



# MEDIO AMBIENTE

SECRETARÍA DE MEDIO AMBIENTE Y RECURSOS NATURALES

- I. **Unidad administrativa:** Oficina de Representación de la SEMARNAT en Baja California Sur.
- II. **Identificación:** Versión Pública de 03/MP-0034/08/21 - Procedimiento de Evaluación y dictamen de la Manifestación de Impacto Ambiental Modalidad Particular
- III. **Tipo de clasificación:** Confidencial en virtud de contener los siguientes datos personales tales como: 1) Domicilio particular que es diferente al lugar en dónde se realiza la actividad y/o para recibir notificaciones. 2) Teléfono y correo electrónico de particulares.
- IV. **Fundamento legal:** La clasificación de la información confidencial se realiza con fundamento en los artículos 116 primer párrafo de la Ley General de Transparencia y Acceso a la Información Pública y 113 Fracción I de la Ley Federal de Transparencia y Acceso a la Información Pública, por tratarse de datos personales concernientes a una persona física identificada e identificable.
- V. **Firma MC. Raúl Rodríguez Quintana**  
"Con fundamento en lo dispuesto por los artículos 6, fracción XVI; 32, 33, 34, 35 y 81 del Reglamento Interior de la Secretaría de Medio Ambiente y Recursos Naturales, en suplencia por ausencia definitiva del Titular de la Oficina de Representación de la SEMARNAT en el Estado de Baja California Sur, previa designación, firma el C. Raúl Rodríguez Quintana, Subdelegado de Gestión para la Protección Ambiental y Recursos Naturales "



- VI. **Fecha y número del acta de sesión:** ACTA\_02\_2024\_SIPOT\_4T\_2023\_FXXVII en la sesión celebrada el 19 de enero del 2024.

Disponible para su consulta en:

[http://dsiappsdev.semarnat.gob.mx/inai/XXXIX/2024/SIPOT/ACTA\\_02\\_2024\\_SIPOT\\_4T\\_2023\\_FXXVII.pdf](http://dsiappsdev.semarnat.gob.mx/inai/XXXIX/2024/SIPOT/ACTA_02_2024_SIPOT_4T_2023_FXXVII.pdf)





RECIBI ORIGINAL  
15-DIC-2023

**OFICINA DE REPRESENTACIÓN EN BAJA CALIFORNIA SUR  
SUBDELEGACIÓN DE GESTIÓN PARA LA PROTECCIÓN  
AMBIENTAL Y RECURSOS NATURALES**

OFICIO ORE. SEMARNAT-BCS.01797/2023

Clave de Proyecto: 03BS2021TD060

Bitácora 03/MP-0034/08/21

RAMIRO BUSTOS P.

La Paz, Baja California Sur, a 11 de diciembre de 2023.

**C. JERÓNIMO PRIETO BARBACHANO  
POR CONDUCTO DE SU APODERADO LEGAL  
C. RAMIRO BUSTOS PIMENTEL**



**VISTO:** Para resolver el expediente con número **03/MP-0034/08/21** respecto al Procedimiento de Evaluación y Dictamen de la Manifestación de Impacto Ambiental Modalidad Particular del proyecto **"La Finca"**, el cual pretende realizar el cambio de uso del suelo de áreas forestales en zonas áridas, en una superficie de 3,531 m<sup>2</sup>, para llevar a cabo la construcción, operación y mantenimiento de un desarrollo inmobiliario en ecosistema costero, consistente en infraestructura para alojamiento turístico, conformada por 4 habitaciones sencillas, 4 habitaciones dobles, cochera, sótano técnico, bodega de juguetes, depósito, 1 baño externo, un club de playa con barra, comedor y zona de regaderas, un área social con cocina, comedor, área de servicio, almacén, sala, comedor, cuarto familiar, cuarto de estudio, alberca y sótano técnico, área de servicio con 2 habitaciones y lavandería, áreas exteriores con plazoleta de acceso, escalinata y andadores, un sistema de tratamiento de aguas residuales e instalación de paneles solares. Lo anterior, con una superficie de construcción de 1,666.7 m<sup>2</sup>, un área de conservación de dunas costeras de 3,875.179 m<sup>2</sup>, en un predio con una superficie total de 8,237.179 m<sup>2</sup> (0.8237179 ha), a desarrollarse en el Lote fusionado de la fracción A y B del Lote 15, con clave catastral 4-03-109-0072 de la zona denominada Nuevo San Juan, Cabo Pulmo, Delegación de La Ribera, Municipio de Los Cabos, Baja California Sur.

Para los efectos de la presente Resolución, en lo sucesivo, al C. Jerónimo Prieto Barbachano, por conducto de su apoderado legal el C. Ramiro Bustos Pimentel, se le designará el **promovente**, las obras y actividades del proyecto **"La Finca"** se le designará el **proyecto** y la Manifestación de Impacto Ambiental Modalidad Particular, incluyendo sus anexos e información adicional, serán designados como **MIA-P**.

Al respecto, esta Oficina de Representaciones es competente para evaluar y resolver la **MIA-P** del **proyecto** sujeto a evaluación en Materia de Impacto Ambiental, de conformidad con lo dispuesto en los artículos 8º, 14 y 16, de la Constitución Política de los Estados Unidos Mexicanos; 2 fracción I, 16, 17 BIS, 26 y 32 Bis, fracción XI, de la Ley Orgánica de la Administración Pública Federal; 1, 2, 3 y 16, párrafo primero, fracción X, de la Ley Federal de Procedimiento Administrativo; 3º, inciso A, fracción VII, subinciso a), 33, 34 y 35, fracciones X, Inciso c), XI y XXXIV,

"LA FINCA."

