



DELEGACIÓN FEDERAL EN EL ESTADO DE BAJA CALIFORNIA SUR

I. Unidad Administrativa que clasifica:
Delegación Federal en Baja California Sur.

II. Identificación del documento:

Se elabora la versión pública de la Solicitud Remisión forestales para legal procedencia primera vez semarnat-03-020-a con No. De bitácora 03/MP-0022/09/17.

III. Partes o secciones clasificadas:

La información concerniente a domicilio particular, número de teléfono, correo electrónico y clave de elector.

IV. Fundamento legal y razones:

La clasificación de la información confidencial se realiza con fundamento en el artículo 116 primer párrafo de la LGTAIP y 113, fracción I de la LFTAIP. Por las razones o circunstancias al tratarse de datos personales concernientes a una persona física identificada e identificable.

V. Firma del titular:

"Con fundamento en lo dispuesto por el artículo 84 del Reglamento Interior de la Secretaría de Medio Ambiente y Recursos Naturales, en suplencia por ausencia del Titular de la Delegación Federal de la SEMARNAT en el Estado de Baja California Sur, previa designación, firma el presente la Jefa de la Unidad Jurídica."

Encargada del Despacho de la Delegación Federal de la SEMARNAT en el Estado de Baja California Sur.

Lic. Daniela Quinto Padilla



VI. Fecha de Clasificación y número de acta de sesión:

Resolución 078/2019/SIPOT, en la sesión celebrada el 16 de abril de 2019.



SEMARNAT
SECRETARÍA DE MEDIO AMBIENTE
Y RECURSOS NATURALES



2019
GOBIERNO CONSTITUCIONAL DEL ESTADO DE BAJA CALIFORNIA SUR
EMILIANO ZAPATA

Delegación Federal en Baja California Sur
Subdelegación de Gestión para la Protección
Ambiental y Recursos Naturales
OFICIO SEMARNAT-BCS.02.01.IA.167/19 ✓
Clave de Proyecto: 03BS2017TD057 ✓
Bitacora: 03/MP-0022/09/17 ✓

1318

La Paz, Baja California Sur a 4 de marzo de 2019

04/03/2019

C. PROTO IVÁN PEÑA GONZÁLEZ
REPRESENTANTE LEGAL DE
DESTINATION HOMES, S.A. DE C.V.



Homayr Eden Flores Geez

VISTO: Para resolver el expediente número **03/MP-0022/09/17**, respecto del Procedimiento de Evaluación y dictamen de la Manifestación de Impacto Ambiental, Modalidad Particular del proyecto **"Cabo Cerritos"**, para llevar a cabo el cambio de uso de suelo de áreas forestales, así como en selvas y zonas áridas en una superficie de 6, 459.943 m² y la construcción y operación de un desarrollo inmobiliario que afecte los ecosistemas costeros y obras y actividades en humedales, ecosistemas costeros, lagunas, ríos, lagos y esteros conectados con el mar, así como en sus litorales o zonas federales, consistente en la construcción de viviendas residenciales turísticas (4 prototipos diferentes), del prototipo 1, se construirán 67 viviendas de 2 niveles, con un desplante de 68 m²; del prototipo 2, se construirán 2 torres, con 14 unidades cada una (28 unidades con un desplante 702 m²), el prototipo 3, contará con 4 torres de 6 unidades de 32 unidades cada una (128 unidades de vivienda, con un desplante de 702 m²) y el prototipo 4 contará con 2 torres de 6 niveles con 60 unidades de vivienda cada una con un desplante de 120 m² (357 unidades de vivienda residencial turística con un desplante de 3, 719 m²), un estacionamiento general con 202 cajones, 4 espacios de estacionamiento para los prototipos 3 y 4 y estacionamientos particulares para el prototipo 2 (5 espacios de estacionamiento y 51 cajones individuales de estacionamiento con una superficie total de 13,173.378 m²), a desarrollarse en los predios identificados como Polígono restante de la Parcela 1614 Z1 P1/8 (64, 618.99 m²) y Polígono restante de la Fracción A de la Parcela 1614 Z1 P1/8 (10, 966.53 m²); con una superficie total de 75, 585.52 m², ubicado en Los Cerritos, Subdelegación Municipal de El Pescadero, Municipio de La Paz, Baja California Sur, derivado de la solicitud presentada por el C. Proto Iván Peña González, Representante Legal de Destination Home, S.A. de C.V., promovente del proyecto.

Para los efectos de la presente Resolución, a la empresa Destination Home, S.A. de C.V., 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

"Cabo Cerritos",
Destination Home, S.A. de C.V.



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 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, fracciones VII, IX y X, 30, 35, fracción III, inciso a), de la Ley General del Equilibrio Ecológico y la Protección al Ambiente; 2º, 4º, 5º, incisos O, fracción I, fracciones I y II, 9º, 10, 12, 17, 25, 26, 37, 38, 39, 41, 42, 43, 44, 45, primer párrafo, fracción III, 46 a 49 de su Reglamento en Materia de Evaluación del Impacto Ambiental y,

RESULTANDO

- I. Que el 27 de septiembre de 2017, se recibió en esta Delegación Federal el escrito del 09 de agosto del mismo año, lo anterior mediante el cual la **Promoviente**, sometió a evaluación de la Secretaría de Medio Ambiente y Recursos Naturales la **MIA-P** del **Proyecto** a desarrollarse en los predios identificados como Polígono restante de la Parcela 1614 Z1 P1/8 (64, 618.99 m²) y Polígono restante de la Fracción A de la Parcela 1614 Z1 P1/8 (10, 966.53 m²), Los Cerritos, Subdelegación Municipal de El Pescadero, Municipio de La Paz, Baja California Sur, que en cumplimiento a lo dispuesto por los artículos 28 y 30, de la Ley General del Equilibrio Ecológico y la Protección al Ambiente.
- II. Del análisis de la **MIA-P**, se advierte que se pretende llevar a cabo el cambio de uso de suelo de áreas forestales, así como en selvas y zonas áridas en una superficie de 6, 459.943 m² y la construcción y operación de un desarrollo inmobiliario que afecte los ecosistemas costeros y obras y actividades en humedales, ecosistemas costeros, lagunas, ríos, lagos y esteros conectados con el mar, así como en sus litorales o zonas federales, consistente en la construcción de viviendas residenciales turísticas (4 prototipos diferentes), del prototipo 1, se construirán 67 viviendas de 2

"Cabo Cerritos",
Destination Home, S.A. de C.V.



niveles, con un desplante de 68 m²; del prototipo 2, se construirán 2 torres, con 14 unidades cada una (28 unidades con un desplante 702 m²), el prototipo 3, contará con 4 torres de 6 unidades de 32 unidades cada una (128 unidades de vivienda, con un desplante de 702 m²) y el prototipo 4 contará con 2 torres de 6 niveles con 60 unidades de vivienda cada una con un desplante de 120 m² (357 unidades de vivienda residencial turística con un desplante de 3, 719 m²), un estacionamiento general con 202 cajones, 4 espacios de estacionamiento para los prototipos 3 y 4 y estacionamientos particulares para el prototipo 2 (5 espacios de estacionamiento y 51 cajones individuales de estacionamiento con una superficie total de 13,173.378 m²), a desarrollarse en los predios identificados como Polígono restante de la Parcela 1614 Z1 P1/8 (64, 618.99 m²) y Polígono restante de la Fracción A de la Parcela 1614 Z1 P1/8 (10, 966.53 m²); con una superficie total de 75, 585.52 m², ubicado en Los Cerritos, Subdelegación Municipal de El Pescadero, Municipio de La Paz, Baja California Sur.

Cuadro de unidades de vivienda.

Conceptos generales	Cantidad	Desplante, Superficie m ²	Superficie
Vivienda Prototipo 1, 2 niveles	67	68	5821.945
Vivienda Prototipo 2, 2 niveles, 2 torres de 14 unidades	28	702	1457
Vivienda Prototipo 3, 6 niveles, 2 torres de 32 unidades	128	702	2911.841
Vivienda Prototipo 4, 6 niveles, 2 torres de 60 unidades	120	2192	4422.614
TOTAL	343	3664	14,613.4

Dentro del **Proyecto** se encuentra una vialidad interna que tiene una superficie de 7,714.059 m², también se encuentran 4 albercas, con superficies de 395 a 419 m², que suman 1,636.104 m², en las orillas de estas albercas pueden verse pequeñas superficies con forma redonda que tienen función de jacuzzi, 6 en total que suman 150.66 m², 70.9 m² de un jardín como motivo de entrada, y 80.79 m² de una palapa, así como un restaurante con 279 m².

"Cabo Cerritos",
Destination Home, S.A. de C.V.



Albercas, vialidades internas, jacuzzi, palapa y restaurante.

Conceptos generales	Cantidad	Desplante, Superficie m ²
Albercas	4	1636.104
Jacuzzi	6	150.666
Palapa	1	80.796
Restaurante	1	279.537
Motivo de entrada jardines	1	70.975
Vialidad interna	1	7714.059
TOTAL	14	9932.137

El **Proyecto** también presenta espacios para estacionamiento, de los cuales un estacionamiento grande con 202 cajones de estacionamiento general, también existen 4 espacios más de estacionamiento para los edificios de prototipos 3 y 4, y estacionamientos particulares para los prototipos 2, lo que da como resultado un total de 5 espacios grandes de estacionamiento y 51 cajones individuales de estacionamiento con una superficie total de 13,173.378 m². La dosificación de superficies de estacionamiento se muestra en la siguiente tabla:

Distribución de superficies de estacionamiento.

Conceptos generales	Cantidad	Desplante, Superficie m ²
Cajón estacionamiento general	1	7850.624
Estacionamiento 2	1	545.269
Estacionamiento 3	1	532.291
Estacionamiento 4	1	1142.954
Estacionamiento 5	1	1280.203
Cajones individuales de estacionamiento	51	1822.037
TOTAL	56	13173.378

Las parcelas en las que se desarrollará el **Proyecto** son Restante de la Fracción A de la Parcela 1614 ZI P1/8 con una superficie de 64,618.99 m² (clave catastral 1-03-159-1614) y la parte de la Parcela denominada Polígono Restante de la Fracción A de la Parcela 1614 ZI P1/8 con 10,966.53 m² de superficie (clave catastral 1-03-159-2481), entre ambas parcelas suman una superficie total de 75,585.52 m², la superficie del proyecto es de 70,084.5



m² abarcando la Parcela 1614 en su totalidad y parcialmente la Parcela 2841 (se toman los últimos 4 números de la clave catastral para diferenciarlas), únicamente 5465.51 m² y la superficie solicitada para cambio de uso del suelo, es decir, con vegetación forestal es de un total de 6,459.943 m² y se encuentra dentro de la Parcela 1614. En tanto que las actividades constructivas a evaluar en la presente Manifestación de Impacto ambiental corresponden al proyecto completo, en una superficie de 5,465.51 m² en la parcela 1-03-159-2841 y de una superficie de 64,618.99 m² en la parcela 1-03-159-1614, lo que da un total de 70,084.5 m² del proyecto completo.

