

- I. **Unidad administrativa:** Delegación Federal de la SEMARNAT en Baja California Sur.
- II. **Identificación:** Versión Pública de *03/MP-0039/12/16* - Recepción, Evaluación y Resolución de la Manifestación de Impacto Ambiental en su Modalidad Particular Mod. A: No Incluye Actividad Altamente Riesgosa (SEMARNAT -04-002-A).
- III. **Tipo de clasificación:** Confidencial en virtud de contener el siguiente dato personal: Domicilio particular que es diferente al lugar donde se realiza la actividad y/o para recibir notificaciones (página 1 de 36), teléfono y correo electrónico particulares (página 1 de 36), nombre y firma de terceros autorizados para recibir notificaciones (página 1 de 36).
- 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 17/2018/SIPOT, en la sesión celebrada el 25 de enero de 2018.



SECRETARÍA DE MEDIO AMBIENTE
Y RECURSOS NATURALES

DELEGACIÓN FEDERAL EN BAJA CALIFORNIA SUR
Subdelegación de Gestión para la Protección Ambiental y
Recursos Naturales

La Paz, Baja California Sur a 22 de agosto de 2017.



OFICIO SEMARNAT-BCS.02.01.IA.411/17✓

BITÁCORA: 03/MP-0039/12/16✓

CLAVE DE PROYECTO: 03BS2016TD074

"Año del Centenario de la Promulgación
de la Constitución Política de los Estados Unidos Mexicanos"

*Recibi Original
20/12/2017*

ROLAND COY HATFIELD
APODERADO LEGAL

VISTO: Para resolver el expediente número **03/MP-0039/12/16** respecto del procedimiento de evaluación y dictamen de la Manifestación de Impacto Ambiental Modalidad Particular, para llevar a cabo el proyecto denominado "**La Cresta**", a realizarse dentro de las fracciones 2-A y 2-B del remanente de la fracción A del predio El Zalate, en una superficie total de 70,099.81m² (07-00-99.81 ha), donde se realizará el cambio de uso de suelo en terrenos forestales en una superficie de 37,797.64 m², para la construcción de un desarrollo turístico consistente en 11 villas, teleférico, parque, áreas comunes y vialidades ubicado en el corredor San José del Cabo-Cabo San Lucas, Municipio de Los Cabos, Baja California Sur, derivado de la solicitud presentada por el C. Ronald Coy Hatfield, Apoderado Legal de Alta Developments, S.A.P.I. de C.V., Promovente del proyecto.

Para los efectos de la presente Resolución, en lo sucesivo, al Sr. Ronald Coy Hatfield, Apoderado Legal de Alta Developments, S.A.P.I. de C.V. se le nombrará la **Promovente**; la actividad del proyecto "**La Cresta**", será denominada el **Proyecto** y la Manifestación de Impacto Ambiental modalidad Particular, incluyendo sus anexos e información en alcance, serán designados **MIA-P**.

Esta Delegación Federal es competente para conocer y resolver la **MIA-P** del **Proyecto**, de conformidad con lo dispuesto en los artículos 8º, 14 y 16 de la Constitución Política de los Estados Unidos Mexicanos; 2º, fracción I, 16, 17 BIS, 26 y 32 Bis fracción XI, de la Ley Orgánica de la Administración Pública Federal; 3º y 16 de la Ley Federal de Procedimiento Administrativo; 2, fracción XXX, 19 fracciones XXIII, XXV y XXIX, 38, 39 y 40 fracciones IX Inciso c, XXIX, XXXV y XXXIX del Reglamento Interior de la Secretaría del Medio Ambiente y

"La Cresta"
Alta Developments, S.A.P.I. de C.V.



SECRETARÍA DE MEDIO AMBIENTE
Y RECURSOS NATURALES

DELEGACIÓN FEDERAL EN BAJA CALIFORNIA SUR
Subdelegación de Gestión para la Protección Ambiental y Recursos Naturales

OFICIO NÚM. SEMARNAT-BCS.02.01.IA.411/17

Recursos Naturales, publicado en el Diario Oficial de la Federación el 26 de noviembre del 2012; y el Decreto por el que se reforma, adicionan y derogan diversas disposiciones de este Ordenamiento Reglamentario, publicado en el Diario Oficial de la Federación el 31 de octubre de 2014, así como el artículo Único fracción VII, numeral 1 del acuerdo por el que se adscribe orgánicamente las Unidades Administrativas y Órganos Desconcentrados de la Secretaría del Medio Ambiente y Recursos Naturales, publicado en el Diario Oficial de la Federación el 15 de diciembre de 2014; 4°, 5°, fracciones II y X, 28, primer párrafo, fracciones VII y IX, 30, 35, fracción II, de la Ley General del Equilibrio Ecológico y la Protección al Ambiente; 2°, 4°, 5°, incisos O y Q, 9, 10, 12, 17, 25, 26, 37, 38, 39, 41, 42, 43, 44, 45, primer párrafo, fracción II, 46 a 49 de su Reglamento en Materia de Evaluación del Impacto Ambiental, y,

RESULTANDO

- I. Que el 15 de diciembre de 2016, se recibió en esta Delegación Federal, el escrito mediante el cual la **Promovente**, sometió a evaluación de la ésta Delegación Federal, la **MIA-P del Proyecto**, a fin de dar cumplimiento a lo dispuesto por los artículos 28 y 30 de la Ley General del Equilibrio Ecológico y la Protección al Ambiente.
- II. Que el **Proyecto** consiste en realizar cambio de uso de suelo en terrenos forestales en una superficie de 37,797.64 m², en un polígono con una superficie total de 70,099.81m² (07-00-99.81ha), que se localiza en las fracciones 2-A y 2-B del remanente de la fracción A del predio El Zalate, para la construcción de un desarrollo inmobiliario en ecosistema costero, consistente en 11 villas, teleférico, parque, áreas comunes y vialidades ubicado en el corredor San José del Cabo-Cabo San Lucas, Municipio de Los Cabos, Baja California Sur.
- III. Que el día 16 de diciembre de 2016, se recibió en esta Delegación Federal, el escrito mediante el cual la **Promovente** ingresó el extracto del **Proyecto**, publicado en el periódico El Sudcaliforniano, el 16 de diciembre de 2016.
- IV. Que en cumplimiento a lo dispuesto por los artículo 34, fracción I, de la Ley General del Equilibrio Ecológico y la Protección al Ambiente, y 37, de su Reglamento en Materia de Evaluación del Impacto Ambiental, el 05 de enero de 2017, la Secretaría del Medio Ambiente y Recursos Naturales, publicó a través de la Separata número DGIRA/001/17 de su Gaceta Ecológica y en la página electrónica de su Portal www.semarnat.gob.mx, el listado del ingreso de proyectos sometidos al procedimiento de evaluación de impacto



SECRETARÍA DE MEDIO AMBIENTE
Y RECURSOS NATURALES

DELEGACIÓN FEDERAL EN BAJA CALIFORNIA SUR
Subdelegación de Gestión para la Protección Ambiental y Recursos Naturales

OFICIO NÚM. SEMARNAT-BCS.02.01.IA.411/17

y riesgo ambiental durante el periodo del 15 de diciembre de 2016 al 04 de enero 2017, dentro de los cuales se incluyó la solicitud que presentó la **Promoviente** para que ésta Delegación Federal, en uso de las atribuciones que le confiere los artículos 19 fracciones I, XXIII, XXV y XXIX, 30, 39, 40, fracción IX, inciso c, XXIX, XXXV y XXXIX del Reglamento Interior de la Secretaría del Medio Ambiente y Recursos Naturales, diera inicio al procedimiento de evaluación de impacto ambiental del **Proyecto**.

- V. Que una vez integrado el expediente del **Proyecto**, registrado con número **03/MP-0039/12/16**, ésta Delegación Federal con fundamento en lo dispuesto por los artículos 34, primer párrafo de la Ley General del Equilibrio Ecológico y la Protección al Ambiente, y 40 de su Reglamento en Materia de Evaluación del Impacto Ambiental, con el fin de garantizar el derecho de la participación pública dentro del procedimiento de evaluación de impacto ambiental, el 29 de diciembre de 2016, puso a disposición del público, la **MIA-P del Proyecto**, en el Centro Documental, sita en Melchor Ocampo número 1045, C.P. 23000, Col. Centro, La Paz, B.C.S.
- VI. Que para estar en posibilidad de dar cumplimiento a los lineamientos establecidos en el Acuerdo, signado por el Órgano Interno de Control, la Unidad Coordinadora de Delegaciones de esta Secretaría y la Dirección General de Coordinación de Delegaciones de la Procuraduría Federal de Protección al Ambiente, de fecha 01 de junio de 2009, esta Delegación Federal, mediante el oficio SEMARNAT-BCS.02.01.IA.033/17, del 16 de enero de 2017, solicitó previamente a la Delegación de la Procuraduría Federal de Protección al Ambiente en el Estado, informara si el **Proyecto**, tenía algún procedimiento administrativo instaurado por dicha Procuraduría, o si tiene algún inicio de obra. Dicha solicitud fue recibida el 23 de enero de 2017.
- VII. Que el 16 de enero de 2017, esta Delegación Federal con fundamento en los artículos 33, de la Ley General del Equilibrio Ecológico y la Protección al Ambiente y 25 de su Reglamento en Materia de Evaluación del Impacto Ambiental, notificó la recepción de la **MIA-P del Proyecto** a la Secretaría de Desarrollo Económico, Medio Ambiente y Recursos Naturales del Gobierno del Estado de Baja California Sur y a la Presidencia Municipal del Ayuntamiento de Los Cabos, con el fin de que manifestaran lo que a su derecho conviniera por medio de los siguientes oficios:
- SEMARNAT-BCS.02.IA.035/17 dirigido al Dr. Rodrigo Guerrero Rivas, Secretario de Desarrollo Económico, Medio Ambiente y Recursos Naturales del Gobierno del Estado de Baja California Sur.



SECRETARÍA DE MEDIO AMBIENTE
Y RECURSOS NATURALES

DELEGACIÓN FEDERAL EN BAJA CALIFORNIA SUR
Subdelegación de Gestión para la Protección Ambiental y Recursos Naturales

OFICIO NÚM. SEMARNAT-BCS.02.01.IA.411/17

- SEMARNAT-BCS.02.IA.036/17 dirigido al Lic. Arturo de la Rosa Escalante, Presidente Municipal del H. Ayuntamiento de Los Cabos, Baja California Sur.

VIII. Que el 16 de enero de 2017, esta Delegación Federal con fundamento en el artículo 24 del Reglamento de la LGEEPA en Materia de Evaluación del Impacto Ambiental, notificó de la recepción de la **MIA-P** del **Proyecto** a la Dirección Local de la Comisión Nacional del Agua en el estado de Baja California Sur, con el fin de que manifestara lo que a su derecho conviniera por medio del siguiente oficio:

- SEMARNAT-BCS.02.IA.034/17 dirigido al Ing. Luis Alfonso Martínez Plata, Director Local de la Comisión Nacional del Agua en el estado de Baja California Sur.

