que obran en el expediente, se advierte que los requisitos previstos por el artículo 120, párrafo primero del Reglamento de la Ley General de Desarrollo Forestal Sustentable, éstos fueron satisfechos mediante la presentación del formato de solicitud de autorización de cambio de uso de suelo en terrenos forestales SEMARNAT-02-001, debidamente requisitado y firmado por el interesado, donde se asientan los datos que dicho





SECRETARÍA DE MEDIO AMBIENTE
Y RECURSOS NATURALES

DELEGACIÓN FEDERAL EN EL ESTADO DE BAJA CALIFORNIA SUR

OFICIO N° SEMARNAT-BCS.02.02.0890/15

BITÁCORA: 03/DS-0006/02/15

párrafo señala.

Por lo que corresponde al requisito establecido en el citado artículo 120, párrafo segundo del RLGDFS, consistente en presentar el estudio técnico justificativo del proyecto en cuestión, éste fue satisfecho mediante el documento denominado estudio técnico justificativo que fue exhibido por el interesado adjunto a su solicitud de mérito, el cual se encuentra firmado por C. Francisco Roberto Parra Carriedo, en su carácter de representante legal de la empresa Querencia Real Estates, S. de R.L. de C.V., así como por ISMAEL ARAMBULA GARCIA en su carácter de responsable técnico de la elaboración del mismo, quien se encuentra inscrito en el Registro Forestal Nacional como prestador de servicios técnicos forestales en el Lib. BCS T-UI Vol. 2 Núm. 2.

Por lo que corresponde al requisito previsto en el citado artículo 120, párrafo segundo del RLGDFS, consistente en presentar original o copia certificada del título de propiedad, debidamente inscrito en el registro público que corresponda o, en su caso, del documento que acredite la posesión o el derecho para realizar actividades que impliquen el cambio de uso del suelo en terrenos forestales, éstos quedaron satisfechos en el presente expediente con los siguientes documentos:

- El representante legal se identifica con copia simple de la credencial de elector número 0316047324762, expedida por el Registro Federal de Electores del Instituto Federal Electoral.
- El representante legal acredita su personalidad con la copia certificada de la Escritura Pública número 57,777, Volumen 137, emitida por el Licenciado Armando Antonio Aguilar Ruibal, Notario Público número 1, en ejercicio en esta Entidad Federativa y del Patrimonio Inmueble Federal, con residencia en la Ciudad de Cabo San Lucas, B.C.S., donde se hace constar la protocolización de Acta de Asamblea General de Socios, otorgada por la Sociedad Mercantil "Querencia Real Estate", Sociedad de Responsabilidad Limitada de Capital Variable, representada por el Licenciado Francisco Javier Troncoso Valle, en su carácter de Delegado Especial de la Asamblea, en la que se hace constar el Poder General para pleitos y cobranzas, así como Poder para Actos de Administración.
- La constitución de la Sociedad Mercantil "Querencia Real Estate", Sociedad de Responsabilidad Limitada de Capital Variable, se protocoliza mediante Instrumento público número 51,834, Volumen 1004, expedida por el Licenciado Armando Antonio Aguilar Ruibal, Notario Público número 1, en ejercicio en esta Entidad Federativa y del Patrimonio Inmueble Federal, con residencia en la Ciudad de Cabo San Lucas, B.C.S.
- La propiedad del predio en donde se pretende realizar el cambio de uso de suelo en terrenos forestales, se acredita con la Escritura Pública número 51,849, Volumen 1004, expedida por el Licenciado Armando Antonio Aguilar Ruibal, Notario Público número 1, en ejercicio en esta Entidad Federativa y del Patrimonio Inmueble Federal, con residencia en la Ciudad de Cabo San Lucas, B.C.S., se señala la Transmisión de Propiedad en Ejecución del Fideicomiso y Extinción de Fideicomiso, otorgado por HSBC México, Sociedad Anónima, Institución de Banca Múltiple, Grupo Financiero HSBC, en su calidad de Fiduciario, en una segunda parte la Sociedad Querencia Properties, Sociedad de Responsabilidad Limitada de Capital Variable, en su carácter de Fideicomitente, y en su tercera parte la Sociedad Querencia Real Estate, Sociedad de Responsabilidad Limitada de Capital Variable, en su carácter de Adquiriente o Comprador.

Por lo que corresponde al cumplimiento de los requisitos de contenido del estudio técnico justificativo, los cuales se encuentran establecidos en el artículo 121 del RLGDFS, que dispone:





SECRETARÍA DE MEDIO AMBIENTE
Y RECURSOS NATURALES

DELEGACIÓN FEDERAL EN EL ESTADO DE BAJA CALIFORNIA SUR

OFICIO N° SEMARNAT-BCS.02.02.0890/15

BITÁCORA: 03/DS-0006/02/15

Artículo 121. Los estudios técnicos justificativos a que hace referencia el artículo 117 de la Ley, deberán contener la información siguiente:

- I.- Usos que se pretendan dar al terreno;*
- II.- Ubicación y superficie del predio o conjunto de predios, así como la delimitación de la porción en que se pretenda realizar el cambio de uso del suelo en los terrenos forestales, a través de planos georeferenciados;*
- III.- Descripción de los elementos físicos y biológicos de la cuenca hidrológico-forestal en donde se ubique el predio;*
- IV.- Descripción de las condiciones del predio que incluya los fines a que esté destinado, clima, tipos de suelo, pendiente media, relieve, hidrografía y tipos de vegetación y de fauna;*
- V.- Estimación del volumen por especie de las materias primas forestales derivadas del cambio de uso del suelo;*
- VI.- Plazo y forma de ejecución del cambio de uso del suelo;*
- VII.- Vegetación que deba respetarse o establecerse para proteger las tierras frágiles;*
- VIII.- Medidas de prevención y mitigación de impactos sobre los recursos forestales, la flora y fauna silvestres, aplicables durante las distintas etapas de desarrollo del cambio de uso del suelo;*
- IX.- Servicios ambientales que pudieran ponerse en riesgo por el cambio de uso del suelo propuesto;*
- X.- Justificación técnica, económica y social que motive la autorización excepcional del cambio de uso del suelo;*
- XI.- Datos de inscripción en el Registro de la persona que haya formulado el estudio y, en su caso, del responsable de dirigir la ejecución;*
- XII.- Aplicación de los criterios establecidos en los programas de ordenamiento ecológico del territorio en sus diferentes categorías;*
- XIII.- Estimación económica de los recursos biológicos forestales del área sujeta al cambio de uso de suelo;*
- XIV.- Estimación del costo de las actividades de restauración con motivo del cambio de uso del suelo, y*
- XV.- En su caso, los demás requisitos que especifiquen las disposiciones aplicables.*

Con vista en las constancias que obran en el expediente, se advierte que los requisitos previstos por el artículo 121 del RLGDFS, fueron satisfechos por el interesado mediante la información vertida en el estudio técnico justificativo entregado en esta Delegación Federal, mediante ESCRITO SIN NÚMERO, de fecha 26 de Enero de 2015.

Por lo anterior, con base en la información y documentación que fue proporcionada por el



SECRETARÍA DE MEDIO AMBIENTE
Y RECURSOS NATURALES

DELEGACIÓN FEDERAL EN EL ESTADO DE BAJA CALIFORNIA SUR

OFICIO N° SEMARNAT-BCS.02.02.0890/15

BITÁCORA: 03/DS-0006/02/15

interesado, esta autoridad administrativa tuvo por satisfechos los requisitos de solicitud previstos por los artículos 120 y 121 del Reglamento de la Ley General de Desarrollo Forestal Sustentable, así como la del artículo 15, párrafos segundo y tercero de la Ley Federal de Procedimiento Administrativo.

- IV. Que con el objeto de resolver lo relativo a la demostración de los supuestos normativos que establece el artículo 117, párrafo primero, de la Ley General de Desarrollo Forestal Sustentable, de cuyo cumplimiento depende la autorización de cambio de uso de suelo en terrenos forestales solicitada, esta autoridad administrativa se avocó al estudio de la información y documentación que obra en el expediente, considerando lo siguiente:

El artículo 117, párrafo primero, de la LGDFS, establece:

ARTICULO 117. La Secretaría sólo podrá autorizar el cambio de uso del suelo en terrenos forestales, por excepción, previa opinión técnica de los miembros del Consejo Estatal Forestal de que se trate y con base en los estudios técnicos justificativos que demuestren que no se compromete la biodiversidad, ni se provocará la erosión de los suelos, el deterioro de la calidad del agua o la disminución en su captación; y que los usos alternativos del suelo que se propongan sean más productivos a largo plazo. Estos estudios se deberán considerar en conjunto y no de manera aislada.

De la lectura de la disposición anteriormente citada, se desprende que a esta autoridad administrativa sólo le está permitido autorizar el cambio de uso de suelo en terrenos forestales, por excepción, cuando el interesado demuestre a través de su estudio técnico justificativo, que se actualizan los supuestos siguientes:

1. *Que no se comprometerá la biodiversidad,*
2. *Que no se provocará la erosión de los suelos,*
3. *Que no se provocará el deterioro de la calidad del agua o la disminución en su captación, y*
4. *Que los usos alternativos del suelo que se propongan sean más productivos a largo plazo.*

En tal virtud, con base en el análisis de la información técnica proporcionada por el interesado, se entra en el examen de los cuatro supuestos arriba referidos, en los términos que a continuación se indican:

1. Por lo que corresponde al **primero de los supuestos**, referente a la obligación de demostrar que **no se comprometerá la biodiversidad**, se observó lo siguiente:
Del estudio técnico justificativo se desprende información contenida en diversos apartados del mismo, consistente en que:

- La superficie solicitada para CUSTF forma parte del Desarrollo Turístico y Campo de Golf Querencia (DT y CG Querencia); ubicado en el corredor turístico de Los Cabos, donde el incremento en los años recientes de actividades turísticas, desarrollos habitacionales y hoteleros dirigidos al mercado extranjero, son notables y necesarios.

