

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/MP-0005/03/18 Recepción, evaluación y resolución de la Manifestación de Impacto Ambiental en su modalidad particular modalidad A: no incluye actividad altamente riesgosa (SEMARNAT-04-002-A).

III. Tipo de clasificación: Confidencial en virtud de contener los siguientes datos personales: Domicilio particular como dato de contacto o para recibir notificaciones y que es diferente al lugar en dónde se realiza la actividad (página 1 de 32), firma de terceros autorizados para recibir notificaciones (página 1 de 32).

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 Lic. Axxel G. Sotelo Espinosa de los Monteros, Delegado Federal de la SEMARNAT en Baja California Sur.

DELEGACION FEDERAL
SEMARNAT



ESTADO DE

BAJA CALIFORNIA SUR

VI. Fecha y número del acta de sesión: Resolución 86/2018/SIPOT, en la sesión celebrada el 11 de julio de 2018.

1347



SECRETARÍA DE MEDIO AMBIENTE
Y RECURSOS NATURALES

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

RECIBI ORIGINAL
11-MAYO-2018

La Paz, Baja California Sur, a 07 de mayo de 2018

OFICIO SEMARNAT-BCS.02.01.IA.290/18

CLAVE DEL PROYECTO: 03BS2018TD011

BITÁCORA: 03/MP-0005/03/18

ING. JUAN RAMÓN GUEVARA MEDINA
APODERADO LEGAL DE
CASA BELAGRASCO I, LLC.



sin
anexo

VISTO: Para resolver el expediente número **03/MP-0005/03/18**, respecto del Procedimiento de Evaluación y dictamen de la Manifestación de Impacto Ambiental Modalidad Particular del proyecto **"Casa Punta Bella"**, para llevar a cabo la construcción, operación y mantenimiento de una casa habitación en una superficie total de 5,731.111 m² y la demolición de las casas habitación existentes en los lotes 4 y 6, ubicado en los Lotes 4,5 y 6, del Fraccionamiento Palmilla Sur, en San José del Cabo, Municipio de Los Cabos, Baja California Sur, derivado de la solicitud presentada por el Ing. Juan Ramón Guevara Medina, Apoderado Legal de la empresa Casa Belagrasco I, LLC, promovente del proyecto.

Para los efectos de la presente Resolución, a la empresa Casa Belagrasco I, LLC, se le nombrará la **Promovente**; la actividad del proyecto será designada el **Proyecto** y la Manifestación de Impacto Ambiental Modalidad Particular, incluyendo sus anexos, serán denominados **MIA-P** y,

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

"Casa Punta Bella"
Casa Belagrasco I, LLC.



SECRETARÍA DE MEDIO AMBIENTE
Y RECURSOS NATURALES

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

OFICIO SEMARNAT-BCS.02.01.IA.290/18

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

RESULTANDO

- I. Que el 05 de marzo de 2018, se recibió en esta Delegación Federal escrito libre de fecha 05 de marzo de 2018, mediante el cual la **Promovente**, sometieron a evaluación de esta Delegación federal de la Secretaría de Medio Ambiente y Recursos Naturales en Baja California Sur la **MIA-P** del **Proyecto** a desarrollarse en los lotes 4, 5 y 6 en el fraccionamiento Punta Palmilla o Palmilla Sur, San José del Cabo, Municipio de Los Cabos, Baja California Sur, en cumplimiento a lo dispuesto por los artículos 28 y 30, de la Ley General del Equilibrio Ecológico y la Protección al Ambiente.
- II.- Que el **Proyecto** tiene por objeto llevar a cabo la demolición de dos residencias ubicadas en los lotes 4 y 6, del Fraccionamiento Palmilla Sur, en San José del Cabo y, la construcción, operación y mantenimiento de una casa habitación con 7 recamaras, 7 vestidores, 2 recibidores, 2 cocinas (principal y 1 de jardín), 2 comedores, 2 salas, 3 jardines interiores, entre otras construcciones en una superficie total de 5,731.111 m², cuya dosificación es la siguiente:

CONCEPTO	SUPERFICIE PROMEDIO	UNIDADES	SUBTOTAL DE SUPERFICIE
Recamara Principal	55.00	1	55.000
Recamara	28.00	6	168.000
Escaleras	45.00	2	90.000
Vestidores	15.00	7	105.000
Baño	20.00	7	140.000
Recibidor-Recepción	70.00	2	140.000
Cocina	30.00	1	30.000
Cocina jardín	25.00	1	25.000
Comedor	55.00	2	110.000
Sala	60.00	2	120.000
Jardín Interior	15.00	3	45.000

"Casa Punta Bella"
Casa Belagrasco I, LLC.



SECRETARÍA DE MEDIO AMBIENTE
Y RECURSOS NATURALES

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

OFICIO SEMARNAT-BCS.02.01.IA.290/18

Terrazas	25.00	3	75.000
Amenidades	25.00	2	50.000
Cuarto de Maquinas	40.00	2	80.000
Alberca	40.00	2	80.000
Spa	10.00	2	20.000
Sala de Ejercicio	50.00	1	50.000
Sala de juego	40.00	1	40.000
Jardines	400.00	2	800.000
Andadores	100.00	1	100.000
Vialidad interna	160.00	1	160.000
Barda perimetral	215.00	1	107.000
Muro de protección	70.00	1	70.000
Construcción a futuro	2,971.00	1	2,971.000
			5731.111

Y la construcción de un muro de protección construido en el interior de los lotes, en el límite con la Zona Federal Marítimo Terrestre de 5.3 m, 2.0 m de elevación y 3.30 m de cimentación.

- III. Que el 09 de marzo de 2018, se recibió en esta Delegación Federal el extracto del **Proyecto**, publicado en el periódico El Sudcaliforniano el 09 de marzo de 2018.
- IV. Que el 08 de marzo 2018, en cumplimiento a lo dispuesto en los artículo 34, fracción I, de la Ley General del Equilibrio Ecológico y la Protección al Ambiente, en relación con el 37, de su Reglamento en Materia de Evaluación del Impacto Ambiental, la Secretaría de Medio Ambiente y Recursos Naturales publicó a través de la Separata número DGIRA/009/18, de su Gaceta Ecológica y en la página electrónica de su Portal sinat.semarnat.gob.mx/Gacetas/archivos2018/gaceta_09-18.pdf el listado de proyectos sometidos al Procedimiento de Evaluación de Impacto y Riesgo Ambiental durante el periodo comprendido del 01 al 07 de marzo de 2018, dentro de los cuales se incluyó la solicitud de la **Promoviente** para que ésta Delegación Federal, en uso de las atribuciones que le confieren entre otros, los artículos 2, fracción XXX, 19, fracciones XXIII, XXV y XXIX, 38, 39 y 40, fracciones IX, Inciso c, XIX, XXV y XXXIX del Reglamento Interior de la Secretaria de Medio Ambiente y Recursos Naturales, diera inicio al Procedimiento de Evaluación de Impacto Ambiental del **Proyecto**.
- V.- Que el 08 de marzo de 2018, esta Delegación Federal mediante el oficio SEMARNAT-BCS.02.01.IA.140/18, solicitó a la Delegación de la Procuraduría Federal de Protección al Ambiente en el Estado, informar si el **Proyecto** tiene algún procedimiento administrativo instaurado sin concluir o existe inicio de obras. Dicha

"Casa Punta Bella"
Casa Belagrasco I, LLC.



SECRETARÍA DE MEDIO AMBIENTE
Y RECURSOS NATURALES

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

OFICIO SEMARNAT-BCS.02.01.IA.290/18

solicitud fue recibida el 14 de marzo de 2018, para dar cumplimiento a los lineamientos establecidos en el Acuerdo, firmado por el Órgano Interno de Control, la Unidad Coordinadora de Delegaciones de esta Secretaría y la Dirección General de Coordinación de Delegaciones de la Procuraduría Federal de Protección al Ambiente, de fecha 1 de Junio de 2009.

VI. Que el 08 de marzo de 2018, 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 al Ayuntamiento de Los Cabos con el fin de que manifestaran lo que a su derecho conviniera por medio de los siguientes oficios:

- SEMARNAT-BCS.02.01.IA.141/18 dirigido al Lic. Luis Genaro Ruiz Hernández, Secretario de Turismo, Economía y Sustentabilidad del Gobierno del Estado de Baja California Sur.
- SEMARNAT-BCS.02.01.IA.142/18 dirigido al Lic. Arturo Martínez de La Rosa Escalante, Presidente Municipal de Los Cabos.

VII. Que el 20 de marzo de 2018, una vez integrado el expediente del **Proyecto**, registrado con el número **03/MP-0005/03/18**, con fundamento en lo dispuesto por los artículos 34, primer párrafo de la Ley General del Equilibrio Ecológico y la Protección al Ambiente y 40, de su Reglamento en Materia de Evaluación del Impacto Ambiental, se puso a disposición del público en el Centro Documental, sita en Melchor Ocampo número 1045, C.P. 23000, Colonia Centro, La Paz, Baja California Sur, con el fin de garantizar el derecho de la participación social dentro del procedimiento de evaluación de impacto ambiental.