IX. Que el 09 de febrero de 2017, se recibió en esta Delegación Federal el oficio número B00.903.04.-0292, del 03 de febrero de 2017, mediante el cual la Dirección Local de la Comisión Nacional del Agua en el Estado de Baja California Sur, en respuesta a lo solicitado en el Resultando VIII anterior manifiesta lo siguiente:

*“...esta Dirección Local en Baja California Sur informa que **No se tiene inconveniente técnico** al proyecto “La Cresta”, a desarrollar dentro de las fracciones 2-A y 2-B del remanente de la Fracción “A” del predio El Zalate, en una superficie total de 70,099.81m², ubicado en el corredor turístico San José del Cabo – Cabo San Lucas, en virtud de que se ubica en una elevación topográfica donde no existen bienes nacionales administrados por ésta Dirección Local y el drenaje pluvial es responsabilidad de la Autoridad local como lo establece el artículo 131 del RLAN, además de que el solicitante deberá contar con las correspondientes autorizaciones que se requieran para el desarrollo y operación de su proyecto ante otras instancias Federales, Estatales y Municipales...”*

X. Que el 07 de febrero de 2017, se recibió en esta Delegación Federal el oficio PFPA/10.1/197/2017, emitido por la Delegación de la Procuraduría Federal de Protección al Ambiente en el Estado de Baja California Sur, en respuesta a lo solicitado en el Resultando VI anterior, donde manifiesta lo siguiente:

“...Por lo antepuesto me permito indicar que de una búsqueda exhaustiva a los archivos y bases con los que cuenta la Subdelegación Jurídica no se advierte la existencia de procedimiento administrativo a nombre del proyecto, así mismo del reporte de la visita técnica que se efectuó y donde se asentó que no se observa inicio de obras y que el sitio



SECRETARÍA DE MEDIO AMBIENTE
Y RECURSOS NATURALES

DELEGACIÓN FEDERAL EN BAJA CALIFORNIA SUR
Subdelegación de Gestión para la Protección Ambiental y Recursos Naturales

OFICIO NÚM. SEMARNAT-BCS.02.01.IA.411/17

se encuentra en su estado natural así como la vegetación que se desarrolla de manera natural en el sitio.

- XI. Que el 16 de febrero de 2017, se recibió en esta Delegación Federal el oficio SDEMARN/SSMARN/DG/043/17 del 14 de febrero de 2017, mediante el cual la Secretaría de Desarrollo Económico, Medio Ambiente y Recursos Naturales del Gobierno del Estado de Baja California Sur, hace una serie de observaciones entre las cuales se destaca la siguiente:

“ ...

EN MATERIA DE DESARROLLO URBANO

Que si bien el promovente señaló en la MIA-P que la dirección municipal de planeación urbana del municipio de los cabos, B.C.S., con base en croquis de localización y con fundamento en el plan director de desarrollo de san José del Cabo-Cabo San Lucas, ubico al proyecto dentro de una zona catalogada como ATO (Turístico-Hotelero), resultando el uso de suelo, compatible a la actividad que se está planteando en el proyecto. Dentro del análisis que se realizó a la MIA-P, no se encontró ningún documento que acredite que el proyecto, se haya sometido a alguna evaluación en materia de desarrollo urbano, con las autoridades correspondientes, por lo que se recomienda requerir al promovente para que tramite y en su caso obtenga los dictámenes y autorizaciones en materia urbana, le corresponda emitir a las autoridades estatales y municipales correspondientes, a efecto de establecer de manera oficial la vialidad del proyecto en esta materia y aunado a que dentro de la información que se presenta, no se establece de manera clara las dimensiones que se tendrán de los “espacios habitacionales tipo turístico”, cuantos niveles, superficies de ocupación, ni la infraestructura vial, estacionamientos, etc.

ORDEMANIENTO ECOLÓGICO

Una vez ubicado al proyecto con respecto al Ordenamiento Ecológico para el Desarrollo Urbano y Turístico del Municipio de Los Cabos, se localiza dentro de la unidad T-6, por lo cual éste instrumento normativo señala que: “Los desarrollos turísticos proyectados en las unidades T-1,T-2,T-3,T-4,T-5,T-6,T-7,T13, T-14,T-15,T-16,T-17,T-18, deberán asegurar su propio abasto de agua y de los núcleos de población que generen, sin menoscabo del recurso para las localidades aledañas, utilizando para ello el establecimiento de plantas desalinizadoras u otras tecnologías de aprovechamiento de agua, se contempla entre otras cosas que:



SECRETARÍA DE MEDIO AMBIENTE
Y RECURSOS NATURALES

DELEGACIÓN FEDERAL EN BAJA CALIFORNIA SUR
Subdelegación de Gestión para la Protección Ambiental y Recursos Naturales

OFICIO NÚM. SEMARNAT-BCS.02.01.IA.411/17

- a) Los desarrollos turísticos y los asentamientos humanos deberán con plantas de tratamientos de aguas residuales.
- b) *Deberán emplearse solamente muebles de baño de bajo consumo de agua.*
- c) *Deberán procurarse separar el drenaje pluvial del sanitario y,*
- d) *Deberán utilizarse las aguas tratadas para el riego de áreas verdes...*

XII. Que el 10 de marzo de 2017, mediante oficio SEMARNAT-BCS.02.01.IA.111/17, ésta Delegación Federal, con fundamento en el artículo 35 Bis, de la Ley General del Equilibrio Ecológico y la Protección al Ambiente y 22, de su Reglamento en Materia de Evaluación del Impacto Ambiental, solicitó a la **Promovente** la siguiente información adicional:

1. Describir las obras que se pretenden construir en el **Proyecto**, indicando características, niveles y si incluye áreas techadas, en relación a la tabla II: Distribución de superficies del **Proyecto**.

Superficie de desplante (privativa de lotes)	8,615.00
Área privativa de cocheras	316.54
Área común, vía de acceso	3168.58
Área común exterior	2412.5
Camino y Parque	3181
Funicular recepción	149

2. Indicar cuál será la fuente abasto del agua potable para el **Proyecto**. Lo anterior, considerando lo previsto por el Plan de Ordenamiento Ecológico del Municipio de Los Cabos, emitido el 31 de agosto de 1995, en el tomo XXII del Boletín Oficial del Gobierno del Estado de Baja California Sur, criterio, en la Unidad de Gestión Ambiental T6, en el criterio ecológico A1, que establece "Asegurar su propio abasto de agua".
3. Describir el Sistema de Tratamiento de Aguas Residuales que manejarán las aguas negras y grises generadas por el **Proyecto**, ubicación, capacidad, nombre de sustancias y cantidades a utilizar, y si descargará líquidos o lodos en cuerpos receptores que constituyan bienes nacionales.
4. Presentar Dictamen Técnico de Uso de Suelo para el **Proyecto**, emitido por el Gobierno del Estado.
5. Presentar Autorización de Uso de Suelo emitida por el Ayuntamiento de Los Cabos, incluyendo copia del plano autorizado.



SECRETARÍA DE MEDIO AMBIENTE
Y RECURSOS NATURALES

DELEGACIÓN FEDERAL EN BAJA CALIFORNIA SUR
Subdelegación de Gestión para la Protección Ambiental y Recursos Naturales

OFICIO NÚM. SEMARNAT-BCS.02.01.IA.411/17

- XIII.** Que el 04 de abril de 2017, se recibió en esta Delegación Federal el escrito emitido por la **Promovente**, mediante el cual presenta la información adicional requerida por ésta dependencia durante el proceso de evaluación, mediante el oficio SEMARNAT-BCS.02.01.IA.111/17 del 10 de marzo de 2017, conforme a lo indicado en el Resultando XII de la presente Resolución.
- XIV.** Que a la fecha de elaboración de la presente Resolución no se ha recibido en esta Delegación Federal de la SEMARNAT, la opinión de la Presidencia Municipal del H. Ayuntamiento de Los Cabos, B.C.S., de acuerdo con lo referido en los Resultandos VII, del presente oficio.
- XV.** Que a la fecha de emisión de la presente Resolución, no se han recibido observaciones o quejas con relación al desarrollo del **Proyecto**, por parte de personas de la comunidad, organizaciones no gubernamentales o autoridades Federales, Estatales o Municipales, y:

CONSIDERANDO

PRIMERO.- De conformidad con lo dispuesto en los artículos 8, 14 y 16 de la Constitución Política de los Estados Unidos Mexicanos; 2, fracción I, 16, 17 BIS, 26 y 32 Bis fracción XI, de la Ley Orgánica de la Administración Pública Federal; 3 y 16 de la Ley Federal de Procedimiento Administrativo; 2, fracción XXX, 19 fracciones XXIII, XXV y XXIX, 38, 39 y 40 fracciones IX Inciso c, XXIX, XXXV y XXXIX del Reglamento Interior de la Secretaría del Medio Ambiente y Recursos Naturales, publicado en el Diario Oficial de la Federación el 26 de noviembre del 2012; y el Decreto por el que se reforma, adicionan y derogan diversas disposiciones de este Ordenamiento Reglamentario, publicado en el Diario Oficial de la Federación el 31 de octubre de 2014, así como el artículo Único fracción VII, numeral 1 del acuerdo por el que se adscribe orgánicamente las Unidades Administrativas y Órganos Desconcentrados de la Secretaría del Medio Ambiente y Recursos Naturales, publicado en el Diario Oficial de la Federación el 15 de diciembre de 2014; 4, 5, fracciones II y X, 28, primer párrafo, fracciones VII y IX, 30, 35, fracción II, de la Ley General del Equilibrio Ecológico y la Protección al Ambiente; 2, 4, 5, incisos O y Q, 9, 10, 12, 17, 25, 26, 37, 38, 39, 41, 42, 43, 44, 45, primer párrafo, fracción II, 46 a 49 de su Reglamento en Materia de Evaluación del Impacto Ambiental; tanto la Dirección General de Impacto y Riesgo Ambiental, así como las Delegaciones Federales de la Secretaría cuentan con facultad para evaluar y resolver las Manifestaciones de Impacto Ambiental y los estudios de riesgo de las obras o actividades competencia de la Federación y expedir, cuando proceda, las autorizaciones para su



SECRETARÍA DE MEDIO AMBIENTE
Y RECURSOS NATURALES

DELEGACIÓN FEDERAL EN BAJA CALIFORNIA SUR
Subdelegación de Gestión para la Protección Ambiental y Recursos Naturales

OFICIO NÚM. SEMARNAT-BCS.02.01.IA.411/17

realización, así como analizar y resolver los Informes Preventivos y las Normas Oficiales Mexicanas.