- El objetivo principal es obtener la autorización de cambio de uso de suelo de forestal a Residencial Turístico (Fraccionamiento) en la Sección 16 del Desarrollo Turístico y Campo de Golf Querencia, del predio denominado El Zalate, ubicado en el Municipio de Los Cabos, B.C.S., la descripción de las diversas áreas del proyecto se presentan a continuación.





SECRETARÍA DE MEDIO AMBIENTE
Y RECURSOS NATURALES

DELEGACIÓN FEDERAL EN EL ESTADO DE BAJA CALIFORNIA SUR

OFICIO N° SEMARNAT-BCS.02.02.0890/15

BITÁCORA: 03/DS-0006/02/15

1. Vialidades internas: El proyecto considera una vialidad interna que permite el acceso a cada uno de los lotes; esta será construida de pavimento, con un ancho de carpeta de 7.0 m y 1.5 m más de cada lado para la construcción de muros de contención necesarios para la protección de la vialidad, en una superficie de **1.08 hectáreas**.

2. Lotes para construcción de casas: El proyecto consiste de 15 lotes en total; los cuales serán de una superficie de 1,575 m² cada uno que en su conjunto suman una superficie de **2.36 hectáreas**. Es importante destacar que dentro de cada lote se respetarán las restricciones que marca el PDU (Plan de Desarrollo Urbano) que son: dejar libres de construcción 5 m en el frente y 3 m en los costados y la parte trasera.

3. Áreas verdes: Para dar cumplimiento a la legislación local en materia de uso de suelo (PDU), se consideraron áreas verdes en **7.45 hectáreas (68.39%)**.

- Las superficies que se pretenden utilizar para el desarrollo del proyecto denominado: "Desarrollo Residencial en la sección 16 del DT y CG Querencia" se ubican en el margen norte del Km. 27.5 sobre el corredor turístico San José del Cabo / Cabo San Lucas; geopolíticamente en el Municipio de Los Cabos, B.C.S. La población más cercana es la de San José del Cabo, ubicada a 4.19 km al noreste del proyecto.

Flora

- De acuerdo con la carta de Uso de Suelo y Vegetación del INEGI (2006) y con la información recabada en campo durante los trabajos de muestreo, se encontró que la vegetación presente en la zona de estudio se encuentra dominada por especies de clima muy árido cálido BW(h')w, el tipo de vegetación predominante en el proyecto y área de influencia corresponde a Vegetación Secundaria de Matorral Sarcocaulé.

- En el área solicitada para el cambio de uso de suelo en terrenos forestales, es de 10.89 hectáreas, el tipo de vegetación es Secundaria de Matorral Sarcocaulé, lo que representa el 100% de la superficie total del predio.

- Con la finalidad de demostrar que la remoción de la vegetación forestal en la superficie solicitada de 10.89 hectáreas no compromete o no pone en riesgo la diversidad florística del ecosistema que se verá afectado, se realizó un muestreo florístico en la área **Microcuenca** del proyecto en una superficie de 8,000 m², los sitios de muestreo utilizados fueron de forma circular de 17.84 m de radio para obtener una superficie muestreada de 1,000 m², en total se muestrearon 8 sitios. De igual forma para la **superficie solicitada para el CUSTF**, la superficie muestreada fue de 6,000 m², los sitios de muestreo utilizados fueron de forma circular de 17.84 m de radio para obtener una superficie muestreada de 1,000 m², en total se muestrearon 6 sitios, lo que representa un 5.51% de intensidad de muestreo, en ambos casos, la información obtenida en estos sitios fue analizada para determinar la afectación de la misma para el tipo de vegetación presente en el área de influencia y superficie del proyecto.

- En el ecosistema Árido y Semiárido (Vegetación de Zonas Áridas), para el tipo de vegetación Matorral Sarcocaulé, la riqueza y la abundancia, se encuentra representada por tres estratos (Superior, Medio y Bajo).

Riqueza de especies identificada en la asociación Matorral Sarcocaulé que se distribuye en la Microcuenca.





SECRETARÍA DE MEDIO AMBIENTE
Y RECURSOS NATURALES

DELEGACIÓN FEDERAL EN EL ESTADO DE BAJA CALIFORNIA SUR

OFICIO N° SEMARNAT-BCS.02.02.0890/15

BITÁCORA: 03/DS-0006/02/15

Estrato Superior (Microcuenca)

- Para el estrato superior se encuentra representado por 14 especies, pertenecientes a 8 familias, donde la mejor representada es la Fabaceae con 4 especies (28.57% del total), seguida por la familia Burseraceae con 3 especies (21.43% del total), la familia Cactaceae con 2 especies (14.29% del total) y las últimas 5 familias (Anacardiaceae, Apocynaceae, Euphorbiaceae, Rhamnaceae y Rutaceae) solamente registraron 1 especie cada una. Las principales especies arbóreas como son Palo blanco (*Lysiloma candida*), Palo fierro (*Olneya tesota*) y Palo eva (*Pithecellobium undulatum*), así como las principales cactáceas del sitio, Cardón pelón (*Pachycereus pringlei*) y Pitahaya agria (*Stenocereus gummosus*). La especie más abundante resulto ser Torote colorado (*Bursera microphylla*) y Palo blanco (*Lysiloma candida*) y los menos representados son Palo fierro (*Olneya tesota*), Jacalosuchil (*Plumeria acutifolia*), Palo fierro ejotón (*Pithecellobium confine*), Torote blanco (*Bursera odorata*), y Palo amarillo (*Esenbeckia flava*).

Estrato Medio (Microcuenca)

- Para el estrato medio se encontró un total de 14 especies pertenecientes a 8 familias diferentes, donde la familia Fabaceae es la mejor representada con un total de 4 especies, que representa el 28.57% del total, seguida por las familias Cactaceae, Compositae y Euphorbiaceae con un total de 2 especies, que representa el 14.29% del total, respectivamente y las 4 familias restantes (Agavaceae, Fouquieriaceae, Rhamnaceae y Solanaceae) solamente con una 1 especie cada una. Las especies que destacan en abundancia son Lomboy (*Jatropha cinerea*) como la más abundante por mucho y las menos abundantes Palo verde (*Cercidium floridum*), Mezquite (*Prosopis articulata*), Vinorama (*Acacia brandegeana*) y Tacote (*Viguiera deltoidea*), también existe la presencia de dos especies de cactáceas Cholla (*Cylindropuntia cholla*) y Pitahaya dulce (*Stenocereus thurberi*).- Para el estrato medio se encontró un total de 14 especies pertenecientes a 8 familias diferentes, donde la familia Fabaceae es la mejor representada con un total de 4 especies, que representa el 28.57% del total, seguida por las familias Cactaceae, Compositae y Euphorbiaceae con un total de 2 especies, que representa el 14.29% del total, respectivamente y las 4 familias restantes (Agavaceae, Fouquieriaceae, Rhamnaceae y Solanaceae) solamente con una 1 especie cada una. Las especies que destacan en abundancia son Lomboy (*Jatropha cinerea*) como la más abundante por mucho y las menos abundantes Palo verde (*Cercidium floridum*), Mezquite (*Prosopis articulata*), Vinorama (*Acacia brandegeana*) y Tacote (*Viguiera deltoidea*), también existe la presencia de dos especies de cactáceas Cholla (*Cylindropuntia cholla*) y Pitahaya dulce (*Stenocereus thurberi*).

Estrato Bajo (Microcuenca)

- El estrato bajo es el más representativo en esta asociación ya que se registra un total de 26 especies pertenecientes a 14 familias diferentes, donde la familia Cactaceae es la mejor representada con un total de 7 especies (26.92% del total), seguida por las familias Fabaceae con 4 especies (15.38% del total), Euphorbiaceae con un total de 3 especies (11.54% del total), Solanaceae con un total de 2 especies (7.69% del total) y las últimas 10 familias restantes (Acanthaceae, Celastraceae, Compositae, Convolvulaceae, Malvaceae, Poaceae, Polygonaceae, Rubiaceae, Simmondsiaceae y Turneraceae) solamente con 1 especie cada una. Las especies que destacan por su abundancia Rama prieta (*Indigofera nelsonii*) y en menor medida las cactáceas como Biznaga (*Ferocactus peninsulae*), viejitos (*Mammillaria armillata*), Garambullo (*Lophocereus schottii*), Rajamatraca (*Wilcoxia striata*) y Clavellina (*Opuntia molesta*), así como algunas arbustivas Jojoba (*Simmondsia chinensis*), Mangle dulce (*Maytenus phyllanthoides*),





SECRETARÍA DE MEDIO AMBIENTE
Y RECURSOS NATURALES

DELEGACIÓN FEDERAL EN EL ESTADO DE BAJA CALIFORNIA SUR

OFICIO N° SEMARNAT-BCS.02.02.0890/15

BITÁCORA: 03/DS-0006/02/15

Tabardillo (*Calliandra californica*), Incienso (*Encelia farinosa*) y Papache (*Randia megacarpa*).

Riqueza de especies identificada en la asociación Vegetación Secundaria de Matorral Sarcocaula que se distribuye en la superficie solicitada para CUSTF.