Jerónimo Prieto Barbachano

Página 1 de 50

Handwritten signature and initials



del Reglamento Interior de la Secretaría de Medio Ambiente y Recursos Naturales, publicado en el Diario Oficial de la Federación el 27 de julio 2022; 3º fracción XIII, 4º, 5º, fracciones II y X, 28, fracciones VII, IX y X, 30, 35, fracción II, de la Ley General del Equilibrio Ecológico y la Protección al Ambiente; 2º, 4º, 5º incisos O, Q y R, 9º, 10º fracción II, 12, 17, 19, 21, 22, 24, 25, 26, 27, 38, 39, 42, 44, 45, fracción II, 46 al 50, de su Reglamento en Materia de Evaluación del Impacto Ambiental y,

## ANTECEDENTES

I. Que el 29 de enero de 2021, esta Oficina de Representación emitió la Resolución SEMARNAT-B.C.S.-02.01.IA.066/2021, misma que quedó registrada con la bitácora 03/MP-0076/08/20, a nombre del C. Jerónimo Prieto Barbachano, **promovente**, mediante la cual se NEGÓ la autorización en Materia de Impacto Ambiental al proyecto denominado **“Casa Habitación Cabo Pulmo, Municipio de Los Cabos, B.C.S.”** El proyecto pretendía realizar el cambio de uso de suelo de áreas forestales en zonas áridas, en una superficie total de 9,758.86 m<sup>2</sup> para llevar a cabo la construcción y operación de un desarrollo inmobiliario en ecosistema costero, consistente en una casa habitación con estacionamiento, accesos, alberca, áreas exteriores, servicios, almacén, áreas verdes y de conservación, así como la instalación de una planta desalinizadora solar, un biodigestor para el tratamiento de aguas residuales y celdas solares con la finalidad de surtir energía eléctrica al desarrollo. El proyecto pretendía desarrollarse en un polígono conformado por la fracción A, con clave catastral 4031090072 y la fracción B, con clave catastral 4031090073, ambas ubicadas en el lote 15, el cual se encuentra localizado en la zona denominada Nuevo San Juan, Cabo Pulmo, en el Municipio de Los Cabos, Baja California Sur.

En la citada Resolución esta Oficina de Representación determinó NEGAR la autorización en materia de Impacto Ambiental del proyecto **“Casa Habitación Cabo Pulmo, Municipio de Los Cabos, B.C.S.”**, toda vez que la Procuraduría Federal de Protección al Ambiente en el Estado de Baja California Sur, detectó el inicio de obras de cambio de uso de suelo de áreas forestales en zonas áridas, además de obras en ecosistema costero y Área Natural Protegida de competencia de la federación, sin contar previamente con la autorización en materia de Impacto Ambiental emitida por esta Secretaría, conforme a lo señalado, en su oficio PFPA/10.1/8C.17.5/1082/2020, del 09 de diciembre de 2020, respecto del expediente administrativo PFPA/10.3/2C.27.25/0048-20. En dicho procedimiento esa Procuraduría dejó asentado la presencia de obras consistentes en 8 perforaciones, así como vestigios de lo que fue una casa de ladrillos de aproximadamente 8.0 X 10.0 m, un área desprovista de vegetación de aproximadamente 1,200 m<sup>2</sup>, un camino de acceso de aproximadamente 80 m de largo por 5 m de ancho, así como un muro semidestruido de aproximadamente 28 m de largo por 2.5 m de ancho construido de piedra y cemento, dicho muro es colindante a la zona federal marítimo terrestre. Lo anterior, sin contar con la Autorización en materia de Impacto Ambiental emitida por ésta Secretaría

Asimismo, el proyecto **“Casa Habitación Cabo Pulmo, Municipio de Los Cabos, B.C.S.”**, se negó por contravenir lo previsto en el Decreto de Creación y en la Regla Administrativa 73 del Programa de Manejo del Parque Nacional Cabo Pulmo, la cual establece que queda expresamente prohibido lo siguiente:

“LA FINCA.”

Jerónimo Prieto Barbachano

Página 2 de 50



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

Finalmente, el proyecto **“Casa Habitación Cabo Pulmo, Municipio de Los Cabos, B.C.S.”**, se negó por contravenir los criterios ecológicos I10 y K13 aplicables del Plan de Ordenamiento Ecológico del Municipio de Los Cabos, los cuales señalan que I10: No deberá permitirse ningún tipo de construcción en la zona de dunas costeras a lo largo del litoral; K13: En los 20 m de la zona federal marítimo terrestre, no podrá otorgarse ningún tipo de concesión eventual, temporal o permanente; además se deberán respetar 50 m adicionales de amortiguamiento a partir del límite de zona federal, dentro de los cuales no podrán efectuarse ningún tipo de obra que no se justifique.

Al contravenir el proyecto **“Casa Habitación Cabo Pulmo, Municipio de Los Cabos, B.C.S.”**, las disposiciones jurídicas aplicables antes señaladas, se actualizó el supuesto de negativa previsto por el artículo 35, fracción III, inciso a) de la Ley General del Equilibrio Ecológico y la Protección al Ambiente.

## R E S U L T A N D O

- I. Que el 17 de abril de 2020, se publicó en el Diario Oficial de la Federación el Acuerdo por el que se establecen los Lineamientos para el intercambio de información oficial a través de correo electrónico institucional como medida complementaria de las acciones para el combate de la enfermedad generada por el virus SARS-CoV2 (COVID-19).
- II. Que el 17 de agosto de 2021, se publicó en el Diario Oficial de la Federación el “Acuerdo por el que se modifica el artículo primero, en su fracción I del Acuerdo por el que se determinan los criterios para la administración de los recursos humanos en las dependencias y entidades de la Administración Pública Federal con el objeto de reducir el riesgo de contagio y dispersión del coronavirus SARS-CoV2.”, en cuyo artículo Único, se modificó el Artículo Primero, en su fracción I publicado en el Diario Oficial de la Federación el 30 de julio de 2021, estableciendo la vigencia del mismo indefinida hasta en tanto, se emita al acuerdo de conclusión de sus efectos.
- III. Que el 18 de agosto de 2021, se recibió en esta Oficina de Representación Federal, el escrito del 06 de agosto de 2021, mediante el cual el **promovente**, sometió a Evaluación de la Secretaría de Medio Ambiente y Recursos Naturales, por conducto de esta Oficina de

“LA FINCA.”

Jerónimo Prieto Barbachano

Página 3 de 50



Representación, la **MIA-P** del **proyecto**, a fin de dar cumplimiento a lo dispuesto por los artículos 28 y 30, de la Ley General del Equilibrio Ecológico y la Protección al Ambiente.