SEGUNDO.- Previo al análisis de la documentación que conforma la solicitud de la **MIA-P** del **Proyecto**, ésta Delegación considera oportuno precisar las siguientes consideraciones:

La evaluación del impacto ambiental es el procedimiento a través del cual la Secretaría del Medio Ambiente y Recursos Naturales, establece las condiciones a que se sujetará la realización de obras y actividades que pueden causar desequilibrio ecológico o rebasar los límites y condiciones establecidos en las disposiciones aplicables para proteger el ambiente, preservar y restaurar los ecosistemas, a fin de evitar o reducir al mínimo sus efectos negativos sobre el medio ambiente, y quienes pretendan llevar a cabo alguna de las obras y actividades citadas, requerirán previamente la autorización en materia de impacto ambiental de esta Secretaría; para lo cual, deberán presentar una manifestación de impacto ambiental, que contenga, por lo menos, una descripción de los posibles efectos en el o los ecosistemas que pudieran ser afectados por la obra o actividad de que se trate, considerando el conjunto de elementos que conforman dichos ecosistemas, así como las medidas preventivas, de mitigación y las demás necesarias para evitar y reducir al mínimo los efectos negativos sobre el ambiente, de conformidad con lo previsto en los artículos 28 y 30, de la Ley General del Equilibrio Ecológico y la Protección al Ambiente.

Además, el cambio de uso de suelo en terrenos forestales para la construcción de un desarrollo inmobiliario en ecosistema costero, requiere ser evaluado en materia de Impacto Ambiental por esta Secretaría (artículo 28 fracciones VII y IX, de la Ley General del Equilibrio Ecológico y la Protección al Ambiente y 5, incisos O y Q, de su Reglamento en Materia de Evaluación del Impacto Ambiental).

TERCERO.- Que el artículo 5 del Reglamento de la Ley General del Equilibrio Ecológico y la Protección al Ambiente en Materia de Evaluación del Impacto Ambiental, establece que quienes pretendan llevar a cabo alguna de las obras o actividades señaladas en dicho numeral, requerirán previamente la autorización en Materia de Impacto Ambiental de la Secretaría.

CUARTO.- Que la Dirección General de Impacto y Riesgo Ambiental y las Delegaciones Federales de la Secretaría cuentan con las facultades, para en su caso, autorizar las obras o actividades que hayan sido sometidas a evaluación de impacto ambiental, la de imponer condicionantes entre las cuales se encuentra la de incluir programas de trabajo que vayan



SECRETARÍA DE MEDIO AMBIENTE
Y RECURSOS NATURALES

DELEGACIÓN FEDERAL EN BAJA CALIFORNIA SUR
Subdelegación de Gestión para la Protección Ambiental y Recursos Naturales

OFICIO NÚM. SEMARNAT-BCS.02.01.IA.411/17

dirigidas al cumplimiento de las medidas de prevención, mitigación y, en su caso, compensación.

QUINTO.- Que en términos de lo dispuesto por los artículos 2 fracción XXX, 19 fracciones XXIII, XXV, XXIX, 38, 39 y 40, fracción IX, inciso c y XXXIX, del Reglamento Interior de la Secretaría del Medio Ambiente y Recursos Naturales, las Delegaciones Federales de la Secretaría cuentan con facultades para dictaminar en materia de Impacto Ambiental.

SEXTO.- Que con base en las consideraciones expuestas, esta Delegación Federal procedió a evaluar el impacto ambiental que pudiera ocasionar la construcción, operación y mantenimiento que requiere llevar a cabo el **Proyecto** a desarrollarse, bajo lo establecido en las Normas Oficiales Mexicanas: NOM-001-SEMARNAT-1996, NOM-003-SEMARNAT-1997, NOM-004-SEMARNAT-2002, NOM-041-SEMARNAT-2006, NOM-044-SEMARNAT-2006, NOM-052-SEMARNAT-2005, NOM-059-SEMARNAT-2010, NOM-080-SEMARNAT-1994, NOM-161-SEMARNAT-2011, así como el Plan de Ordenamiento Ecológico del Municipio de Los Cabos, emitido el 31 de agosto de 1995, en el tomo XXII del Boletín Oficial del Gobierno del Estado de Baja California Sur y el Plan Director de Desarrollo Urbano San José del Cabo – Cabo San Lucas 2040 (PDU 2040), emitido el 6 de mayo de 2013, en el tomo XL del Boletín Oficial del Gobierno del Estado de B.C.S., destacando los puntos siguientes:

A).-CARACTERÍSTICAS DEL PROYECTO.

Cabe precisar que del análisis íntegro de la **MIA-P**, se advierte que la **Promovente** se refiere únicamente a los aspectos ambientales derivados del cambio de uso de suelo en terrenos forestales en una superficie de 37,797.64 m², en un polígono general de 70,099.81m² (07-00-99.81 ha), para la construcción y operación de un desarrollo inmobiliario en ecosistema costero consistente en 11 villas, teleférico, parque, áreas comunes y vialidades, ubicado en el corredor San José del Cabo-Cabo San Lucas, Municipio de Los Cabos, Baja California Sur.

B).- ASPECTOS ABIÓTICOS

Clima

El sitio del **Proyecto** presenta un clima del tipo "BW (h)" w, muy árido, cálido con lluvias de verano del 5 al 10.2% anual. La mayor parte de los días del año son despejados o medio nublados, representando en promedio cerca del 80%.



SECRETARÍA DE MEDIO AMBIENTE
Y RECURSOS NATURALES

DELEGACIÓN FEDERAL EN BAJA CALIFORNIA SUR
Subdelegación de Gestión para la Protección Ambiental y Recursos Naturales

OFICIO NÚM. SEMARNAT-BCS.02.01.IA.411/17

La precipitación media anual es de 135 milímetros o de 274 mm en tanto que la acumulada anual es de 288 mm y los meses más lluviosos son agosto, septiembre y octubre. Los fenómenos meteorológicos, como huracanes que han afectado a la zona, inciden en los meses de agosto, septiembre, octubre y noviembre principalmente, siendo los causantes de lluvias torrenciales. La temperatura media anual registrada para las principales localidades son para Cabo San Lucas 23.9 °C y San José del Cabo 23.5 °C.

Geología y Geomorfología

El sitio del **Proyecto** forma parte del gran Bloque de Los Cabos, constituido en gran parte por rocas plutónicas (ígneas) de la familia del granito, que tiene como principal estructura al sistema de sierras denominado La Victoria. La naturaleza plutónica indica que las rocas de este tipo son intrusivas y emergen o afloran en la superficie terrestre. El proceso de intrusión tiene la particularidad de que se pueden presentar en diferentes tamaños formando desde pequeños islotes hasta grandes estructuras montañosas.

El **Proyecto** se localiza sobre una formación de granitos del terciario (T(Gr)). En los alrededores dentro del sitio en estudio se encuentran formaciones rocosas de conglomerados y rocas ígneas intrusivas principalmente de granitos muy fracturados. El sitio es particularmente susceptible de erosión, pues tiene una elevación de más de 100 msnm y ya presenta una cárcava de erosión.

En el flanco norte del **Proyecto** se presenta una formación de origen aluvial con conglomerados formada recientemente en el cuaternario, donde descargan los arroyos del El Alamito. Hacia el oeste del sitio del **Proyecto** se presentan unidades de conglomerados, y casi colindando en la porción sur, se ubica una unidad de conglomerados del cuaternario. Los granitos son rocas de colores claros con tonalidades rosas, grises y anaranjadas por los efectos de la oxidación de los minerales de los cuales están constituidos.

En ambos flancos de la cuenca se presenta una zona de bajadas y piedemonte con pendiente de moderada a alta, en esta se tienen depósitos de pie de monte con características conglomeráticas, estos materiales proceden de la erosión e intemperismo de las rocas preexistentes (granito, granodiorita y tonalita). Su color depende de la roca de la cual se originan. Se observan conglomerados de color rojizo, rosado y blanco. Sus espesores varían desde algunos centímetros hasta 60 metros en la parte más baja de su afloramiento. El tamaño de los clastos es variable ya que cerca de la fuente es posible encontrarlos de hasta 50 cm o más de diámetro mientras que en las partes bajas raramente alcanzan los 15 cm.



SECRETARÍA DE MEDIO AMBIENTE
Y RECURSOS NATURALES

DELEGACIÓN FEDERAL EN BAJA CALIFORNIA SUR
Subdelegación de Gestión para la Protección Ambiental y Recursos Naturales

OFICIO NÚM. SEMARNAT-BCS.02.01.IA.411/17

De forma ocasional se observa en algunos cortes de arroyos que estos depósitos tienen lentes arenosos con dimensiones muy variadas.

La planicie aluvial en la que se encuentra el predio El Zacatón, cerca de Punta Palmilla, estructuralmente hablando se trata de un graben formado entre las fallas El Álamo y San Lázaro, y el Horst que forma los cerros El Cenicero y El Alamito. Estas fallas son consideradas como activas.

El predio se localiza en la zona sísmica conocida como "B" al nivel nacional, los registros sísmicos dentro de esta zona se consideran de magnitud intermedia y de poca frecuencia. En el periodo entre 1990 y 2001, el Servicio Sismológico Nacional aporta datos que muestran la concentración de la sismicidad en el eje axial del Golfo de California.

Hidrología superficial

De acuerdo con la clasificación hecha por la Comisión Nacional del Agua, el predio de estudio se localiza en la Región Hidrológica No. 6 (RH-6). Esta región tiene una superficie aproximada de 12,232 km², está compuesta por un conjunto de corrientes intermitentes que desembocan en el Golfo de California a través de una planicie aluvial.

La hidrografía del área de estudio se caracteriza por la presencia de corrientes efímeras y arroyos que transportan agua únicamente después de una precipitación considerable.

Los patrones de drenaje identificados fueron el subdendrítico en las partes altas, arriba de los 800 msnm en los cerros localizados al norte del sitio del **Proyecto**, donde la pendiente del terreno se hace muy inclinada e incluso abrupta. La pendiente se reduce rápidamente ya que en esa zona se han depositado espesores considerables de materiales sedimentarios lo cual hace muy susceptible a la erosión por escurrimientos ocasionales.

El principal escurrimiento superficial de la cuenca es el Arroyo El Alamito, que forma corrientes intermitentes con poca frecuencia durante el año. El predio en estudio se localiza bajo la influencia mayoritaria del Arroyo El Alamito, al sur del cerro del mismo nombre, y dado que el predio se localiza en terreno elevado en el Cerro Santa Rita, cerca de las instalaciones de Microondas Santa Rita, los escurrimientos superficiales no ejercen efectos no deseados en el **Proyecto**, como lo serían inundaciones o avenidas esporádicas de agua, ni quedan bajo la influencia de los efectos del **Proyecto** en las corrientes intermitentes que pudiera desviar los cauces o incluso obstaculizarlos.



SECRETARÍA DE MEDIO AMBIENTE
Y RECURSOS NATURALES

La morfología de la subcuenca Hidrográfica del arroyo El Alamito es elongada en general, esto tiene como resultado que las precipitaciones y escurrimientos que se lleguen a presentar serán de característica torrencial, es decir, de grandes volúmenes y corta duración.