- III. Que el día 28 de septiembre 2017, se recibió en esta Delegación Federal el escrito mediante el cual la **Promovente** presentó el extracto del **Proyecto** publicado en el periódico El Sudcaliforniano el 28 de septiembre 2017.
- IV. Que el 05 de octubre 2017, 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, del Reglamento en Materia de Evaluación del Impacto Ambiental, la Secretaría de Medio Ambiente y Recursos Naturales publicó a través de la Separata número DGIRA/056/17, de su Gaceta Ecológica y en la página electrónica de su Portal sinat.semarnat.gob.mx/Gacetas/archivos2017/gaceta_56-17.pdf el listado del ingreso de proyectos sometidos al Procedimiento de Evaluación de Impacto y Riesgo Ambiental durante el periodo del 28 de septiembre al 04 de octubre de 2017, dentro de los cuales se incluyó la solicitud que presento la **Promovente** para que ésta Delegación Federal, en uso de las atribuciones que le confiere 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 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 1 de Junio de 2009, esta Delegación Federal mediante oficio SEMARNAT-BCS.02.01.IA.516/17, de fecha 06 de octubre de 2017, solicitó a la Delegación de la Procuraduría Federal de Protección al Ambiente en el Estado, informara si el **Proyecto** tiene algún procedimiento administrativo instaurado sin concluir o existe inicio de obras. Dicha solicitud fue recibida el día 10 de octubre de 2017.

"Cabo Cerritos",
Destination Home, S.A. de C.V.



SEMARNAT
SECRETARÍA DE MEDIO AMBIENTE
Y RECURSOS NATURALES



2019
AÑO DEL CALIBREZORREQUE
EMILIANO ZAPATA

Delegación Federal en Baja California Sur
Subdelegación de Gestión para la Protección
Ambiental y Recursos Naturales
OFICIO SEMARNAT-BCS.02.01.IA.167/19
Clave de Proyecto: 03BS2017D057
Bitácora: 03/MP-0022/09/17

- VI. Que el 06 de octubre 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 de 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 La Paz con el fin de que manifestaran lo que a su derecho conviniera por medio de los siguientes oficios:
- SEMARNAT-BCS.02.01.IA.517/17 dirigido al Dr. Rodrigo Andrés de los Ríos, Subsecretario de Medio Ambiente y Recursos Naturales del Gobierno del Estado de Baja California Sur.
 - SEMARNAT-BCS.02.01.IA.518/17 dirigido al Lic. Armando Martínez Vega, Presidente Municipal de La Paz.
- VII. Que el 11 de octubre de 2017, una vez integrado el expediente del **Proyecto**, registrado con número **03/MP-0022/09/17**, con fundamento en lo dispuesto por los artículos 34, primer párrafo de la Ley General del Equilibrio Ecológico y la Protección al Ambiente y 40, de su Reglamento en Materia de Evaluación del Impacto Ambiental, se puso a disposición del público en el Centro Documental, sita en Melchor Ocampo número 1045, C.P. 23000, Colonia Centro, La Paz, Baja California Sur, con el fin de garantizar el derecho de la participación social dentro del procedimiento de evaluación de impacto ambiental.
- VIII. Que el día 30 de octubre de 2017, se recibió en esta Delegación Federal el oficio D.E.E.G.A./1104/249/2017, del 23 de octubre de 2017, mediante el cual la Dirección de Ecología, Educación y Gestión Ambiental del Ayuntamiento de La Paz, en respuesta a lo solicitado en el Resultando VI, manifiesta lo siguiente:

“Una vez revisada la información, esta no integra en su manifestación de impacto ambiental modalidad particular, la información asociada a la vinculación del marco jurídico con la normatividad de planeación y regulación urbana, en específico al uso de suelo y/o plan maestro autorizado en conjunto por las dependencias municipal y estatal.

Lo anterior de acuerdo al apartado III. VINCULACION CON LOS ORDENAMIENTOS JURIDICOS APLICABLES EN MATERIA AMBIENTAL Y EN SU CASO, CON LA **REGULACION DE USO DE SUELO**, correspondiente a la zona donde se ubica el proyecto.

“Cabo Cerritos”,
Destination Home, S.A. de C.V.



Al respecto y en conclusión en nuestro ámbito de competencia municipal se emite opinión técnica de viabilidad NEGATIVA, considerando que dicha omisión de NO contar con autorización de uso de suelo de carácter municipal y su plan maestro, toda vez que la omisión una vez verificada en expedientes de este H. Ayuntamiento de La Paz no existe antecedente al respecto, lo cual no le brinda soporte, congruencia, certidumbre y factibilidad de construcción al proyecto pretendido”.

- IX. Que el 03 de noviembre de 2017, se recibió en esta Delegación Federal el oficio PFPA/10.1/1507/2017, 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:

“... Me permito indicar que de una búsqueda exhaustiva en los archivos y bases con los que cuenta la Subdelegación Jurídica, no se advierte la existencia de procedimiento administrativo a nombre del proyecto, de igual forma de la visita técnica realizada, personal adscrito a esta Delegación señalan que estando en el lugar se pudo observar que no ha dado inicio a actividades de obras del proyecto, encontrándose en estado natural”.

- X. Que el día 10 de noviembre de 2017, se recibió en esta Delegación Federal el oficio SDEMARN/SSMARN/DG/465/17, del 03 de noviembre de 2017, mediante el cual la Secretaría de Desarrollo Económico, Medio Ambiente y Recursos Naturales del Gobierno del Estado de Baja California Sur, en respuesta a lo solicitado en el Resultando VI, manifiesta lo siguiente:

“...

PLANES DE DESARROLLO ENACIONAL, ESTATAL Y MUNICIPAL:

Se detectó que en la MIA-P, el promovente refirió a su proyecto con el Programa Nacional de Desarrollo para el periodo 2007-2012 y haciéndolo solamente de manera enunciativa en el índice y no para el periodo actual que corresponde del 2013 al 2018, también esto ocurrió para el Plan Estatal de Desarrollo de Baja California Sur, periodo 2015-2021. Con respecto al Plan Municipal de Desarrollo de La Paz, este no fue ni siquiera referido con alguno de ellos, por lo que el Promovente no señala que su proyecto es compatible con estos.

SUMINISTROS DE AGUA POTABLE Y ALCANTARILLADO:

Al respecto el promovente no presenta el cálculo sobre la cantidad de agua que requerirá para su proyecto para la parte de la construcción y ocupación de las viviendas, el promovente solamente se limita a comentar que existe la factibilidad de los servicios básico; sin embargo menciona que la dotación de agua será a través de pipas, sin especificar detalles como: formas de

“Cabo Cerritos”,
Destination Home, S.A. de C.V.



SEMARNAT
SECRETARÍA DE MEDIO AMBIENTE
Y RECURSOS NATURALES



2019
AÑO DEL CAMBIO TRILÓGICO
EMILIANO ZAPATA

Delegación Federal en Baja California Sur
Subdelegación de Gestión para la Protección
Ambiental y Recursos Naturales
OFICIO SEMARNAT-BCS.02.01.IA.167/19
Clave de Proyecto: 03BS2017TD057
Bitácora: 03/MP-0022/09/17

almacenamiento y volúmenes, formas de distribución y particularmente sitios de abastecimiento de agua y factibilidad del sistema operador municipal para dotarla.

Por otra parte, en cuanto a las aguas residuales que se generaran en el proyecto, también el promovente solamente se limita a referir que estas aguas serán mandadas a una planta de tratamiento contemplada para el mismo; no obstante, no proporciona datos técnicos de la planta, sistema de tratamiento, capacidad (ligada a los requerimientos al 100 % de la ocupación esperada), sitio de instalación, introducción de redes, manejo de lodos hasta su disposición final; asimismo, para que señale como resolverá el servicio durante la fase de construcción de las viviendas y durante el periodo en el promovente decida la construcción de la planta.

Se sugiere requerir al promovente para que abunde sobre estos temas y en el caso de la dotación de agua potable, que preferentemente acompañe su propuesta con una factibilidad emitida por el organismo operador municipal

BANCO DE MATERIALES

En este apartado es importante señalar que si bien, el promovente señala dentro de la MIA-P, que para la construcción del proyecto se utilizaran materiales provenientes de bancos autorizados, se sugiere sea señalado en el correspondiente resolutivo, que el promovente entregue documentación que compruebe que efectivamente dichos materiales sean obtenidos únicamente de sitios autorizados por las autoridades competentes. De igual modo se sugiere que en caso de que algún banco recaiga dentro de la competencia de Gobierno del Estado, estos estén debidamente autorizados, según las facultades conferidas en los artículos 7, fracción X y XIV de la Ley General del Equilibrio Ecológico y la Protección al Ambiente, 20 y 21 de la Ley del Equilibrio Ecológico y la Protección al Ambiente del Estado de Baja California Sur y 8, fracción IV, de su Reglamento, se recomienda requerir a los promoventes que soliciten a sus proveedores copias de las autorizaciones ambientales de los bancos de materiales y que en su momento, exhiban sus comprobantes de la adquisición de dichos materiales.

RESIDUOS.

Por último, para el manejo de residuos del proyecto, se recomienda en todas las etapas del mismo, se disponga de un área para la colocación de contenedores para cada tipo de desecho, tratando de contar con un programa de manejo integral que propicie la reducción y el reciclaje, con el fin de minimizar la cantidad de residuos que se tengan que mantener al sitio de disposición final debidamente autorizado por la dependencia competente. De igual modo, dentro de las primeras etapas de construcción y dada la colindancia y cercanía con otros proyectos, así como área de playa, se recomienda que se habilite cierta infraestructura la cual impida la dispersión de residuos fuera del proyecto. 

"Cabo Cerritos",
Destination Home, S.A. de C.V.



XI. Que la **Promovente** presentó copia simple del siguiente documento:

- Oficio No.- D00.903.04.-2676, del 28 de agosto de 2017, mediante el cual la Dirección Local de la Comisión Nacional del Agua le comunica a la promovente que los polígonos del Proyecto no son afectados por arroyos o escurrimientos con características de ser de propiedad nacional.
- Oficio DGP-178/2017, del 04 de septiembre de 2017, mediante el cual la Dirección General de Planeación del Gobierno del Estado de Baja California Sur emite Dictamen Técnico favorable de Uso Alojamiento Turístico (AT-0).
- Oficio DPYRU/DPU/055/2018, del 02 de febrero de 2018, mediante el cual la Dirección General de Desarrollo Urbano y Ecología del XV Ayuntamiento de La Paz, Estado de Baja California Sur emite Autorización de Uso de Suelo para Alojamiento Turístico (Condominios) (AT-0).

XII. 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; 2 fracción I, 16, 17 BIS, 26 y 32 Bis, fracción XI, de la Ley Orgánica de la Administración Pública Federal; 1, 2, 3 y 16, párrafo primero, fracción X, de la Ley Federal de Procedimiento Administrativo; 2 fracción XXX, 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 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, fracciones VII, IX y X, 30, 35, fracción III, inciso a), de la Ley General del Equilibrio Ecológico y la Protección al Ambiente; 2º, 4º, 5º, incisos O, fracción I, fracciones I y II, 9º, 10, 12, 17, 25, 26, 37, 38, 39, 41, 42, 43, 44, 45, primer párrafo, fracción III, 46 a 49 de su Reglamento en Materia de Evaluación del

"Cabo Cerritos",

Destination Home, S.A. de C.V.