VIII. Que como parte de los anexos de la **MIA-P** la **Promoviente** presentó copia simple de los siguientes oficios emitidos por la Dirección General de Planeación y Desarrollo Urbano del XII Ayuntamiento de Los Cabos los cuales dicen:

- Oficio US/462/PU/2017, del 27 de noviembre de 2017, se emite Autorización de Uso de Suelo AT0 (Turístico Hotelero) compatible con el uso de suelo solicitado para el Lote 6, con una superficie de 1,780.75 m².
- Oficio US/463/PU/2017, del 27 de noviembre de 2017, se emite



SECRETARÍA DE MEDIO AMBIENTE
Y RECURSOS NATURALES

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

OFICIO SEMARNAT-BCS.02.01.IA.290/18

Autorización de Uso de Suelo ATO (Turístico Hotelero) compatible con el uso de suelo solicitado para el Lote 5, con una superficie de 2, 159.38 m².

- Oficio US/464/PU/2017, del 27 de noviembre de 2017, se emite Autorización de Uso de Suelo ATO (Turístico Hotelero) compatible con el uso de suelo solicitado para el Lote 4, con una superficie de 1, 808.60 m².

IX. Que el 13 de abril de 2017, se recibió en esta Delegación Federal el oficio PFFPA/10.1/0447/2018, del 09 de abril de 2018, mediante el cual la Delegación de la Procuraduría Federal de Protección al Ambiente en el Estado, en respuesta a lo solicitado en el Resultando V, manifiesta lo siguiente:

“... al respecto es de señalarse que en fecha veintiuno de los corrientes se realizó visita técnica al sitio en cuestión por personal adscrito a esta Delegación Federal, detectándose al momento que no existen inicio de obras.”

- X. A la fecha de emisión del presente Resolutivo ha vencido el plazo para que las instancias consultadas emitieran sus comentarios acerca del **Proyecto**, sin que se haya recibido en esta Delegación Federal de la Secretaría de Medio Ambiente y Recursos Naturales en el Estado de Baja California Sur, la opinión de la Secretaría de Desarrollo Económico, Medio Ambiente y Recursos Naturales del Gobierno del Estado de Baja California Sur y del Ayuntamiento de Los Cabos, de acuerdo con lo referido en el Resultando VI del presente oficio, esta Delegación Federal considera que dichas instancias de Gobierno no tienen objeción alguna para el desarrollo del **Proyecto**.
- X. Que a la fecha de emisión del presente Resolutivo no se han recibido observaciones o quejas con relación al desarrollo del **Proyecto**, por parte de personas de la comunidad, organizaciones no gubernamentales o autoridades Federales, Estatales o Municipales y,

CONSIDERANDO

PRIMERO. De conformidad con lo dispuesto en los artículos 8º, 14 y 16, de la Constitución Política de los Estados Unidos Mexicanos; 2º, fracción I, 16, 17 BIS, 26 y 32 Bis, fracción XI, de la Ley Orgánica de la Administración Pública Federal; 16 párrafo primero, fracción X, de la Ley Federal de Procedimiento Administrativo; 2 fracción XXX, 19, fracciones XXIII, XXV, XXIX, 38, 39 y 40, fracciones IX, Incisos c, XIX, XXXV y XXXIX, del Reglamento Interior de la Secretaría de Medio Ambiente y Recursos Naturales,

“Casa Punta Bella”
Casa Belagrasco I, LLC.



SECRETARÍA DE MEDIO AMBIENTE
Y RECURSOS NATURALES

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

OFICIO SEMARNAT-BCS.02.01.IA.290/18

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 a las Unidades Administrativas y Órganos Desconcentrados de la Secretaría de Medio Ambiente y Recursos Naturales, publicado en el Diario Oficial de la Federación el 15 de diciembre de 2014; 4º, 5º, fracciones II y X, 28, primer párrafo, fracción IX, 30, 35, fracción II, de la Ley General del Equilibrio Ecológico y la Protección al Ambiente; 2º, 4º, 5º inciso Q, 9º, 10 fracción II, 12, 17, 19, 21, 24, 25, 26, 27, 38, 39, 42, 44, 45, fracción II, 46 al 50, de su Reglamento en Materia de Evaluación del Impacto Ambiental, esta Delegación Federal cuenta con atribuciones para evaluar y resolver las Manifestaciones de Impacto Ambiental de las obras y actividades de competencia de la Federación y expedir, cuando proceden las autorizaciones para su realización.

SEGUNDO. Que el artículo 5º, fracción X, de la Ley General del Equilibrio Ecológico y la Protección al Ambiente establece como facultad de la Federación la evaluación del Impacto Ambiental de obras o actividades a las que se refiere el artículo 28 de dicha Ley, y en su caso la expedición de autorizaciones. Por lo antes expuesto, la evaluación en Materia de Impacto Ambiental de las obras y actividades del **Proyecto** son de competencia Federal, toda vez que la construcción, operación y mantenimiento de una casa habitación en Ecosistema Costero en una superficie de 5, 731.111 m², a desarrollarse en los lotes 4, 5 y 6, del fraccionamiento Punta Palmilla o Palmilla Sur, San José del Cabo, Municipio de Los Cabos, Baja California Sur, conforma un desarrollo inmobiliario en ecosistema costero que requiere ser evaluado en Materia de Impacto Ambiental por esta Delegación Federal y al ser regulado por leyes federales de conformidad con lo dispuesto en los artículos 28, fracción IX, de la Ley General del Equilibrio Ecológico y la Protección al Ambiente y 5º, inciso Q, de su Reglamento en Materia de Evaluación de Impacto Ambiental, es de competencia de la Federación.

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

CUARTO. Que, en atención a las consideraciones expuestas, esta Delegación Federal procedió a evaluar el impacto ambiental que pudiera ocasionar la construcción, operación y mantenimiento que requiere el desarrollo del **Proyecto** a desarrollarse, bajo



SECRETARÍA DE MEDIO AMBIENTE
Y RECURSOS NATURALES

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

OFICIO SEMARNAT-BCS.02.01.IA.290/18

lo establecido en las Normas Oficiales Mexicanas: NOM-004-SEMARNAT-2002, NOM-041-SEMARNAT-2006, NOM-045-SEMARNAT-2006, NOM-059-SEMARNAT-2010, NOM-080-SEMARNAT-1999 y NOM-081-SEMARNAT-1996, así como en lo dispuesto en el Programa del Plan Director de Desarrollo Urbano San José del Cabo-Cabo San Lucas 2040 y el Ordenamiento Ecológico para el Desarrollo Urbano y Turístico del Municipio de Los Cabos. Destacando los puntos siguientes.

A). CARACTERÍSTICAS DEL PROYECTO.

Cabe precisar que del análisis íntegro de la **MIA-P**, se advierte que la **Promovente** pretende llevar a cabo la demolición de dos residencias ubicadas en los lotes 4 y 6 y la construcción, operación y mantenimiento de una casa habitación con 7 recamaras, 7 vestidores, 2 recibidores, 2 cocinas (principal y 1 de jardín), 2 comedores, 2 salas, 3 jardines interiores, entre otras construcciones en una superficie total de 5,731.111 m², cuya dosificación es la siguiente:

CONCEPTO	SUPERFICIE PROMEDIO	UNIDADES	SUBTOTAL DE SUPERFICIE
Recamara Principal	55.00	1	55.000
Recamara	28.00	6	168.000
Escaleras	45.00	2	90.000
Vestidores	15.00	7	105.000
Baño	20.00	7	140.000
Recibidor-Recepción	70.00	2	140.000
Cocina	30.00	1	30.000
Cocina jardín	25.00	1	25.000
Comedor	55.00	2	110.000
Sala	60.00	2	120.000
Jardín Interior	15.00	3	45.000
Terrazas	25.00	3	75.000
Amenidades	25.00	2	50.000
Cuarto de Maquinas	40.00	2	80.000
Alberca	40.00	2	80.000
Spa	10.00	2	20.000
Sala de Ejercicio	50.00	1	50.000
Sala de juego	40.00	1	40.000
Jardines	400.00	2	800.000
Andadores	100.00	1	100.000
Vialidad interna	160.00	1	160.000
Barda perimetral	215.00	1	107.000
Muro de protección	70.00	1	70.000
Construcción a futuro	2,971.00	1	2,971.000
			5731.111

"Casa Punta Bella"
Casa Belagrasco I, LLC.



SECRETARÍA DE MEDIO AMBIENTE
Y RECURSOS NATURALES

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

OFICIO SEMARNAT-BCS.02.01.IA.290/18

Y un muro de protección construido en el interior de los lotes, en el límite con la Zona Federal Marítimo Terrestre de 5.3 m, 2.0 m de elevación y 3.30 m de cimentación.