Hidrología subterránea

El sitio del **Proyecto** se asienta prácticamente en la unidad geohidrológica de material consolidado con posibilidades bajas de formar acuífero, esto se debe principalmente a que el suelo presenta una permeabilidad muy baja, dado que está formado principalmente por rocas graníticas que no permiten el paso del agua a zonas profundas. También aunque en una pequeña fracción de la microcuenca se observa la unidad geohidrológica de materiales no consolidados con posibilidades bajas de formar acuífero.

C).- ASPECTOS BIÓTICOS

Flora

La vegetación que se localiza en el área del **Proyecto** es matorral sarcocaula, compuesta por las siguientes especies, algunas de ellas listada bajo alguna categoría de riesgo en la Norma Oficial Mexicana NOM-059-SEMARNAT-2010:

Nombre común	Nombre científico	Categoría de riesgo en NOM-059- SEMARNAT-2010
Copal	<i>Bursera hindsiana</i>	-
Torote colorado	<i>Bursera microphylla</i>	-
Ciruelo	<i>Cyrtocarpa edulis</i>	-
Biznaga	<i>Ferocactus peninsularis</i>	-
Palo adán	<i>Fouquieria diguetii</i>	-
Frutilla	<i>Lycium californicum</i>	-
Palo blanco	<i>Lysiloma candida</i>	-
Viejitos	<i>Mammillaria capensis</i>	Protección especial
Cardón	<i>Pachycereus pringlei</i>	-
Rama parda	<i>Ruellia californica</i>	-
Pitahaya agria	<i>Stenocereus gummosus</i>	-
Pitahaya dulce	<i>Stenocereus thurberi</i>	-



SECRETARÍA DE MEDIO AMBIENTE
Y RECURSOS NATURALES

DELEGACIÓN FEDERAL EN BAJA CALIFORNIA SUR
Subdelegación de Gestión para la Protección Ambiental y Recursos Naturales

OFICIO NÚM. SEMARNAT-BCS.02.01.IA.411/17

Fauna

La siguiente tabla muestra las especies de fauna encontradas en el sitio del **Proyecto**, algunas listadas en la Norma Oficial Mexicana NOM-059-SEMARNAT-2010 bajo alguna categoría de riesgo:

Nombre común	Nombre científico
Herpetofauna	
Cachorón guero	<i>Dipsosaurus dorsalis</i>
Ornitofauna	
Aura o zopilote	<i>Cathartes aura teter</i>
Gorrión común	<i>Passer domesticus</i>
Torcasita, tortolita	<i>Columbina passerina pallescens</i>
Mastofauna	
Juancito	<i>Ammospermophilus leucurus</i>

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

A continuación se describen los impactos identificados para cada uno de los factores ambientales durante las diferentes etapas del **Proyecto**.

La mayoría de los impactos adversos se llevarán a cabo durante las etapas de preparación del sitio y construcción del **Proyecto**, especialmente lo concerniente a las generaciones de polvos, emanaciones de gases de combustión a la atmósfera y emisiones de ruidos ocasionadas por el funcionamiento de la maquinaria y las obras de construcción propiamente dichas durante la fase de construcción, principalmente debido a la formación de las terrazas y movimientos de tierra.

Otro de los receptores importantes de impactos negativos o adversos es el paisaje, o la obstrucción del fondo escénico, ya que en su mayoría, este **Proyecto** trata de la construcción de estructuras permanentes que decididamente obstruirán el paisaje o alterarán la forma que se percibe el ambiente.

Etapas de preparación del sitio.

Durante esta etapa se llevará a cabo el inicio de las actividades de cambio de uso de suelo y la limpieza del terreno. Esta etapa también incluye acciones constructivas importantes, como



SECRETARÍA DE MEDIO AMBIENTE
Y RECURSOS NATURALES

DELEGACIÓN FEDERAL EN BAJA CALIFORNIA SUR
Subdelegación de Gestión para la Protección Ambiental y Recursos Naturales

OFICIO NÚM. SEMARNAT-BCS.02.01.IA.411/17

lo son los cortes y rellenos del terreno para la conformación de plataformas en las que se asentarán las diferentes obras del **Proyecto**.

Esta etapa se usa para la colocación de las líneas pluviales y se harán los cortes y rellenos para la conformación de las plataformas. También se realizará la colocación de las líneas subterráneas de servicios, y finalmente se realizará la recolección y disposición de residuos de material, vegetación resultante de la limpieza y todas estas acciones se realizan mediante el uso de maquinaria y camiones de carga. Estas acciones generarán impactos importantes en el sentido de que son muy evidentes al observador. Dichos impactos consisten principalmente en la generación de emisiones de gases de combustión provenientes de los camiones de carga y maquinaria usada en las actividades antes citadas. También se produce ruido y se levanta una cierta cantidad de polvo durante los movimientos de tierra. Estas acciones generan molestias a nivel muy localizado, de hecho la mayor parte de los impactos durante esta etapa los recibe la atmósfera, ya que se trata de emisiones de gases de combustión, ruidos y algunas molestias a nivel local, y levantamiento de polvo al aire producido por los trabajos de maquinaria sobre todo al remover cantidades de tierra para la introducción de servicios.

Los impactos detectados durante esta etapa del **Proyecto** tienen una influencia muy localizada, puesto que se perciben únicamente en las cercanías del **Proyecto**, y dado que hay pocos asentamientos humanos en las cercanías, los impactos serán percibidos en una escala reducida. La intensidad de estos impactos se considera como media, puesto que la generación de ruido y polvo no son impactos que sean considerados de alta intensidad. La extensión de estos impactos se considera puntual, los efectos no se extienden en superficie más allá de una cierta distancia desde donde se generan.

Durante esta etapa comienzan los impactos ambientales considerados como la pérdida de suelo, pérdida de hábitat para el establecimiento de flora y fauna y pérdida de naturalidad del paisaje. Hacia la fase de construcción, los impactos se asientan de forma permanente, y es durante la etapa de operación y mantenimiento, que dichos impactos se mitigan. Los impactos generados, se extienden un poco más allá del sitio en el que se producen, como el transporte de materiales o los camiones de carga que trabaja en este **Proyecto**. Estos impactos consisten en un leve incremento en el tráfico local, pasando por un ligero incremento del tiempo que hacen durante su traslado de un punto a otro, y las consecuentes pérdidas de tiempo y molestias.

4



SECRETARÍA DE MEDIO AMBIENTE
Y RECURSOS NATURALES

DELEGACIÓN FEDERAL EN BAJA CALIFORNIA SUR
Subdelegación de Gestión para la Protección Ambiental y Recursos Naturales

OFICIO NÚM. SEMARNAT-BCS.02.01.IA.411/17

Disminución de la calidad de hábitat usado por la fauna. El desmonte y remoción de vegetación representa una pérdida potencial de hábitat para la fauna local. La intensidad de este impacto es media porque el sitio se encuentra en este momento ya perturbado, es decir, la flora y fauna son muy escasas. En todo caso, el desarrollo de este **Proyecto** traerá consigo la generación de pastos y vegetación ornamental, que como en otros desarrollos de la zona, consiste en vegetación típica de la zona, con especies autóctonas, lo que dará sustento al suelo evitando el aumento de la erosión, y permitirá el acomodo de algunas especies de fauna nativa como pequeños reptiles, algunas aves y mamíferos.

Desplazamiento de fauna. El cambio de uso de suelo en terrenos forestales ejerce un impacto moderado en el desplazamiento de la fauna. Este impacto recibe importancia principalmente por su reversibilidad a mediano plazo y porque su recuperación es únicamente parcial. El valor de importancia de este impacto es bajo principalmente por ejercer un efecto muy localizado. La fauna dentro del predio ya ha sido afectada por la presencia de asentamientos humanos en los alrededores a lo largo de varios años, por lo que se considera que su tolerancia a la cercanía humana ha aumentado significativamente.

Pérdida de superficie natural. La pérdida de superficie natural ocurre desde la etapa de cambio de uso de suelo en terrenos forestales. Tomando en cuenta que en esta etapa se planea la reubicación de especies de flora nativa, mismas que se usarán como ornato en camellones y entradas locales, por lo que este impacto se considera permanente y local.

Etapas de construcción.

La intensidad de éste impacto se considera significativo por la formación de niveles o terrazas para las residencias, debido al polvo levantado y por la eliminación de cobertura vegetal.

Disminución de la calidad del suelo por efecto de relleno y cimentación. El impacto se valora como de significancia baja a pesar de los criterios de persistencia a largo plazo y su irreversibilidad, porque el efecto es de poca extensión relativa y por la preexistencia de otras estructuras en la zona, la presencia de la carretera panorámica justo a un lado. Es por esto que el impacto se considera como de baja significancia.

Reducción de la naturalidad del paisaje. Este impacto se valoró como moderado debido a la extensión limitada, la recuperación parcial y principalmente por la preexistencia de algunos asentamientos humanos. Adicionalmente el sitio ya presenta alteraciones tanto antropogénicas como naturales, presenta más de la tercera parte de la superficie con muy poca vegetación y existe una terracería que es funcional y está en constante uso.



SECRETARÍA DE MEDIO AMBIENTE
Y RECURSOS NATURALES

DELEGACIÓN FEDERAL EN BAJA CALIFORNIA SUR
Subdelegación de Gestión para la Protección Ambiental y Recursos Naturales

OFICIO NÚM. SEMARNAT-BCS.02.01.IA.411/17

Etapas de operación y mantenimiento.

La operación del **Proyecto** generará impactos ambientales adversos de carácter permanente, a causa del aumento de circulación local vehicular y la consecuente compactación de suelos y emisiones a la atmósfera, la generación potencial de residuos, o basura, ahuyentamiento de fauna por presencia humana, incremento en el consumo de agua potable de la localidad y generación de aguas residuales.

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

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

F).- DICTAMEN TÉCNICO.

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

Que conforme a la zonificación secundaria de la segunda actualización del Plan Director de Desarrollo Urbano San José del Cabo – Cabo San Lucas 2040 (PDU 2040), emitida el 6 de mayo de 2013, en el tomo XL del Boletín Oficial del gobierno del Estado de B.C.S., el uso de suelo destinado para el sitio del **Proyecto** corresponde a Alojamiento Turístico (AT0), uso de suelo que es congruente con el **Proyecto**, toda vez que consiste en la construcción y operación de un desarrollo inmobiliario en ecosistema costero, que establece un coeficiente de ocupación de suelo del 0.5, así como un coeficiente de uso de suelo de 1.8, criterios a los que el **Proyecto** deberá ajustarse con el fin de dar cumplimiento a dicho Programa. Por lo que, ésta Delegación Federal condiciona a la **Promovente** a ajustarse a esa dosificación de suelo.