SEMARNAT
SECRETARÍA DE MEDIO AMBIENTE
Y RECURSOS NATURALES



2019
A SU VECES CALDERÓN DEL SUR
EMILIANO ZAPATA

Delegación Federal en Baja California Sur
Subdelegación de Gestión para la Protección
Ambiental y Recursos Naturales
OFICIO SEMARNAT-BCS.02.01.IA.167/19
Clave de Proyecto: 03BS2017TD057
Bitácora: 03/MP-0022/09/17

Impacto Ambiental, esta Delegación Federal está facultada para conocer, evaluar y resolver las Manifestaciones de Impacto Ambiental de las obras o actividades competencia de la Federación y expedir, cuando proceda, las autorizaciones para su realización, 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**, esta Delegación considera oportuno precisar las consideraciones siguientes:

De conformidad con lo dispuesto por el artículo 5º, fracción X, de la Ley General del Equilibrio Ecológico y la Protección al Ambiente, que establece como facultad de la Federación la evaluación del impacto ambiental de las obras o actividades a que se refiere el artículo 28 de esta Ley y, en su caso, la expedición de las autorizaciones. Por lo antes expuesto el **Proyecto** en evaluación es de Competencia Federal de conformidad con lo previsto en los artículos 28, fracciones IX y X, de la Ley General del Equilibrio Ecológico y la Protección al Ambiente y 5º incisos Q y R, de su Reglamento en Materia de Evaluación del Impacto Ambiental, para llevar a cabo un desarrollo inmobiliario en ecosistemas costeros, toda vez que conforme a las disposiciones citadas la construcción y operación de hoteles, condominios, villas, desarrollos habitacionales y urbanos, restaurantes, instalaciones de comercio y servicios en general, marinas, muelles, rompeolas, campos de golf, infraestructura turística o urbana, vías generales de comunicación, obras de restitución o recuperación de playas, o arrecifes artificiales, que afecte ecosistemas costeros, son de competencia Federal, así como las obras y actividades en humedales, ecosistemas costeros, lagunas, ríos, lagos y esteros conectados con el mar, así como en sus litorales o zonas federales, circunstancias en las que se circunscribe el desarrollo del Proyecto, en sus fases de construcción, operación y mantenimiento, por lo que es de competencia Federal, a través de la Secretaría de Medio Ambiente y Recursos Naturales.

TERCERO. Que la Dirección General de Impacto y Riesgo Ambiental y las Delegaciones Federales de la Secretaría de Medio Ambiente y Recursos Naturales cuentan con las facultades, en caso de autorizar las obras o actividades que hayan sido sometidas a evaluación de impacto ambiental, la de imponer condicionantes entre las cuales se encuentra la de incluir programas de trabajo que vayan dirigidas al cumplimiento de las medidas de prevención, mitigación, y en su caso, compensación.

CUARTO. Que en términos de lo dispuesto por los artículos 2, fracción XXX, 19, fracciones XXIII, XXV, XXIX, 38, 39 y 40, fracciones IX, Inciso c, así como, XIX, XXV

"Cabo Cerritos",

Destination Home, S.A. de C.V.



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.

QUINTO. Con base en las consideraciones expuestas, esta Delegación Federal procedió a evaluar los impactos ambientales que pudiera ocasionar la construcción, operación y mantenimiento del **Proyecto** a realizarse conforme a lo establecido en las Normas Oficiales Mexicanas siguientes: 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 el Programa Subregional de Desarrollo Urbano de Todos Santos-El Pescadero-Las Playitas, La Paz, B.C.S., emitido el 10 de agosto de 2012 en el Boletín Oficial del Gobierno del Estado de B.C.S.

A) DESCRIPCIÓN DE PROYECTO.

Que la fracción II del artículo 12, del Reglamento de la Ley General de Equilibrio Ecológico y Protección al Ambiente en Materia de Evaluación del Impacto Ambiental, impone la obligación al **Promoviente** de incluir en la **MIA-P** que someta a evaluación, una descripción del **Proyecto** y de acuerdo con lo manifestado por la **Promoviente**, el **Proyecto** se desarrolla en los predios identificados como Polígono restante de la Parcela 1614 Z1 P1/8 (64, 618.99 m²) y Polígono restante de la Fracción A de la Parcela 1614 Z1 P1/8 (10, 966.53 m²); con una superficie total de 75, 585.52 m², en Los Cerritos, Subdelegación Municipal de El Pescadero, Municipio de La Paz, Baja California Sur.

El Proyecto pretende llevar a cabo el cambio de uso de suelo de áreas forestales, así como en selvas y zonas áridas en una superficie de 6, 459.943 m² y la construcción y operación de un desarrollo inmobiliario que afecte los ecosistemas costeros y obras y actividades en humedales, ecosistemas costeros, lagunas, ríos, lagos y esteros conectados con el mar, así como en sus litorales o zonas federales, consistente en la construcción de viviendas residenciales turísticas (4 prototipos diferentes), del prototipo 1, se construirán 67 viviendas de 2 niveles, con un desplante de 68 m²; del prototipo 2, se construirán 2 torres, con 14 unidades cada una (28 unidades con un desplante 702 m²), el prototipo 3, contará con 4 torres de 6 unidades de 32 unidades cada una (128 unidades de vivienda, con un desplante de 702 m²) y el prototipo 4 contará con 2 torres de 6 niveles con 60 unidades de vivienda cada una con un desplante de 120 m² (357 unidades de vivienda residencial turística con un desplante de 3, 719 m²), un estacionamiento general con 202 cajones, 4 espacios de estacionamiento para los prototipos 3 y 4 y estacionamientos particulares para el prototipo 2 (5 espacios de estacionamiento y 51 cajones

"Cabo Cerritos",
Destination Home, S.A. de C.V.



individuales de estacionamiento con una superficie total de 13,173.378 m²), a desarrollarse

Cuadro de unidades de vivienda.

Conceptos generales	Cantidad	Desplante, Superficie m ²	Superficie
Vivienda Prototipo 1, 2 niveles	67	68	5821.945
Vivienda Prototipo 2, 2 niveles, 2 torres de 14 unidades	28	702	1457
Vivienda Prototipo 3, 6 niveles, 2 torres de 32 unidades	128	702	2911.841
Vivienda Prototipo 4, 6 niveles, 2 torres de 60 unidades	120	2192	4422.614
TOTAL	343	3664	14,613.4

Dentro del **Proyecto** se encuentra una vialidad interna que tiene una superficie de 7,714.059 m², también se encuentran 4 albercas, con superficies de 395 a 419 m², que suman 1,636.104 m², en las orillas de estas albercas pueden verse pequeñas superficies con forma redonda que tienen función de jacuzzi, 6 en total que suman 150.66 m², 70.9 m² de un jardín como motivo de entrada, y 80.79 m² de una palapa, así como un restaurante con 279 m².

Albercas, vialidades internas, jacuzzi, palapa y restaurante.

Conceptos generales	Cantidad	Desplante, Superficie m ²
Albercas	4	1636.104
Jacuzzi	6	150.666
Palapa	1	80.796
Restaurante	1	279.537
Motivo de entrada jardines	1	70.975
Vialidad interna	1	7714.059
TOTAL	14	9932.137

El **Proyecto** también presenta espacios para estacionamiento, de los cuales un estacionamiento grande con 202 cajones de estacionamiento general, también existen 4 espacios más de estacionamiento para los edificios de prototipos 3 y 4, y estacionamientos particulares para los prototipos 2, lo que



da como resultado un total de 5 espacios grandes de estacionamiento y 51 cajones individuales de estacionamiento con una superficie total de 13,173.378 m². La dosificación de superficies de estacionamiento se muestra en la siguiente tabla:

Distribución de superficies de estacionamiento.

Conceptos generales	Cantidad	Desplante, Superficie m ²
Cajón estacionamiento general	1	7850.624
Estacionamiento 2	1	545.269
Estacionamiento 3	1	532.291
Estacionamiento 4	1	1142.954
Estacionamiento 5	1	1280.203
Cajones individuales de estacionamiento	51	1822.037
TOTAL	56	13173.378

Las parcelas en las que se desarrollará el **Proyecto** son Restante de la Fracción A de la Parcela 1614 Z1 P1/8 con una superficie de 64,618.99 m² (clave catastral 1-03-159-1614) y la parte de la Parcela denominada Polígono Restante de la Fracción A de la Parcela 1614 Z1 P1/8 con 10,966.53 m² de superficie (clave catastral 1-03-159-2481), entre ambas parcelas suman una superficie total de 75,585.52 m², la superficie del proyecto es de 70,084.5 m² abarcando la Parcela 1614 en su totalidad y parcialmente la Parcela 2841 (se toman los últimos 4 números de la clave catastral para diferenciarlas), únicamente 5465.51 m², y la **superficie solicitada para cambio de uso del suelo, es decir, con vegetación forestal es de un total de 6,459.943 m² y se encuentra dentro de la Parcela 1614. En tanto que las actividades constructivas a evaluar en la presente Manifestación de Impacto ambiental corresponden al proyecto completo, en una superficie de 5,465.51 m² en la parcela 1-03-159-2841 y de una superficie de 64,618.99 m² en la parcela 1-03-159-1614, lo que da un total de 70,084.5 m² del proyecto completo.**

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

B) DESCRIPCIÓN DEL SISTEMA AMBIENTAL Y SEÑALAMIENTO DE LA PROBLEMÁTICA AMBIENTAL DETECTADA EN EL ÁREA DE INFLUENCIA DEL PROYECTO.

DELIMITACIÓN DEL SISTEMA AMBIENTAL

"Cabo Cerritos",
Destination Home, S.A. de C.V.



La delimitación del área de estudio se hizo aplicando el concepto de microcuenca (ver anexo cartográfico, Hidrología superficial), de manera que los análisis y descripciones generales del sistema abiótico principalmente se encuentran bajo la influencia de la cuenca más importante del sitio. Hay que destacar que la superficie a afectar es muy reducida en relación con la cuenca, por lo que este criterio puede variar a lo largo de este estudio.

ASPECTOS ABIÓTICOS

Clima

En la zona del Proyecto se presenta un clima Muy seco semicálido BWh. Este subtipo de climas se presenta a todo lo largo de la franja costera en el margen pacífico del estado influenciando al poblado de Todos Santos. Es el clima más cálido de los tipos muy secos con lluvias en verano, la temperatura media anual oscila de 18° a 22° C. En algunas áreas este clima se extiende hasta las laderas de las sierras hasta una altura máxima de 700 m. Los meses de mayor precipitación son agosto y septiembre con un promedio mensual de 50 a 60 mm para cada mes, el resto de los meses las precipitaciones son insignificantes.