Estrato Superior (CUSTF)

- Para el estrato superior se encuentra representado por 8 especies pertenecientes a 4 familias, donde las familias mejor representadas son: Burseraceae con 3 especies (37.50% del total), Fabaceae y Rhamnaceae con 2 especies (25.00% del total, respectivamente), mientras que la familia Cactaceae solamente registró 1 especie, de las que destacan en por su mayor abundancia Torote colorado (*Bursera microphylla*), Copal (*Bursera hindsiana*), Palo blanco (*Lysiloma candida*) y Cardón pelón (*Pachycereus pringlei*), las menos abundantes Palo colorado (*Colubrina glabra*) y Cacachila (*Karwinskia humboldtiana*).

Estrato Medio (CUSTF)

- Para el estrato medio se encontró un total de 9 especies pertenecientes a 7 familias diferentes, donde las familias Cactaceae y Euphorbiaceae son las mejor representadas con 2 especies cada una (22.22% del total, respectivamente), mientras que las 5 familias restantes (Anacardiaceae, Compositae, Fabaceae, Fouquieriaceae y Rubiaceae) solamente registraron 1 especie cada una, de las que destacan en abundancia Margarita (*Viguiera laciniata*), Ciruelo (*Cyrtocarpa edulis*) y Liga (*Euphorbia californica*) y las menos abundantes, Palo adán (*Fouquieria diguetii*) y Celosa (*Mimosa xantii*).

Estrato Bajo (CUSTF)

- En el estrato bajo se encontraron un total de 12 especies pertenecientes a 7 familias diferentes, donde la familia Cactaceae es la mejor representada con 4 especies (33.33% del total), seguida por la familia Solanaceae con un total de 3 especies (25.00% del total), y las 5 familias restantes (Acanthaceae, Compositae, Malvaceae, Poaceae y Turneraceae) solo registraron 1 especie cada una, entre las que destacan por su abundancia Rama parda (*Ruellia californica*) y Zacate buffel (*Cenchrus ciliaris*) y en menor medida las Cactáceas Biznaga (*Ferocactus peninsulae*), Garambullo (*Lophocereus schottii*) y viejitos (*Mammillaria armillata*), así como algunas arbustivas Damiana (*Turnera diffusa*).

En lo referente a especies sujetas a alguna categoría de protección con respecto a la NOM-059-SEMARNAT-2010, a nivel Microcuenca solamente se identificó a Palo fierro (*Olneya tesota*), la cual se encuentra en la categoría de Protección especial (Pr), No Endémica y se observó en el estrato superior, en lo que respecta a las superficies solicitadas para CUSTF no se identificaron especies enlistadas en alguna categoría de riesgo conforme a la citada norma.

- Derivado de las estimaciones realizadas, se presenta un análisis comparativo de los índices de diversidad florística. Se estimó un índice de Shannon para cada uno de los estratos tanto a nivel Microcuenca como a nivel predio.

- Que derivado de la estimación de los tres estratos encontrados en el área de CUSTF (superior, medio e bajo), se estimó un índice de Shannon de 1.73 en el estrato superior, 2.02 en el estrato medio y 1.98 en el estrato bajo, mientras que para la Microcuenca se estimó un



SECRETARÍA DE MEDIO AMBIENTE
Y RECURSOS NATURALES

DELEGACIÓN FEDERAL EN EL ESTADO DE BAJA CALIFORNIA SUR

OFICIO N° SEMARNAT-BCS.02.02.0890/15

BITÁCORA: 03/DS-0006/02/15

Índice de Shannon de 2.04 en el estrato superior, 1.89 en el estrato medio y 2.03 en el estrato bajo. Por otra parte la Riqueza de la Microcuenca corresponde a casi el doble comparada con la superficie de CUSTF (54 vs 29), lo que significa que todas las especies de flora silvestre observadas dentro de superficie solicitada para el cambio de uso de suelo de terrenos forestales, se encuentran representadas en la parte media y alta de la Microcuenca, por lo tanto su afectación no compromete la biodiversidad.

Medidas de prevención y mitigación al recurso flora

- Ejecutar el programa de rescate y reubicación de especies nativas, para ser utilizadas en actividades de reforestación.
- Quedará prohibida la quema de material vegetal residual, así como el uso de herbicidas o productos químicos como métodos de eliminación de cobertura vegetal de las superficies solicitadas para CUSTF.
- Se evitará el derribo de vegetación en áreas que no cuenten con la autorización en materia de CUSTF.
- Previo a las actividades de CUSTF se ejecutarán acciones de ahuyentamiento de fauna nativa, considerando principalmente a las especies enlistadas en la NOM-059-SEMARNAT-2010 y aquellas otras de lento desplazamiento que se identificaron dentro de las superficies solicitadas para CUSTF. Las especies de fauna silvestre que sean capturadas dentro de las superficies solicitadas para CUSTF serán reubicadas dentro de las superficies de conservación con que cuenta el Desarrollo Turístico.
- Respecto al derribo de los árboles se realizará previa delimitación de las áreas a desmontar y utilizando técnicas de derribo direccional, para evitar posibles riesgos de afectación de vegetación adyacente.

Medidas de prevención y mitigación al recurso fauna

- Durante la ejecución de las actividades de desmonte quedará prohibida la captura, molestia, cacería o aprovechamiento de fauna silvestre y/o sus derivados que puedan encontrarse dentro de las superficies solicitadas para CUSTF o dentro del Desarrollo Turístico, esas restricciones continuarán durante las actividades de construcción.
- Se colocarán señalizaciones informativas y restrictivas para evitar afectaciones a la fauna silvestre durante las actividades de desmonte, despalme, construcción y operación del proyecto.
- Se informará al residente de la obra y trabajadores, mediante pláticas y letreros colocados en la obra, que se debe respetar en general a la fauna del sitio y los alrededores.
- Durante las actividades de desmonte, despalme, construcción y operación del proyecto quedará estrictamente prohibido introducir fauna doméstica, nociva y/o exótica al proyecto, ya que esta en general depreda o ahuyenta a la fauna silvestre.
- Previo a las actividades de CUSTF se ejecutarán acciones de ahuyentamiento de fauna nativa señalada, el cual considera como prioridad a las especies que se identificaron enlistadas en la NOM-059-SEMARNAT-2010, las cuales forman parte del grupo de los reptiles.





DELEGACIÓN FEDERAL EN EL ESTADO DE BAJA CALIFORNIA SUR

OFICIO N° SEMARNAT-BCS.02.02.0890/15

BITÁCORA: 03/DS-0006/02/15

SECRETARÍA DE MEDIO AMBIENTE
Y RECURSOS NATURALES

- Con la conservación de 7.45 hectáreas dentro del proyecto, en su estado natural (áreas verdes), se favorecerá la recuperación de hábitat para la fauna silvestre que sea ahuyentada con las actividades de CUSTF del proyecto, de igual manera, será en estas áreas donde se reubiquen los especímenes de fauna silvestre capturados previo a las actividades de CUSTF del proyecto.

* Con base en el análisis de la información técnica proporcionada por el interesado y en la visita de campo, se consideró que la superficie solicitada para cambio de uso de suelo es vegetación secundaria de Matorral Sarcocaula, en buen estado de conservación, con especies endémicas y de interés ecológico y uso preferentemente forestal.

Flora

Estrato superior: A nivel Microcuena se presenta una riqueza de 14 especies, en la superficie solicitada la riqueza es menor con 8 especies.

Estrato medio: A nivel Microcuena se presenta una riqueza de 14 especies, en la superficie solicitada la riqueza es menor con 9 especies.

Estrato inferior: A nivel Microcuena se presenta una riqueza de 26 especies, en la superficie solicitada la riqueza es menor con 12 especies.

* En relación a especies listadas en la NOM-059-SEMARNAT-2010, ninguna de las especies se encuentran presentes en la superficie solicitada para CUSTF.

* Derivado de lo anterior, se puede resumir que durante la ejecución del CUSTF, por las características propias de los ecosistemas del área, y fortalecido con las medidas de mitigación propuestas en el ETJ se permitirá asegurar que en ningún momento se ponga en riesgo la biodiversidad del área, los ecosistemas y/o las formas de vida.

Fauna

* Para conocer el grado de afectación que el desarrollo del proyecto ocasionará al recurso fauna el promovente realizó el levantamiento de datos faunísticos, incluyendo el área sujeta a CUSTF como en la Microcuena, encontrando que para todos los grupos faunísticos la riqueza es mucho mayor en la Microcuena.

* Dentro de la superficie solicitada para CUSTF en lo que se refiere a herpetofauna la riqueza de taxones encontrada fue de 4 especies, incluyendo muestreo directo e indirecto, de las cuales 3 especies se encuentran enlistadas en la NOM-059-SEMARNAT-2010, 2 Amanazadas, Cachora negra panza azul (*Urosaurus nigricaudus*), Cachora guera (*Uta stansburiana*) y 1 Protección Guico (*Cnemidophorus labialis*). En lo que respecta a mamíferos, a nivel predio se registraron 4 especies, ninguna de éstas se encuentra enlistada en la NOM-059-SEMARNAT-2010. En cuanto a la ornitofauna a nivel predio se registraron 16 especies, ninguna de éstas se encuentra enlistada en la NOM-059-SEMARNAT-2010.