Por lo anterior y de acuerdo con la ubicación, dimensiones, características o alcances del **Proyecto**, no se prevén impactos ambientales significativos que puedan causar

4



SECRETARÍA DE MEDIO AMBIENTE
Y RECURSOS NATURALES

DELEGACIÓN FEDERAL EN BAJA CALIFORNIA SUR
Subdelegación de Gestión para la Protección Ambiental y Recursos Naturales

OFICIO NÚM. SEMARNAT-BCS.02.01.IA.411/17

desequilibrios ecológicos o rebasar los límites y condiciones establecidas en las disposiciones jurídicas referentes a la preservación del equilibrio ecológico y la protección al ambiente. Además, los efectos en el ecosistema que pudieran ser afectados podrán ser mitigados y/o compensados con las medidas preventivas, de mitigación y compensación señaladas en la documentación presentada, así como las incluidas en el presente oficio para evitar o reducir al mínimo los efectos negativos sobre el ambiente.

Por las consideraciones de hecho y de derecho anteriormente expuestas, así como del análisis de los documentos que obran en el expediente, es de señalarse, que la **MIA-P**, del **Proyecto** promovido por el Sr. Ronald Coy Hatfield, Apoderado Legal de Alta Developments, S.A.P.I. de C.V., **Promovente**, cumple con los requisitos que para tal efecto exige la normatividad aplicable al caso en el estudio. Además, al aplicar las medidas de prevención y mitigación, las obras y/o actividades del **Proyecto**, no influirán de manera negativa en la calidad del sistema ambiental, no afectarán de manera significativa a las especies de flora y fauna con alguna categoría de riesgo, ni la vegetación que sirva como zona de anidación, refugio y reproducción para la fauna silvestre. Toda vez que la maquinaria a utilizarse deberá encontrarse dentro de los rangos permitidos por las Normas Oficiales Mexicanas, esta Delegación Federal considera que dichas actividades son factibles de desarrollarse en el sitio propuesto siempre y cuando la **Promovente** se sujete a las medidas de prevención, mitigación y compensación señaladas en la **MIA-P** y sus anexos, así como al cumplimiento de los términos y condicionantes de la presente Resolución, para minimizar los impactos ambientales adversos que puedan ocasionarse sobre los componentes ambientales del área de influencia del **Proyecto**. Por lo que en el ejercicio de sus atribuciones, ésta Delegación Federal determina que el **Proyecto** objeto de la evaluación que se dictamina, **es ambientalmente viable**, debiéndose sujetar a los siguientes:

TÉRMINOS

PRIMERO.- SE AUTORIZA DE MANERA CONDICIONADA, el cambio de uso de suelo en terrenos forestales en una superficie de 37,797.64 m², en un polígono general de 70,099.81m² (07-00-99.81ha), para la construcción y operación de un desarrollo inmobiliario en ecosistema costero, en las fracciones 2-A y 2-B del remanente de la fracción A del predio El Zalate, ubicado en el corredor San José del Cabo-Cabo San Lucas, a la altura de Punta Palmilla, Municipio de Los Cabos, Baja California Sur.

"La Cresta"
Alta Developments, S.A.P.I. de C.V.



SECRETARÍA DE MEDIO AMBIENTE
Y RECURSOS NATURALES

DELEGACIÓN FEDERAL EN BAJA CALIFORNIA SUR
Subdelegación de Gestión para la Protección Ambiental y Recursos Naturales

OFICIO NÚM. SEMARNAT-BCS.02.01.IA.411/17

El polígono general del **Proyecto** se encuentra delimitado por las siguientes coordenadas UTM:

Coordenadas de la Fracción 2-A y B del remanente del área restante Fracción A											
ID	X	Y	ID	X	Y	ID	X	Y	ID	X	Y
1	630417	2544530	57	630473	2544547	113	630557	2544243	169	630380	2544485
2	630417	2544530	58	630474	2544547	114	630529	2544238	170	630380	2544486
3	630418	2544531	59	630476	2544547	115	630521	2544246	171	630380	2544487
4	630419	2544532	60	630477	2544547	116	630513	2544267	172	630380	2544488
5	630419	2544533	61	630479	2544547	117	630418	2544245	173	630380	2544489
6	630419	2544533	62	630480	2544547	118	630412	2544259	174	630380	2544490
7	630419	2544533	63	630482	2544547	119	630411	2544262	175	630381	2544491
8	630420	2544533	64	630483	2544548	120	630407	2544272	176	630381	2544493
9	630423	2544538	65	630485	2544548	121	630389	2544321	177	630381	2544494
10	630424	2544539	66	630486	2544548	122	630389	2544321	178	630381	2544495
11	630425	2544540	67	630494	2544550	123	630389	2544323	179	630381	2544495
12	630425	2544541	68	630496	2544551	124	630389	2544324	180	630381	2544496
13	630426	2544541	69	630496	2544551	125	630388	2544325	181	630382	2544497
14	630427	2544542	70	630498	2544551	126	630388	2544326	182	630382	2544498
15	630428	2544543	71	630500	2544552	127	630388	2544328	183	630383	2544499
16	630429	2544544	72	630501	2544552	128	630387	2544329	184	630383	2544500
17	630430	2544544	73	630503	2544552	129	630387	2544330	185	630383	2544501
18	630430	2544545	74	630505	2544552	130	630387	2544332	186	630384	2544502
19	630431	2544546	75	630507	2544553	131	630387	2544333	187	630385	2544503
20	630432	2544546	76	630509	2544553	132	630387	2544334	188	630385	2544504
21	630433	2544547	77	630511	2544553	133	630387	2544336	189	630386	2544505
22	630434	2544548	78	630513	2544553	134	630387	2544337	190	630386	2544506
23	630435	2544548	79	630515	2544553	135	630387	2544339	191	630387	2544507
24	630436	2544549	80	630517	2544552	136	630384	2544350	192	630388	2544508
25	630437	2544549	81	630519	2544552	137	630384	2544350	193	630389	2544509
26	630438	2544549	82	630521	2544552	138	630376	2544384	194	630389	2544510
27	630439	2544550	83	630523	2544551	139	630379	2544403	195	630390	2544511
28	630440	2544550	84	630525	2544551	140	630381	2544404	196	630391	2544511
29	630442	2544550	85	630526	2544550	141	630381	2544408	197	630392	2544512



SECRETARÍA DE MEDIO AMBIENTE
Y RECURSOS NATURALES

DELEGACIÓN FEDERAL EN BAJA CALIFORNIA SUR
Subdelegación de Gestión para la Protección Ambiental y Recursos Naturales

OFICIO NÚM. SEMARNAT-BCS.02.01.IA.411/17

30	630443	2544551	86	630528	2544550	142	630381	2544412	198	630393	2544513
31	630444	2544551	87	630530	2544549	143	630381	2544416	199	630394	2544514
32	630445	2544551	88	630532	2544549	144	630381	2544420	200	630394	2544514
33	630446	2544551	89	630532	2544549	145	630381	2544424	201	630395	2544515
34	630447	2544551	90	630534	2544548	146	630381	2544427	202	630396	2544515
35	630448	2544551	91	630548	2544542	147	630382	2544431	203	630397	2544516
36	630449	2544551	92	630550	2544541	148	630382	2544431	204	630397	2544516
37	630451	2544551	93	630553	2544540	149	630385	2544452	205	630397	2544516
38	630452	2544551	94	630555	2544540	150	630385	2544453	206	630397	2544516
39	630453	2544551	95	630557	2544539	151	630385	2544455	207	630405	2544520
40	630454	2544551	96	630559	2544539	152	630385	2544457	208	630405	2544520
41	630455	2544551	97	630561	2544538	153	630385	2544459	209	630405	2544520
42	630456	2544551	98	630561	2544538	154	630385	2544461	210	630405	2544520
43	630457	2544551	99	630561	2544538	155	630385	2544464	211	630406	2544521
44	630458	2544550	100	630561	2544528	156	630384	2544466	212	630408	2544522
45	630459	2544550	101	630561	2544523	157	630384	2544468	213	630409	2544522
46	630461	2544550	102	630581	2544502	158	630384	2544470	214	630410	2544523
47	630461	2544550	103	630617	2544465	159	630383	2544472	215	630411	2544524
48	630461	2544549	104	630634	2544447	160	630383	2544474	216	630412	2544525
49	630461	2544549	105	630628	2544443	161	630383	2544474	217	630413	2544526
50	630463	2544549	106	630627	2544442	162	630382	2544476	218	630414	2544527
51	630464	2544548	107	630662	2544408	163	630382	2544478	219	630415	2544528
52	630466	2544548	108	630625	2544360	164	630381	2544479	220	630416	2544529
53	630467	2544548	109	630583	2544302	165	630381	2544480	221	630417	2544530
54	630468	2544547	110	630655	2544221	166	630381	2544481	222	630417	2544530
55	630470	2544547	111	630634	2544172	167	630381	2544482			
56	630471	2544547	112	630572	2544206	168	630381	2544483			
Superficie total = 70,099.81 m ²											

La superficie de 37,797.64 m² donde se realizará el cambio de uso de suelo en terrenos forestales, se divide en dos polígonos, uno de 37,648.64 m², donde se ubicarán las 11 villas de tipo residencial turístico, y el segundo lote con una superficie de 149 m² para la recepción del funicular.

"La Cresta"
Alta Developments, S.A.P.I. de C.V.



SECRETARÍA DE MEDIO AMBIENTE
Y RECURSOS NATURALES

DELEGACIÓN FEDERAL EN BAJA CALIFORNIA SUR
Subdelegación de Gestión para la Protección Ambiental y Recursos Naturales

OFICIO NÚM. SEMARNAT-BCS.02.01.IA.411/17

Polígono 1 de CUSTF		
V	X	Y
1	630662	2544408
2	630638	2544376
3	630586	2544386
4	630581	2544405
5	630605	2544453
6	630603	2544454
7	630599	2544455
8	630594	2544456
9	630590	2544457
10	630584	2544457
11	630578	2544457
12	630576	2544457
13	630572	2544456
14	630568	2544455
15	630564	2544453
16	630560	2544452
17	630557	2544450
18	630556	2544449
19	630559	2544449
20	630561	2544448
21	630564	2544447
22	630568	2544445
23	630572	2544442
24	630574	2544439
25	630576	2544436
26	630578	2544433
27	630579	2544428
28	630581	2544425
29	630583	2544422
30	630585	2544419
31	630584	2544416
32	630583	2544413

33	630581	2544410
34	630578	2544409
35	630574	2544409
36	630570	2544411
37	630568	2544414
38	630567	2544418
39	630565	2544421
40	630564	2544424
41	630560	2544425
42	630558	2544424
43	630556	2544421
44	630552	2544419
45	630548	2544416
46	630541	2544414
47	630537	2544412
48	630532	2544410
49	630528	2544409
50	630523	2544407
51	630520	2544406
52	630516	2544403
53	630512	2544402
54	630508	2544400
55	630504	2544397
56	630501	2544396
57	630499	2544393
58	630497	2544390
59	630495	2544387
60	630494	2544386
61	630494	2544383
62	630493	2544380
63	630493	2544377
64	630493	2544373
65	630493	2544370
66	630495	2544366