- IV.** Que el **proyecto** tiene por objeto realizar el cambio de uso de suelo de áreas forestales en zonas áridas, en una superficie de 3,531 m<sup>2</sup>, para llevar a cabo la construcción, operación y mantenimiento de un desarrollo inmobiliario en ecosistema costero, consistente en infraestructura para alojamiento turístico, conformada por 4 habitaciones sencillas, 4 habitaciones dobles, cochera, sótano técnico, bodega de juguetes, depósito, 1 baño externo, un club de playa con barra, comedor y zona de regaderas, un área social con cocina, comedor, área de servicio, almacén, sala, comedor, cuarto familiar, cuarto de estudio, alberca y sótano técnico, área de servicio con 2 habitaciones y lavandería, áreas exteriores con plazoleta de acceso, escalinata y andadores, un sistema de tratamiento de aguas residuales e instalación de paneles solares. Lo anterior, con una superficie de construcción de 1,666.7 m<sup>2</sup>, un área de conservación de dunas costeras de 3,875.179 m<sup>2</sup>, en un predio con una superficie total de 8,237.179 m<sup>2</sup> (0.8237179 ha), a desarrollarse en el Lote fusionado de la fracción A y B del Lote 15, con clave catastral 4-03-109-0072 de la zona denominada Nuevo San Juan, Cabo Pulmo, Delegación de La Ribera, Municipio de Los Cabos, Baja California Sur.
- V.** Que anexo a la **MIA-P** del **proyecto**, el **promoviente** presentó copia del Acuerdo de Cierre número PFPA/10.1/2C.27.5/064/2021, del expediente administrativo PFPA/10.3/2C.27.25/0048-20, emitido por la Procuraduría Federal de Protección al Ambiente en el Estado de Baja California Sur, el 14 de junio de 2021, respecto de las obras presentes en el sitio del **proyecto**, que se mencionaron en párrafo segundo de los Antecedentes de la presente Resolución. En el cual a la letra se resuelve lo siguiente:

### “...RESUELVE

**PRIMERO.-** En virtud de que el caso de estudio se desprende que no es posible la instauración de un Procedimiento Administrativo al C. JERÓNIMO PRIETO BARBACHANO O PROPIETARIO O REPRESENTANTE LEGAL O ENCARGADO O RESPONSABLE DE LAS OBRAS Y/O ACTIVIDADES REALIZADAS EN EL PREDIO UBICADO EN LAS COORDENADAS EN UTM DE REFERENCIA: 12Q 660507.625 X, 2593097.032 Y; LOCALIZADO EN EL LOTE 15 EN LA ZONA DENOMINADA NUEVO SAN JUAN, CABO PULMO, MUNICIPIO DE LOS CABOS, BAJA CALIFORNIA SUR, de conformidad a las razones asentadas en el CONSIDERANDO TERCERO, se procede a cerrar el presente asunto, lo anterior de conformidad al artículo 57, fracción I, de la Ley Federal de Procedimiento Administrativo, por lo que se ordena el archivo del expediente en que se actúa como asunto concluido.

- VI.** Que en cumplimiento a lo dispuesto en los artículo 34, fracción I, de la Ley General del Equilibrio Ecológico y la Protección al Ambiente, en relación con el 37, de su Reglamento en Materia de Evaluación del Impacto Ambiental, el 19 de agosto de 2021, la Secretaría de Medio Ambiente y Recursos Naturales publicó a través de la Separata número DGIRA/0036/21, de su Gaceta Ecológica y en la página electrónica de su Portal [sinat.semarnat.gob.mx/Gacetas/archivos2021/gaceta\\_36-21.pdf](http://sinat.semarnat.gob.mx/Gacetas/archivos2021/gaceta_36-21.pdf), el listado de proyectos sometidos al Procedimiento de Evaluación de Impacto y Riesgo Ambiental durante el periodo comprendido del 12 al 18 de agosto de 2021, dentro de los cuales se incluyó la

“LA FINCA.”

Jerónimo Prieto Barbachano

Página 4 de 50



- solicitud del **promovente** para que ésta Oficina de Representación, en uso de las atribuciones que le confieren los artículos 3 inciso A, fracción VII, subinciso a), 33, 34 y 35, fracciones X, Inciso c), XI y XXIV del Reglamento Interior de la Secretaría de Medio Ambiente y Recursos Naturales, diera inicio al Procedimiento de Evaluación de Impacto Ambiental del **proyecto**.
- VII.** Que el 24 de agosto de 2021, se recibió en esta Oficina de Representación el escrito del **promovente**, mediante el cual presentó el extracto del **proyecto**, publicado en el periódico El Sudcaliforniano, con fecha del mismo día, atendiendo lo establecido en el artículo 34, fracción I, de la Ley General del Equilibrio Ecológico y la Protección al Ambiente.
- VIII.** Que el 01 de septiembre de 2021, una vez integrado el expediente del **proyecto**, registrado con el número **03/MP-0034/08/21**, ésta Oficina de Representación 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.
- IX.** Que de conformidad con el artículo 4º, fracción III y 24 del Reglamento de la Ley General del Equilibrio Ecológico y la Protección al Ambiente en Materia de Evaluación del Impacto Ambiental y para estar en posibilidad de dar cumplimiento a los lineamientos establecidos en el Acuerdo, signado por el Órgano Interno de Control, la Unidad Coordinadora de Delegaciones de esta Secretaría y la Dirección General de Coordinación de Delegaciones de la Procuraduría Federal de Protección al Ambiente, de fecha 01 de junio de 2009, esta Oficina de Representación, mediante el oficio SEMARNAT-BCS.-02.01.IA.524/2021 del 13 de septiembre de 2021, solicitó a la Delegación de la Procuraduría Federal de Protección al Ambiente en el Estado, informara si el **proyecto**, tenía algún procedimiento administrativo instaurado por dicha Procuraduría, o si tiene algún inicio de obra. Dicha solicitud fue recibida el 23 de septiembre de 2021.
- X.** Que el 13 de septiembre de 2021, esta Oficina de Representación con fundamento en los artículos 33, de la Ley General del Equilibrio Ecológico y la Protección al Ambiente y 25, de su Reglamento en Materia de Evaluación del Impacto Ambiental, notificó el ingreso del **proyecto** a evaluación en Materia de Impacto Ambiental a las siguientes dependencias, con el fin de que manifestaran lo que a su derecho conviniera por medio de los siguientes oficios:
- SEMARNAT-BCS.-02.01.IA.525/2021, dirigido a la Secretaría de Turismo, Economía y Sustentabilidad del estado de Baja California Sur. Dicha solicitud fue recibida el 23 de septiembre 2021.
  - SEMARNAT-BCS.-02.01.IA.526/2021, dirigido al C. Jesús Armida Castro Guzmán, Presidente Municipal de Los Cabos. Dicha solicitud fue recibida el 23 de septiembre de 2021 vía correo electrónico.

"LA FINCA."