Geología

La geología del área de estudio está compuesta por rocas ígneas, metamórficas y sedimentarias. Las rocas ígneas se localizan en las partes más altas que corresponden a la Sierra de La Laguna (Nor-Este de la zona de estudio).

Las rocas metamórficas afloran en forma de pequeños lomeríos cercanos a la línea de costa y continúan en dirección norte-noroeste formando una pequeña cordillera de cerros bajos. Las rocas sedimentarias se distribuyen en los delgados valles aluviales y cauces que se encuentran en las laderas de las estructuras montañosas. En la zona noroeste del mapa geológico, una superficie importante está cubierta de depósitos sedimentarios areno conglomeráticos.

Los grandes esfuerzos que tuvieron lugar durante las diferentes actividades tectónicas están representados por fallamientos normales con dirección noroeste-sureste y de desplazamiento lateral derecho con dirección general norte-sur. Otros rasgos estructurales predominantes son la gran cantidad de fracturas y diques de composición intermedia en toda el área de estudio.

Geomorfología

La geomorfología del área de estudio está ampliamente dominada por la presencia de la estructura montañosa denominada Sierra de San Lázaro, dentro del área de estudio se localiza la Sierra de La Laguna, que es una de las que se compone esta estructura.



La acción conjunta de los procesos exógenos y endógenos (principalmente el intemperismo), sobre esta zona ha dado lugar a la formación de picachos (La Laguna), bloques esféricos con drenaje radial y depósitos eólicos en forma de alargados sistemas de dunas en la franja litoral.

La extensa planicie costera que se observa al noroeste corresponde a un relieve en una etapa de madurez que ha sido modelada por las corrientes fluviales y la erosión eólica. En seguida se describen las principales unidades geomorfológicas presentes en el área de estudio y sus alrededores.

Suelo.

La edafología del área de estudio es dominada ampliamente por los suelos del tipo Regosol asociado a otros en menores proporciones. Los cambios en su textura, fases físicas y químicas son las principales variaciones que se presentan. En general, todas las unidades edafológicas presentes tienen muy buena permeabilidad (de media a alta), pero también una elevada erosividad.

Los suelos con textura gruesa son lo de mayor distribución. La cercanía a la roca origen y el escaso transporte que tienen prácticamente los mantiene in situ, es decir se les encuentra encima de la roca que los origina. Las unidades edafológicas con textura media se localizan en las partes altas de algunas mesetas y los de textura fina están restringidos a los salitrales ubicados cerca de la línea de costa que ocasionalmente funcionan como planicies de inundación y con una pendiente muy baja.

Hidrología

La hidrografía de la zona de estudio está constituida por arroyos de corta longitud e incluso algunos de estos se pierden antes de llegar a la línea de costa, las corrientes fluviales son de tipo efímeras ya que solo transportan agua después de una lluvia, el proyecto se localiza en la **Región Hidrológica 3**.

La densidad de corrientes es baja, el patrón de drenaje predominante es el subparalelo y ocasionalmente el subdendrítico en la partes más altas.

La densidad de corrientes es baja, el patrón de drenaje predominante es el subparalelo y ocasionalmente el subdendrítico en la partes más altas. La corriente más importante es el arroyo La Zacatosa y El Diablo. La cuenca hidrológica a la que da lugar (**Cuenca A**) tiene una superficie de 225.00 km², su tamaño es relativamente grande y puede dar una idea de la cantidad de agua que puede transportar este arroyo hasta el mar. El proyecto se localiza en la **Subcuenca Hidrológica C** con una superficie de captación estimada de 678 Km².

"Cabo Cerritos",
Destination Home, S.A. de C.V.



ASPECTOS BIÓTICOS

Flora

El tipo de ecosistema donde se ubica la superficie solicitada corresponde al denominado Matorrales Áridos y Semiáridos, Chaparral, variedad matorral sarcococaula.

En la siguiente tabla se observan las especies de flora reportadas para el **Proyecto:**

Nombre común	Nombre científico
Cardón	<i>Pachycereus pringlei</i>
Ciruelo	<i>Cyrtocarpa edulis</i>
Torote colorado	<i>Bursera microphilla</i>
Pitahaya Agria	<i>Machaerocereus gummosus</i>
Palo Adán	<i>Fouquieria diguetii</i>
Lomboy	<i>Jatropha cinerea</i>
Matacora	<i>Jatropha cuneata</i>
Cholla pelona	<i>Opuntia cholla</i>
Mangle dulce	<i>Maytenus phyllanthoides</i>
Viejito	<i>Mammillaria dioica</i>
Jojoba	<i>Simmondsia sinensis</i>
Sábila	<i>Aloe vera</i>
Saladillo	<i>Salicornia virginica</i>

Fauna

Durante los trabajos de campo se observaron las siguientes especies de Fauna:

NOMBRE COMÚN	NOMBRE CIENTÍFICO	FAMILIA	NOM-059-SEMARNAT-2010
HERPETOFAUNA			
Cachorón guero	<i>Dipsosaurus dorsalis</i>	IGUANADAE	
ORNITOFAUNA			
Aura o zopilote	<i>Cathartes aura</i>	CATHARTIDAE	
Gorrión común	<i>Passer domesticus</i>	PASSERIDAE	

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



Etapas de preparación del sitio, obras preliminares e infraestructura

Hay que mencionar que en este proyecto se plantea el cambio de uso del suelo de una porción de terreno que aun cuenta con vegetación forestal, de manera que las primeras actividades son la demarcación del área de trabajo, el marcaje de los individuos que se rescatarán, la aplicación del programa de rescate de flora, su adecuado rescate en un sitio previamente elegido para tal propósito, y el posterior desmonte del sitio. Posteriormente se lleva a cabo la limpieza de los residuos vegetales.

Durante esta etapa se llevarán a cabo acciones tales como la finalización del proyecto en trabajo de gabinete, los trámites y permisos necesarios así como los estudios pertinentes, la adquisición de insumos (materiales, herramientas, personal), esto es la adquisición y puesta en marcha de maquinaria que se desplazará al sitio de trabajo.

Esta etapa también incluye acciones constructivas importantes, como lo son los cortes y rellenos del terreno para la conformación de plataformas en las que se asentarán las diferentes partes del proyecto.

En esta etapa es necesario dejar funcionales las vías de comunicación y solventar el problema de la vía de acceso desde la carretera, de manera que la construcción de carriles adicionales para el frenado de vehículos y el acceso al sitio del proyecto se realiza desde esta etapa.

Esta etapa se usa para la colocación de las líneas pluviales y se harán los cortes y rellenos para la conformación de las plataformas necesarias para las estructuras de residencias. También se realizará la colocación de las líneas subterráneas de servicios, sobre todo energía eléctrica, 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

"Cabo Cerritos",
Destination Home, S.A. de C.V.



SEMARNAT
SECRETARÍA DE MEDIO AMBIENTE
Y RECURSOS NATURALES



2019
ANIVERSARIO CENTENARIO DEL GOBIERNO
EMILIANO ZAPATA

Delegación Federal en Baja California Sur
Subdelegación de Gestión para la Protección
Ambiental y Recursos Naturales
OFICIO SEMARNAT-BCS.02.01.IA.167/19
Clave de Proyecto: 03BS2017TD057
Bitácora: 03/MP-0022/09/17

producido por los trabajos de maquinaria sobre todo al remover cantidades de tierra para la introducción de servicios como luz eléctrica.

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 por muy poca gente.

La intensidad de estos impactos se considera como baja-media o en pocos casos intermedia, puesto que la generación de ruido y polvo no son impactos que sean considerados de alta intensidad.

La extensión de estos impactos se considera como muy puntual, es decir; que los alcances son mayoritariamente locales, es decir, se perciben en el mismo sitio en el que están siendo generados, y los efectos no se extienden en superficie más allá de una cierta distancia desde donde se generan, en este caso, unos 50 a 200 metros, hacia donde se encuentra la carretera panorámica, que por sí misma también está emitiendo impactos ambientales muy parecidos, es decir, ruido constante y generación de gases de combustión interna de forma continua, aunque en cuestión de polvo esto no es comparable, pues en la carretera los automotores no levantan polvo alguno.

Durante esta etapa comienzan los impactos ambientales considerados como la pérdida de suelo, pérdida de terreno para el establecimiento de flora y fauna y pérdida de naturalidad del paisaje. Se dice que comienzan los impactos porque estas pérdidas serán aumentadas conforme las actividades del proyecto progresen, sobre todo hacia la fase de construcción, donde los impactos se asientan de forma permanente, y durante la etapa de operación y mantenimiento, que dichos impactos se mitigan.

Como hemos visto, la flora y fauna locales en el sitio del proyecto son prácticamente inexistentes en la superficie del suelo del proyecto, en lo que respecta a flora y fauna real visible en el sitio, que al carecer de flora abundante y al estar la presencia humana tan constante, resulta en una fauna silvestre muy escasa.

Únicamente en cuanto a las molestias a nivel local los impactos se extienden un poco más allá del sitio en el que se producen, se trata de las molestias generadas a la gente que también circula por esta carretera al mismo tiempo que los transportes de materiales o los camiones de carga o maquinaria que trabaja en este proyecto. Estas molestias son desde un leve incremento en el tráfico local, pasando por un ligero incremento del tiempo que hacen durante

"Cabo Cerritos",
Destination Home, S.A. de C.V.



su traslado de un punto a otro, y las consecuentes pérdidas de tiempo y molestias.

Disminución de la calidad de hábitat usado por la fauna

La intensidad de este impacto es baja porque el sitio se encuentra en este momento ya perturbado, es decir, la flora y fauna son muy escasas, además de que el resto del sitio se encuentra sin flora original. En todo caso, el desarrollo de este proyecto traerá consigo la 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 valor de importancia de este impacto es bajo principalmente por ejercer un efecto muy localizado y porque en la actualidad el sitio se encuentra sin vegetación natural, y la presencia constante de humanos. El valor de importancia de este impacto es compatible, principalmente por ejercer un efecto a nivel local. 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 consideramos que su tolerancia a la cercanía humana ha aumentado significativamente, por otro lado, las aves tienen la capacidad de desplazamiento necesaria para evitar los efectos inmediatos que este proyecto pudiera causarles.

Etapas de instalación y/o construcción

Prototipos 1, 2, 3, 4, área pública, restaurante, albercas, así como la vialidad interna

Durante esta etapa se llevan a cabo la gran mayoría de las actividades emisoras de impactos negativos del proyecto. Nos encontramos con actividades tan importantes como la construcción de los edificios de viviendas con el consiguiente desplazamiento de tierras y arenas con el uso de la maquinaria, palas mecánicas y equipo en general para dejar perfectamente utilizables las zonas a ocupar, así como el traslado e instalación de los acabados de todos estos edificios.

Las actividades de construcción de estas viviendas y torres de viviendas llevarán consigo los impactos adversos desde el mero transporte de los materiales por carretera, su arribo y descarga en el terreno, la construcción misma, seguidamente se realizan trabajos de instalaciones sanitarias y eléctricas (adicionalmente de aquellas instalaciones de servicios hidrosanitarios que ya han sido realizados durante la anterior etapa de

"Cabo Cerritos",
Destination Home, S.A. de C.V.