67	630496	2544363
68	630498	2544360
69	630500	2544358
70	630503	2544356
71	630505	2544355
72	630505	2544355
73	630507	2544355
74	630510	2544356
75	630513	2544355
76	630515	2544354
77	630517	2544355
78	630519	2544358
79	630524	2544361
80	630529	2544362
81	630532	2544360
82	630536	2544358
83	630536	2544354
84	630536	2544350
85	630538	2544346
86	630539	2544343
87	630541	2544338
88	630541	2544334
89	630543	2544330
90	630546	2544325
91	630538	2544321
92	630535	2544326
93	630539	2544329
94	630538	2544330
95	630538	2544334
96	630537	2544338
97	630536	2544341
98	630534	2544345
99	630533	2544349
100	630533	2544353

101	630532	2544356
102	630530	2544358
103	630526	2544357
104	630522	2544356
105	630520	2544353
106	630519	2544351
107	630516	2544350
108	630515	2544349
109	630514	2544346
110	630512	2544344
111	630514	2544344
112	630515	2544342
113	630515	2544338
114	630515	2544333
115	630514	2544329
116	630513	2544326
117	630511	2544326
118	630510	2544326
119	630509	2544323
120	630505	2544326
121	630506	2544327
122	630507	2544330
123	630507	2544334
124	630507	2544338
125	630507	2544341
126	630507	2544341
127	630506	2544341
128	630505	2544340
129	630503	2544338
130	630500	2544337
131	630497	2544335
132	630495	2544332
133	630491	2544332
134	630488	2544333



SECRETARÍA DE MEDIO AMBIENTE
Y RECURSOS NATURALES

DELEGACIÓN FEDERAL EN BAJA CALIFORNIA SUR
Subdelegación de Gestión para la Protección Ambiental y Recursos Naturales

OFICIO NÚM. SEMARNAT-BCS.02.01.IA.411/17

135	630486	2544335
136	630482	2544337
137	630481	2544340
138	630479	2544342
139	630477	2544346
140	630475	2544349
141	630473	2544353
142	630474	2544355
143	630475	2544358
144	630477	2544360
145	630477	2544362
146	630479	2544364
147	630481	2544362
148	630483	2544362
149	630486	2544362
150	630489	2544360
151	630491	2544357
152	630491	2544355
153	630493	2544352
154	630496	2544352
155	630498	2544352
156	630496	2544354
157	630493	2544359
158	630491	2544362
159	630489	2544366
160	630488	2544371
161	630487	2544378
162	630488	2544383
163	630490	2544389
164	630493	2544393
165	630495	2544397
166	630498	2544400
167	630502	2544403
168	630505	2544405
169	630509	2544407
170	630512	2544408

171	630512	2544408
172	630473	2544419
173	630474	2544448
174	630488	2544467
175	630488	2544467
176	630506	2544490
177	630478	2544486
178	630447	2544482
179	630445	2544435
180	630443	2544390
181	630437	2544359
182	630458	2544310
183	630452	2544253
184	630452	2544253
185	630428	2544247
186	630428	2544247
187	630411	2544262
188	630389	2544321
189	630389	2544323
190	630388	2544325
191	630388	2544326
192	630388	2544328
193	630387	2544330
194	630387	2544332
195	630387	2544333
196	630387	2544335
197	630387	2544337
198	630387	2544339
199	630387	2544339
200	630385	2544353
201	630381	2544404
202	630381	2544409
203	630381	2544415
204	630381	2544420
205	630382	2544426
206	630382	2544431

207	630385	2544453
208	630385	2544454
209	630385	2544456
210	630385	2544458
211	630385	2544460
212	630385	2544462
213	630385	2544463
214	630385	2544465
215	630385	2544467
216	630384	2544469
217	630384	2544471
218	630384	2544472
219	630383	2544474
220	630382	2544478
221	630382	2544479
222	630381	2544480
223	630381	2544481
224	630381	2544482
225	630381	2544483
226	630381	2544484
227	630381	2544486
228	630381	2544487
229	630381	2544488
230	630381	2544489
231	630381	2544490
232	630381	2544491
233	630381	2544492
234	630381	2544494
235	630381	2544495
236	630382	2544496
237	630382	2544497
238	630382	2544498
239	630383	2544499
240	630383	2544500
241	630384	2544501
242	630384	2544502

243	630385	2544503
244	630385	2544504
245	630386	2544505
246	630387	2544506
247	630387	2544507
248	630388	2544508
249	630389	2544509
250	630390	2544510
251	630390	2544510
252	630391	2544511
253	630392	2544512
254	630393	2544513
255	630394	2544513
256	630395	2544514
257	630396	2544515
258	630397	2544515
259	630398	2544516
260	630405	2544520
261	630407	2544521
262	630408	2544522
263	630409	2544522
264	630410	2544523
265	630412	2544524
266	630413	2544525
267	630414	2544526
268	630415	2544527
269	630416	2544528
270	630417	2544529
271	630418	2544530
272	630419	2544531
273	630420	2544532
274	630424	2544538
275	630424	2544539
276	630425	2544540
277	630426	2544540
278	630426	2544541



SECRETARÍA DE MEDIO AMBIENTE
Y RECURSOS NATURALES

DELEGACIÓN FEDERAL EN BAJA CALIFORNIA SUR
Subdelegación de Gestión para la Protección Ambiental y Recursos Naturales

OFICIO NÚM. SEMARNAT-BCS.02.01.IA.411/17

279	630427	2544542	305	630454	2544551	331	630498	2544551	357	630561	2544536
280	630428	2544543	306	630455	2544551	332	630500	2544552	358	630561	2544528
281	630429	2544544	307	630456	2544551	333	630502	2544552	359	630560	2544528
282	630430	2544544	308	630458	2544550	334	630504	2544552	360	630559	2544528
283	630431	2544545	309	630459	2544550	335	630506	2544552	361	630558	2544528
284	630432	2544546	310	630460	2544550	336	630507	2544552	362	630557	2544528
285	630433	2544546	311	630461	2544549	337	630509	2544553	363	630556	2544528
286	630433	2544547	312	630462	2544549	338	630511	2544553	364	630554	2544528
287	630434	2544547	313	630463	2544549	339	630513	2544553	365	630553	2544528
288	630435	2544548	314	630464	2544548	340	630515	2544552	366	630552	2544528
289	630437	2544548	315	630466	2544548	341	630517	2544552	367	630551	2544528
290	630438	2544549	316	630467	2544548	342	630519	2544552	368	630551	2544528
291	630439	2544549	317	630469	2544547	343	630521	2544552	369	630561	2544523
292	630440	2544550	318	630470	2544547	344	630523	2544551	370	630581	2544502
293	630441	2544550	319	630472	2544547	345	630525	2544551	371	630621	2544460
294	630442	2544550	320	630473	2544547	346	630527	2544550	372	630621	2544460
295	630443	2544551	321	630475	2544547	347	630529	2544550	373	630625	2544457
296	630444	2544551	322	630476	2544547	348	630530	2544549	374	630626	2544456
297	630445	2544551	323	630478	2544547	349	630532	2544548	375	630626	2544456
298	630446	2544551	324	630479	2544547	350	630549	2544542	376	630634	2544447
299	630447	2544551	325	630481	2544547	351	630551	2544541	377	630629	2544442
300	630449	2544551	326	630482	2544547	352	630553	2544540	378	630662	2544408
301	630450	2544551	327	630484	2544548	353	630555	2544540	Superficie=37,648.64 m ²		
302	630451	2544551	328	630485	2544548	354	630557	2544539			
303	630452	2544551	329	630486	2544548	355	630559	2544538			
304	630453	2544551	330	630496	2544551	356	630561	2544538			

El polígono 2 donde se realizará el cambio de uso de suelo en terrenos forestales, para el funicular, se encuentra delimitado por las siguientes coordenadas UTM:

Polígono 2 de CUSTF para Funicular		
Vértices	X	Y
1	630621	2544179
2	630627	2544188
3	630638	2544182
4	630634	2544172
Superficie = 149 m ²		

"La Cresta"
Alta Developments, S.A.P.I. de C.V.



SECRETARÍA DE MEDIO AMBIENTE
Y RECURSOS NATURALES

DELEGACIÓN FEDERAL EN BAJA CALIFORNIA SUR
Subdelegación de Gestión para la Protección Ambiental y Recursos Naturales

OFICIO NÚM. SEMARNAT-BCS.02.01.IA.411/17

Se autoriza la construcción y operación del desarrollo inmobiliario en ecosistema costero consistente en 11 Villas para casa habitación, teleférico, parque, áreas comunes, caminos para carritos de golf y vialidades, a realizarse en los polígonos de cambio de uso de suelo en terrenos forestales, con una superficie total de desplante de construcción de 17,842 m².

Las áreas del **Proyecto** se distribuirán de la siguiente manera, dentro de los dos polígonos con cambio de uso de suelo en terrenos forestales:

Distribución	Obra	Superficie m ²
Polígono 1 de CUSTF	Superficie de desplante de 11 lotes para villas	8,615.00
	Áreas verdes	19,955.02
	Área privativa de cocheras	316.54
	Área común, vía de acceso	3168.58
	Área común exterior	2412.5
	Camino y Parque	3181
	Subtotal polígono 1	37,648.64
Polígono 2 de CUSTF	Funicular recepción	149
	TOTAL	37,797.64

Las áreas del **Proyecto** tendrán las siguientes características:

- **Casas, Villas o condominios.** Se construirá una villa o casa habitación en cada uno de los 11 lotes. Contarán con espacios como terraza al frente, comedor, estancia, cocina, 2 recámaras y 2 baños, con equipos ahorradores de agua. La construcción de las villas consistirá en losas conformadas por el sistema de vigueta y bovedilla, apoyadas sobre vigas y columnas que se desplantarán sobre zapatas aisladas, con muros de block de concreto. Dependiendo del inversionista, la casa podrá tener un segundo piso.
- **Áreas verdes:** Consiste en la apertura de 19,955.02 m² de superficie de pastos, plantas ornamentales locales.
- **Área privativa de cocheras.** Son áreas contiguas a las superficies de desplante en las que se construirán las villas. Esta zona consiste de 316.54 m² de cocheras en las que los propietarios podrán dejar sus automóviles a resguardo. Las mismas estarán cubiertas con techumbre, para cuidar los automóviles de la intemperie.
- **Área común y vías de acceso.** Las áreas comunes consisten en jardineras con flora nativa rescatada y señalización vial reglamentaria. Las vías de acceso consisten en



SECRETARÍA DE MEDIO AMBIENTE
Y RECURSOS NATURALES

DELEGACIÓN FEDERAL EN BAJA CALIFORNIA SUR
Subdelegación de Gestión para la Protección Ambiental y Recursos Naturales

OFICIO NÚM. SEMARNAT-BCS.02.01.IA.411/17

vialidades principales con pavimento de concreto hidráulico, guarniciones y banquetas de concreto, las intersecciones en pavimento con piedra laja y muros de contención para reforzar algunas áreas de la vialidad.