Jerónimo Prieto Barbachano

Página 5 de 50



- XI.** Que el 13 de septiembre de 2021, esta Oficina de Representación con fundamento en el artículo 24 del Reglamento de la Ley General del Equilibrio Ecológico y la Protección al Ambiente en Materia de Evaluación del Impacto Ambiental, solicitó la opinión técnica del **proyecto** a la Dirección Regional Península de Baja California Sur y Pacífico norte de la Comisión Nacional de Áreas Naturales Protegidas, con el fin de que manifestaran lo que a su derecho conviniera por medio del oficio SEMARNAT-BCS.-02.01.IA.527/2021, dirigido al Biól. Benito Bermúdez Almada, Director Regional. Dicha solicitud fue recibida el 23 de septiembre 2021.
- XII.** Que el día 19 de octubre de 2021, se recibió en esta Oficina de Representación el oficio PFFPA/10.1/8C.17.5/1480/2021, del 12 de octubre de 2021, emitido por la Delegación de la Procuraduría Federal de Protección al Ambiente en el Estado de Baja California Sur, en respuesta a lo solicitado en el Resultando IX anterior, donde manifiesta lo siguiente:
- "...Al respecto es de indicarse, que después de una búsqueda exhaustiva a los archivos y bases de datos con los que cuenta esta Delegación, **no se encontró procedimiento administrativo abierto al proyecto antes mencionado.** Así mismo se indica que en los archivos de esta Delegación Federal no se cuenta con mayores elementos que permitan deducir que la promovente haya dado inicio a las obras anteriormente descritas..."*
- XIII.** Que el día 22 de noviembre de 2021, se recibió en esta Oficina de Representación, por vía electrónica, el oficio F00.DRPBCPN.2933/2021, del 19 de noviembre de 2021, emitido por la Dirección Regional Península de Baja California y Pacífico Norte de la Comisión Nacional de Áreas Naturales Protegidas, en respuesta a lo solicitado en el Resultando XI anterior, donde manifiesta lo siguiente:

**"...SENTIDO DE LA OPINIÓN**

*Esta Dirección Regional determina que la solicitud del proyecto denominado "**La Finca**", promovido por el C. Jerónimo Prieto Barbachano, por conducto de su Apoderado Legal el C. Ramiro Bustos Pimentel, **NO RESULTA COMPATIBLE** con la normatividad ambiental vigente en los términos propuestos, dadas las posibles afectaciones directamente a los ecosistemas en sus componentes abióticos y bióticos, mismos que cuentan con procesos de continuidad dentro del Área Natural Protegida Parque Nacional Cabo Pulmo.*

...

**ANÁLISIS TÉCNICO Y JURÍDICO**

**Primero.- De la ubicación.** De acuerdo a la información presentada, el proyecto se localiza dentro de la zona influencia colindando con el polígono del Parque Nacional Cabo Pulmo, decretado como Área Natural Protegida con categoría de Parque Marino Nacional mediante Decreto publicado en el Diario Oficial de la Federación el día 06 de junio de 1995, y recategorizado como Parque Nacional mediante Acuerdo publicado en el Diario Oficial de la Federación el día 07 de junio de 2000.

*En este sentido, en los Considerandos del Decreto de Creación, se establece como los objetos de conservación, los siguientes:*

"LA FINCA"

Jerónimo Prieto Barbachano

Página 6 de 50



- 1) Que el arrecife de Cabo Pulmo constituye una de las contadas áreas arrecifales en el Pacífico Este y la única en el Golfo de California y como tal representa un tipo particular de hábitat donde ocurren procesos ecológicos, comunidades biológicas y características fisiográficas particulares; la cual le confiere no sólo una significancia regional y nacional, sino también internacional.
- 2) Que los arrecifes coralinos se encuentran entre los ecosistemas naturales con mayor productividad y diversidad biológica, por lo que prioritariamente se deben proteger como una estrategia para la conservación de la biodiversidad.
- 3) Que es el hábitat de un número considerable de especies endémicas y que los arrecifes son ecosistemas ricos en especies de baja tolerancia a cambios ambientales.
- 4) Que además de las especies presentes en el arrecife que dependen mayormente de éste y de los procesos ecológicos que en él ocurren para su supervivencia, existen algunas otras que son visitantes temporales que hacen uso de la zona con fines de alimentación, reproducción o de migración.
- 5) Que una función importante de las franjas arrecifales es la de prevenir la erosión de las costas y en daño causado por las tormentas y los huracanes.
- 6) Que, dada la antigüedad del arrecife, podría tratarse del arrecife más viejo del Pacífico Americano, existiendo restos paleontológicos de la fauna arrecifal como en la Bahía de Cabo Pulmo en donde se encuentra una terraza marina del Pleistoceno Tardío, datada con base en los corales ahí encontrados.
- 7) Que existe una presión adversa sobre los recursos del arrecife por las actividades que allí se desarrollan, tales como la pesca comercial y deportiva, buceo deportivo y turismo general; lo cual ha generado un proceso de deterioro en el arrecife por el saque de coral, peces y moluscos.
- 8) Que los estudios y evaluaciones realizadas, se demostró que se requiere conservar el ambiente natural de "Cabo Pulmo", a fin de asegurar el equilibrio y la continuidad de sus procesos ecológicos, salvaguardar la diversidad genética de las especies existentes, asegurar el aprovechamiento racional de los recursos, y propiciar un campo propicio para la investigación científica y el estudio del ecosistema y su equilibrio.

Tal como se ha mencionado en líneas previas, el Parque Nacional cuenta con su Programa de Manejo, el cual señala en su apartado 7.4 "**Área de influencia**" como la costa de los 200 msnm en la porción terrestre, esto en correlación con lo dispuesto por el Artículo 3 fracción XIV del Reglamento de la LGEEPA en Materia de Áreas Naturales Protegidas que la determina como "superficies aledañas a la poligonal de un área natural protegida que mantienen una estrecha interacción social, económica y ecológica con ésta.

Aunado a lo anterior, se informa que el Parque Nacional, se encuentra dentro de otros esquemas de conservación:

**a) Regiones de importancia biótica determinadas por la Comisión Nacional para el Conocimiento y Uso de la Biodiversidad (CONABIO), en las regiones prioritarias:**

- Región Marina Prioritaria No. 9, denominada "Los Cabos", por tratarse de una zona de alta biodiversidad.
- La zona de influencia se encuentra dentro de la Región Hidrológica Prioritaria número 10, denominada "Sierra de La Laguna y Oasis Aledaños" dada su alta biodiversidad y la importancia que tiene el uso del recurso agua para los distintos sectores presentes en la zona.