SEMARNAT
SECRETARÍA DE MEDIO AMBIENTE
Y RECURSOS NATURALES



2019
AÑO DEL HOMBRE
EMILIANO ZAPATA

Delegación Federal en Baja California Sur
Subdelegación de Gestión para la Protección
Ambiental y Recursos Naturales
OFICIO SEMARNAT-BCS.02.01.IA.167/19
Clave de Proyecto: 03BS2017TD057
Bitácora: 03/MP-0022/09/17

preparación de la obra).

Estas obras de construcción de cimientos y de instalación de servicios hidrosanitarios y eléctricas serán realizadas de forma continua cada vez que se comiencen las obras de levantamiento de las estructuras como las torres de viviendas de 2 y 6 niveles.

Estas actividades generan impactos ambientales muy evidentes, como lo son la contaminación por gases de combustión emitidos por la maquinaria y camiones de trabajo, la contaminación por polvos levantados durante las obras, y la generación constante de ruido.

En esta etapa la contaminación atmosférica ocasionada por el transporte de la maquinaria e implementos y materiales de las nuevas estructuras es el principal impacto ambiental, así como el ruido concomitante que se generará, sin embargo, siendo una zona de alto tránsito por la carretera panorámica, con un constante aforo vehicular, prácticamente el impacto se verá reducido a unos pocos minutos u horas de descargue de materiales.

Impactos detectados durante la construcción de estas estructuras y torres son la pérdida de hábitat, el desplazamiento local de la fauna encontrada en ese sitio y la obstrucción del fondo escénico del paisaje.

Estos impactos son puntuales, es decir, solo se perciben en el sitio donde ocurren, pero son de carácter permanente, es decir que permanecen por un tiempo indefinido. Los impactos al ser de reducida superficie los hace de significancia media, puesto que las estructuras construidas afectan el paisaje de forma inequívoca, permanente y puntual.

En el aspecto general del sitio se ha considerado que al final el impacto es positivo, puesto que comparado con los servicios ambientales que ofrece el sistema, una vez que el proyecto se implante en el sitio, dichos servicios no se verán afectados, es decir, aún existe la presencia de aves marinas, aún existe la presencia de flora local, el suelo no aumenta su erosibilidad, y si se ofrecen servicios de alto impacto al turismo, como lo son albercas, habitaciones con todos los servicios, y la vista al mar. A largo plazo, estos impactos positivos a la economía del sitio hacen que los impactos adversos reduzcan su importancia relativa.

Durante todas las obras se generarán empleos temporales así como una derrama económica a nivel local, estos impactos benéficos son de poca significancia por su extensión, pero al ser permanentes, se considera que

"Cabo Cerritos",
Destination Home, S.A. de C.V.



funcionando a largo plazo los impactos benéficos sobrepasan a los impactos ambientales que finalmente lo que hacen es disminuir los servicios ambientales del sitio en estudio, que como hemos visto, si el proyecto no se desarrolla, son muy reducidos.

Durante esta etapa de construcción también se llevarán a cabo actividades como la apertura de las vialidades internas que comunican cada uno de los sitios con vivienda y el restaurante.

Las actividades de la apertura de vialidades internas lleva la generación de impactos ambientales como el levantamiento de polvo, la emisión de gases a la atmosfera, la producción de ruido a nivel muy local. En la etapa de construcción, las vialidades se llevan a cabo casi desde el principio, y se sigue reacondicionando cada camino hasta el fin de las obras.

Estas actividades se llevan a cabo de manera recurrente, cada vez que se inician y terminan obras de cada uno de los edificios.

Contaminación por generación y levantamiento de polvo

En las actividades de adquisición y transporte y operación de maquinaria, la generación de polvos se verá aumentada drásticamente. Esta contaminación no obstante, es de carácter temporal, pues sólo dura pocas horas al día, y se detendrá completamente al momento de terminar las actividades, por lo que se considera a este impacto como Compatible, dada su reversibilidad, extensión tipo puntual y baja intensidad.

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 930 metros. El impacto se valora como moderado de acuerdo con los criterios de persistencia a largo plazo y su irreversibilidad, sin embargo el efecto es de poca extensión relativa. Es por esto que el impacto se considera como de poca significancia.

Pérdida de suelo

El área del proyecto no presenta zonas cultivables ni ganaderas, no hay un aprovechamiento actual del terreno, por lo que no existe una pérdida de suelo, el impacto se clasifica como de poca significancia. De hecho como ya se ha observado, el uso del suelo de estos terrenos, excepto una pequeña porción, es turístico y ya no presenta vegetación forestal original. De esta manera el impacto de pérdida de suelo en realidad ya no existe.

"Cabo Cerritos",
Destination Home, S.A. de C.V.



SEMARNAT
SECRETARÍA DE MEDIO AMBIENTE
Y RECURSOS NATURALES



2019
AÑO DEL VALENTÍN
EMILIANO ZAPATA

Delegación Federal en Baja California Sur
Subdelegación de Gestión para la Protección
Ambiental y Recursos Naturales
OFICIO SEMARNAT-BCS.02.01.IA.167/19
Clave de Proyecto: 03BS2017TD057
Bitácora: 03/MP-0022/09/17

Calidad de vida de la población local

Por las razones antes expuestas, como la generación de polvo, generación de ruidos, emisiones de gases de combustión a la atmósfera etc, se considera que la calidad de vida de la población local se verá afectada de manera adversa, e incluso se pueden esperar quejas a las autoridades municipales como sucede en estos casos. Sin embargo la cantidad de gente cercana al proyecto durante la fase de construcción es muy reducida, limitándose a la que convive en Playa Cerritos y a la gente de desarrollos cercanos.

Reducción de la naturalidad del paisaje

En el establecimiento de cualquier asentamiento humano se levantan estructuras en el escenario paisajístico, lo que da por resultado el impacto sobre la naturalidad del paisaje, lo que se suma al efecto de otros desarrollos cercanos (el sitio se encuentra casi desprovisto de la flora nativa original).

Aquí aplica el diseño conceptual del proyecto, de modo que las características de las estructuras levantadas, su diseño general, combinen desde el punto de vista estético y cultural con la zona. Esto es altamente subjetivo, sin embargo puede llegar a atenuar mucho el impacto visual de cualquier proyecto, más allá de las interacciones con la flora y fauna y con los elementos físicos locales.

Este impacto se valoró como moderado debido a la extensión limitada, la recuperabilidad parcial y principalmente por la preexistencia de algunos asentamientos humanos.

Etapa de operación y mantenimiento

Durante la etapa de operación y mantenimiento de este proyecto se generan casi la totalidad de impactos benéficos, como son la generación de **empleos permanentes y de calidad se valoran como significativos**.

En esta etapa se considera que los impactos que este proyecto genera a la calidad de vida local, la economía local y municipal, así como los servicios que ofrece al turismo y a la comunidad, así como los empleos que genera, tanto de primer nivel como básicos, temporales y permanentes, son benéficos, de carácter local a municipal y que se extienden en el tiempo de manera indefinida, por lo que dichos impactos benéficos adquieren el carácter de significancia media-alta.

Las actividades principales que emiten impactos adversos son el aumento de circulación vehicular por la carretera panorámica, la circulación local de vehículos, la generación potencial de residuos, o basura.



Generación de residuos urbanos

Los residuos urbanos generados serán colectados por trabajadores del municipio y dispuestos en el tiradero local municipal.

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 Sexto** del presente resolutivo.

F). DICTAMEN TÉCNICO.

Analizar si se satisfacen los requisitos establecidos en el artículo 12 del REIA y explicar brevemente porque.

La Dirección de Ecología, Educación y Gestión Ambiental del Ayuntamiento de La Paz emite viabilidad negativa al **Proyecto**, por considerar que no cuenta con la factibilidad de uso de suelo, sin embargo la **Promovente** anexa a la **MIA-P** el dictamen técnico de uso de suelo para la Unidad de Gestión Ambiental AT-10, emitido por la Dirección General de Planeación del Gobierno del Estado de Baja California Sur mediante oficio DGP-0178/2017, del 04 de septiembre de 2017 y, la autorización de uso de suelo para la Unidad de Gestión Ambiental AT-10, Alojamiento Turístico (Condominios) mediante el oficio DPYRU/DPU/055/2018, del 02 de febrero de 2018.

Por otra parte, la Secretaría de Desarrollo Económico, Medio Ambiente y Recursos Naturales del Gobierno del Estado de Baja California Sur, señala en su opinión técnica, que se requiere que la **Promovente** abunde sobre los temas de suministro de agua potable y alcantarillado; en el caso del agua potable que se acompañe la propuesta con la factibilidad de dicho servicio emitida por el Organismo Operador Municipal y en el caso de las aguas residuales que proporcione todos los datos técnicos de la planta a utilizar además de contar con un programa de contingencia para la planta de tratamiento de aguas residuales y apegarse a lo establecido en la Norma Oficial Mexicana NOM-003-SEMARNAT-1997, que establece los límites máximos permisibles de contaminantes para las aguas residuales tratadas que se reúsen en el servicio público, así como obtener las licencias para el manejo y disposición de los lodos y biolodos, por lo que esta Delegación Federal concuerda con ellos y les condiciona a presentarla en un plazo de 30 días después de recibido el presente Resolutivo.

De acuerdo con los criterios de modalidades de utilización del suelo del

"Cabo Cerritos",
Destination Home, S.A. de C.V.



Programa Subregional de Desarrollo Urbano de Todos Santos-El Pescadero-Las Playitas, La Paz, Baja California Sur, emitido el 10 de agosto de 2012 en el Boletín Oficial del Gobierno del Estado de Baja California Sur, el **Proyecto** se localiza en la zona AT-10 con las siguientes especificaciones:

MODALIDADES DE UTILIZACION DEL SUELO

Clave	Zona	Densidad Bruta	Lote Mínimo	Frente Mínimo	Ocupación Máxima del Área Total	Intensidad de Construcción del Área Total	Altura Permitida	
		Ctos/ha	Ha	M	C.O.S	C.U.S	Niveles	Altura (m)
AT-10	Alojamiento Turístico	10	4	400	0.15	0.3	2	9

Por lo tanto, de la tabla inmediata superior tenemos las siguientes especificaciones de acuerdo con la superficie total de ambos polígonos del **Proyecto**:

Cuadro de unidades de vivienda.

Conceptos generales	Cantidad	Desplante, Superficie m ²	Superficie
Vivienda Prototipo 1, 2 niveles	67	68	5821.945
Vivienda Prototipo 2, 2 niveles, 2 torres de 14 unidades	28	702	1457
Vivienda Prototipo 3, 6 niveles, 2 torres de 32 unidades	128	702	2911.841
Vivienda Prototipo 4, 6 niveles, 2 torres de 60 unidades	120	2192	4422.614
TOTAL	343	3664	14,613.4

Dentro del **Proyecto** se encuentra una vialidad interna que tiene una superficie de 7,714.059 m², también se encuentran 4 albercas, con superficies de 395 a 419 m², que suman 1,636.104 m², en las orillas de estas albercas pueden verse pequeñas superficies con forma redonda que tienen función de jacuzzi, 6 en total que suman 150.66 m², 70.9 m² de un jardín como motivo de entrada, y 80.79 m² de una palapa, así como un restaurante con 279 m².