Que, de conformidad con del Plan Director de Desarrollo Urbano San José del Cabo-Cabo San Lucas 2040 y el Ordenamiento Ecológico para el Desarrollo Urbano y Turístico del Municipio de Los Cabos, la **Promoviente** deberá desarrollar el **Proyecto** conforme a las siguientes especificaciones constructivas:

- a. Sólo se podrán construir Villas, Suites, Condominios Horizontales y Conjuntos Residenciales, por lo que el proyecto satisface ese requerimiento.
- b. La densidad neta deberá ser de máximo 12 viviendas/hectárea y vecinal de 8 viv/ha
- c. La superficie del terreno deberá ser al menos 800 m, con un frente mínimo de 20 m.
- d. La superficie máxima de ocupación de suelo (C.O.S), deberá ser de 0.5 veces la superficie total del predio.
- e. Pudiéndose construir como máximo (C.U.S.) hasta 0.6 veces la superficie total del predio.
- f. La altura máxima de las construcciones, sin contar tinacos, deberá ser de 2 niveles o 7.5 m al nivel lecho superior de losa y con una altura máxima de pretil de 1.2 y se tomará de acuerdo con la topografía del terreno.
- g. En el caso de losas inclinadas, el nivel máximo será de 8.7 m de altura, sin exceder la altura máxima establecida.

Las restricciones de construcción se establecen de 10m en todo el frente del lote, 10m en las colindancias con la Zona Federal Marítimo Terrestre y 20% del frente del lote como restricciones laterales (10% en cada lado). En ningún caso, las restricciones laterales totales serán mayores a 24 metros. Los requerimientos mínimos de estacionamiento deberán cumplir con la normatividad de estacionamiento.

Se deberá tener como mínimo un 20° del área de terreno como área permeable.

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

B) ASPECTOS ABIÓTICOS

Clima

El **Proyecto** se ubica según la clasificación climática de Köppen modificada por García



SECRETARÍA DE MEDIO AMBIENTE
Y RECURSOS NATURALES

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

OFICIO SEMARNAT-BCS.02.01.IA.290/18

dentro de un clima tipo **"BW (h)" muy seco, muy cálido y cálido**. La mayor parte del año presenta días despejados o medio nublados, representando en promedio cerca del 80% de los días del año.

La precipitación media anual es de 263.91 milímetros (promedio aritmético) y los meses más lluviosos son agosto, septiembre y octubre. La temperatura media anual registrada para las principales localidades del área de estudio son para Cabo San Lucas 23.9 °C y San José del Cabo 23.5 °C.

Geología y Geomorfología

La geología del área de estudio es ampliamente dominada por rocas ígneas de la familia del granito de diferente edad y grado de alteración. El sitio del **Proyecto** se ubica sobre la unidad litológica de granito de edad Terciaria con una aureola de alteración que se puede observar en varios sitios del **Proyecto**.

Dada la naturaleza de las rocas existentes es común encontrar fallas y fracturas geológicas menores en toda el área de estudio. Los esfuerzos geológicos y naturales derivados del emplazamiento de estas rocas han ocasionado que estas rocas presenten un alto grado de alteración evidenciándose mediante la formación de Gruss o regolito, lo cual proporciona un aspecto pedregoso. Lo anterior también tiene como consecuencia que estas rocas sean muy susceptibles de ser erosionadas al ser disgregadas y transportadas por efectos de los procesos erosivos. Lo anterior también favorece aunque sea en muy bajo grado, la formación de un horizonte de suelo visible en algunos cortes por arroyo.

Suelo.

Dentro de los Lotes 4, 5 y 6 (sitio del proyecto), se observan suelos poco desarrollados, de muy reducido espesor en los cuales incluso se alcanzan a observar las características de la roca madre o basamento granítico. En algunas zonas es posible observar incluso su alto grado de alteración evidenciándose de forma granulosa que en términos geológicos se le denomina grust.

Todos se caracterizan por contener rocas de Regosol eútrico y en algunas zonas se encuentran asociados a litosoles, la textura física es gruesa, líticas en su mayor parte y pedregosa en otras.

Hidrología superficial

El área de estudio o sistema ambiental del proyecto, se ubica dentro de la Región Hidrológica **6**, Cuenca **A** Cabo San Lucas-La Paz, Subcuenca a San Lucas.

"Casa Punta Bella"
Casa Belagrasco I, LLC.



SECRETARÍA DE MEDIO AMBIENTE
Y RECURSOS NATURALES

DELEGACIÓN FEDERAL EN BAJA CALIFORNIA SUR

Subdelegación de Gestión para la Protección Ambiental y Recursos Naturales

OFICIO SEMARNAT-BCS.02.01.IA.290/18

El sistema ambiental está limitado al sureste por el arroyo El Salto, al Noreste por el arroyo San José, al suroeste por el Golfo de California y al Noreste por un sistemas de montañas bajas (1,000 metros de altura) que anteceden a la estructura orográfica más importante del sur de la península de Baja California, la Sierra La Laguna.

La hidrografía del área de estudio o Sistema Ambiental está constituida por corrientes de tipo efímero que solo transportan agua una vez que la capacidad de campo de su área de captación ha sido rebasada.

Hidrología Subterránea

La hidrología subterránea del área de estudio y sistema ambiental es inexistente, no existen obras hidráulicas como pozos, norias a través de las cuales se extraigan aguas subterráneas de un acuífero.

Dentro del área de estudio existen pequeñas zonas que son consideradas de bajas posibilidades, una corresponde a la llanura aluvial del arroyo El Salto y la otra en la llanura del arroyo San José, ambas a una considerable distancia con respecto al sitio del proyecto.

Los depósitos de materiales sedimentarios que se forman en los cauces de los arroyos y sus áreas inundables, representan las escasas posibilidades donde es posible encontrar agua en el subsuelo, sin embargo, su cantidad o volúmenes que pudiesen llegar a acumularse serían muy escasos lo cual los hace inexplotables. Los tres principales arroyos (El Salto, San José y El Tule representan las mejores posibilidades.

C). ASPECTOS BIÓTICOS

Flora

La superficie que ocupan los Lotes 4, 5 y 6, no cuentan con vegetación nativa, en ellos se han introducido especies ornamentales como son palma cocotera y de abanico, principalmente; las áreas ajardinadas esta cubiertas con pasto y en sus franjas perimetrales es posible observar plantas de buganvilia de diversos colores.

Fauna

Las especies de aves observadas en el campo son: Copetón Cenizo (*Myiarchus cinerascens*), Matraca del Desierto (*Campylorhynchus brunneicapillus*), Zanate Mexicano (*Quiscalus mexicanus*) y Cardenal norteno (*Cardinalis cardinalis*), por lo que, la Promovente deberá implementar un programa de rescate y reubicación de dichas especies.



SECRETARÍA DE MEDIO AMBIENTE
Y RECURSOS NATURALES

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

OFICIO SEMARNAT-BCS.02.01.IA.290/18

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

A continuación, se tienen los impactos identificados por la **Promovente**:

Factor evaluado	Calidad del Aire		
Etapas del Proyecto	Preparación del Sitio	Construcción	Operación
Acciones impactantes	Demolición Limpieza Despalme Trazo y delimitación del terreno Presencia de trabajadores Operación maquinaria, vehículos y equipo	Presencia de trabajadores Residuos sólidos. Residuos líquidos. Construcción de la casa habitación, muros perimetrales, muro de protección, alberca, etc. Reforestación de áreas verdes.	Utilización de productos de limpieza, pesticidas, y agroquímicos. Jardinería en zonas de vegetación nativa y jardines. Vehículos de los propietarios y visitantes. Mantenimiento de la infraestructura de la casa habitación. Manejo de residuos sólidos. Manejo de aguas residuales.
Atributos evaluados	Valor asignado al impacto		
Naturaleza	Negativa	Negativa	Negativa
Extensión	Parcial	Parcial	Parcial
Sinergia	Simple	Simple	Simple
Efecto	Indirecto	Indirecto	Indirecto
Persistencia	Fugaz	Fugaz	Fugaz
Periodicidad	Discontinuo	Continuo	Discontinuo
Recuperabilidad	Inmediata	Inmediata	Inmediata
Intensidad	Alta	Baja	Baja
Momento	Inmediato	Inmediato	Inmediato
Reversibilidad	Corto plazo	Corto plazo	Corto plazo
Acumulación	Acumulativo	Acumulativo	Acumulativo
Valor de importancia	Irrelevante -17	Moderado -29	Irrelevante -17
Etapas del proyecto	Descripción y análisis de los impactos ambientales		
Preparación del Sitio	En esta etapa con las labores de demolición, paso de vehículos y los trabajadores se generan gases producto de la combustión y se levantan las arenas y el polvo, todo esto modifica la calidad del aire, la cual se recupera de forma inmediata, aunque se consideró acumulativo, y de extensión parcial debido a que los gases, partículas, olores, polvo y arenas rebasan los límites del predio. Resulta irrelevante al tener una magnitud baja, ya que los gases son los mínimos normales de la combustión en un proyecto como este.		
Construcción	En esta etapa, con el paso de los vehículos y los trabajadores se generan gases producto de la combustión y se levantan las arenas y el polvo por la construcción de la infraestructura con la que contará la casa habitación, todo esto modifica la calidad del aire, la cual se recupera de forma inmediata, aunque se consideró acumulativo, y de extensión parcial debido a que los gases, olores, partículas, arenas y polvo rebasan los límites del predio. Resulta irrelevante al tener una magnitud baja, ya que los gases, las partículas y las arenas son los mínimos normales de la combustión vehicular y por la construcción en un proyecto de este tipo.		
Operación	En esta etapa con el paso de vehículos, cocina y calentador se generan gases producto de la combustión y se levanta el polvo, partículas y arenas, todo esto modifica la calidad del aire, la cual se recupera de forma inmediata, aunque se consideró acumulativo, y de extensión parcial debido a que los gases, olores, partículas, arenas y polvo no rebasan los límites del predio. Resulta irrelevante al tener una magnitud baja, ya que los gases son los mínimos normales de la combustión en un proyecto de este tipo.		
Factor evaluado	Nivel de Ruido		

"Casa Punta Bella"
Casa Belagrasco I, LLC.