- **Área común exterior, camino y parque.** El **Proyecto** tendrá un Parque con áreas ajardinadas, juegos para niños, áreas con sombra y media cancha de basket ball. El acceso al parque será a través de un camino para carritos de Golf y tendrá un estacionamiento para los mismos.
- **Funicular o teleférico.** Consiste en un vehículo con una capacidad para 3 a 5 personas, para transportarlos en una cabina a través de cables elevados, con una elevación vertical de 36 metros, en una pendiente que tiene una longitud de 169 metros, con una altitud que va desde 72 msnm, en el parque hasta el límite de la propiedad, donde se pueda acceder a la playa, a 36 msnm. Este teleférico es de tipo recreacional.
- **Servicios.** Las instalaciones eléctricas al interior del **Proyecto** serán subterráneas. El **Proyecto** se abastecerá de agua a través de la Red de Agua Potable de la Asociación Maestra de Palmilla, que recibe el suministro de agua a través del Organismo Operador Municipal del Sistema de Agua Potable, Alcantarillado y Saneamiento de Los Cabos (OOMSAPAS). Cada lote tendrá en su construcción una cisterna para el aseguramiento del suministro de agua potable.
- **Drenaje.** El **Proyecto** se conectará a la Red de Drenaje Sanitario de la Asociación Maestra de Palmilla, para procesar las aguas generadas por la operación en la Planta de tratamiento del Desarrollo mencionado.

SEGUNDO.- La presente autorización del **Proyecto**, tendrá una vigencia de 6 (seis) años para la etapa de preparación de sitio y construcción. La vigencia para la etapa de operación y mantenimiento, será de 30 (treinta) años. El primer plazo empieza a contar a partir de la notificación de la presente Resolución y el segundo plazo una vez concluido el primero.

La vigencia del **Proyecto** podrá ser renovada a solicitud de la **Promovente**, previa acreditación de haber cumplido satisfactoriamente con todos los Términos y Condicionantes de la presente Resolución, así como las medidas de mitigación y/o compensación establecidas por la **Promovente** en la **MIA-P**, para lo cual deberá solicitar por escrito a esta Delegación Federal la aprobación de su solicitud, antes del término de vencimiento de su vigencia.

Asimismo, dicha solicitud deberá acompañarse de un informe suscrito por el Representante Legal de la **Promovente**, el cual deberá detallar la relación pormenorizada de la forma y

"La Cresta"
Alta Developments, S.A.P.I. de C.V.



SECRETARÍA DE MEDIO AMBIENTE
Y RECURSOS NATURALES

DELEGACIÓN FEDERAL EN BAJA CALIFORNIA SUR
Subdelegación de Gestión para la Protección Ambiental y Recursos Naturales

OFICIO NÚM. SEMARNAT-BCS.02.01.IA.411/17

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

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

Para que la **Promovente** pueda llevar a cabo cualquier actividad, diferente a la autorizada, por si o por terceros, directa o indirectamente vinculados al **Proyecto**, deberá solicitar a esta Delegación Federal la definición de competencia y Modalidad de evaluación del impacto ambiental para cada una de las obras y actividades que pretenda desarrollar. La solicitud contendrá un resumen general de los “subproyectos”, con su ubicación exacta y condiciones ambientales presentes al momento de su solicitud. Posterior a ello y de ser el caso, deberá presentar a esta Delegación Federal para su evaluación, la **MIA-P**.

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

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



SECRETARÍA DE MEDIO AMBIENTE
Y RECURSOS NATURALES

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

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

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

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

MEDIDAS PREVENTIVAS Y DE MITIGACIÓN DE LOS IMPACTOS AMBIENTALES

Medidas de mitigación y/o compensación a ser aplicadas para minimizar los impactos ocasionados sobre los distintos componentes ambientales.

Etapas de preparación del sitio

IMPACTO IDENTIFICADO	MEDIDAS DE MITIGACIÓN PROPUESTAS
Impacto al suelo por cortes y rellenos, servicios subterráneos, cimientos de estructuras	1. La Promovente realizará la incorporación de flora ornamental con ejemplares de especies típicas de la zona. 2. La Promovente evitará la afectación de otras áreas, utilizando el camino ya existente.



SECRETARÍA DE MEDIO AMBIENTE
Y RECURSOS NATURALES

DELEGACIÓN FEDERAL EN BAJA CALIFORNIA SUR
Subdelegación de Gestión para la Protección Ambiental y Recursos Naturales

OFICIO NÚM. SEMARNAT-BCS.02.01.IA.411/17

	3. La Promovente no deberá realizar servicios mantenimiento a maquinaria y equipo en el sitio del Proyecto .
Impacto a la atmósfera, manejo de maquinaria y equipo, carga y traslado de material, generación de ruido, aumento de partículas suspendidas.	4. La Promovente deberá asegurarse de que la maquinaria usada cuente con el mantenimiento adecuado para minimizar al máximo las emisiones de gases a la atmósfera. 5. Para evitar el ruido excesivo la Promovente colocará lonas protectoras en el perímetro del área de trabajo. 6. La Promovente deberá asegurarse que el tránsito de vehículos sea a una velocidad máxima de 20 km / h., con el fin de minimizar la emisión de polvos. 7. El material transportado por los camiones deberá estar cubierto por lonas para evitar la dispersión de polvo . 8. La Promovente deberá realizar un Monitoreo de los niveles de ruido. 9. La Promovente deberá triturar los residuos vegetales para incorporarlos al suelo.
Impacto al reducir el hábitat para potencial asentamiento de nueva flora y fauna	10. Queda prohibido capturar, coleccionar, comercializar cualquier especie de flora o fauna. 11. La Promovente deberá restituir la flora en manera de lo posible con especies propias de zonas áridas de la región, provenientes de las actividades de reubicación y rescate.

Etapas de construcción

IMPACTO IDENTIFICADO	MEDIDAS DE MITIGACIÓN PROPUESTAS
Impacto al paisaje	12. La Promovente deberá evitar la remoción excesiva de volúmenes de tierra y/o suelo. 13. La Promovente deberá utilizar al máximo la topografía natural del terreno. 14. La Promovente deberá establecer acciones de trasplante y regeneración de flora.
Impacto al suelo	15. Las actividades de excavaciones y rellenos serán programadas de acuerdo al avance de las obras.



SECRETARÍA DE MEDIO AMBIENTE
Y RECURSOS NATURALES

DELEGACIÓN FEDERAL EN BAJA CALIFORNIA SUR
Subdelegación de Gestión para la Protección Ambiental y Recursos Naturales

OFICIO NÚM. SEMARNAT-BCS.02.01.IA.411/17

-
16. La **Promovente** deberá garantizar que se cuente con sanitarios en proporción de uno por cada 15 trabajadores.
 17. La **Promovente** deberá garantizar una adecuada disposición de los residuos considerados como no peligrosos generados o no por las actividades de construcción y disponerlos en sitios indicados para tal fin.
 18. Queda prohibido el vertido de hidrocarburos en el suelo, drenaje y cuerpos de agua.
 19. Queda prohibido realizar actividades de mantenimiento de la maquinaria como cambios de lubricantes, en sitios ubicados a una distancia menor a 100 m de cuerpos de agua.
 20. La **Promovente** deberá usar señalamientos preventivos que usen pinturas o recubrimientos libres de plomo.

Impacto a la atmósfera (ruido, polvo, emisión de gases)

-
21. Previo al inicio de las actividades de construcción, la **Promovente** instalará una malla geotextil perimetral en la zona colindante con otros terrenos que cumpla con características de una barrera antidispersante de sólidos, con el fin de evitar el flujo de sedimentos que se generen durante la etapa de construcción.
 22. La **Promovente** deberá usar maquinaria en buenas condiciones mecánicas, dotada de filtros y silenciadores que mitiguen la emisión de ruidos, así mismo deberá estar sujeta a un programa de mantenimiento para que opere eficientemente.
 23. La **Promovente** realizará riegos constantes con agua tratada, en áreas que así lo requieran, para atenuar la generación de polvo.
 24. Los materiales requeridos para la construcción serán adquiridos en bancos de materiales debidamente autorizados, en el sitio no deben abrirse nuevos bancos de extracción de materiales.
 25. La **Promovente** deberá realizar las actividades de construcción por etapas para permitir la movilización de la fauna.
 26. La **Promovente** deberá capacitar al personal en medio ambiente, a fin de prevenir los posibles riesgos.
-

"La Cresta"

Alta Developments, S.A.P.I. de C.V.



SECRETARÍA DE MEDIO AMBIENTE
Y RECURSOS NATURALES

DELEGACIÓN FEDERAL EN BAJA CALIFORNIA SUR
Subdelegación de Gestión para la Protección Ambiental y Recursos Naturales

OFICIO NÚM. SEMARNAT-BCS.02.01.IA.411/17

Impacto al suelo	27. La Promovente deberá asegurarse de que se respeten los límites de velocidad de los vehículos de 20 km/h, evitando con ello las emisiones excesivas de polvos.
	28. No se deberá exceder la capacidad de carga de los vehículos.
	29. La Promovente deberá evitar el paso innecesario de maquinaria pesada y en general, la instalación de cualquier fuente ruidosa próxima a las edificaciones cercanas.
	30. La Promovente deberá contar con un supervisor ambiental y de seguridad durante la ejecución del Proyecto .
	31. Todo equipo, vehículo y maquinaria debe contar con herramientas y materiales para actuar en casos de derrames de combustibles y/o lubricantes, tales como picos, material absorbente y depósitos adecuados para confinamiento de suelos contaminados.
	32. En caso de ocurrencia de derrames accidentales de combustibles y/o lubricantes, la Promovente deberá asegurarse de retirar de inmediato todo suelo contaminado.
	33. La Promovente deberá restringir las áreas de intervención y movilización de los vehículos y maquinarias solamente a zonas establecidas para las actividades constructivas.
	34. La Promovente solo trabajará en turnos diurnos.

Etapas de Operación y mantenimiento

IMPACTO IDENTIFICADO	MEDIDAS DE MITIGACIÓN PROPUESTAS
Impacto a la atmósfera (ruido, polvo, emisión de gases)	35. La Promovente deberá realizar el mantenimiento adecuado de vías de acceso.
Impactos generales al ambiente	36. La Promovente deberá colocar indicaciones adecuadas de tránsito desde la carretera panorámica hasta la circulación interior, con la finalidad de evitar accidentes y derrames de hidrocarburos.
	37. La Promovente deberá ubicar estratégicamente contenedores de basura.
	38. La Promovente deberá contratar a una empresa a cargo del transporte de residuos.