* Con lo anterior, queda demostrado que las especies faunísticas registradas en la superficie solicitada para el cambio de uso de suelo en terrenos forestales son de amplia distribución en el predio y Microcuena, por lo que la remoción de la vegetación forestal en dicha superficie, no compromete la sobrevivencia de ninguna de las especies de fauna silvestre registradas. Así mismo, el promovente ha planteado un conjunto de medidas de mitigación que se





SECRETARÍA DE MEDIO AMBIENTE
Y RECURSOS NATURALES

DELEGACIÓN FEDERAL EN EL ESTADO DE BAJA CALIFORNIA SUR

OFICIO N° SEMARNAT-BCS.02.02.0890/15

BITÁCORA: 03/DS-0006/02/15

implementarán para prevenir y mitigar los impactos ambientales que pudieran generarse por las actividades de cambio de uso de suelo en terrenos forestales. Además del ahuyentamiento durante las actividades de cambio de uso de suelo en terrenos forestales, el rescate y reubicación de especies poniendo más énfasis en las especies de lento desplazamiento.

Con base en los razonamientos arriba expresados y en los expuestos por el promovente, esta autoridad administrativa considera que se encuentra acreditada la primera de las hipótesis normativas establecidas por el artículo 117 párrafo primero, de la LGDFS, en cuanto que con éstos ha quedado técnicamente demostrado que el desarrollo del proyecto de cambio de uso de suelo en cuestión, **no compromete la biodiversidad.**

2.- Por lo que corresponde al **segundo de los supuestos**, referente a la obligación de demostrar que **no se provocará la erosión de los suelos**, se observó lo siguiente:

Del estudio técnico justificativo, se desprende información contenida en diversos apartados del mismo, consistente en que:

- De acuerdo a la carta edafológica (INEGI, 1995), el tipo de suelo (unidad de suelo) del área del proyecto es el **Regosol eutrico**, lo cual fue verificado en campo.

- Para determinar la pérdida de suelo por erosión del área donde se localiza el polígono sujeto a CUSTF se utilizó la metodología basada en la **Ecuación Universal de Pérdida de Suelo Revisada (RUSLE)**, **formulación: $E=(R)(K)(LS)(C)(P)$** .

- De acuerdo a las estimaciones realizadas se encontró que la erosión actual en la superficie de 10.89 hectáreas de vegetación secundaria de Matorral Sarcocaulis solicitada para el CUSTF es de 975.61 toneladas por año, de acuerdo al tipo de suelo encontrado en la superficie en mención.

- Asimismo, se estimó la erosión que se presentaría si la superficie solicitada quedara expuesta totalmente a los agentes erosivos, para lo cual se obtuvo que la erosión alcanzaría la cantidad de 2,639.91 toneladas por año.

Medidas de prevención y mitigación para el recurso suelo

- Con la finalidad de mitigar la erosión que podría presentarse en caso de que se expusiera la superficie de CUSTF a los agentes erosivos (2,639.91 ton/año) se han planteado las siguientes medidas de prevención y mitigación:

Medidas de prevención para el recurso suelo

Para minimizar los impactos productos de las actividades de preparación y construcción del sitio, que involucran movimiento de tierra y excavaciones, durante el desmonte, despalle y nivelación, construcción, y limpieza del área, etc. se consideran la aplicación de las siguientes medidas:

- Se colocarán letrinas portátiles en proporción de una por cada 15 trabajadores, para evitar el fecalismo al aire libre por parte del personal que intervenga en la obra.

- En la medida de lo posible programar las actividades de remoción de vegetación y despalle en época de estiaje para evitar la erosión hídrica.





SECRETARÍA DE MEDIO AMBIENTE
Y RECURSOS NATURALES

DELEGACIÓN FEDERAL EN EL ESTADO DE BAJA CALIFORNIA SUR

OFICIO N° SEMARNAT-BCS.02.02.0890/15

BITÁCORA: 03/DS-0006/02/15

- Ejecutar el CUSTF de manera paulatina, disminuyendo con esto el tiempo de exposición del suelo a los factores climáticos (lluvia principalmente) con los consecuentes riesgos de erosión hídrica.
- Todas las actividades relacionadas con el mantenimiento y abastecimiento de aceites y combustibles, se realizarán en lugares debidamente establecidos y autorizados fuera de la superficie solicitada para CUSTF y del trazo del proyecto.
- Se establecerá un área específica para la recolección de desechos de obra, y el acondicionamiento un sitio para el resguardo de maquinaria y equipos de trabajo, con el objeto de prevenir la contaminación del suelo por derrames de grasas, aceites y/o combustibles durante el resguardo de los mismos en horas no laborables.
- Se colocarán recipientes con tapa para la basura, identificados con un color representativo y un letrero que indique sus servicios, estos serán colocados en lugares estratégicos, a manera de hacer más eficiente el proceso de recolección.
- Realizar mantenimiento preventivo a los vehículos y equipo para minimizar los riesgos del vertido de sustancias contaminantes al momento de la operación.
- Dar mantenimiento preventivo a la maquinaria y equipo para disminuir las emisiones de ruidos que provoquen una alteración en la calidad del aire.

Medida de mitigación sobre el suelo

- Se propone la conservación como áreas verdes de 7.66 ha, dentro del proyecto como medida para compensar el impacto ambiental a los servicios ambientales que presta la superficie solicitada para CUSTF.
 - Antes de iniciar se deberá retirar la capa de suelo fértil y ubicarlo en sitios donde pueda ser utilizado o donde contribuya a mejorar el hábitat.
 - Efectuar riegos frecuentes con agua tratada, en aquellas áreas de suelo desnudo que hayan sido sujetas de despalme, para disminuir riesgos de erosión eólica.
 - Ejecutar un programa de rescate, colecta y reubicación de flora silvestre. Las especies rescatadas se pretenden sean utilizadas para el aumento en cobertura vegetal en las 7.45 hectáreas propuestas que se conservarán como áreas verdes.
 - Recolectar los materiales y cualquier tipo de residuo y colocarlos en el relleno sanitario más cercano.
 - El suelo retirado se puede colocar en sitios con vegetación a conservar, teniendo cuidado de no cubrir demasiado las plantas.
- * En el artículo 2 fracción XV del RLGDFS se especifica que la erosión es el proceso de desprendimiento y arrastre de las partículas del suelo; al respecto se ha considerado que el área solicitada para CUSTF presenta susceptibilidad baja a la erosión (Regosoles), dependiendo de las condiciones físicas y ambientales; sin embargo, para ello el promovente ha propuesto la conservación de 7.45 hectáreas dentro del polígono solicitado para CUSTF, donde no se colocará ninguna carpeta impermeable.
- * Asimismo, esta autoridad administrativa ha considerado que, de acuerdo con la información



SECRETARÍA DE MEDIO AMBIENTE
Y RECURSOS NATURALES

DELEGACIÓN FEDERAL EN EL ESTADO DE BAJA CALIFORNIA SUR

OFICIO N° SEMARNAT-BCS.02.02.0890/15

BITÁCORA: 03/DS-0006/02/15

presentada por el promovente y el informe de la visita técnica, las superficies solicitadas **no tiene tierras frágiles**; por otra parte, el promovente realizó la estimación de la erosión que se presenta en las 10.89 hectáreas donde se realizará el CUSTF, considerando las características propias del terreno, en las condiciones actuales, es decir con vegetación forestal, estimando una pérdida de **975.61 ton/año, el cual se considera un valor moderado**, y la estimación de la erosión que se presentaría una vez realizadas las actividades del CUSTF obteniendo un estimado de **2,639.91 ton/año de suelo**, incrementándose la erosión de suelo en **1,664.30 ton/año**. Con las actividades de rescate de flora en la superficie de 7.45 hectáreas, se propiciará la recuperación del suelo, el cual sería mayor al suelo que se perdería con el cambio de uso de suelo.

* Con lo antes expuesto se comprueba que las medidas de prevención y mitigación propuestas tienen la capacidad de **captar o retener la erosión** que pudiera presentarse, además de que las medidas preventivas y de mitigación propuestas por el promovente, como son: conservación de la capa orgánica para su uso en las áreas de conservación, y para acciones de conservación y reforestación de las áreas de conservación en 7.45 hectáreas, riego en las áreas desmontadas, entre otros; acciones que coadyuvarán a prevenir y mitigar la erosión del suelo. Además, una vez realizado el cambio de uso de suelo en terrenos forestales la erosión disminuye a una tasa cero en la superficie solicitada para CUSTF ya que esta estará completamente compactada y recubierta con concreto la cual protegerá al suelo y este no estará expuesto a los agentes erosivos.

Por lo anterior, con base en los razonamientos arriba expresados, esta autoridad administrativa considera que se encuentra acreditada la segunda de las hipótesis normativas establecidas por el artículo 117, párrafo primero, de la LGDFS, en cuanto a que, con éstos ha quedado técnicamente demostrado que con el desarrollo del proyecto de cambio de uso de suelo en terrenos forestales en cuestión, **no se provocará la erosión de los suelos**.

3.- Por lo que corresponde al **tercero de los supuestos** arriba referidos, relativo a la obligación de demostrar que **no se provocará el deterioro de la calidad del agua o la disminución en su captación**, se observó lo siguiente:

Del estudio técnico justificativo se desprende lo siguiente:

- De acuerdo a INEGI (1995), el área de estudio se localiza en la Región Hidrológica No. 6 (RH-6) denominada Baja California Sureste. La cual se localiza hacia el Sureste de la Península desde Bahía Concepción hasta el extremo Sur en Cabo San Lucas. Esta región tiene una superficie aproximada de 12,232 km², está formada por un conjunto de arroyos intermitentes que por lo general desembocan en el Golfo de California.

- La cuenca hidrológica que engloba completamente a la zona de estudio es la Cuenca A; denominada La Paz-Cabo San Lucas. Esta cuenca se localiza sobre la vertiente del Golfo de California, la cual su principal característica es la producir escurrimientos menores a 10 milímetros, por esta razón no existe la presencia de ríos permanentes en la zona.