SECRETARÍA DE MEDIO AMBIENTE
Y RECURSOS NATURALES

DELEGACIÓN FEDERAL EN BAJA CALIFORNIA SUR

Subdelegación de Gestión para la Protección Ambiental y Recursos Naturales

OFICIO SEMARNAT-BCS.02.01.IA.290/18

Etapa del Proyecto	Preparación del Sitio	Construcción	Operación
Acciones impactantes	Demolición Limpieza Despalme Trazo y delimitación del terreno Presencia de trabajadores Operación maquinaria, vehículos y equipo	Presencia de trabajadores Residuos sólidos. Residuos líquidos. Construcción de la casa habitación, muros perimetrales, muro de protección, alberca, etc. Reforestación de áreas verdes.	Utilización de productos de limpieza, pesticidas, y agroquímicos. Jardinería en zonas de vegetación nativa y jardines. Vehículos de los propietarios y visitantes. Mantenimiento de la infraestructura de la casa habitación. Manejo de residuos sólidos. Manejo de aguas residuales.
Atributos evaluados	Valor asignado al impacto		
Naturaleza	Negativa	Negativa	Negativa
Extensión	Media	Parcial	Parcial
Sinergia	Simple	Simple	Simple
Efecto	Indirecto	Indirecto	Indirecto
Persistencia	Fugaz	Fugaz	Fugaz
Periodicidad	Discontinuo	Continuo	Discontinuo
Recuperabilidad	Inmediata	Inmediata	Inmediata
Intensidad	Alta	Alta	Baja
Momento	Inmediato	Inmediato	Inmediato
Reversibilidad	Corto plazo	Mediano plazo	Corto plazo
Acumulación	Acumulativo	Acumulativo	Acumulativo
Valor de importancia	Irrelevante -21	Moderado -27	Irrelevante -19
Etapa del proyecto	Descripción y análisis de los impactos ambientales		
Preparación del Sitio	En las zonas colindantes al predio ya existe un nivel de ruido que no es el natural, el ruido que se genera no es confortable, ya que el paso de los vehículos en el corredor turístico y al interior del fraccionamiento, generan ruidos bajos. En esta etapa este confort sonoro es impactado por los trabajos de demolición y la presencia de trabajadores, el impacto es de mediana intensidad, durante la preparación del sitio los ruidos de los vehículos, equipo y los trabajadores no rebasan los 80 db (decibeles).		
Construcción	En la zona el confort sonoro será impactado por los trabajos de construcción de la casa habitación, la presencia de trabajadores y por el paso de los vehículos, el impacto es de mediana intensidad, durante esta etapa los ruidos de los vehículos, trabajadores y equipo no rebasan los 80 db..		
Operación	Considerando que el proyecto consiste en una casa habitación, se puede considerar la generación de ruido provocada por los habitantes del predio, así como por el paso de los vehículos, sin embargo, estos no rebasan los 80 db.		

Factor evaluado	Microclima		
Etapa del Proyecto	Preparación del Sitio	Construcción	Operación
Acciones impactantes	Demolición Limpieza Despalme Trazo y delimitación del terreno Presencia de trabajadores Operación maquinaria, vehículos y equipo	Presencia de trabajadores Residuos sólidos. Residuos líquidos. Construcción de la casa habitación, muros perimetrales, muro de protección, alberca, etc. Reforestación de áreas verdes.	Utilización de productos de limpieza, pesticidas, y agroquímicos. Jardinería en zonas de vegetación nativa y jardines. Vehículos de los propietarios y visitantes. Mantenimiento de la infraestructura de la casa habitación. Manejo de residuos sólidos. Manejo de aguas residuales.
Atributos evaluados	Valor asignado al impacto		
Naturaleza	Negativa	Negativa	Negativa



SECRETARÍA DE MEDIO AMBIENTE
Y RECURSOS NATURALES

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

OFICIO SEMARNAT-BCS.02.01.IA.290/18

Extensión	Parcial	Parcial	Parcial
Sinergia	Simple	Simple	Simple
Efecto	Indirecto	Indirecto	Indirecto
Persistencia	Permanente	Permanente	Fugaz
Periodicidad	Continuo	Periódico	Discontinuo
Recuperabilidad	Inmediata	Mitigable	Inmediata
Intensidad	Alta	Alta	Baja
Momento	Inmediato	Inmediato	Inmediato
Reversibilidad	Mediano plazo	Mediano plazo	Corto plazo
Acumulación	Simple	Acumulativo	Simple
Valor de importancia	Irrelevante -29	Moderado -50	Irrelevante -18
Etapas del proyecto	Descripción y análisis de los impactos ambientales		
Preparación del Sitio	Por la demolición de las casas y retiro de vegetación, se modifica el microclima ya que se abren espacios a la irradiación directa, se pierde sombra y se modifica la humedad que conserva la vegetación. El impacto resulta moderado al ser parcial de intensidad alta y permanente, de acuerdo con las tablas de calidad ambiental este cambio es importante si modifica la temperatura más de 5°C, lo cual no sería el caso del proyecto.		
Construcción	Durante esta etapa, el clima a nivel micro escala, se verá afectado permanentemente en las zonas donde se construyan la casa habitación. El impacto será irreversible debido a la remoción de la vegetación, sin embargo, esto será modificado debido a la reforestación de los terrenos de las casas, áreas verdes, aceras y camellones		
Operación	En esta etapa el impacto es negativo, sólo que irrelevante, debido a que este factor será modificado por la remoción de la vegetación (de las casas existentes) que se presentó en las etapas anteriores.		

Factor evaluado	Calidad del Agua y Flujo Subterráneo		
Etapas del Proyecto	Preparación del Sitio	Construcción	Operación
Acciones impactantes	Demolición Limpieza Despalme Trazo y delimitación del terreno Presencia de trabajadores Operación maquinaria, vehículos y equipo	Presencia de trabajadores Residuos sólidos. Residuos líquidos. Construcción de la casa habitación, muros perimetrales, muro de protección, alberca, etc. Reforestación de áreas verdes.	Utilización de productos de limpieza, pesticidas, y agroquímicos. Jardinería en zonas de vegetación nativa y jardines. Vehículos de los propietarios y visitantes. Mantenimiento de la infraestructura de la casa habitación. Manejo de residuos sólidos. Manejo de aguas residuales.
Atributos evaluados	Valor asignado al impacto		
Naturaleza	La inexistencia de mantos acuíferos en el sitio del proyecto y área de influencia directa del mismo permite omitir la evaluación de los atributos.	Las actividades constructivas se realizarán sobre el basamento rocoso existente, de tal forma que no habrá contaminación de agua ni modificaciones al flujo subterráneo ya que este es inexistente.	Para la operación del proyecto se optimizará el uso del agua, evitando desperdicios y posibles contaminantes.
Extensión			
Sinergia			
Efecto			
Persistencia			
Periodicidad			
Recuperabilidad			
Intensidad			
Momento			
Reversibilidad			
Acumulación			
Valor de importancia	Irrelevante	Irrelevante	Irrelevante
Etapas del proyecto	Descripción y análisis de los impactos ambientales		
Preparación del Sitio	No se realizan actividades que generen impacto directo a la calidad del agua. Los impactos evaluados como en el caso de calidad del suelo son en caso extremo en el que		

"Casa Punta Bella"
Casa Belagrasco I, LLC.



SECRETARÍA DE MEDIO AMBIENTE
Y RECURSOS NATURALES

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

OFICIO SEMARNAT-BCS.02.01.IA.290/18

	exista algún derrame de aceite, combustible o alguna sustancia al suelo y esta se llegara a filtrar al subsuelo dentro del predio.
Construcción	Debido a que no se realizarán actividades de alto riesgo, así como tampoco se usaran sustancias peligrosas, el impacto sería parcial y de baja a media magnitud, no se realizarán actividades que pudieran contaminar el subsuelo.
Operación	Es importante señalar que es un caso extremo y que a través del programa de vigilancia se tendrá mucha precaución de que no existan causas de contaminación al suelo.