Albercas, vialidades internas, jacuzzi, palapa y restaurante.

Conceptos generales	Cantidad	Desplante, Superficie m²
Albercas	4	1636.104
Jacuzzi	6	150.666
Palapa	1	80.796
Restaurante	1	279.537
Motivo de entrada jardines	1	70.975
Vialidad interna	1	7714.059
TOTAL	14	9932.137

El **Proyecto** también presenta espacios para estacionamiento, de los cuales un estacionamiento grande con 202 cajones de estacionamiento general, también existen 4 espacios más de estacionamiento para los edificios de prototipos 3 y 4, y estacionamientos particulares para los prototipos 2, lo que da como resultado un total de 5 espacios grandes de estacionamiento y 51 cajones individuales de estacionamiento con una superficie total de 13,173.378 m². La dosificación de superficies de estacionamiento se muestra en la siguiente tabla:

Distribución de superficies de estacionamiento.

Conceptos generales	Cantidad	Desplante, Superficie m²
Cajón estacionamiento general	1	7850.624
Estacionamiento 2	1	545.269
Estacionamiento 3	1	532.291
Estacionamiento 4	1	1142.954
Estacionamiento 5	1	1280.203
Cajones individuales de estacionamiento	51	1822.037
TOTAL	56	13173.378

Las parcelas en las que se desarrollará el **Proyecto** son Restante de la Fracción A de la Parcela 1614 Z1 P1/8 con una superficie de 64,618.99 m² (clave catastral 1-03-159-1614) y la parte de la Parcela denominada Polígono Restante de la Fracción A de la Parcela 1614 Z1 P1/8 con 10,966.53 m² de superficie (clave catastral 1-03-159-2481), entre ambas parcelas suman una superficie total de 75,585.52 m², la superficie del proyecto es de 70,084.5 m² abarcando la Parcela

"Cabo Cerritos",
Destination Home, S.A. de C.V.



SEMARNAT
SECRETARÍA DE MEDIO AMBIENTE
Y RECURSOS NATURALES



2019
AÑO DE CALIDAD DE VIDA
EMILIANO ZAPATA

Delegación Federal en Baja California Sur
Subdelegación de Gestión para la Protección
Ambiental y Recursos Naturales
OFICIO SEMARNAT-BCS.02.01.IA.167/19
Clave de Proyecto: 03BS2017TD057
Bitácora: 03/MP-0022/09/17

1614 en su totalidad y parcialmente la Parcela 2841 (se toman los últimos 4 números de la clave catastral para diferenciarlas), únicamente 5465.51 m² y la superficie solicitada para cambio de uso del suelo, es decir, con vegetación forestal es de un total de 6,459.943 m² y se encuentra dentro de la Parcela 1614. En tanto que las actividades constructivas a evaluar en la presente Manifestación de Impacto ambiental corresponden al proyecto completo, en una superficie de 5,465.51 m² en la parcela 1-03-159-2841 y de una superficie de 64,618.99 m² en la parcela 1-03-159-1614, lo que da un total de 70,084.5 m² del proyecto completo.

La superficie total del **Proyecto** es de 75, 585.52 m² (Restante de la Fracción A de la Parcela 1614 Z1 P1/8 con una superficie de 64,618.99 m² (clave catastral 1-03-159-1614) y la parte de la Parcela denominada Polígono Restante de la Fracción A de la Parcela 1614 Z1 P1/8 con 10,966.53 m² de superficie (clave catastral 1-03-159-2481) por lo tanto el Coeficiente de Ocupación del Suelo (C.O.S.) es de 64, 247.692 m² y el Coeficiente de Uso de Suelo (C.U.S) es de 16, 383.161 m² con una densidad bruta de 10 cuartos por hectárea en total o bien una construcción de 2 niveles con una altura máxima de 9 metros.

Una vez visto lo anterior y de acuerdo con las características de su **Proyecto**, se observa que este es rebasado en todos los aspectos del mismo, por lo que deberá acatar y reestructurar el mismo.

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 Construcción 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

"Cabo Cerritos",
Destination Home, S.A. de C.V.



mantenimiento del **Proyecto** 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 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 C. Proto Iván Peña González, en su carácter de Representante Legal de la **Promoviente**, 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, si afectará a las especies de flora y fauna con alguna categoría de riesgo, así como también, afectará la vegetación que sirva como zona de anidación, refugio y reproducción para la fauna silvestre; y toda vez que la maquinaria que proponen que se utilizará en el **Proyecto**, se deberá ajustar a los rangos establecidos en la Norma Oficial Mexicana NOM-045-SEMARNAT-2006 y a 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 llevar a cabo el cambio de uso de suelo de áreas forestales, así como en selvas y zonas áridas en una superficie de 6, 459.943 m² y la construcción y operación de un desarrollo inmobiliario que afecte los ecosistemas costeros y obras y actividades en humedales, ecosistemas costeros, lagunas, ríos, lagos y esteros conectados con el mar, así como en sus litorales o zonas federales, consistente en la construcción de viviendas residenciales turísticas (4 prototipos diferentes), del prototipo 1, se construirán 67 viviendas de 2 niveles, con un desplante de 68 m²; del prototipo 2, se construirán 2 torres, con 14 unidades

"Cabo Cerritos",
Destination Home, S.A. de C.V.



cada una (28 unidades con un desplante 702 m²), el prototipo 3, contará con 4 torres de 6 unidades de 32 unidades cada una (128 unidades de vivienda, con un desplante de 702 m²) y el prototipo 4 contará con 2 torres de 6 niveles con 60 unidades de vivienda cada una con un desplante de 120 m² (357 unidades de vivienda residencial turística con un desplante de 3, 719 m²), un estacionamiento general con 202 cajones, 4 espacios de estacionamiento para los prototipos 3 y 4 y estacionamientos particulares para el prototipo 2 (5 espacios de estacionamiento y 51 cajones individuales de estacionamiento con una superficie total de 13,173.378 m²), a desarrollarse en los predios identificados como Polígono restante de la Parcela 1614 Z1 P1/8 (64, 618.99 m²) y Polígono restante de la Fracción A de la Parcela 1614 Z1 P1/8 (10, 966.53 m²); con una superficie total de 75, 585.52 m², ubicado en Los Cerritos, Subdelegación Municipal de El Pescadero, Municipio de La Paz, Baja California Sur, derivado de la solicitud presentada por el C. Proto Iván Peña González, Representante Legal de Destination Home, S.A. de C.V., **Promoviente del Proyecto.**

De acuerdo con los criterios de modalidades de utilización del suelo del Programa Subregional de Desarrollo Urbano de Todos Santos-El Pescadero-Las Playitas, La Paz, Baja California Sur, emitido el 10 de agosto de 2012 en el Boletín Oficial del Gobierno del Estado de Baja California Sur, para la zona del **Proyecto** se tienen las siguientes especificaciones:

MODALIDADES DE UTILIZACION DEL SUELO

Clave	Zona	Densidad Bruta	Lote Mínimo	Frente Mínimo	Ocupación Máxima del Área Total	Intensidad de Construcción del Área Total	Altura Permitida	
		Ctos/ha	Ha	M	C.O.S	C.U.S	Niveles	Altura (m)
AT-10	Alojamiento Turístico	10	4	400	0.15	0.3	2	9

Por lo tanto, de la tabla inmediata superior tenemos las siguientes especificaciones de acuerdo con la superficie del polígono del **Proyecto**:

La superficie total del **Proyecto** es de 75, 585.52 m² (Restante de la Fracción A de la Parcela 1614 Z1 P1/8 con una superficie de 64,618.99 m² (clave catastral 1-03-159-1614) y la parte de la Parcela denominada Polígono Restante de la Fracción A de la Parcela 1614 Z1 P1/8 con 10,966.53 m² de superficie (clave catastral 1-03-159-2481) por lo tanto el Coeficiente de Ocupación del Suelo (C.O.S.) es de 64, 247.692 m² y el Coeficiente de Uso de Suelo (C.U.S) es de 16, 383.161 m² con una densidad bruta de 10 cuartos por hectárea en total o bien

"Cabo Cerritos",
Destination Home, S.A. de C.V.



una construcción de 2 niveles con una altura máxima de 9 metros.

Asimismo, se autoriza una Planta de tratamiento de aguas residuales para lo cual, deberá traer las características técnicas tanto en su etapa de mayor capacidad como en la de menor, las cuales deberán ser acordes con el **Proyecto**.

Esta **Resolución** se refiere únicamente a los aspectos ambientales originados por la ejecución del **Proyecto** a desarrollarse en las parcelas identificadas como Restante de la Fracción A de la Parcela 1614 Z1 P1/8 con una superficie de 64,618.99 m² (clave catastral 1-03-159-1614) y la parte de la Parcela denominada Polígono Restante de la Fracción A de la Parcela 1614 Z1 P1/8 con 10,966.53 m² de superficie (clave catastral 1-03-159-2481), entre ambas parcelas suman una superficie total de 75,585.52 m², la superficie del **Proyecto** es de 70,084.5 m² abarcando la Parcela 1614 en su totalidad y parcialmente la Parcela 2841 (se toman los últimos 4 números de la clave catastral para diferenciarlas), únicamente 5465.51 m², y la **superficie solicitada para cambio de uso del suelo, es decir, con vegetación forestal es de un total de 6,459.943 m² y se encuentra dentro de la Parcela 1614. En tanto que las actividades constructivas a evaluar en la presente Manifestación de Impacto ambiental corresponden al proyecto completo, en una superficie de 5,465.51 m² en la parcela 1-03-159-2841 y de una superficie de 64,618.99 m² en la parcela 1-03-159-1614, lo que da un total de 70,084.5 m² del proyecto completo, en la zona conocida como Los Cerritos, Subdelegación Municipal de El Pescadero, Municipio de La Paz, Baja California Sur, localizándose las coordenadas UTM de los vértices principales de los polígonos del Proyecto en:**

Coordenadas de la Parcela 1-03-159-1614, 64,618.99 m²		
V	x	y
1	584900.5246	2580146.2955
2	584803.3272	2580321.0887
3	584598.8191	2580207.3678
4	584522.3330	2580143.0568
5	584618.6589	2579989.5582

Coordenadas de la Parcela 1-03-159-2841 10,966.53 m²		
V	x	y
1	584522.3330	2580143.0568
2	584469.3349	2580098.4949

"Cabo Cerritos",
Destination Home, S.A. de C.V.