- Al interior de la Microcuenca se reporta la presencia de un gran número de afluentes del tipo intermitente, siendo el principal el arroyo denominado El Alamito (es el más cercano al área del proyecto), determinado como una corriente de segundo orden.

- Específicamente dentro del predio no se presentan escurrimientos superficiales de ningún tipo; de hecho la delimitación de la superficie para CUSTF se hizo respetando un pequeño escurrimiento superficial intermitente ubicado al Suroeste de la misma.





SECRETARÍA DE MEDIO AMBIENTE
Y RECURSOS NATURALES

DELEGACIÓN FEDERAL EN EL ESTADO DE BAJA CALIFORNIA SUR

OFICIO N° SEMARNAT-BCS.02.02.0890/15

BITÁCORA: 03/DS-0006/02/15

- Con respecto a la superficie de la Microcuenca hidrográfica en que queda inmerso el proyecto, la superficie solicitada para CUSTF únicamente representa el 0.3%, ya que la superficie total de la microcuenca es de 3,644.01 hectáreas.
- El potencial de infiltración de agua de un área arbolada depende de un gran número de factores tales como: la cantidad y distribución de la precipitación, el tipo de suelo, las características del mantillo, el tipo de vegetación y geomorfología del área, entre otros. Esto indica que la estimación de captura de agua debe realizarse para áreas específicas y con información muy fina sobre la mayor parte de las variables arriba señaladas.
- Con el fin de realizar un análisis de valoración de este servicio ambiental en las áreas forestales propuestas para Cambio de Uso de Suelo en el proyecto, se retomó la metodología mencionada por Torres y Guevara (2002) en la cual emplean el modelo de Coeficiente de escurrimiento desarrollado por el Instituto Mexicano de Tecnología del Agua.

El modelo asume que el coeficiente de escurrimiento (C_e) se estimó como sigue:

$C_e = K (P-500) / 200$ cuando K es igual o menor a 0.15 y $C_e = K (P-250) / 2000 + (K-0.15) / 1.5$ cuando K es mayor que 0.15.

K es un factor que depende de la cobertura arbolada (Entre 25-50%) y del tipo de suelo (B: Suelos medianamente permeables (arenas de mediana profundidad, loes y migajón), lo que genera un valor para el factor K de (0.26).

Con base en los valores promedio de precipitación (periodo 1971-2000) obtenido de los datos publicados por la Comisión Nacional del Agua en la estación meteorológica más cercana al proyecto, el cual es de 309.7 mm anuales.

Además, se obtuvo el dato de evapotranspiración para la zona donde se ubica la superficie solicitada para CUSTF, conforme a lo que reporta INEGI, el cual es de 270.00 mm.

Para el cálculo de escurrimiento se retomó el modelo de Coeficiente de escurrimiento desarrollado por el Instituto Mexicano de Tecnología del Agua. El modelo asume que el coeficiente de escurrimiento (C_e) se puede estimar como sigue:

$C_e = K (P-500) / 200$ cuando K es igual o menor a 0.15 y $C_e = K (P-250) / 2000 + (K-0.15) / 1.5$ cuando K es mayor que 0.15

Con la información anterior a continuación se presenta el cálculo de captura de agua en la superficie solicitada para CUSTF, en cada uno de los escenarios; entendiendo estos escenarios como sigue:

Escenario 0. En la situación actual que se encuentra la superficie solicitada para CUSTF, y corresponde a lo siguiente: K (0.26), P (309.7 mm), CE (0.081), Agua que escurre (25.115 mm), Evapotranspiración (270 mm), Captura de agua (14.59 mm), Captura de agua (145.85 m³/Ha.), Superficie (10.89 Ha.) y Captura de agua (1,588.31 m³/Año).

Escenario 1. La superficie solicitada para CUSTF una vez ejecutadas las actividades de desmonte: K (0.28), P (309.7 mm), CE (0.095), Agua que escurre (29.429 mm), Evapotranspiración (270 mm), Captura de agua (10.27 mm), Captura de agua (102.71 m³/Ha.), Superficie (10.89 Ha.) y Captura de agua (1,118.51 m³/Año).

Escenario 2. La superficie solicitada para CUSTF una vez implementado el nuevo uso de suelo: K (0.28), P (309.7 mm), CE (1.00), Agua que escurre (111.4 mm), Evapotranspiración (270 mm), Captura de agua (0.00 mm), Captura de agua (0.00 m³/Ha.), Superficie (10.89 Ha.) y Captura de agua (0.00 m³/Año).

Mediante el cálculo anterior, se puede señalar que con el CUSTF propuesto y con la construcción del proyecto se perderá una superficie arbolada de 10.89 hectáreas y por ende





SECRETARÍA DE MEDIO AMBIENTE
Y RECURSOS NATURALES

DELEGACIÓN FEDERAL EN EL ESTADO DE BAJA CALIFORNIA SUR

OFICIO N° SEMARNAT-BCS.02.02.0890/15

BITÁCORA: 03/DS-0006/02/15

habrá una disminución en la captura de agua en 1,588.31 m³/año una vez ejecutado el proyecto (Escenario 2); sin embargo, con la intención de presentar los elementos que justifiquen que con el CUSTF propuesto no se compromete la provisión de agua en cantidad y calidad dentro de la Microcuenca hidrográfica donde se pretende desarrollar el proyecto, además de que el promovente presenta una serie de elementos que permiten obtener una conclusión en este sentido:

En función del porcentaje que representa la superficie solicitada para CUSTF, con respecto a la superficie total de la Microcuenca así como a la superficie arbolada de la misma, la superficie solicitada para CUSTF no puede considerarse como un elemento netamente indispensable en los ecosistemas forestales de la Microcuenca, ni como de importancia relevante en la captura de agua y recarga de los mantos acuíferos; y si bien es cierto que con el CUSTF de entrada existirá una disminución en la superficie que captura agua en la Microcuenca; por la vasta superficie de esta última; la disminución no llega a considerarse a tal grado que ponga en riesgo el servicio denominado captura de agua en la Microcuenca.

Teniendo en cuenta este valor ambiental la pérdida en el servicio ambiental con motivo del CUSTF es moderadamente representativa, además tomando en consideración que en la Microcuenca donde se ubica la superficie solicitada para CUSTF existen otras 3,633.12 hectáreas cubiertas con vegetación que seguirán prestando el servicio ambiental de captura de agua, lo anterior es suficiente para asegurar que el CUSTF no pondrá en riesgo la captura de agua de la Microcuenca hidrológica.

De las medidas de prevención y mitigación de impactos ambientales:

- Adicionalmente, el proyecto propone la conservación e incremento en cobertura vegetal de 7.54 hectáreas como corredores biológicos dentro de la poligonal total del predio; con lo que se permitirá garantizar la conservación de vegetación para captura de agua en 0.7 veces la que se solicita para CUSTF.
- Ejecutar de actividades de rescate, colecta y reubicación de especies nativas permitirá recobrar cobertura vegetal en las áreas que no se construya el proyecto; específicamente el área de conservación y áreas verdes.
- Quedará estrictamente prohibido verter cualquier tipo de desecho sólido, líquido o aguas residuales a los escurrimientos intermitentes cercanos a las superficies solicitadas para CUSTF.
- Con la colocación de letrinas portátiles a razón de 1 por cada 15 trabajadores quedará prohibida la defecación al aire libre que pudiera causar contaminación a los cuerpos de agua y/o escurrimientos superficiales intermitentes cercanos al proyecto.
- Con la Implementación de actividades de manejo y conservación de suelos de igual forma se evitará que materiales y residuos de estos sean arrojados a los cuerpos de agua y/o escurrimientos superficiales cercanos a las superficies solicitadas para CUSTF.
- El proyecto propone la construcción de un sistema de drenaje que permita el libre flujo de escurrimientos de lluvia del área de influencia y garantizar la no afectación a estas escorrentías.
- Con vista en la información proporcionada por el promovente y en la visita de técnica realizada por personal esta Delegación Federal de la SEMARNAT en el Estado de Baja California Sur, en el área requerida para CUSTF, no se encuentra afectado por escurrimientos superficiales cuyas características los puedan convertir en competencia Federal.





SECRETARÍA DE MEDIO AMBIENTE
Y RECURSOS NATURALES

DELEGACIÓN FEDERAL EN EL ESTADO DE BAJA CALIFORNIA SUR

OFICIO N° SEMARNAT-BCS.02.02.0890/15

BITÁCORA: 03/DS-0006/02/15

Por lo anterior, con base en las consideraciones arriba expresadas, esta autoridad administrativa estima que se encuentra acreditada la tercera de las hipótesis normativas que establece el artículo 117, párrafo primero, de la LGDFS, en cuanto que con éstos ha quedado técnicamente demostrado que con el desarrollo del proyecto de cambio de uso de suelo en terrenos forestales en cuestión, no se provocará el deterioro de la calidad del agua o la disminución en su captación.