Factores evaluados			
Ecorrenría superficial, Suelo, Vegetación y Fauna			
Etapa del Proyecto		Preparación del Sitio	Construcción
Acciones impactantes		Demolición Limpieza Despalme Trazo y delimitación del terreno Presencia de trabajadores Operación maquinaria, vehículos y equipo	Presencia de trabajadores Residuos sólidos. Residuos líquidos. Construcción de la casa habitación, muros perimetrales, muro de protección, alberca, etc. Reforestación de áreas verdes.
			Utilización de productos de limpieza, pesticidas, y agroquímicos. Jardinería en zonas de vegetación nativa y jardines. Vehículos de los propietarios y visitantes. Mantenimiento de la infraestructura de la casa habitación. Manejo de residuos sólidos. Manejo de aguas residuales.
Atributos evaluados		Valor asignado al impacto	
Naturaleza			
Extensión			
Sinergia			
Efecto			
Persistencia			
Periodicidad			
Recuperabilidad			
Intensidad			
Momento			
Reversibilidad			
Acumulación			
Valor de importancia	Irrelevante - positivo	Irrelevante - positivo	Irrelevante -positivo
Etapa del proyecto			
Descripción y análisis de los impactos ambientales			
Preparación del Sitio	Las características morfológicas y de pendiente del terreno no serán modificadas, el diseño del proyecto contempla utilizar de forma positiva estos atributos. A partir de un diseño de drenaje pluvial urbano, las pendientes del terreno podrán ser utilizadas para conducir los escurrimientos superficiales a las áreas más bajas. La flora y la fauna (nativas), son inexistentes, se tienen en el interior del predio solo especies de vegetación introducidas como son palmas y algunos árboles frutales. Las obras y actividades serán paneadas de forma direccional con el fin de afectar en lo mejor posible las características naturales del suelo.		
Construcción	Para la construcción de la casa habitación es posible que se requiera de adicionar suelo con mejores características para el desplante de las estructuras y para construcción de las áreas ajardinadas. Durante la fase de construcción se deberá de cuantificar los volúmenes de tierra fértil que serán necesarios para la construcción de las áreas ajardinadas, procurar no exceder dichos volúmenes.		
Operación	La impermeabilización que comúnmente se tiene posterior a la construcción de desarrollos inmobiliarios como el que se presenta puede ser irrelevante ya que el basamento rocoso existente y las vialidades que rodean al sitio del proyecto ya aportaron esa cualidad al suelo.		

Factor evaluado	Paisaje- Naturalidad, Fragilidad, Calidad Paisajística y Resiliencia		
Etapa del Proyecto	Preparación del Sitio	Construcción	Operación
Acciones impactantes	Demolición	Presencia de trabajadores	Utilización de productos de



SECRETARÍA DE MEDIO AMBIENTE
Y RECURSOS NATURALES

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

OFICIO SEMARNAT-BCS.02.01.IA.290/18

	Limpieza Despalme Trazo y delimitación del terreno Presencia de trabajadores Operación maquinaria, vehículos y equipo	Residuos sólidos. Residuos líquidos. Construcción de la casa habitación, muros perimetrales, muro de protección, alberca, etc. Reforestación de áreas verdes.	limpieza, pesticidas, y agroquímicos. Jardinería en zonas de vegetación nativa y jardines. Vehículos de los propietarios y visitantes. Mantenimiento de la infraestructura de la casa habitación. Manejo de residuos sólidos. Manejo de aguas residuales.
Atributos evaluados	Valor asignado al impacto		
Naturaleza	Negativa	Negativa	Negativa
Extensión	Parcial	Media	Parcial
Sinergia	Simple	Simple	Simple
Efecto	Indirecto	Indirecto	Indirecto
Persistencia	Permanente	Fugaz	Fugaz
Periodicidad	Continuo	Continuo	Discontinuo
Recuperabilidad	Inmediata	Mitigable	Inmediata
Intensidad	Media	Baja	Baja
Momento	Inmediato	Inmediato	Inmediato
Reversibilidad	Mediano plazo	Corto plazo	Corto plazo
Acumulación	Simple	Acumulativo	Acumulativo
Valor de importancia	Moderado -36	Irrelevante -20	Irrelevante -16
Etapas del proyecto	Descripción y análisis de los impactos ambientales		
Preparación del Sitio	El paisaje actual del sitio del proyecto es del tipo urbanizado, la existencia de residencias familiares en los alrededores del sitio a ocupar favorece a que los impactos que se pudiesen derivar sean poco significativos e irrelevantes. En esta etapa el paisaje sufre el mayor impacto ya que por el proceso de demolición se observará el paisaje de forma desordenada y afectada, este efecto es temporal, y se extiende durante todo el tiempo hasta la operación, este impacto finaliza generando un nuevo paisaje.		
Construcción	En esta etapa ya no se generan mayores impactos que en la etapa de preparación, pero el impacto permanece continuo por las labores propias de las actividades de construcción lo cual hace que disminuya la calidad paisajística, aumentando la fragilidad por la disminución de la naturalidad.		
Operación	Si bien es cierto que en la matriz resulta un impacto negativo, ya que el paisaje no vuelve a ser el mismo, sin embargo, se considera que el sistema cuenta con la suficiente resiliencia para absorber dichos impactos lo cual ayudará a recuperar la zona, a esto hay que adicionar que, mediante el programa de reforestación, con la asociación vegetal que originalmente le correspondía, así como el uso de materiales propios de la región, así como la imagen urbana características de las zonas costeras.		

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

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

F). DICTAMEN TÉCNICO.

El **Proyecto** en evaluación corresponde a un desarrollo inmobiliario en un ecosistema costero colindante con la Zona Federal Marítimo Terrestre y no es afectado por

"Casa Punta Bella"
Casa Belagrasco I, LLC.



SECRETARÍA DE MEDIO AMBIENTE
Y RECURSOS NATURALES

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

OFICIO SEMARNAT-BCS.02.01.IA.290/18

escurrimientos que cumplan con las características de ser considerados de propiedad nacional, así como tampoco incluye vegetación forestal al estar localizado dentro de un desarrollo ya consolidado en el Municipio de Los Cabos.

Por lo que de acuerdo con lo establecido en la **MIA-P** y dadas las características del **Proyecto**, se prevé que se ocasionarán impactos ambientales factibles de ser compensados y/o mitigados. En este sentido los impactos ambientales más significativos que ocasionará el desarrollo del **Proyecto** y que fueron identificados por la **Promovente**, se generarán durante la etapa de preparación del sitio (demolición de las 2 casas habitación adquiridas por la **Promovente**) del **Proyecto**.

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

Que las obras y/o actividades relativas a la construcción, operación y mantenimiento del **Proyecto** son factibles de desarrollarse en el sitio propuesto siempre y cuando la **Promovente** se sujete a las medidas de prevención, mitigación y compensación señaladas en la documentación exhibida y al cumplimiento de los Términos y Condicionantes del presente Resolutivo, para minimizar los impactos ambientales adversos que puedan ocasionarse sobre los componentes ambientales del área de influencia del **Proyecto**.

Por las consideraciones de hecho y de derecho anteriormente expuestas, así como del análisis de los documentos que obran en el expediente, es de señalarse, que la **MIA-P**, del **Proyecto** promovido por el Ing. Juan Ramón Guevara Medina, en su carácter de Apoderado Legal de la **Promovente**, cumple con los requisitos que para tal efecto exigen la normatividad aplicable al caso del estudio, además, las obras y/o actividades del **Proyecto** no influirán de manera negativa en la calidad del sistema ambiental, y si bien, pueden afectarse a especies de flora y fauna en alguna categoría de riesgo, es factible compensar los impactos sobre la misma mediante su rescate y reubicación, mediante un programa de rescate y reubicación de dichas especies el cual deberá ser elaborado por la **Promovente** y sometido a evaluación por esta Delegación Federal, por



SECRETARÍA DE MEDIO AMBIENTE
Y RECURSOS NATURALES

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

OFICIO SEMARNAT-BCS.02.01.IA.290/18

otra parte considerando que la maquinaria que proponen utilizar en el **Proyecto** puede emitir emisiones al ambiente, se deberá ajustar a los rangos establecidos en la Norma Oficial Mexicana NOM-045-SEMARNAT-2006 y en la Norma Oficial Mexicana NOM-041-SEMARNAT-2006, esta Delegación Federal considera que dichas actividades son factibles de desarrollarse en el sitio propuesto siempre y cuando la **Promoviente** se sujete a las medidas de prevención, mitigación y compensación señaladas en la documentación exhibida y al cumplimiento de los Términos y Condicionantes de la presente resolución, para minimizar los impactos ambientales adversos que puedan ocasionarse sobre los componentes ambientales del área de influencia del **Proyecto** por lo que en el ejercicio de sus atribuciones, determina que el **Proyecto**, objeto de la evaluación que se dictamina, **es ambientalmente viable**, por lo tanto se sujetara a los siguientes:

TÉRMINOS

PRIMERO.- SE AUTORIZA DE MANERA CONDICIONADA el proyecto “**Casa Punta Bella**” para llevar a cabo llevar a cabo la demolición de dos residencias ubicadas en los lotes 4 y 6 y la construcción, operación y mantenimiento de una casa habitación con 7 recamaras, 7 vestidores, 2 recibidores, 2 cocinas (principal y 1 de jardín), 2 comedores, 2 salas, 3 jardines interiores, entre otras construcciones en una superficie total de 5, 731.111 m², cuya dosificación es la siguiente:

CONCEPTO	SUPERFICIE PROMEDIO	UNIDADES	SUBTOTAL DE SUPERFICIE
Recamara Principal	55.00	1	55.000
Recamara	28.00	6	168.000
Escaleras	45.00	2	90.000
Vestidores	15.00	7	105.000
Baño	20.00	7	140.000
Recibidor-Recepción	70.00	2	140.000
Cocina	30.00	1	30.000
Cocina jardín	25.00	1	25.000
Comedor	55.00	2	110.000
Sala	60.00	2	120.000
Jardín Interior	15.00	3	45.000
Terrazas	25.00	3	75.000
Amenidades	25.00	2	50.000
Cuarto de Maquinas	40.00	2	80.000
Alberca	40.00	2	80.000
Spa	10.00	2	20.000
Sala de Ejercicio	50.00	1	50.000
Sala de juego	40.00	1	40.000
Jardines	400.00	2	800.000
Andadores	100.00	1	100.000
Vialidad interna	160.00	1	160.000
Barda perimetral	215.00	1	107.000
Muro de protección	70.00	1	70.000

“Casa Punta Bella”
Casa Belagrasco I, LLC.