"LA FINCA."

Jerónimo Prieto Barbachano

Página 7 de 50



b) Inscrito como **humedal de Importancia Internacional ante la Convención RAMSAR** el día 02 de febrero del 2008, denominado como Parque Nacional Cabo Pulmo, tratado internacional que tiene como objetivo conservar los humedales que son de suma importancia a nivel mundial, mismo que fue inscrito bajo los siguientes criterios:

- **Criterio 1:** El arrecife tiene una edad aproximada de 20,000 años, que comparada con la de otros arrecifes de América, lo ubica entre los más viejos del Pacífico americano.
- **Criterio 2:** El área de Cabo Pulmo es importante debido a que ahí se presentan especies que se encuentran consideradas bajo alguna categoría de protección conforme a la NOM-059-SEMARNAT-2010 que **brinda protección ambiental a especies nativas de México de flora y fauna silvestres. Entre las más sobresalientes se encuentran cinco especies de tortugas marinas (Caretta caretta, Chelonia agassizi, Demochelys coriacea, Eretmochelys imbricata y Lepidochelys olivacea) bajo la categoría de peligro de extinción** y seis especies de cetáceos (Balaenoptera edeni, Balaenoptera physalus, Megaptera novaeangliae, Stenella longirostris, Steno bredanensis, Tursiops truncatus) bajo la categoría de protección especial y consideradas como especies prioritarias para su conservación en México (SEMARNAT, 2010). Con respecto a la flora, Olneya tesota se encuentra bajo protección especial de acuerdo a la NOM-059-SEMARNAT-2010, entre otras especies que se encuentran en dicha norma.
- **Criterio 3:** La diversidad biológica que se encuentra, es una de las más altas de la costa mexicana del Pacífico, resultado de la confluencia de especies provenientes de las provincias biogeográficas Panámica, Californiana en Indo-Pacífica (Kerstitch, 1989). Las algas presentes en Cabo Pulmo tienen importancia ecológica, dado que las comunidades ficológicas constituyen mantos formadores del arrecife. El arrecife del sitio presenta la cobertura coralina más extensa en el Golfo de California, ya que en él habitan 11 de las 14 especies de corales hermatípicos reportados para el Golfo. Estas son: Pocillopora verrucosa, Pocillopora capitata, Pocillopora damicornis, Pocillopora meandrina, Pavona gigantea, Pavona clavata, Porites panamensis, Psammocora stellata, Psammocora brighami, Fungia curvata, Madracis pharensis (Reyes-Bonilla, 1993), todos considerados como corales duros.
- **Criterio 4:** Es hábitat permanente y temporal de especies de peces, crustáceos y moluscos. **En cuanto a los quelonios, como las tortugas marinas en específico – la tortuga Golfina (Lepidochelys olivacea) y la Laúd (Dermochelys coriacea) utilizan este sitio como zona de anidación, mientras que la tortuga Carey (Eretmochelys imbricata) y la tortuga Prieta (Chelonia agassizi) usan el área como zona de alimentación–.**

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

**SEGUNDO.- De las obras y actividades inherentes al proyecto.** Una vez analizada la información contenida en la MIA-P, y el dictamen técnico emitido por la Dirección del Parque Nacional de Cabo Pulmo, mediante oficio número DRPBCPN/PNCP/0193/2021 de fecha 28 de octubre de 2021 y recibido en esta Dirección Regional mediante correo

"LA FINCA."

Jerónimo Prieto Barbachano

Página 8 de 50



electrónico en fecha de 02 de noviembre de 2021, se tienen las siguientes observaciones al documento:

## DE LA VISITA DE CAMPO

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

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

Así mismo, de acuerdo con el Plan de Ordenamiento Ecológico del Municipio de Los Cabos (POEL-LC), en el apartado CRITERIOS ECOLÓGICOS GENERALES, en el Criterio 110 se tiene que "NO DEBERÁ PERMITIRSE NINGÚN TIPO **DE CONSTRUCCIÓN EN LA ZONA DE DUNAS COSTERAS A LO LARGO DEL LITORAL**"; además, la zonificación del área del proyecto corresponde a la Unidad de Gestión Ambiental **UGA-T14** con Política Ambiental de Conservación y usos conservacionistas de baja densidad y poca demanda al ambiente. La MIA-P menciona la UGA correcta, pero omite mencionar los criterios ecológicos generales que le aplican, los cuáles son: Asentamientos Humanos (F6) y los **criterios de Conservación (H1, H2, H3, H4, H6, H7)**. Por lo anterior se concluye que el proyecto no está vinculado, correcta y completamente, con los instrumentos de ordenamiento aplicables, en este caso concreto con el (POEL-LC), por lo que no se garantiza la protección, restauración y aprovechamiento sustentable de los recursos naturales en el sitio donde se pretende llevar a cabo el proyecto contraviniendo dicha regulación...

## ...CONCLUSIONES

Esta Dirección Regional determina que la solicitud del proyecto denominado: "**La Finca**", promovido el C. Jerónimo Prieto Barbachano, por conducto de su Apoderado Legal, el C. Ramiro Bustos Pimentel, **NO RESULTA COMPATIBLE** con la normatividad ambiental vigente en los términos propuestos, dado las posibles afectaciones directamente a los ecosistemas en sus componentes abióticos y bióticos, mismos que cuentan con procesos de continuidad dentro del Área Natural Protegida Parque Nacional Cabo Pulmo; lo anterior en virtud de:

- El proyecto implica un cambio de uso de suelo de terrenos forestales (vegetación de zonas áridas) en una zona adyacente al Parque Nacional Cabo Pulmo. Este cambio de uso de suelo, dada la cercanía con el ANP, genera los mismos afectos ambientales si se realiza dentro de los límites del parque.

"LA FINCA."

Jerónimo Prieto Barbachano

Página 9 de 50

A  
v



- La información presentada sobre el tratamiento que pretende dar a las aguas residuales es deficiente y no deja claro que se dará un manejo adecuado a los posibles impactos por la generación de aguas residuales.
- Se pretende implementar un humedal artificial que implica la introducción de vegetación que actualmente no está presente en el sitio del proyecto, sin indicar cuáles serán esas especies y por tanto, no presenta un análisis de los posibles efectos ambientales de su introducción al ecosistema.
- En la MIA-P no se presenta ningún cálculo sobre los volúmenes de aguas residuales que serán tratadas y el destino final preciso de las aguas tratadas.
- Se pretende instalar una planta desaladora. Sin embargo, no menciona ningún dato específico sobre su ubicación, instalación o funcionamiento, ni se evalúan los posibles impactos derivados de la operación de la misma.
- No se indica cómo prevendrá la potencial contaminación del acuífero por la infiltración de las aguas residuales tratadas.
- La realización del proyecto tendrá una afectación directa sobre la especie *Callisaurus draconoides*, así como a las especies de tortugas marinas que anidan en la zona..."