4.- Por lo que corresponde al **cuarto de los supuestos** arriba referidos, referente a la obligación de **demostrar que los usos alternativos del suelo que se propongan sean más productivos a largo plazo**, se observó lo siguiente:

Del estudio técnico justificativo, se desprende lo siguiente:

Justificación social

- El proyecto generará pago de impuestos así como derrama económica al Municipio de Los Cabos.
- La puesta en marcha de este proyecto generará empleos directos temporales e indirectos permanentes para los habitantes de la zona.
- Con excepción de los empleos directos e indirectos que se generarán con el desarrollo del proyecto en la totalidad de las etapas, la mayoría de las justificaciones sociales son cualitativas y es difícil separar la justificación social de un proyecto de la justificación económica, de cualquier forma a continuación se presentan los principales beneficios sociales que se obtendrán con el proyecto.
- Las actividades agropecuarias en la zona se han hecho cada vez menos rentables debido a la falta de asistencia técnica y financiera, salinización del suelo y dificultades para la comercialización de productos, por lo que estas actividades se han venido abandonando paulatinamente.
- Para el desarrollo del proyecto se necesitará de mano de obra calificada y no calificada. El tipo de contratación será temporal o permanente en algunos casos. Durante la etapa de preparación del sitio y construcción, se requerirá de personal de diversos oficios y aptitudes.
- Todos los materiales de construcción que sean requeridos por el proyecto serán adquiridos en casas de materiales de la zona y en bancos de materiales autorizados.
- El CUSTF solicitado se justifica tomando en cuenta las características de tipo edafológico, climático y sobre todo, su ubicación estratégica, lo que permitirá abrir mayores posibilidades de empleos en las diversas fases del proyecto, impactando positivamente a las poblaciones cercanas, ya que de ella se reclutarán empleados para cubrir diversos perfiles laborales y profesionales.
- Con base en el análisis y tomando como punto de vista su costo ambiental contra beneficios, se puede deducir que la magnitud de los daños generados no rebasan a los beneficios esperados; es decir, son de mayor relevancia los beneficios a la sociedad que los perjuicios al ambiente, ya que estos serán menores. También hay que considerar que dichas afectaciones serán minimizadas y amortiguadas a través de las medidas de mitigación que se aplicarán en el periodo de ejecución del proyecto.





SECRETARÍA DE MEDIO AMBIENTE
Y RECURSOS NATURALES

DELEGACIÓN FEDERAL EN EL ESTADO DE BAJA CALIFORNIA SUR

OFICIO N° SEMARNAT-BCS.02.02.0890/15

BITÁCORA: 03/DS-0006/02/15

Justificación económica

- Actualmente la superficie solicitada para CUSTF no presenta un uso económico actual, sin embargo, mediante la valoración económica de los recursos biológicos que presta la fracción de terreno se puede concluir que el valor económico de la misma es de \$1'646,400.00 pesos.
- En lo referente al valor económico del servicio ambiental captura de agua que presta la superficie solicitada para CUSTF, este se calculó de la siguiente manera: Cantidad de agua capturada por cantidad de hectáreas a desmontar por el precio por metro cúbico de agua en función de la zona de disponibilidad, con lo que se tiene que, en este servicio ambiental se estarían perdiendo 322,010.86 pesos al año.
- Por otro lado el valor económico que se reflejaría por la disminución en la captura de carbono que se presenta en la superficie solicitada para CUSTF fue calculado en 113,256.00 pesos al año aproximadamente.
- Derivado de lo anterior, considerando el valor de los recursos biológicos forestales y el valor económico de aquellos servicios ambientales que prestan los predios, fue posible realizar un cálculo monetario, el valor total de la superficie solicitada para CUSTF se consideraría en \$2'081,666.86 pesos.
- Finalmente, con la intención de asegurar que con el CUSTF propuesto son mayores los beneficios económicos y sociales por la ejecución del proyecto, los cuales ascienden a \$187'667,326.40 pesos, que incluyen conceptos de: 1) Derrama económica por el pago de salarios en los empleos directos para los próximos 15 años, necesarios para la construcción y operación de las 34 residencias, 2) Derrama económica por el pago de salarios en los empleos directos para la construcción de las vialidades internas, 3) Pago de Impuestos Prediales sobre la adquisición de bienes inmuebles (15 años), 4) Ejecución de actividades de rescate de flora y fauna silvestre, 5) Cumplimiento de Términos y Condicionantes en materia de Impacto Ambiental y Forestal para los próximos 15 años, y 6) Depósito al fondo Forestal Mexicano por concepto de Cambio de uso de suelo en terreno forestal, que en comparación con la valoración económica de los recursos biológicos forestales que presta la fracción de terreno (2'081,666.86 pesos); estos últimos representan el 1.11% con respecto a los primeros; lo que nos permite asegurar que el CUSTF es más productivo económicamente a largo plazo.
- Por lo expuesto, se desprende que si bien el uso propuesto en los terrenos forestales afectados no implica de manera directa el desarrollo de actividades productivas, la construcción de infraestructura turística, constituye un factor de trascendencia dentro del proceso de producción. Asimismo, en la comparativa entre la estimación de los recursos biológicos forestales encontrados en el sitio del proyecto y la derrama económica calculada con el proyecto en cuestión, se demuestra el incremento en materia económica a corto, mediano y largo plazo con beneficios directos para toda la región.

Con vista en la información proporcionada, como en los razonamientos formulados por el interesado, se aprecia que la superficie forestal solicitada para cambio de uso de suelo no cuenta con los elementos físico-biológicos que permitan rebasar la relación costo-beneficio (valor estimado de los recursos biológicos forestales \$2'81,666.86 a 15 años) comparado con el Valor Actual Neto del proyecto a los mismos años (\$187'67,326.40 M.N.); el valor de los recursos biológicos forestales se estima considerando que conservara la misma calidad los ecosistemas, sin embargo, el área de CUSTF se encuentra sometida a condiciones de presión antropogénica, por lo que se prevé que el valor de los recursos biológicos se verían disminuidos a través del tiempo y el **uso alternativo del predio ha de ser más productivo a largo plazo con la**





SECRETARÍA DE MEDIO AMBIENTE
Y RECURSOS NATURALES

DELEGACIÓN FEDERAL EN EL ESTADO DE BAJA CALIFORNIA SUR

OFICIO N° SEMARNAT-BCS.02.02.0890/15

BITÁCORA: 03/DS-0006/02/15

construcción del proyecto, beneficiando, no solo al dueño del predio, sino a personas que viven en los alrededores del mismo los cuales tendrán oportunidad de trabajar durante la construcción del proyecto y probablemente en la operación también.

Con base en las consideraciones arriba expresadas, esta autoridad administrativa estima que se encuentra acreditada la cuarta hipótesis normativa establecida por el artículo 117, párrafo primero, de la LGDFS, en cuanto que con éstas ha quedado técnicamente demostrado que el uso alternativo del suelo que se propone es más productivo a largo plazo.

- v. Que en cumplimiento de la obligación que a esta autoridad administrativa le impone lo dispuesto por el artículo 117, párrafos segundo y tercero, de la LGDFS, esta autoridad administrativa se avocó al estudio de la información y documentación que obra en el expediente, observándose lo siguiente:

El artículo 117, párrafos, segundo y tercero, establecen:

En las autorizaciones de cambio de uso del suelo en terrenos forestales, la autoridad deberá dar respuesta debidamente fundada y motivada a las propuestas y observaciones planteadas por los miembros del Consejo Estatal Forestal.

No se podrá otorgar autorización de cambio de uso de suelo en un terreno incendiado sin que hayan pasado 20 años, a menos que se acredite fehacientemente a la Secretaría que el ecosistema se ha regenerado totalmente, mediante los mecanismos que para tal efecto se establezcan en el reglamento correspondiente.

1.- En lo que corresponde a la opinión del Consejo Estatal Forestal recibida el 20 de marzo de 2015, mediante minuta de fecha 17 de marzo de 2015.

Por lo que corresponde a la prohibición de otorgar autorización de cambio de uso de suelo en un terreno incendiado sin que hayan pasado 20 años, se advierte que la misma no es aplicable al presente caso, en virtud de que no se observó que el predio en cuestión hubiere sido incendiado, tal y como se desprende del informe de la visita técnica realizada en el sitio del proyecto, en la que se constató que NO se observó vestigios de incendios forestales.

- vi. Que en cumplimiento de la obligación que a esta autoridad le impone lo dispuesto por el artículo 117, párrafo cuarto, de la LGDFS, consistente en que las autorizaciones que se emitan deberán integrar un programa de rescate y reubicación de las especies de vegetación forestal afectadas y su adaptación al nuevo hábitat, así como atender lo que dispongan los programas de ordenamiento ecológico correspondientes, las normas oficiales mexicanas y demás disposiciones legales y reglamentarias aplicables, derivado de la revisión del expediente del proyecto que nos ocupa se encontró lo siguiente:

- Al respecto, y para dar cumplimiento a lo que establece el párrafo antes citado la Delegación Federal de Secretaría de Medio Ambiente y Recursos Naturales en el Estado de Baja California Sur, integra a la presente resolución el Programa de Rescate y Reubicación de la Vegetación Forestal del Proyecto Denominado Desarrollo Residencial de la Sección 16 del DT y CG Querencia, mismo que fue ingresado por la promovente a esta Delegación Federal el **09 de febrero de 2015**, como parte del estudio técnico justificativo, y una vez que ha sido analizado y modificado por esta Unidad Administrativa, se valida y autoriza para su implementación en el área del proyecto, ya que fue elaborado con base a información sobre las medidas de prevención y mitigación de impactos sobre los recursos forestales, la flora y





SECRETARÍA DE MEDIO AMBIENTE
Y RECURSOS NATURALES

DELEGACIÓN FEDERAL EN EL ESTADO DE BAJA CALIFORNIA SUR

OFICIO N° SEMARNAT-BCS.02.02.0890/15

BITÁCORA: 03/DS-0006/02/15

fauna silvestre, referidos en la fracción VIII del artículo 121 del Reglamento, con los datos y especificaciones que establece el artículo 123 Bis del Reglamento de la Ley General de Desarrollo Forestal Sustentable, el cual fue publicado en el Diario Oficial de la Federación el día 24 de febrero de 2014, dicho programa consta de **18 (dieciocho) páginas**, mismas que se rubrican al calce, se firma al final y se anexa al presente resolutivo.