3	584489.3458	2580076.0779
4	584547.6535	2579989.2285
5	584563.6976	2579958.9959
6	584618.6589	2579989.5582

V	x	y	V	x	y
1	584737.633	2580233.556	26	584664.490	2580233.886
2	584733.992	2580229.235	27	584650.883	2580231.692
3	584723.217	2580226.643	28	584647.770	2580234.588
4	584722.249	2580226.584	29	584803.327	2580321.089
5	584717.516	2580228.954	30	584830.455	2580272.304
6	584711.255	2580232.684	31	584823.233	2580272.128
7	584707.650	2580236.815	32	584816.657	2580271.286
8	584707.212	2580240.890	33	584809.724	2580268.529
9	584711.133	2580246.437	34	584803.151	2580263.655
10	584714.312	2580256.325	35	584796.027	2580263.488
11	584716.357	2580260.892	36	584790.425	2580265.545
12	584715.488	2580262.589	37	584784.126	2580267.324
13	584711.899	2580260.482	38	584777.326	2580265.517
14	584708.171	2580249.265	39	584775.987	2580259.975
15	584706.022	2580246.577	40	584776.312	2580254.518
16	584701.671	2580246.724	41	584775.123	2580250.395
17	584696.708	2580241.960	42	584770.832	2580246.087
18	584691.688	2580240.467	43	584765.411	2580244.577
19	584688.287	2580234.706	44	584760.565	2580245.491
20	584688.271	2580229.619	45	584753.762	2580247.004
21	584691.135	2580224.923	46	584751.074	2580243.492
22	584682.328	2580222.018	47	584749.781	2580240.777
23	584672.439	2580221.968	48	584745.086	2580238.575
24	584671.267	2580226.997	49	584737.633	2580233.556
25	584668.677	2580231.456			

La superficie del proyecto, que da un total de 70,084.5 m², abarca 5,501.02 m² en la parcela 1-03-159-2841 y 64,618.99 m² en la parcela 1-03-159-1614, tiene las siguientes coordenadas:

V	x	y
1	584900.525	2580146.295
2	584618.659	2579989.558
3	584595.154	2579976.488

"Cabo Cerritos",
Destination Home, S.A. de C.V.



4	584577.871	2580026.820
5	584564.036	2580057.965
6	584537.650	2580088.422
7	584502.265	2580056.835
8	584489.346	2580076.078
9	584469.335	2580098.495
10	584522.333	2580143.057
11	584598.819	2580207.368
12	584803.327	2580321.089
13	584900.525	2580146.295
1	584900.525	2580146.295
2	584618.659	2579989.558
3	584595.154	2579976.488
4	584577.871	2580026.820
5	584564.036	2580057.965
6	584537.650	2580088.422
7	584502.265	2580056.835

SEGUNDO. La presente autorización del **Proyecto**, tendrá una vigencia de **50 (Cincuenta) años** para cubrir las etapas de Preparación del sitio, Construcción, Operación y Mantenimiento, las cuales comienzan a contarse a partir de la notificación del presente Resolutivo.

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

"Cabo Cerritos",
Destination Home, S.A. de C.V.



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.

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 pudieran 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:

A continuación se señalan las medidas preventivas y de mitigación que se llevarán a cabo por cada componente ambiental.

**SEMARNAT**SECRETARÍA DE MEDIO AMBIENTE
Y RECURSOS NATURALES**2019**ADJUNTO CALIFORNIA SUR
EMILIANO ZAPATA

Delegación Federal en Baja California Sur

Subdelegación de Gestión para la Protección

Ambiental y Recursos Naturales

OFICIO SEMARNAT-BCS.02.01.IA.167/19

Clave de Proyecto: 03BS2017TD057

Bitácora: 03/MP-0022/09/17

COMPONENTE AMBIENTAL	MEDIDA	DESCRIPCIÓN DE LA MEDIDA
Social	Uso de mallas protectoras alrededor de la obra.	Se usarán de preferencia mallas geotextiles protectoras para evitar que el exceso de polvo y ruido represente una molestia a los vecinos.
Atmósfera	Verificación de emisiones del parque vehicular empleado y maquinaria utilizada en la obra.	Un programa calendarizado de mantenimiento del parque vehicular y maquinaria pesada, además de la atención inmediata de cualquier falla registrada, permitirá que los vehículos cumplan con la normativa en materia de emisiones a la atmósfera
Atmósfera	Utilización de cubiertas (lonas) en vehículos utilizados para el traslado de material	El empleo de lonas en vehículos que trasladan material, evita la dispersión de partículas durante los traslados.
Atmósfera	Humedecimiento de sustrato en sitios donde se ejecuten movimientos de suelo (arena).	Mediante el humedecimiento con agua cruda de los sustratos donde se realicen movimientos de suelo se reduce notablemente la dispersión de partículas a la atmósfera.
Suelo	Utilización de letrinas para el uso de trabajadores	La distribución y uso de letrinas o sanitarios secos para el empleo de los trabajadores es indispensable para evitar la contaminación del suelo

"Cabo Cerritos",

Destination Home, S.A. de C.V.



Suelo	Ubicación de bidones de desechos sólidos, disposición adecuada y recolección municipal	de para sólidos, y	Los residuos sólidos urbanos generados en el sitio deberán disponerse en contenedores metálicos que serán distribuidos en el sitio de la obra evitando su dispersión y/ o disposición inadecuada.
-------	--	--------------------	---

A continuación se señalan las medidas preventivas y de mitigación que se llevarán a cabo en el desarrollo de este proyecto.

Etapa de construcción

Tanto en la etapa de preparación del sitio como en la de desarrollo de obras a la infraestructura, el pronóstico del escenario indica una afectación permanente al medio físico del predio, no obstante **atenuado** por las condiciones preexistentes en el lugar como lo es establecimientos turísticos. Eso definitivamente redundará en la disminución de la naturalidad a nivel local, por lo que es necesario considerar en todos los proyectos, la conservación ciertas porciones de terreno que permitan a las especies moverse y conseguir los recursos suficientes para su supervivencia.

Durante esta etapa se llevarán a cabo actividades de nivelado final del terreno, excavaciones para construcción de cimientos de los edificios y las viviendas de los diferentes prototipos, introducción de servicios hidrosanitarios e instalaciones eléctricas, construcción de las torres de 2 y 6 niveles (edificios con capacidad para 357 habitaciones), restaurante general, la apertura de las vialidades internas, áreas de servicios, jardines y asoleaderos, áreas de jacuzzi y fuentes, estacionamientos y acabados y obras exteriores de todos los edificios.

ACTIVIDAD	IMPACTO IDENTIFICADO	MEDIDAS DE MITIGACIÓN PROPUESTAS
Edificios de las torres y viviendas, restaurante, vialidad interna, jardines.	Impacto al paisaje	Evitar la remoción excesiva de volúmenes de tierra y/o suelo. Utilizar al máximo la topografía natural del terreno. Establecer acciones de trasplante y regeneración de flora
	Impacto al suelo	Afectar la menor superficie posible por el uso de maquinaria y también por las propias actividades de construcción.

"Cabo Cerritos",
Destination Home, S.A. de C.V.



		<p>Las actividades de excavaciones y rellenos serán programadas de acuerdo al avance de las obras.</p> <p>Garantizar que se cuente con sanitarios servicios en proporción de uno por cada 15 trabajadores.</p> <p>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.</p> <p>Mantener estricto control de los residuos sanitarios en la etapa de construcción y contar con los procedimientos y equipo adecuados para su disposición final.</p> <p>Impedir vertido de hidrocarburos en el suelo, drenaje y cuerpos de agua.</p> <p>Se prohíbe 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.</p> <p>Usar señalamientos preventivos que usen pinturas o recubrimientos libres de plomo.</p> <p>Presentar a consideración y validación a la CNA un Programa de Monitoreo de la calidad del agua de la zona marina adyacente al proyecto en función de la operación de otros proyectos, a fin de evitar la alteración de datos obtenidos debido a la alteración de impactos ambientales que no sean atribuidos al presente proyecto, donde se indiquen los índices de calidad del agua y el análisis de los resultados obtenidos con énfasis en sólidos suspendidos totales, sólidos disueltos, ph y salinidad.</p>
--	--	--



	Impacto a la atmósfera (ruido, polvo, emisión de gases)	<p>Previo al inicio de las actividades de construcción, instalar 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.</p> <p>El movimiento de maquinaria traerá consigo generación de ruidos y emisiones a la atmósfera, se 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.</p> <p>Realizar riegos constantes en áreas que así lo requieran, para atenuar la generación de polvo.</p>
	Impacto al acceso a la playa	En todo momento el desarrollo turístico deberá contar con accesos públicos a la zona federal marítimo terrestre, por lo que se proveerán y mejoraran los accesos a la playa

ACTIVIDAD	IMPACTO IDENTIFICADO	MEDIDAS DE MITIGACIÓN PROPUESTAS
Albercas, jacuzzi, estacionamientos, jardines y asoleaderos.	Impacto a la atmósfera (ruido, polvo, emisión de gases)	<p>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.</p> <p>Realizar las actividades de construcción por etapas para permitir la movilización de la fauna.</p> <p>Se deberá capacitar al personal en</p>



	<p>todos los aspectos de seguridad, salud y medio ambiente, a fin de prevenir los posibles riesgos. Todo el personal involucrado en el proyecto tendrá conocimiento de las medidas de manejo. Todo el personal deberá respetar las señalizaciones y los cercos perimétricos temporales establecidos por el contratista. Los equipos, maquinarias, materiales que se utilizarán en el proyecto cumplirán con las especificaciones técnicas de control del fabricante que incluye pruebas e inspecciones. Mantenimiento adecuado de maquinaria, tenerla en las mejores condiciones mecánicas. Humedecimiento periódico en las zonas de trabajo, de acuerdo a las condiciones climáticas. Se mantendrán húmedas las pilas de almacenamiento de material producto de la excavación, para evitar la generación de polvo debido a la acción de los vientos. Realizar riegos constantes en áreas que así lo requieran, para atenuar la generación de polvo. Los vehículos de transporte de carga de materiales e insumos para la obra y/ excedentes, deberán mantener las tolvas cubiertas para impedir la dispersión de material particulado (polvo), durante su transporte. Se controlará la velocidad de los vehículos definiendo velocidades máximas de 10 km/h, evitando con ello las emisiones excesivas de polvos.</p>
--	--

"Cabo Cerritos",
Destination Home, S.A. de C.V.