**XIV.** Que el 10 de noviembre de 2021, mediante oficio SEMARNAT-BCS.02.01.IA.602/2021, notificado el 23 de noviembre de 2021, esta Oficina de Representación con fundamento en los artículos 35 Bis de la Ley General del Equilibrio Ecológico y la Protección al Ambiente y 12, 22, de su Reglamento en Materia de Evaluación del Impacto Ambiental, solicitó al **promoviente** la siguiente información adicional:

1. En relación al acuerdo de cierre número PFPA/10.3/2C7.5/0048-20 del 14 de junio del 2021, emitido por la Procuraduría Federal de Protección al Ambiente, mismo que anexo a la MIA-P, deberá señalar con qué objetivo, se realizaron las 8 perforaciones, de las cuales una "topa con el manto freático (sale tierra humedecida)", conforme a la señalado en dicho acuerdo.  
Lo anterior con la finalidad de que especifique si dichas obras de perforación serán parte del **proyecto**, y de ser el caso, señale su ubicación georreferenciada, dimensiones, características, y la finalidad de dichas obras. En caso contrario deberá señalar las medidas a implementar para clausurar dichas perforaciones y evitar una posible contaminación al manto freático.
2. Sobre el Capítulo II de la **MIA-P**: Descripción del **proyecto**, deberá precisar la siguiente información:
  - 2.1. Corregir las coordenadas UTM de ubicación del **proyecto**, toda vez que al graficarlas el polígono formado no coincide con las imágenes de la **MIA-P**.
  - 2.2. Indicar la ubicación en coordenadas UTM, de la superficie de construcción de las obras que conforman al **proyecto** tomando en cuenta que estas deberán de ubicarse al menos a una distancia de 70 m de la pleamar, en cumplimiento al criterio ecológico K13 del Plan de Ordenamiento Ecológico del municipio de Los Cabos.
  - 2.3. Indicar la superficie de desplante o superficie de construcción en planta baja de cada una de las obras que conforman el **proyecto**.
  - 2.4. Indicar el número de niveles que tendrán las construcciones, señaladas, en el numeral anterior, así como la superficie de construcción en sus distintos niveles y la superficie total de construcción del **proyecto**.



- 2.5. Especificar el volumen de agua mensual que pretende consumir el **proyecto** al 100% de su capacidad y cuál será la fuente de abastecimiento de agua potable. En caso de abastecerse de servicio de pipas, deberá especificar a qué acuífero pertenece el pozo que suministrará de agua a las pipas que transportarán para consumo, durante la operación del **proyecto**.
- 2.6. Presentar documentación que acredite al concesionario del pozo, la factibilidad de abastecer al **proyecto** a través de pipas, el volumen de agua especificado en el numeral anterior, expresado en litros mensuales. Con los datos anteriores deberá demostrar la factibilidad de abastecimiento del servicio de agua potable al **proyecto**, durante su operación al 100% de su capacidad.
- 2.7. Respecto a la Planta de Tratamiento de Aguas Residuales con la que contará el **proyecto**, deberá señalar su ubicación georreferenciada, la capacidad total, volumen de descarga en litros por segundo, indicar si realizará descargas en algún bien nacional, si el tratamiento a utilizar considera actividades altamente riesgosas y el destino que se le dará al agua tratada.
- 2.8. Señalar la capacidad total de MW de las celdas solares, para la generación de electricidad e indicar dónde estarán ubicadas.
- 2.9. Señalar de manera georreferenciada, el sitio de disposición final de los residuos sólidos generados por la operación del **proyecto**, mismo que deberá ser el señalado por la autoridad correspondiente.
- 2.10. Completar las características cuantitativas de las obras del **proyecto** en la siguiente tabla, toda vez que la **MIA-P** no cuenta con la información completa.

Concepto	Superficie (m <sup>2</sup> )	Superficie de desplante m <sup>2</sup> (construcción en planta baja)	Niveles de construcción m <sup>2</sup>	Superficie total de construcción en los diferentes niveles m <sup>2</sup>
Habitación doble (4)	529.08			
Habitación sencilla (4)	308.164			
Garage 1	130.112			
Garage 2	103.6			
Bodega de juguetes	100.15			
Depósito	4.83			
Baño externo	4.75			
Club de playa				
Cubierta de club de playa (barra, comedor y sala)	67.781			
Zona de regaderas	38.43			
Área social				
Área de servicio	10.35			
Almacenaje	16.25			
Cocina	30.45			
Comedor	43.8			
Terraza comedor	24.35			
Terraza y sala	48.05			
Sala y comedor	90.45			
Sala-comedor de servicio	28.3			
Habitación de servicio 1	16.8			
Habitación de servicio 2	17.15			
Zona lavandería	22.6			

"LA FINCA."

Jerónimo Prieto Barbachano

Página 11 de 50



Concepto	Superficie (m <sup>2</sup> )	Superficie de desplante m <sup>2</sup> (construcción en planta baja)	Niveles de construcción m <sup>2</sup>	Superficie total de construcción en los diferentes niveles m <sup>2</sup>
Estudio 1	31.02			
Estudio 2	31.02			
Alberca	147.205			
Sótano técnico alberca	43.1			
Cuarto de máquina	151.3			
Planta de tratamiento	174.9374			
Zona de conservación	6,302.2706			
<b>SUPERFICIE TOTAL</b>	<b>8,516.30</b>			

3. Sobre el capítulo III, de la **MIA-P**: Vinculación con los ordenamientos jurídicos aplicables en material ambiental, deberá señalar lo siguiente:

Señalar concretamente de qué manera el **proyecto** dará cumplimiento con el Plan de Ordenamiento Ecológico del municipio de Los Cabos, respecto a la unidad T-14, en la que se encuentra ubicado, con énfasis especial a los siguientes criterios ecológicos aplicables:

**A1:** Los desarrolladores turísticos proyectados en las unidades ... T14, deberán asegurar su propio abasto de agua y el de los núcleos de población que generarán, sin menoscabo del recurso para las localidades aledañas", preferentemente para ello el establecimiento de plantas desalinizadoras u otras tecnologías de aprovechamiento de agua.