PROGRAMAS DE ORDENAMIENTO ECOLÓGICO TERRITORIAL

- El proyecto Denominado Desarrollo Residencial de la Sección 16 del DT y CG Querencia, se ubica dentro del el Plan de Ordenamiento Ecológico para el Desarrollo Urbano y Turístico del Municipio de Los Cabos, decretado el 31 de octubre de 1995.

- El sitio del proyecto se ubica en la Unidad de Gestión Ambiental clasificada como T6, cuya política ambiental es de Aprovechamiento, la vocación de uso del suelo los clasifica como aptos para el uso turístico y asentamientos humanos, secundariamente el uso pesquero.

En el capítulo XII del estudio técnico justificativo se indica la vinculación del proyecto con los criterios de regulación ecológica para la UGA antes mencionada en el respectivo Programa de Ordenamiento Ecológico y esta autoridad determina que el desarrollo del proyecto que nos ocupa no contraviene dichos criterios, por lo que se da cumplimiento a la observación de estos Ordenamientos Territoriales.

ÁREAS NATURALES PROTEGIDAS.

- El proyecto Desarrollo Residencial de la Sección 16 del DT y CG Querencia, no se encuentra en ningún Área Natural Protegida de carácter local, estatal o nacional.

- VII. Que con el objeto de verificar el cumplimiento de la obligación establecida por el artículo 118 de la LGDFS, conforme al procedimiento señalado por los artículos 123 y 124 del RLGDFS, ésta autoridad administrativa se avocó al cálculo del monto de compensación ambiental para ser destinados a las actividades de reforestación o restauración y su mantenimiento, determinándose lo siguiente:

Mediante oficio N° SEMARNAT-BCS.02.02.0357/15 de fecha 12 de Mayo de 2015, se notificó al interesado que como parte del procedimiento para expedir la autorización de cambio de uso de suelo en terrenos forestales, debería depositar al Fondo Forestal Mexicano (FFM) la cantidad de **\$564,181.86 (quinientos sesenta y cuatro mil ciento ochenta y uno pesos 86/100 M.N.)**, por concepto de compensación ambiental para ser destinados a las actividades de reforestación o restauración y su mantenimiento en una superficie de 40.29 hectáreas con vegetación de Matorral sarcococle, preferentemente en el estado de Baja California Sur.

- VIII. Que en cumplimiento del requerimiento de esta autoridad administrativa y dentro del plazo establecido por el artículo 123, párrafo segundo, del RLGDFS, mediante de fecha 01 de Enero de 2001, recibido en esta Delegación Federal el 01 de Enero de 2001, C. Francisco Roberto Parra Carriedo, en su carácter de representante legal de la empresa Querencia Real Estates, S. de R.L. de C.V., presentó copia del comprobante del depósito realizado al Fondo Forestal Mexicano (FFM) por la cantidad de **\$564,181.86(quinientos sesenta y cuatro mil ciento ochenta y uno pesos 86/100 M.N.)**, por concepto de compensación ambiental para ser destinados a las actividades de reforestación o restauración y su mantenimiento en una superficie de 40.29 hectáreas con vegetación de Matorral sarcococle, para aplicar preferentemente en el estado de Baja California Sur.



SECRETARÍA DE MEDIO AMBIENTE
Y RECURSOS NATURALES

DELEGACIÓN FEDERAL EN EL ESTADO DE BAJA CALIFORNIA SUR

OFICIO N° SEMARNAT-BCS.02.02.0890/15

BITÁCORA: 03/DS-0006/02/15

Por los razonamientos arriba expuestos, de conformidad con las disposiciones legales invocadas y con fundamento en lo dispuesto por los artículos 32 Bis fracciones III, XXXIX y XLI de la Ley Orgánica de la Administración Pública Federal; 12 fracciones XXIX, 16 fracciones XX, 58 fracción I y 117 de la Ley General de Desarrollo Forestal Sustentable; 16 fracciones VII y IX, 59 párrafo segundo de la Ley Federal de Procedimiento Administrativo; 2 fracción XXX, 38, 39 y 40 fracción XXIX del Reglamento Interior de la Secretaría de Medio Ambiente y Recursos Naturales, es de resolverse y se:

RESUELVE

PRIMERO. - AUTORIZAR por excepción el cambio de uso del suelo en terrenos forestales en una superficie de 10.889605 hectáreas para el desarrollo del proyecto denominado **Desarrollo Residencial de la Sección 16 del DT y CG Querencia**, con ubicación en el o los municipio(s) de Los Cabos en el estado de Baja California Sur, promovido por C. Francisco Roberto Parra Carriedo, en su carácter de representante legal de la empresa Querencia Real Estates, S. de R.L. de C.V., bajo los siguientes:

TERMINOS

- I. El tipo de vegetación forestal por afectar corresponde a Matorral sarcocaula y el cambio de uso de suelo que se autoriza, se desarrollará en la superficie que se encuentra delimitada por las coordenadas UTM siguientes:

POLÍGONO: Superficie de CUSTF (Querencia)

VÉRTICE	COORDENADA EN X	COORDENADA EN Y
1	629986.241	2547229.236
2	629992.795	2547220.141
3	629998.734	2547210.633
4	630004.034	2547200.755
5	630008.672	2547190.549
6	630012.626	2547180.059
7	630015.881	2547169.332
8	630018.422	2547158.413
9	630020.237	2547147.351
10	630021.32	2547136.193
11	630022.472	2547124.244
12	630024.397	2547112.396
13	630027.087	2547100.697
14	630030.529	2547089.198
15	630034.71	2547077.946
16	630039.612	2547066.989
17	630045.214	2547056.372
18	630051.493	2547046.142
19	630058.422	2547036.34
20	630065.972	2547027.008
21	630074.112	2547018.185
22	630082.806	2547009.909
23	630092.019	2547002.214
24	630112.054	2546986.102
25	630131.633	2546969.439
26	630150.741	2546952.239





SECRETARÍA DE MEDIO AMBIENTE
Y RECURSOS NATURALES

DELEGACIÓN FEDERAL EN EL ESTADO DE BAJA CALIFORNIA SUR

OFICIO N° SEMARNAT-BCS.02.02.0890/15

BITÁCORA: 03/DS-0006/02/15

VÉRTICE	COORDENADA EN X	COORDENADA EN Y
27	630169.364	2546934.514
28	630187.487	2546916.278
29	630198.426	2546905.455
30	630209.837	2546895.13
31	630221.696	2546885.324
32	630233.345	2546875.659
33	630244.517	2546865.445
34	630255.185	2546854.706
35	630186.624	2546787.482
36	630164.946	2546714.983
37	630107.655	2546734.858
38	630083.207	2546722.555
39	630054.914	2546801.386
40	629966.882	2546804.628
41	629932.956	2546865.343
42	629873.072	2546905.633
43	629832.883	2546942.523
44	629804.971	2546989.556
45	629789.463	2547045.54
46	629839.281	2547143.345
47	629933.766	2547162.409
48	629979.103	2547237.88

- ii. Los volúmenes de las materias primas forestales a remover por el cambio de uso de suelo en terrenos forestales y el Código de Identificación para acreditar la legal procedencia de dichas materias primas forestales son los siguientes:

PREDIO AFECTADO: El Zalate

CÓDIGO DE IDENTIFICACIÓN: C-03-008-ZAL-005/15

ESPECIE	N° DE INDIVIDUOS	VOLÚMEN	UNIDAD DE MEDIDA
Colubrina glabra	7	.2	Metros cúbicos v.t.a.
Lysiloma candida	52	24.74	Metros cúbicos v.t.a.

- iii. La vegetación forestal presente fuera de la superficie en la que se autoriza el cambio de uso de suelo en terrenos forestales, no podrá ser afectada por los trabajos y obras relacionadas con el cambio de uso de suelo, aún y cuando ésta se encuentre dentro de los predios donde se autoriza la superficie a remover en el presente Resolutivo, en caso de ser necesaria su afectación, se deberá contar con la autorización de cambio de uso de suelo en terrenos forestales para la superficie correspondiente.
- iv. Previo al inicio de las actividades de cambio de uso de suelo en terrenos forestales el promovente deberá de implementar las actividades de ahuyentamiento de fauna silvestre y, en su caso, el rescate y reubicación de los individuos presentes. Los resultados del cumplimiento del presente Término se incluirán en los informes a los que se refiere el **Término XIV** de este Resolutivo.
- v. El titular de la presente resolución deberá de implementar todas las acciones necesarias para evitar la cacería, captura, comercialización y tráfico de las especies de fauna silvestre, así como





SECRETARÍA DE MEDIO AMBIENTE
Y RECURSOS NATURALES

DELEGACIÓN FEDERAL EN EL ESTADO DE BAJA CALIFORNIA SUR

OFICIO N° SEMARNAT-BCS.02.02.0890/15

BITÁCORA: 03/DS-0006/02/15

la colecta, comercialización y tráfico de las especies de flora silvestre que se encuentren en el área del proyecto y en las áreas adyacentes al mismo, solo se podrá realizar la colecta de especies de flora y captura de especies de fauna silvestre con el propósito de rescate y reubicación, siendo el promovente el único responsable. Los resultados del cumplimiento del presente Término se incluirán en los informes a los que se refiere el **Término XIV** de este Resolutivo.