		<p>No exceder la capacidad de carga de los vehículos.</p> <p>Los vehículos y maquinarias deberán estar en buen estado de funcionamiento y operatividad, considerándose los controles de mantenimiento correspondientes. Se debe evitar el paso innecesario de maquinaria pesada y en general, la instalación de cualquier fuente ruidosa próxima a las edificaciones cercanas.</p> <p>Durante los trabajos se implementará el uso de silenciadores adecuados en los equipos pesados.</p>
	<p>Impacto al suelo</p>	<p>La empresa contratista deberá contar con un supervisor ambiental y de seguridad durante la ejecución del proyecto.</p> <p>El personal involucrado en el proyecto estará capacitado en temas de salud e higiene ocupacional.</p> <p>Durante las faenas de construcción se realizará el movimiento de tierras en las áreas estrictamente necesarias de manera que se minimice la intervención en la superficie de suelo.</p> <p>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, lampas, material absorbente y depósitos adecuados para recojo de suelos contaminados.</p> <p>En caso de ocurrencia de derrames accidentales de</p>



		<p>combustibles y/o lubricantes, se procederá al retiro inmediato de todo suelo contaminado.</p> <p>Únicamente se reabastecerá de combustible y/o lubricante en campo, aquellos equipos y/o maquinarias que por sus propias actividades destinadas a las obras o tamaño (dimensión), no puedan trasladarse hasta las zonas de abastecimiento.</p> <p>Se debe instalar un baño portátil por cada 15 personas que laboren en la construcción del proyecto.</p> <p>Restringir las áreas de intervención, movilización de los vehículos y maquinarias solamente a zonas establecidas para las actividades constructivas. Solo se trabajará en turnos diurnos.</p>
--	--	---

Etapas de operación y mantenimiento

La aportación del proyecto en el establecimiento de servicios urbanos trae consigo beneficios como el agua, la luz, sistema sanitario, pluvial y de alcantarillado y acceso a zonas donde estos servicios están restringidos o es difícil su pleno establecimiento.

Basura. La generación de basura afecta al paisaje, lo hace de manera indirecta las instalaciones. Una forma de mitigar y de resolver el problema, es mediante la recolección de basura, colocando contenedores en áreas comunes y de servicios, y clasificándola por tipo para un manejo adecuado. De esta manera se corrige el impacto al paisaje, y se evita la acumulación de basura y con ello la contaminación.

Impacto adverso sobre el aire generado por la construcción. Una de las disposiciones más comunes para mitigar este impacto es regar la tierra con agua tratada, esto sirve para compactación y nivelación e impide que se generen polvaredas. El impacto es poco relevante, pero de alguna manera se presenta y no debe omitirse.

Para eliminar los efectos de residuos de pedazos de cable, plástico, cemento,

"Cabo Cerritos",
Destination Home, S.A. de C.V.



cartón, producto de la construcción, se hará limpieza efectiva por parte de los mismos trabajadores, estos residuos se depositarán en contenedores de basura para trasladarlo al relleno sanitario.

De la misma forma se colocarán contenedores para su almacenamiento temporal y posterior disposición final en los tiraderos municipales autorizados.

Impacto adverso sobre la flora. La flora rescatable se integrará áreas verdes y jardines.

A continuación se proponen las medidas preventivas y de mitigación que pueden aplicarse para contrarrestar los impactos ambientales generados en las etapas del proyecto.

ACTIVIDAD	IMPACTO IDENTIFICADO	MEDIDAS DE MITIGACIÓN PROPUESTAS
Vía de acceso, vialidades internas, Viviendas, torres de viviendas, restaurante, área pública, albercas, estacionamientos, jardines y jacuzzi	Impacto a la atmósfera (ruido, polvo, emisión de gases)	Mantenimiento adecuado de vías de acceso.
	Impactos generales al ambiente	Programa de mantenimiento de la obra realizada, con el fin de limpieza y revisión de estructuras. Indicaciones adecuadas de tránsito desde carretera panorámica hasta circulación interior. Ubicación estratégica de contenedores de basura. Número adecuado de contenedores para el proyecto entero. Contratación de una empresa a cargo del transporte de residuos.
	Impacto al acceso a la playa	En todo momento el desarrollo turístico deberá contar con accesos públicos a la zona federal marítimo terrestre, por lo que se proveerán y mejoraran los accesos a la playa.



	<p>Impacto al suelo en general</p>	<p>Realizar la limpieza de los sitios al concluir las etapas del desarrollo preparación del sitio y construcción, asimismo, retirar los equipos, materiales y maquinas utilizados, así como la infraestructura de apoyo, para dar inicio a las actividades de restauración de las áreas afectadas.</p> <p>Colocación de contenedores de basura en número suficiente en todas las áreas del sitio. Estos contenedores pueden ser debidamente señalizados y pintados de distintos colores para poder separar los residuos orgánicos de los inorgánicos, contenedores específicos para vidrio y para plásticos.</p> <p>Limpieza diaria de las áreas, efectuada por trabajadores encargados de recoger y clasificar los residuos que queden en el suelo y en el agua o en las cercanías de la playa, en las áreas recreativas y vivienda.</p> <p>Es muy recomendable contratar un servicio que pueda transportar diariamente o cada tercer día los residuos hacia los sitios de disposición final, cuya utilización debe ser gestionada ante las autoridades municipales.</p>
--	------------------------------------	---

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

"Cabo Cerritos",
Destination Home, S.A. de C.V.



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 obtener la autorización previa de cambio de uso de y de la Ley General de Desarrollo Forestal Sustentable y 120 y 121 y demás aplicables de su Reglamento y para lo cual deberán presentar a esta Delegación Federal un Estudio Técnico Justificativo del **Proyecto**. Por lo anterior, la presente resolución surtirá sus efectos legales una vez que la **Promovente** haya obtenido la autorización del Cambio de Uso de Suelo en Terrenos Forestales.
2. La **Promovente** deberá realizar un Programa de Vigilancia Ambiental, donde se verifique el cumplimiento de las medidas de mitigación, así como de los Términos y Condicionantes contenidos en el presente Resolutivo el cual, deberá incluir la siguiente información:
 - a) Objetivos y alcances.
 - b) Diagnóstico y metodología a utilizar, así como acciones de monitoreo y seguimiento.
 - c) Indicadores de éxito basados en criterios técnicos y ecológicos medibles y verificables en un corto, mediano y largo plazo.
 - d) Cronograma de actividades, medidas correctivas e implementación de nuevas medidas de mitigación en caso de ser necesarias.

Cualquier obra o actividad en la Zona Federal Marítimo Terrestre requiere de concesión y en su caso permiso de obras.

Deberá permitir el libre acceso a la Zona Federal Marítimo Terrestre durante todas las etapas del **Proyecto**.

Antes del inicio de las obras y actividades señaladas en el presente Resolutivo, la **Promovente** deberá presentar a esta Delegación Federal en el Estado una copia del sembrado de edificio emitida por el Gobierno del Estado de Baja California Sur.

3. La **Promovente** deberá Informar con 15 días de anticipación del inicio de obras y actividades del **Proyecto** que se autoriza mediante el presente



documento a la Delegación de la Procuraduría Federal de Protección al Ambiente en el Estado.

4. 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, y en sitios ubicados a una distancia menor a 100 m de cauces o cuerpos de agua.
5. La disposición final de los lodos provenientes del sistema de tratamiento de aguas residuales, deberá realizarse de acuerdo a lo establecido por la Norma Oficial Mexicana NOM-004-SEMARNAT-2002.
6. Las aguas provenientes de la Planta de Tratamiento deberán ser utilizadas para riego de las áreas verdes dentro del polígono del **Proyecto**.
7. Los materiales pétreos para las obras, deberán obtenerse únicamente de los bancos de préstamo o casas de materiales autorizados por el Gobierno del Estado de Baja California Sur.
8. Toda la red de agua potable y drenaje deberán ser totalmente herméticos, particularmente los biodigestores, a fin de evitar en todo momento infiltraciones que puedan contaminar el suelo.
9. La **Promovente** deberá contratar una empresa especializada para dar mantenimiento a la planta de tratamiento de aguas residuales y remitir a esta Delegación Federal y a la de la Procuraduría Federal de Protección al Ambiente en el Estado, una copia del contrato con dicha empresa.
10. La **Promovente** deberá mantener un estricto control de los residuos sanitarios en todas las etapas del **Proyecto** y contar con los procedimientos y equipo adecuados para su disposición final.
11. La **Promovente** deberá efectuar una adecuada disposición de los residuos sólidos urbanos y de manejo especial generados o no por las actividades autorizadas mediante el presente Resolutivo y durante su operación, y disponerlos en los sitios indicados para tal fin por las autoridades Estatales y Municipales competentes.
12. Al término de la construcción de las obras, la **Promovente** deberá realizar la limpieza de los sitios y áreas aledañas.

"Cabo Cerritos",
Destination Home, S.A. de C.V.



13. La **Promovente** deberá obtener las autorizaciones correspondientes para el manejo y disposición final de lodos y biolodos.

ETAPA DE ABANDONO DEL SITIO

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

Lo anterior, deberá ser notificado a 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** deberá elaborar y presentar 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, también deberá presentarse ante esta Delegación Federal.

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** deberá 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.

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 que resulten aplicables.

DÉCIMO PRIMERO. La **Promovente** será la única responsable de garantizar por si, 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

"Cabo Cerritos",
Destination Home, S.A. de C.V.



SEMARNAT
SECRETARÍA DE MEDIO AMBIENTE
Y RECURSOS NATURALES



2019
AÑO DEL CARAMELO EN EL SUR
EMILIANO ZAPATA

Delegación Federal en Baja California Sur
Subdelegación de Gestión para la Protección
Ambiental y Recursos Naturales
OFICIO SEMARNAT-BCS.02.01.IA.167/19
Clave de Proyecto: 03BS2017TD057
Bitácora: 03/MP-0022/09/17

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.

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. Proto Iván Peña González, en su carácter de Representante Legal de Destination Home, S.A. de C.V., **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. Ing. Homar Edén Flores González.

Así lo resolvió y firma,

LA ENCARGADA DE LA DELEGACIÓN FEDERAL

"Con fundamento en lo dispuesto por el artículo 84 del Reglamento Interior de la Secretaría de Medio Ambiente y Recursos Naturales, en suplencia, por ausencia del Titular de la Delegación Federal¹ de la SEMARNAT en el Estado de Baja California Sur, previa designación, firma el presente la Subdelegada de Gestión para la Protección Ambiental y Recursos Naturales."


ESTADO DE BAJA CALIFORNIA SUR

MARÍA DEL CONSUELO MARGARITA PALAFOX URIBE.

¹ En término del artículo 17 Bis, en relación con los artículos Octavo y Décimo Tercero Transitorios del Decreto por el que se reforman, adicionan y derogan diversas disposiciones de la Ley Orgánica de la Administración Pública Federal, publicado en el Diario Oficial de la Federación el 30 de noviembre de 2018.

MCMPU/LOCR

C.c.e.p. Lic. Cristina Martín Arrieta. Titular de la Unidad Coordinadora de Delegaciones.
"Cabo Cerritos",
Destination Home, S.A. de C.V.



SEMARNAT
SECRETARÍA DE MEDIO AMBIENTE
Y RECURSOS NATURALES



2019
AÑO DEL CUARENTA Y SEIS
EMILIANO ZAPATA

Delegación Federal en Baja California Sur
Subdelegación de Gestión para la Protección
Ambiental y Recursos Naturales
OFICIO SEMARNAT-BCS.02.01.IA.167/19
Clave de Proyecto: 03BS2017TD057
Bitácora: 03/MP-0022/09/17

ucd.tramites@semarnat.gob.mx
C.c.e.p. Arq. Salvador Hernández Silva. Encargado de la Dirección General de Impacto y Riesgo
Ambiental. contacto.dgira@semarnat.gob.mx
C.c.p. Expediente

"Cabo Cerritos",
Destination Home, S.A. de C.V.