**I4:** En las áreas no construidas se deberá de mantener la cubierta vegetal original y en los espacios abiertos construidos, la correspondiente a los estratos arbóreo y arbustivo.

**I10:** No deberá permitirse ningún tipo de construcción en la zona de dunas costeras a lo largo del litoral.

**K13:** En los 20 m de la zona federal marítimo y terrestre no podrá otorgarse cualquier tipo de concesión eventual temporal o permanente; además se deberán respetar 50 m adicionales de amortiguamiento, a partir del límite de zona federal, dentro de los cuales no podrán efectuarse ningún tipo de obra que no se justifique. La vigilancia y el mantenimiento de la zona e 70 m totales, será responsabilidad del propietario.

4. Sobre el Capítulo V de la **MIA-P**, deberá indicar, describir y evaluar los impactos ambientales causados por la operación del proyecto en relación a lo siguiente:

Señalar los impactos ambientales causados por la construcción y operación implícitas en el desarrollo del proyecto, considerando su colindancia con el Parque Nacional Cabo Pulmo.

a) Consumo del volumen de agua potable por el número de habitaciones implicadas en el Proyecto.

b) Generación de aguas residuales, operación de la planta de tratamiento de aguas residuales, su riesgo por infiltración o desbordamiento y su posible afectación por contaminación al subsuelo.

c) Afectación del proyecto al ecosistema de duna costera y la pérdida de los servicios ambientales que conlleva.

d) Consumo de energía eléctrica y emisiones a la atmósfera.

e) Generación de residuos sólidos y su impacto en la saturación del sitio de disposición final.



5. Sobre el Capítulo VI de la **MIA-P**, deberá indicar las Medidas preventivas y de mitigación de los impactos ambientales identificados, descritos y evaluados en el numeral anterior, causados por la preparación del sitio, construcción y operación del **proyecto**.
  6. Sobre el Capítulo VII de la **MIA-P**, deberá detallar el pronóstico ambiental derivado de los impactos ambientales señalados, en relación a la factibilidad del abastecimiento de los servicios públicos requerido por la operación del **proyecto**.
- XV.** Que el 12 de enero de 2022, esta Oficina de Representación recibió el escrito del **promoviente** del mismo día, mediante el cual solicita una prórroga del tiempo concedido para la entrega de información adicional requerida mediante el oficio SEMARNAT-BCS.02.01.IA.602/2021 del 10 de noviembre de 2021, citado en el Resultando XIV anterior.
- XVI.** Que el 20 de enero de 2022, esta Oficina de Representación con fundamento en el artículo 31 de la Ley Federal de Procedimiento Administrativo, emitió el oficio SEMARNAT-BCS.02.01.IA.034/2022, por medio del cual da respuesta a la solicitud de prórroga mencionada en el Resultando inmediato anterior, otorgando un plazo de 30 días hábiles adicionales, contados a partir del vencimiento del plazo previamente otorgado mediante el oficio SEMARNAT-BCS.02.01.IA.602/2021 del 10 de noviembre de 2021, en respuesta a la solicitud de prórroga del **promoviente** señalada en el Resultando inmediato anterior. Dicho oficio fue notificado el 25 de enero de 2022.
- XVII.** Que el 14 de marzo de 2022, se recibió mediante correo electrónico en esta Oficina de Representación el oficio SET/065/2022, del 11 de marzo del mismo año, en respuesta al oficio SEMARNAT-BCS.02.02.484/2021, mediante el cual se solicita la opinión técnica a la Comisión Nacional para el Conocimiento y Uso de la Biodiversidad, del Estudio Técnico Justificativo (ETJ) del proyecto La Finca, el cual presenta un polígono similar al sitio del **proyecto**, con la diferencia que el polígono del ETJ si incide con el polígono de Área Natural Protegida (ANP) Parque Marino Nacional (PMN) "Cabo Pulmo", a diferencia del polígono del **proyecto** que se encuentra fuera de esa misma Área Natural Protegida. Al respecto, esa Comisión Nacional opinó lo siguiente:

***"Ubicación y zonas prioritarias para la conservación"***

*...El sitio en el que se pretende realizar el proyecto y su área de influencia, se traslapan con las siguientes regiones de importancia para la biodiversidad (figuras 1 y 2):*

- *Área Natural Protegida (ANP) Parque Marino Nacional (PMN) "Cabo Pulmo";*
- *Región Hidrológica Prioritaria (RHP-10) "Sierra de la Laguna y oasis aledaños" (Arriaga et al., 2000);*
- *Región Marina Prioritaria (RMP-9) "Los Cabos" (Arriaga et al., 1998);*
- *Sitio Humedal RAMSAR Parque Marino Nacional (PMN) "Cabo Pulmo";*
- *Corredores Bioclimáticos (CBC); 1 fragmento de vegetación (CONABIO, 2019) y a poco más de 3.5 km del Sitio Prioritario Marino (SPM-31) "Cabo Pulmo y Cañón Submarino".*

***Biodiversidad***

*En el Sistema Nacional de Información sobre Biodiversidad (SNIB), se cuenta para el área del proyecto y un área de influencia de 1 km con:*

"LA FINCA."

Jerónimo Prieto Barbachano

Página 13 de 50



Grupo	Registros	Especies	Especies NOM*	Endemismos NOM*	Cites**	IUCN ***	Prioritaria ****
Aves	2191	152	16	3	17	18	6
Invertebrados	140	50	-	-	13	3	-
Mamíferos	13	2	-	-	-	-	-
Peces	37	32	2	-	-	-	-
Reptiles	14	5	2	1	1	2	1
Angiospermas	16	10	1	1	-	2	-
<b>Total</b>	<b>2411</b>	<b>251</b>	<b>21</b>	<b>5</b>	<b>31</b>	<b>25</b>	<b>7</b>

\* Categoría de riesgo NOM-059-SEMARNAT-2010-2019-

\*\* Apéndice CITES 2011 (Convención sobre el comercio Internacional de Especies Amenazadas de fauna y flora silvestre)

\*\*\* Categoría Lista Roja de la IUCN 2011 (Unión Internacional para la Conservación de la Naturaleza) (Se omiten las especies LC= precaución menor y DD = datos insuficientes).