- vi. Previo al inicio de las actividades de desmonte del área de cambio de uso de suelo en terrenos forestales, deberá implementar el programa de rescate y reubicación de las especies de flora, propuesto en el estudio técnico justificativo, así mismo, en caso de localizarse en los predios forestales requeridos, especies con categoría de riesgo en la NOM-059-SEMARNAT-2010, estas deberán ser rescatadas. Los resultados del cumplimiento del presente Término se incluirán en los informes a los que se refiere el **Término XIV** de este resolutivo.
- vii. La remoción de la vegetación deberá realizarse por medios mecánicos y manual y no se deberá de utilizar sustancias químicas y fuego para tal fin. La remoción de la vegetación deberá realizarse de forma gradual, para evitar largos periodos del suelo descubierto que propician erosión. Los resultados del cumplimiento del presente Término se incluirán en los informes a los que se refiere el **Término XIV** de este resolutivo.
- viii. El derribo del arbolado se llevará a cabo usando la técnica direccional, a efecto de que el arbolado caiga hacia el lado del área sujeta a cambio de uso de suelo y no perturbe la vegetación existente y el renuevo de las zonas aledañas. Los resultados del cumplimiento del presente Término se incluirán en los informes a los que se refiere el **Término XIV** de este Resolutivo.
- ix. El material que resulte del desmonte y que no sea aprovechado, deberá ser triturado y utilizado para cubrir y propiciar la revegetación, con el fin de facilitar el establecimiento y crecimiento de la vegetación natural, para proteger el suelo de la acción del viento y lluvias, evitando la erosión, deberán depositarse en un área próxima al área de trabajo en zonas sin vegetación forestal dentro del derecho de vía. Las acciones relativas a este Término deberán reportarse conforme a lo establecido en el **Término XIV** de este resolutivo.
- x. Con la finalidad de evitar la contaminación del suelo y agua, se deberán instalar sanitarios portátiles para el personal que laborará en el sitio del proyecto, así mismo los residuos generados deberán de ser tratados conforme a las disposiciones locales. Los resultados del cumplimiento del presente Término se incluirán en los reportes a los que se refiere el **Término XIV** de este Resolutivo.
- xi. Se deberá dar cumplimiento a las medidas de prevención y mitigación de los impactos sobre los recursos forestales consideradas en el estudio técnico justificativo, las Normas Oficiales Mexicanas y Ordenamientos Técnico-Jurídicos aplicables, así como lo que indiquen otras instancias en el ámbito de sus respectivas competencias. Los resultados de estas acciones deberán reportarse conforme a lo establecido en el **Términ XIV** de este Resolutivo.
- xii. En caso de que se requiera aprovechar y trasladar las materias primas forestales, el titular de la presente autorización deberá tramitar ante esta Delegación Federal la documentación correspondiente.
- xiii. Una vez iniciadas las actividades de cambio de uso de suelo en terrenos forestales y dentro de un plazo máximo de **10 días hábiles** siguientes a que se den inicio los trabajos de remoción de la vegetación, se deberá notificar por escrito a esta Delegación Federal, quién será el responsable técnico encargado de dirigir la ejecución del cambio de uso de suelo autorizado, el

46



SECRETARÍA DE MEDIO AMBIENTE
Y RECURSOS NATURALES

DELEGACIÓN FEDERAL EN EL ESTADO DE BAJA CALIFORNIA SUR

OFICIO N° SEMARNAT-BCS.02.02.0890/15

BITÁCORA: 03/DS-0006/02/15

cual deberá establecer una bitácora de actividades, misma que formará parte de los informes a los que se refiere el **Término XIV** de este resolutivo, en caso de que existan cambios sobre esta responsabilidad durante el desarrollo del proyecto, se deberá informar oportunamente a esta Unidad Administrativa.

- xiv. Se deberá presentar a esta Delegación Federal con copia a la Delegación de la Procuraduría Federal de Protección al Ambiente (PROFEPA) del estado, **informes semestrales** y uno de finiquito al término de las actividades que hayan implicado el cambio de uso de suelo en terrenos forestales, éste deberá incluir los resultados del cumplimiento de los Términos que deben reportarse, así como de la aplicación de las medidas de prevención y mitigación contempladas en el estudio técnico justificativo.
- xv. Se deberá comunicar por escrito a la Delegación de la Procuraduría Federal de Protección al Ambiente (PROFEPA) en el estado de Baja California Sur con copia a esta Delegación Federal de la SEMARNAT, la fecha de inicio y término de los trabajos relacionados con el cambio de uso de suelo en terrenos forestales autorizado, dentro de los 10 días hábiles siguientes a que esto ocurra.
- xvi. El plazo para realizar la remoción de la vegetación forestal derivada de la presente autorización de cambio de uso del suelo en terrenos forestales será de 15 Año(s), a partir de la recepción de la misma, el cual podrá ser ampliado, siempre y cuando se solicite a esta Delegación Federal, antes de su vencimiento, y se haya dado cumplimiento a las acciones e informes correspondientes que se señalan en el presente resolutivo, así como la justificación del retraso en la ejecución de los trabajos relacionados con la remoción de la vegetación forestal de tal modo que se motive la ampliación del plazo solicitado.
- xvii. Se procede a inscribir dicha autorización de conformidad con el artículo 40, fracción XX del Reglamento Interior de la Secretaría de Medio Ambiente y Recursos Naturales en el Registro Forestal Nacional.

SEGUNDO. Con fundamento en el artículo 16 fracciones VII y IX de la Ley Federal de Procedimiento Administrativo, se hace de su conocimiento:

- i. La empresa Querencia Real Estates, S. de R.L. de C.V., será la única responsable ante la PROFEPA en el estado de Baja California Sur, de cualquier ilícito en materia de cambio de uso de suelo en terrenos forestales en que incurran.
- ii. La empresa Querencia Real Estates, S. de R.L. de C.V., será la única responsable de realizar las obras y gestiones necesarias para mitigar, restaurar y controlar todos aquellos impactos ambientales adversos, atribuibles a la construcción y operación del proyecto que no hayan sido considerados o previstos en el estudio técnico justificativo y en la presente autorización.
- iii. La Delegación de la PROFEPA en el estado de Baja California Sur, podrá realizar en cualquier momento las acciones que considere pertinentes para verificar que sólo se afecte la superficie forestal autorizada, así como llevar a cabo una evaluación al término del proyecto para verificar el cumplimiento de las medidas de prevención y mitigación establecidas en el estudio técnico justificativo y de los términos indicados en la presente autorización.
- iv. La empresa Querencia Real Estates, S. de R.L. de C.V., es la única titular de los derechos y obligaciones de la presente autorización, por lo que queda bajo su estricta responsabilidad la ejecución del proyecto y la validez de los contratos civiles, mercantiles o laborales que se hayan firmado para la legal implementación y operación del mismo, así como su cumplimiento y las consecuencias legales que corresponda aplicar a la Secretaría de Medio Ambiente y Recursos Naturales y a otras autoridades federales, estatales y municipales.





SECRETARÍA DE MEDIO AMBIENTE
Y RECURSOS NATURALES

DELEGACIÓN FEDERAL EN EL ESTADO DE BAJA CALIFORNIA SUR

OFICIO N° SEMARNAT-BCS.02.02.0890/15

BITÁCORA: 03/DS-0006/02/15

- v. En caso de transferir los derechos y obligaciones derivados de la misma, se deberá dar aviso a esta Delegación Federal, en los términos y para los efectos que establece el artículo 17 del Reglamento de la Ley General de Desarrollo Forestal Sustentable, adjuntando al mismo el documento en el que conste el consentimiento expreso del adquirente para recibir la titularidad de la autorización y responsabilizarse del cumplimiento de las obligaciones establecidas en la misma, así como los documentos legales que acrediten el derecho sobre los terrenos donde se efectuará el cambio de uso de suelo en terrenos forestales de quien pretenda ser el nuevo titular.
- vi. Esta autorización no exenta al titular de obtener aquellas que al respecto puedan emitir otras dependencias federales, estatales o municipales en el ámbito de sus respectivas competencias.

TERCERO.- Notifíquese personalmente a C. Francisco Roberto Parra Carriedo, en su carácter de representante legal de la empresa Querencia Real Estates, S. de R.L. de C.V., la presente resolución del proyecto denominado **Desarrollo Residencial de la Sección 16 del DT y CG Querencia**, con ubicación en el o los municipio(s) de Los Cabos en el estado de Baja California Sur, por alguno de los medios legales previstos en el artículo 35 y demás correlativos de la Ley Federal de Procedimiento Administrativo.

ATENTAMENTE



"Por un uso responsable del papel, las copias de conocimiento de este asunto son remitidas vía electrónica"

- C.c.p.
- Lic. Gabriel Mena Rojas.- Titular de la Unidad Coordinadora de Delegaciones.- México, D.F.
 - Lic. Guillermo Schiaffino Pérez.- Director General de Gestión Forestal y Suelos.- México, D.F., Atención (guadalupe.rivera@semarnat.gob.mx)
 - Lic. Juan Rodrigo Guerrero Rivas.- Presidente Suplente del Consejo Estatal Forestal del Estado de B. C. S.- Ciudad.
 - Arq. Rodrigo Andrés de los Ríos Luna.- Subsecretario de Medio Ambiente y Recursos Naturales del Estado de B.C.S.- Ciudad.
 - Ing. Saúl Colín Ortiz.- Delegado de la PROFEPA en el Estado de B.C.S.- Ciudad.
 - Arq. Francisco Javier García Guerrero.- Suplente Legal de la Gerencia Estatal de la CONAFOR en B.C.S.- Ciudad.
- Archivo.

C/406

25S.712.19.5-15

JCCO/HPCM/jjmq