SECRETARÍA DE MEDIO AMBIENTE
Y RECURSOS NATURALES

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

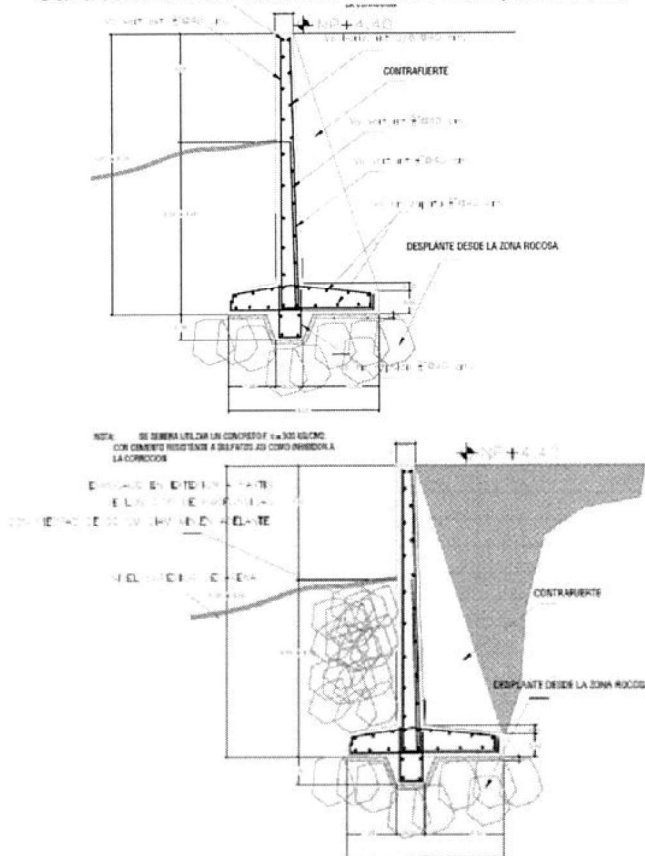
OFICIO SEMARNAT-BCS.02.01.IA.290/18

Construcción a futuro	2,971.00	1	2,971.000
			5731.111

El muro de protección construido en el interior de los lotes, en el límite con la Zona Federal Marítimo Terrestre, tendrá una longitud de 75 m y una altura de 6.0 metros, cuatro m de cimentación y dos m a nivel superficial. Se utilizará concreto hidráulico $F'c=300 \text{ Kg/cm}^2$, con cemento resistente a sulfatos, así como un inhibidor a la corrosión.

La base del muro tendrá un ancho de 3.0 m y un espesor de 0.50 m, para darle equilibrio a la obra ante las cargas de arena saturada de agua. La parte superior del muro tendrá en la corona un espesor de 40 cm. Se colocará un enrocado en el exterior a partir de los 2.00 m de profundidad; las rocas tendrán un diámetro promedio de 90 cm y deberán ser masivas, cristalinas y de alta densidad de tipo granito o tonalina.

Características de diseño del muro, sección.



"Casa Punta Bella"
Casa Belagrasco I, LLC.



SECRETARÍA DE MEDIO AMBIENTE
Y RECURSOS NATURALES

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

OFICIO SEMARNAT-BCS.02.01.IA.290/18

En los Lotes 4 y 6 se tienen residencias construidas las cuales serán demolidas mecánicamente, sin explosivos, para dar lugar a una nueva residencia. La primera en ser demolida será la del lote 4 para que junto con la superficie del Lote 5 se constituya la superficie mayor a ocupar por la Casa Punta Bella.

Vista en planta de la Casa Punta Bella.



Alzado Sur

Esta **Resolución** se refiere únicamente a los aspectos ambientales originados por la ejecución del **Proyecto** a desarrollarse en los lotes 4, 5 y 6, en el fraccionamiento Punta Palmilla o Palmilla Sur, en San José del Cabo, Municipio de Los Cabos, Baja California Sur, localizándose las coordenadas UTM siguientes:

CUADRO DE CONSTRUCCION LOTE 4 PALMILLA SUR CLAVE CATASTRAL 401-007-004-002						
LADO		RUMBO	DIST	V	COORDENADAS UTM	
EST	PV				X	Y
96	2	S 26°11'47.90" E	64.180	96	630,548.5591	2,543,818.4923
2	386	N 65°04'17.21" E	32.000	386	630,576.8947	2,543,760.8982
386	387	N 27°41'14.74" W	47.000	387	630,605.9134	2,543,774.3858
387	389	N 67°02'40.75" W	12.933	389	630,584.0750	2,543,816.0041
389	96	S 83°49'17.03" W	23.750	96	630,572.1666	2,543,821.0480
96	96	S 83°49'17.03" W	23.750	96	630,548.5591	2,543,818.4923
SUPERFICIE = 1,790.981 m ²						

CUADRO DE CONSTRUCCION LOTE 5 PALMILLA SUR CLAVE CATASTRAL 401-007-004-003						
LADO		RUMBO	DIST	V	COORDENADAS UTM	
EST	PV				X	Y
	96			96	630,548.5591	2,543,818.4923
96	101	S 85°16'26.80" W	20.361	101	630,528.2674	2,543,816.8148

"Casa Punta Bella"
Casa Belagrasco I, LLC.



SECRETARÍA DE MEDIO AMBIENTE
Y RECURSOS NATURALES

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

OFICIO SEMARNAT-BCS.02.01.IA.290/18

101	99	S 62°36'44.05" W	12.973	99	630,516.7486	2,543,810.8472
99	3	S 27°44'04.79" E	71.398	3	630,549.9756	2,543,747.6519
3	2	N 63°47'57.31" E	30.002	2	630,576.8947	2,543,760.8982
2	96	N 26°11'47.90" W	64.189	96	630,548.5591	2,543,818.4923
SUPERFICIE = 2,159.38 m ²						

CUADRO DE CONSTRUCCION LOTE 6 PALMILLA SUR CLAVE CATASTRAL 401-007-004-004						
LADO		RUMBO	DIST	V	COORDENADAS UTM	
EST	PV				X	Y
				1	630,514.6713	2,543,806.2116
1	3	S 40°16'33.07" W	32.914	3	630,493.3933	2,543,781.1001
3	4	S 30°01'15.00" E	55.802	4	630,521.3119	2,543,732.7843
4	5	N 64°06'52.00" E	28.000	5	630,546.5026	2,543,745.0084
5	1	N 27°28'43.00" W	68.986	1	630,514.6713	2,543,806.2116
SUPERFICIE = 1, 780.750 m ²						

SEGUNDO. La presente autorización del **Proyecto**, tendrá una vigencia de **7 (Siete) años** para cubrir las etapas de Preparación del sitio y Construcción del **Proyecto** y de **30 (Treinta) años** para las etapas de Operación y Mantenimiento. La vigencia del primer plazo comienza a partir de la notificación de este Resolutivo, el segundo al concluir 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 esta Resolución, así como las medidas de mitigación y/o compensación establecidas por la **Promovente** en la **MIA-P**, incluyendo una memoria fotográfica de dicho cumplimiento. Para lo anterior, deberá solicitar por escrito a esta Delegación Federal la aprobación de su solicitud, antes del término de su vigencia.

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



SECRETARÍA DE MEDIO AMBIENTE
Y RECURSOS NATURALES

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

OFICIO SEMARNAT-BCS.02.01.IA.290/18

Proyecto que se pretenden modificar. Queda prohibido desarrollar actividades distintas a las señaladas en la presente autorización.

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 en caso de que desista de realizar las actividades motivo de la presente autorización, para que esta Delegación Federal determine las medidas que deban adoptarse, a efecto de que no se produzcan alteraciones nocivas al ambiente.

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

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

SEXTO. 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:

Etapas de preparación del sitio.