SECRETARÍA DE MEDIO AMBIENTE
Y RECURSOS NATURALES

DELEGACIÓN FEDERAL EN BAJA CALIFORNIA SUR
Subdelegación de Gestión para la Protección Ambiental y Recursos Naturales

OFICIO NÚM. SEMARNAT-BCS.02.01.IA.411/17

Impacto al suelo en general

-
39. La **Promovente** deberá realizar la limpieza de los sitios al concluir las etapas de preparación del sitio y construcción, asimismo, retirar los equipos, materiales y máquinas utilizadas, así como la infraestructura de apoyo, para dar inicio a las actividades de restauración de las áreas afectadas.
40. La **Promovente** deberá colocar contenedores de basura en número suficiente en todas las áreas del **Proyecto**.
-

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

CONDICIONANTES

1. Previo al inicio de obras la **Promovente** deberá contar con la autorización de cambio de uso del suelo en terrenos forestales, en materia Forestal, emitida por ésta Delegación Federal y, deberá dar cumplimiento a los términos y condicionantes de las Resoluciones que emane del Estudio Técnico Justificativo, y su respectivo Programa de Rescate y Reubicación de Flora.
2. La **Promovente** deberá dar aviso a la Procuraduría Federal de Protección al Ambiente, del inicio de obras y actividades del **Proyecto** y remitir copia a ésta Delegación Federal de dicha notificación y cualquier otra derivada del cumplimiento de Términos y Condicionantes.
3. Previo al inicio de obras la **Promovente** deberá presentar a esta Delegación Federal información que demuestre que la Planta de Tratamiento de Aguas Residuales de la Asociación Maestra de Palmilla que dará servicio al **Proyecto**, se encuentra autorizada



SECRETARÍA DE MEDIO AMBIENTE
Y RECURSOS NATURALES

DELEGACIÓN FEDERAL EN BAJA CALIFORNIA SUR
Subdelegación de Gestión para la Protección Ambiental y Recursos Naturales

OFICIO NÚM. SEMARNAT-BCS.02.01.IA.411/17

en Materia de Impacto Ambiental por ésta Secretaría, que la misma está vigente y que cuenta con la capacidad suficiente para manejar las aguas residuales del **Proyecto**. Para demostrar lo anterior, deberá proporcionar la siguiente información:

- Copia de la autorización vigente, en Materia de Impacto Ambiental emitida por ésta Secretaría, donde se autorice la construcción y operación de la Planta de Tratamiento de Aguas Residuales de la Asociación Maestra de Palmilla.
 - Volumen de agua residual a la que actualmente da tratamiento la Planta de Tratamiento de Aguas Residuales de la Asociación Maestra de Palmilla.
 - Volumen de agua residual que será descargada por el **Proyecto** a la Planta de Tratamiento de Aguas Residuales de la Asociación Maestra de Palmilla, demostrando que la suma de agua utilizada en ambos casos, es menor o igual a la autorizada por ésta Secretaría y que tendrá la capacidad suficiente para incrementar su volumen de operación para dar servicio al **Proyecto**.
4. Previo al inicio de obras la **Promovente** deberá presentar a esta Delegación Federal el Dictamen Técnico de Uso de Suelo para el **Proyecto**, emitido por el Gobierno del Estado de Baja California Sur.
 5. La **Promovente** deberá destinar un mínimo del 20% de la superficie del terreno como área permeable, de conformidad con el Plan Director de Desarrollo Urbano San José del Cabo – Cabo San Lucas 2040.
 6. Deberá implementar un Programa de rescate y reubicación de fauna silvestre, previo a la ejecución del **Proyecto** y en caso de presentarse algún ejemplar de fauna silvestre durante la operación.
 7. Previo al vencimiento de la vigencia de la etapa de preparación de sitio y construcción del **Proyecto** y antes del inicio de operaciones, deberá someter a evaluación de ésta Delegación Federal una propuesta para implementar el uso de agua proveniente de alguna Planta Desaladora, con el fin de sustituir la fuente de abasto del Organismo Operador Municipal del Sistema de Agua Potable, Alcantarillado y Saneamiento de Los Cabos.

Lo anterior en cumplimiento con el criterio ecológico A1, establecido para la unidad de gestión ambiental T6 del Plan de Ordenamiento Ecológico del Municipio de Los Cabos, mismo que establece que los desarrollos turísticos ubicados en la unidad de gestión



SECRETARÍA DE MEDIO AMBIENTE
Y RECURSOS NATURALES

DELEGACIÓN FEDERAL EN BAJA CALIFORNIA SUR
Subdelegación de Gestión para la Protección Ambiental y Recursos Naturales

OFICIO NÚM. SEMARNAT-BCS.02.01.IA.411/17

mencionada, deberán asegurar su propio abasto de agua y el de los núcleos de población que generen, sin menoscabo del recurso para las localidades aledañas y de conformidad con la opinión técnica emitida por la Subsecretaría de Medio Ambiente y Recursos Naturales del Gobierno del Estado de Baja California Sur, descrita en el Resultando XI de la presente Resolución.

8. No deberá realizar apertura de nuevos caminos o brechas para instalación de líneas de conducción y servicios, fuera del polígono del **Proyecto**.
9. Los materiales necesarios para las obras, deberán obtenerse únicamente de los bancos o casas de materiales autorizadas por el Gobierno del Estado.
10. Queda prohibido descargar o infiltrar al suelo o subsuelo, aguas negras o cualquier tipo de agua residual que contenga contaminantes orgánicos (sanitarios y/o fecales) o inorgánicos (detergentes, jabones y/o cualquier tipo de sustancias químicas), así como residuos peligrosos.
11. El manejo y disposición final de lodos y biosólidos generados por el sistema de Tratamiento de Aguas Residuales, deberá cumplir con las especificaciones y límites establecidos en la Norma Oficial Mexicana-004-SEMARNAT-2002, Protección ambiental.- Lodos y biosólidos.-Especificaciones y límites máximos permisibles de contaminantes para su aprovechamiento y disposición final.
12. Durante el desarrollo del **Proyecto**, en cualquiera de sus etapas se deberán depositar los residuos sólidos en contenedores cerrados para posteriormente transportarlos a los sitios destinados por las autoridades municipales.
13. La **Promovente** deberá realizar un **Programa de Vigilancia Ambiental**, donde se verifique el cumplimiento de las medidas de mitigación, así como los términos y condicionantes contenidos en la presente Resolución, que incluya la siguiente información:
 - a) Objetivos y alcances.
 - b) Diagnóstico y metodología a utilizar, así como acciones de monitoreo y seguimiento.
 - c) Indicadores de éxito basados en criterios técnicos y/o ecológicos, que deberán ser medibles y verificables en un tiempo y espacio determinado.

"La Cresta"
Alta Developments, S.A.P.I. de C.V.



SECRETARÍA DE MEDIO AMBIENTE
Y RECURSOS NATURALES

DELEGACIÓN FEDERAL EN BAJA CALIFORNIA SUR
Subdelegación de Gestión para la Protección Ambiental y Recursos Naturales

OFICIO NÚM. SEMARNAT-BCS.02.01.IA.411/17

- d) Cronograma de actividades, medidas correctivas e implementar nuevas medidas de mitigación, en caso de ser necesario.

ETAPA DE ABANDONO DEL SITIO

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

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

NOVENO.- La **Promovente** deberá presentar a la Delegación de la Procuraduría Federal de Protección al Ambiente en el Estado de Baja California Sur, un informe semestral, para la etapa de preparación de sitio y construcción del **Proyecto**, sobre el cumplimiento de los Términos y Condicionantes de la presente Resolución, con sus respectivos anexos fotográficos, incluyendo las medidas de prevención, mitigación y compensación que propuso en la **MIA-P**, así como un informe anual para su etapa de operación y mantenimiento.

DÉCIMO.- La presente Resolución a favor de la **Promovente** es personal. De acuerdo con lo establecido en el Artículo 49, segundo párrafo, del Reglamento de la Ley General del Equilibrio Ecológico y Protección al Ambiente en materia de Evaluación del Impacto Ambiental, en el cual dicho ordenamiento dispone que la **Promovente** deba dar aviso a la Secretaría del cambio en la titularidad de su **Proyecto**. Esta Delegación Federal dispone que en caso de que tal situación ocurra y que la **Promovente** pretenda transferir la titularidad de su propiedad o parte de la misma, el contrato de transferencia de la propiedad deberá incluir la obligación total o la obligación solidaria del cumplimiento de los términos y condicionantes establecidos en la presente Resolución y tal situación deberá comunicarla por escrito a esta autoridad. Es conveniente señalar que la transferencia de los derechos de la autorización a la que se refiere el párrafo anterior, se acordará única y exclusivamente en el caso de que el interesado en continuar con el **Proyecto**, ratifique en nombre propio ante esta Delegación Federal, la decisión de sujetarse y responsabilizarse de los derechos y obligaciones impuestos a la **Promovente** en la presente Resolución.



SECRETARÍA DE MEDIO AMBIENTE
Y RECURSOS NATURALES

DELEGACIÓN FEDERAL EN BAJA CALIFORNIA SUR
Subdelegación de Gestión para la Protección Ambiental y Recursos Naturales

OFICIO NÚM. SEMARNAT-BCS.02.01.IA.411/17

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

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

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

DÉCIMO TERCERO.- La Secretaría del Medio ambiente y Recursos Naturales, a través de la Procuraduría Federal de Protección al Ambiente, vigilará el cumplimiento de los Términos y Condicionantes establecidos en el presente instrumento, así como los ordenamientos aplicables en materia de Impacto Ambiental. Para ello ejercerá, entre otras, las facultades que le confieren los artículos 55, 59 y 61 del Reglamento de la Ley General del Equilibrio Ecológico y la Protección al Ambiente en Materia de Evaluación del Impacto Ambiental.

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

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



SECRETARÍA DE MEDIO AMBIENTE
Y RECURSOS NATURALES

DELEGACIÓN FEDERAL EN BAJA CALIFORNIA SUR
Subdelegación de Gestión para la Protección Ambiental y Recursos Naturales

OFICIO NÚM. SEMARNAT-BCS.02.01.IA.411/17

deberá dar cumplimiento a las obligaciones derivadas de los daños de acuerdo a lo previsto en la misma Ley.

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

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

DÉCIMO OCTAVO.- NOTIFÍQUESE, PERSONALMENTE el presente proveído al Sr. Ronald Coy Hatfield, en su carácter de Apoderado Legal de Alta Developments, S.A.P.I. de C.V., **Promovente** del **Proyecto** y hágasele saber que los autos del presente expediente podrán ser consultados en las oficinas de ésta Delegación Federal en el Estado de Baja California Sur, sita en Melchor Ocampo No. 1045, Colonia Centro, La Paz, B.C.S., de conformidad con lo dispuesto por los artículos 35, 36 y 38 de la Ley Federal de Procedimiento Administrativo. En su caso, notifíquese a sus acreditados los C.C. Jesús González Chaidez y Homar Edén Flores González.

EL DELEGADO FEDERAL.


DR. JORGE IVÁN CÁCERES PUIG



C.c.e.p. Lic. Gabriel Mena Rojas.- Jefe de la Unidad Coordinadora de Delegaciones.- gabriel.mena@semarnat.gob.mx
M. en C.- Alfonso Flores Ramírez.- Director General de Impacto y Riesgo Ambiental.- contacto.dlgira@semarnat.gob.mx
C.c.p. Expediente

JICP/MCMPU/ACM