Los impactos adversos más importantes que se identificaron para esta etapa del proyecto fueron sólo moderadamente significativos. En la tabla siguiente se describen las actividades de prevención y mitigación de los principales impactos potenciales

"Casa Punta Bella"
Casa Belagrasco I, LLC.



SECRETARÍA DE MEDIO AMBIENTE
Y RECURSOS NATURALES

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

OFICIO SEMARNAT-BCS.02.01.IA.290/18

durante la etapa de preparación del sitio.

Actividad:	Demolición
Factor ambiental que se verá afectado:	Aire
Impacto:	Disminución de la calidad del aire.
CONJUNTO DE MEDIDAS	CLASIFICACIÓN
Programar las actividades de demolición en la época de estiaje o de menor precipitación para disminuir los riesgos de erosión hídrica.	Prevención
Ejecutar las actividades en horarios diurnos, de forma pausada y dirigida.	Mitigación
Realizar mantenimiento preventivo a la maquinaria y equipo para minimizar los riesgos del vertido de sustancias contaminantes al momento de la ejecución de las actividades.	Prevención
Llevar a cabo una colecta de materiales susceptibles de ser reutilizados con el fin de reducir los volúmenes de residuos a generar.	Mitigación

Actividad:	Demolición
Factor ambiental que se verá afectado:	Aire
Impacto:	Disminución de la calidad
CONJUNTO DE MEDIDAS	CLASIFICACIÓN
Mantener bajo constante riego las áreas donde se trabaje para disminuir las emisiones de polvos que causen un detrimento de manera temporal de la calidad del aire.	Mitigación
Dar mantenimiento preventivo al equipo y maquinaria pesada de desmonte, para disminuir las emisiones de ruidos que provoquen una alteración en la calidad del aire.	Prevención
Respetar en todo momento los límites máximos permisibles de emisión de gases contaminantes así como de emisión de ruidos que marca las normas oficiales vigentes.	Prevención

Etapas de construcción.

Durante la etapa de construcción, catorce de los impactos adversos identificados resultan ser importantes (moderados). Los factores más afectados son el suelo, la fauna y el paisaje. En la tabla siguiente se describen las actividades de prevención y mitigación de los impactos potenciales durante la etapa de construcción.

Actividad:	Excavación, relleno, compactación,
------------	------------------------------------



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

SECRETARÍA DE MEDIO AMBIENTE
Y RECURSOS NATURALES

OFICIO SEMARNAT-BCS.02.01.IA.290/18

	movimiento de tierra
Factor ambiental que se verá afectado:	Suelo
Impacto:	Disminución de la calidad del suelo.
CONJUNTO DE MEDIDAS	CLASIFICACIÓN
Antes de iniciar las actividades de construcción se deberá retirar la capa de suelo fértil y ubicarlo en sitios donde pueda ser utilizado o donde contribuya a mejorar el hábitat. El suelo retirado se puede colocar en sitios con vegetación a conservar, teniendo cuidado de no cubrir demasiado las plantas.	Prevención
Recolectar los materiales de construcción de las áreas aledañas a la misma y colocarlos en el relleno sanitario más cercano; con el propósito de disminuir los riesgos de contaminación del suelo.	Mitigación
Colocar contenedores de metal a lo largo del trazo del proyecto para que en este se depositen todos los residuos que se generen con esta etapa y evitar con esto el contacto directo con el suelo.	Prevención

Actividad:	Excavación, relleno, compactación, movimiento de tierra
Factor ambiental que se verá afectado:	Aire
Impacto:	Disminución de la calidad de hábitat para la fauna.
CONJUNTO DE MEDIDAS	CLASIFICACIÓN
Mantener bajo constante riego las áreas donde se trabaje para disminuir las emisiones de polvos que causen un detrimento de manera temporal de la calidad del aire.	Mitigación
Realizar mantenimiento preventivo a la maquinaria y equipo para minimizar las emisiones de ruidos y contaminantes que provoquen una alteración en la calidad del aire.	Prevención
Respetar en todo momento los límites máximos permisibles de emisión de gases contaminantes así como de emisión de ruidos que marca las normas oficiales vigentes.	Mitigación

Actividad:	Excavación, relleno, compactación, movimiento de tierra
Factor ambiental que se verá afectado:	Paisaje
Impacto:	Disminución de la calidad de hábitat para la fauna.

"Casa Punta Bella"
Casa Belagrasco I, LLC.



SECRETARÍA DE MEDIO AMBIENTE
Y RECURSOS NATURALES

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

OFICIO SEMARNAT-BCS.02.01.IA.290/18

CONJUNTO DE MEDIDAS	CLASIFICACIÓN
Colocar tambos almacenadores de residuos para disminuir la dispersión de cualquier material sobrante que tenga efectos negativos sobre la calidad actual del paisaje.	Mitigación
Mantener bajo constante riego las áreas donde se trabaje para disminuir las emisiones de polvos que causen un detrimento de manera temporal de la calidad visual del paisaje.	Mitigación
Respetar en todo momento los límites máximos permisibles de emisión de gases contaminantes así como de emisión de ruidos que marca las normas oficiales vigentes. Para no alterar la visibilidad actual del paisaje en el área.	Prevención

Etapas de operación y mantenimiento.

Dos de los tres impactos adversos más importantes que se pueden producir en la etapa de operación y mantenimiento, valorados como moderados, sólo uno no es mitigable. En la tabla siguiente se describen las actividades de prevención y mitigación para cada uno de ellos por cada indicador ambiental.

Actividad:	Mantenimiento del desarrollo inmobiliario
Factor ambiental que se verá afectado:	Paisaje
Impacto:	Disminución de su calidad.
CONJUNTO DE MEDIDAS	CLASIFICACIÓN
Colocar tambos almacenadores de residuos para disminuir la dispersión de cualquier material sobrante que tenga efectos negativos sobre la calidad actual del paisaje.	Mitigación
Las pinturas o solventes deberán conservarse siempre en recipientes tapados agrupados en áreas destinadas para este fin y nunca en contacto con el suelo directo o de manera dispersa a lo largo de la superficie del trazo.	Prevención
Respetar en todo momento los límites máximos permisibles de emisión de gases contaminantes así como de emisión de ruidos que marca las normas oficiales vigentes. Para no alterar la visibilidad actual del paisaje en el área.	Prevención

Actividad:	Mantenimiento del desarrollo inmobiliario
Factor ambiental que se verá afectado:	Fauna
Impacto:	Disminución de la calidad de hábitat para la



SECRETARÍA DE MEDIO AMBIENTE
Y RECURSOS NATURALES

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

OFICIO SEMARNAT-BCS.02.01.IA.290/18

	fauna
CONJUNTO DE MEDIDAS	CLASIFICACIÓN
Realizar mantenimiento preventivo a la maquinaria y equipo, necesario durante las actividades de mantenimiento para minimizar las emisiones de ruidos y contaminantes que sean causa de molestia a la fauna silvestre que se distribuye en la zona.	Prevención
Prohibir cualquier actividad que tenga que ver con caza furtiva y aprovechamiento completo, partes o derivados de la fauna silvestre, dentro de las superficies consideradas en el proyecto así como en aquellas adyacentes al mismo.	Mitigación
Establecer horario de actividades diurno, para que coincida con el horario de mayor actividad de fauna silvestre y pobladores de la región, lo que disminuye las molestias ocasionadas por el incremento en los decibeles del ruido producto de la operación de maquinaria y equipo para la construcción del proyecto.	Mitigación
Establecer un reglamento interno de trabajo donde se establezcan los límites máximos permisibles de velocidad para los vehículos que se encuentren en tránsito dentro del proyecto, colocando letreros alusivos.	Prevención
Programar pláticas con los grupos de trabajo encargados de llevar a cabo las actividades de desmonte sobre la importancia y respeto a la fauna que se localice durante estas actividades; así como técnicas de manejo de fauna silvestre para protección de la fauna silvestre y del mismo trabajador.	Prevención

Actividad:	Mantenimiento del desarrollo inmobiliario
Factor ambiental que se verá afectado:	Aire
Impacto:	Disminución de la calidad
CONJUNTO DE MEDIDAS	CLASIFICACIÓN
Dar mantenimiento preventivo a los vehículos que se utilicen para realizar las actividades de mantenimiento, para disminuir las emisiones de ruidos y contaminantes que provoquen una alteración en la calidad del aire.	Prevención
Respetar en todo momento los límites máximos permisibles de emisión de gases contaminantes así como de emisión de ruidos que marca las	Prevención

"Casa Punta Bella"
Casa Belagrasco I, LLC.



SECRETARÍA DE MEDIO AMBIENTE
Y RECURSOS NATURALES

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

OFICIO SEMARNAT-BCS.02.01.IA.290/18

normas oficiales vigentes.	
Colocar letreros de restricción de velocidad, para evitar la generación de polvos y ruidos que puedan rebasar los límites permitidos por las normas oficiales así como disminuir la calidad del aire en la zona.	Prevención

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

CONDICIONANTES

1. La **Promovente** deberá informar con 15 días de anticipación del inicio de obras y actividades del **Proyecto**, a esta Delegación Federal y a la Delegación de la Procuraduría Federal de Protección al Ambiente en el Estado.
2. La **Promovente** deberá presentar a esta Delegación Federal, una memoria en la que se detallen las características constructivas de las obras a realizar y, presentar una solicitud de modificación del Proyecto, mediante el formato SEMARNAT-04-008, para que se incluyan dicha descripción de obras, incluyendo las de alcantarillado y drenaje, como parte de la Resolución.
3. La **Promovente** deberá presentar a esta Delegación Federal, copia certificada de la autorización de uso de suelo del Municipio de Los Cabos, incluyendo copia del plano autorizado, antes de la presentación del aviso de inicio de obras y actividades del Proyecto.
4. La **Promovente** deberá presentar a esta Delegación Federal, antes del inicio de actividades, la autorización de factibilidad de los servicios de agua potable y alcantarillado, del Organismo Operador Municipal del Sistema de Agua Potable y



SECRETARÍA DE MEDIO AMBIENTE
Y RECURSOS NATURALES

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

OFICIO SEMARNAT-BCS.02.01.IA.290/18

Alcantarillado del Municipio de Los Cabos.

5. En caso de no obtener el contrato para los servicios de agua potable y alcantarillado ante el Organismo Operador Municipal del Sistema de Agua Potable y Alcantarillado del Municipio de Los Cabos deberá someter a evaluación de esta Delegación Federal, una Manifestación de Impacto Ambiental Modalidad Particular para llevar a cabo la construcción y operación de una Planta de Tratamiento de Aguas Residuales, así como una planta desalinizadora.
6. Se prohíbe a la **Promovente** utilizar la Zona Federal Marítimo Terrestre, Terrenos ganados al Mar o la playa para almacenar materiales y equipo o para estacionar vehículos.
7. La **Promovente** deberá permitir el libre acceso y tránsito a la Zona Federal Marítimo Terrestre.
8. La **Promovente** deberá observar las disposiciones de la Norma Oficial Mexicana NOM-162-SEMARNAT-2012, que establece las especificaciones para la protección, recuperación y manejo de las poblaciones de las tortugas marinas en su hábitat de anidación, por lo que deberá:
 - a. Reorientar cualquier instalación o equipo que durante la noche genere una emisión o reflexión de luz hacia la playa de anidación o cause resplandor detrás de la vegetación costera, durante la época de anidación y durante la temporada en que emergen las crías de tortuga marina.
 - b. Orientar los tipos de iluminación que se instalen cerca de las playas de anidación, de tal forma que su flujo luminoso sea dirigido hacia abajo y fuera de la playa, usando alguna de las siguientes medidas para la mitigación del impacto:
 - i. Luminarias direccionales o provistas de mamparas o capuchas.
 - ii. Focos de bajo voltaje (40 watts) o lámparas fluorescentes compactas de luminosidad equivalente.
 - iii. Fuentes de luz de coloración amarilla o roja, tales como las lámparas de vapor de sodio de baja presión.

"Casa Punta Bella"
Casa Belagrasco I, LLC.



SECRETARÍA DE MEDIO AMBIENTE
Y RECURSOS NATURALES

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

OFICIO SEMARNAT-BCS.02.01.IA.290/18

Además, se solicita que la **Promovente** que:

- a. Conserve la vegetación nativa y evitar la introducción de especies exóticas en el hábitat de anidación.
 - b. Propicie la regeneración natural de la comunidad vegetal nativa y el mantenimiento de la dinámica de acumulación de arena del hábitat de anidación
 - c. Retire de la playa, durante la temporada de anidación, cualquier objeto movable que tenga la capacidad de atrapar, enredar o impedir el paso de las tortugas a las zonas de anidación y sus crías.
 - d. Tome medidas para mantener fuera de la playa de anidación, durante la temporada de anidación, el tránsito vehicular y el de cualquier animal que pueda perturbar o lastimar a las hembras, nidadas y crías. Sólo pueden circular los vehículos destinados para tareas de monitoreo y los correspondientes para el manejo y protección de las tortugas marinas, sus nidadas y crías.
9. Durante la construcción del muro de protección la **Promovente** deberá cercar las áreas de trabajo para evitar la dispersión de basura y materiales de construcción a la Zona Federal Marítimo Terrestre, Terrenos ganados al Mar o la playa, el mar o predios colindantes y, en su caso, afectar las áreas de nidos y crías de tortugas marinas.
10. La **Promovente** deberá tramitar y obtener ante la Dirección Estatal y Municipal de Protección Civil los permisos correspondientes para las demoliciones de las dos casas que se encuentran en los lotes 4 y 6 del **Proyecto**.
11. Una vez obtenidos los permisos para la demolición de las casas de los lotes 4 y 6, la **Promovente** deberá llevar a cabo dichas actividades en horario diurno, previa comunicación a sus vecinos de las actividades y horario de trabajo.
12. La **Promovente** deberá realizar un Programa de Vigilancia Ambiental, donde se verifique el cumplimiento de las medidas de mitigación, así como de los Términos y Condicionantes contenidos en el presente Resolutivo el cual, deberá incluir la siguiente información:



SECRETARÍA DE MEDIO AMBIENTE
Y RECURSOS NATURALES

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

OFICIO SEMARNAT-BCS.02.01.IA.290/18

- a) Objetivos y alcances.
- b) Diagnóstico y metodología a utilizar, así como acciones de monitoreo y seguimiento.
- c) Indicadores de éxito basados en criterios técnicos y ecológicos medibles y verificables en un corto, mediano y largo plazo.
- d) Cronograma de actividades, medidas correctivas e implementación de nuevas medidas de mitigación en caso de ser necesarias.

Dicho programa deberá presentarse a esta Delegación Federal antes del inicio de las actividades y cada 6 meses el primer año y posteriormente cada año.

- 13. La **Promovente** deberá obtener los materiales pétreos para las obras, de los bancos de préstamo o casas de materiales autorizados por el Gobierno del Estado de Baja California Sur y/o de bancos de materiales que cuenten con concesión otorgada por la Dirección Local de la Comisión Nacional del Agua en el Estado, además deberá conservar las facturas autorizadas de su adquisición.
- 14. Se prohíbe verter hidrocarburos en el suelo, drenaje y cuerpos de agua en todas las etapas del **Proyecto** incluyendo su operación, así como realizar actividades de mantenimiento de la maquinaria tales como cambio de lubricantes gastados en el sitio donde se pretende llevar a cabo el **Proyecto** motivo del presente Resolutivo.
- 15. La **Promovente** deberá realizar la disposición de los residuos sólidos urbanos y de manejo especial, generados o no por las actividades autorizadas mediante el presente Resolutivo y disponerlos en contenedores cerrados hasta disponerlos los sitios indicados para tal fin por las autoridades Municipales y Estatales competentes.
- 16. Al término de la construcción de las obras, la **Promovente** deberán realizar la limpieza de los sitios y áreas aledañas.
- 17. La **Promovente** deberá utilizar vegetación nativa para la ornamentación de las áreas del Proyecto, por lo que deberá revisar que no se incluyan especies exóticas invasoras citadas en la lista publicada en el Diario Oficial de la Federación el 7 de diciembre de 2016.

ETAPA DE ABANDONO DEL SITIO

- 18. La **Promovente** deberá acondicionar las instalaciones del **Proyecto** para el nuevo

"Casa Punta Bella"
Casa Belagrasco I, LLC.



SECRETARÍA DE MEDIO AMBIENTE
Y RECURSOS NATURALES

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

OFICIO SEMARNAT-BCS.02.01.IA.290/18

uso que se le pretenda dar al término de su vida útil o, en caso contrario, deberá proceder a su desmantelamiento y darle el uso que prevalezca al momento del abandono.

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

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

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

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

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



SECRETARÍA DE MEDIO AMBIENTE
Y RECURSOS NATURALES

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

OFICIO SEMARNAT-BCS.02.01.IA.290/18

que resulten aplicables.

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

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

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

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

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

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

"Casa Punta Bella"
Casa Belagrasco I, LLC.



SECRETARÍA DE MEDIO AMBIENTE
Y RECURSOS NATURALES

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

OFICIO SEMARNAT-BCS.02.01.IA.290/18

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

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

En su caso, notifíquese a su acreditado el C. Geol. Jesús José Prieto Mendoza.

Así lo resolvió y firmó.

EL DELEGADO FEDERAL.

LIC. AXCEL GONZALO SOTELO ESPINOSA DE LOS MONTEROS

AGSEM/MCMPU/LOCR

- C.c.e.p. Lic. Gabriel Mena Rojas.- Jefe de la Unidad Coordinadora de Delegaciones.-
gabriel.mena@semarnat.gob.mx
C.c.e.p. M. en C. Alfonso Flores Ramírez. Director General de Impacto y Riesgo Ambiental.
contacto.dgira@semarnat.gob.mx
C.c.p. Ing. Saúl Colín Ortiz.- Delegado de la Procuraduría Federal de Protección al Ambiente en Baja California Sur.- Ciudad
C.c.p. Expediente