\*\*\*\* SEMARNAT,2020: Especie prioritarias para la conservación 9999. año de colecta no disponible. Todos los registros colectados antes de 1950 se consideran registros históricos.

Ver figura 1 y el listado de especies en el archivo EXCEL anexo llamado Listado especies SNIB.XLSX.

### Tipo de vegetación y uso del suelo

La sobreposición con la cobertura de suelo, escala 1:20000 (CONABIO, 2019; <https://monitoreo.conabio.gob.mx/>) indica que el polígono del proyecto y su área de influencia de 1 km se encuentran incluidos en las siguientes clases de suelo y vegetación (figura 3).

COBERTURA	HECTÁREAS	PORCENTAJE
Matorral Sarcocaula	165.39	46.66
Aqua	0.86	40.11
Urbano y Construido	44.55	12.57
Suelo Desnudo	1.50	0.42
Vegetación Halófila Hidrófila	0.77	0.22
Selva Baja Caducifolia Subcaducifolia y Matorral Subtropical	0.05	0.01

### Factores de amenaza

En el SNIB se cuenta con 115 registros de 6 especies invasoras (anexo Listado especies SNIB.xlsx) en la zona. La Presencia de estas especies resulta dañina, ya que produce cambios importantes en la composición, la estructura o los procesos de los ecosistemas naturales, poniendo en peligro la diversidad biológica nativa.

### Importancia ecológica de la región

La RHP-10 "Sierra de la Laguna y oasis aledaños", por su aislamiento, representa una isla de vegetación rodada de desierto, donde la flora y fauna presentan una alta riqueza específica a incidencia de especies y subespecies endémicas albergando a la mayor biodiversidad del estado. Por lo anterior, se le considera como un centro de evolución reciente representando un hábitat de fauna neártica (Arriaga et al., 2000)...

...

"LA FINCA."

Jerónimo Prieto Barbachano

Página 14 de 50



### **Problemáticas ambientales en la región**

La problemática ambiental que reporta la **RHP-10**, es que existen muchas especies amenazadas por la sobreexplotación acuífera, también, el área sufre la modificación del entorno por las obras de ingeniería, los asentamientos humanos, la ganadería extensiva, la deforestación, azolve, así como contaminación por el turismo y la descarga de afluentes domésticos (Arriaga et al., 2000).

En el caso de la **RMP-9** sufre de erosión, contaminación por desechos sólidos y aguas residuales.

Ocurre blanqueamiento de coral y el fenómeno de "El Niño", Se presentan, además, megaproyectos turísticos con impactos negativos sobre el ambiente a pesar de la regulación ambiental y existe conflicto entre la vocación de la zona para la pesca deportiva y la pesca comercial (Arriaga et al., 1998).

En el SMP-31 ocurre blanqueamiento de corales y marea roja cuando "El Niño" es muy severo. Las actividades humanas de más alto impacto y amenaza de este sitio con modificación del entorno por poblaciones costeras, la pesca de escama, de moluscos y de cartilaginosos y pesca deportiva, las actividades turísticas, las prácticas inadecuadas de uso de recursos naturales como la extracción de peces arrecifales de ornato para acuarios y tráfico ilegal de estas especies al extranjero (CONABIO et al, 2007).

### **Comentarios**

El Proyecto contempla la construcción de 8 habitaciones e infraestructura turística, que ocuparán una superficie de 2,214.0294 m<sup>2</sup> en un predio con una superficie total de 8,516.30 m<sup>2</sup> impactada previamente y para la que se solicita autorización de Cambio de Uso de Suelo en Terrenos Forestales (CUSTF) ya que cuenta con un tipo de vegetación de matorral sarcocaula (p. 18 del capítulo II referente a la ubicación y superficie del proyecto, pp.59 y 60 del capítulo III referente a la descripción de la microcuenca hidrográfica forestal y p. 123 del capítulo IV referente a la descripción de las condiciones del área sujeta a CUSTF).

El promovente afirma que el predio no se encuentra dentro de ningún RHP (p. del capítulo II). Sin embargo, sí se encuentra inmerso en la RHP-10 "Sierra de la Laguna y oasis aledaños" (figura 1)...

...Dada la presencia potencial en el área de especies con alguna categoría de riesgo en la norma oficial NOM-059-SEMARNAT-2010 según los estudios de campo del promovente, así como los registros del SNIB en el área (ver lista especies SNIB.xlsx anexa), es recomendable que el programa de rescate y reubicación de especies de flora y fauna propuesto en los capítulos IX y X como medida de mitigación en los casos aplicables, sea llevada a cabo con cabalidad, en especial, para la flora y para la fauna vulnerable por su lento desplazamiento como los reptiles y crías de mamíferos y las especies que se encuentran en algún Apéndice de CITES, en la Lista Roja de la IUCN o si se trata de especies prioritarias para la conservación (ver lista especies SNIB.xlsx).

El predio se encuentra contiguo y cercano a vegetación natural conservada, y cabe mencionar que en estos proyectos, la fase con mayor impacto ambiental es la fase de operación con un 80% - 90%, mientras que la construcción abarca un 8-20% y la fase de desmantelamiento apenas un 2-5% (Ortiz et al 2010, van der Dium & Caalders 2002). Por ejemplo, el tránsito de las personas por el predio y áreas circundantes, puede compactar el suelo y disminuir la cubierta vegetal y por lo tanto favorecer la erosión del suelo, también puede propagar plagas, introducir especies exóticas y ahuyentar la fauna con su simple presencia. Igualmente, hacemos la observación de que la

"LA FINCA."

Jerónimo Prieto Barbachano

Página 15 de 50



*operación del proyecto se sumará al impacto ambiental que ejercen en conjunto los asentamientos humanos y sus actividades, y la problemática mencionada en el apartado "problemáticas ambientales en la región" del presente documento, pues contribuirá al aumento de riesgo de eventos extremos asociados con el mar contiguo, contaminación con residuos sólidos y peligrosos e incremento de partículas suspendidas en la atmósfera.*

*Finalmente, es importante para la evaluación del presente proyecto, se tome en cuenta que éste se sitúa en una ANP y regiones prioritarias para la conservación y que existen varios factores implicados en el impacto ambiental provocado por desarrollos turísticos, relevantes para la pérdida gradual de biodiversidad de la región:*

*En el momento de analizar los impactos que pueden tener estos desarrollos sobre el ecosistema, la biodiversidad y demás elementos dentro del proyecto y áreas circundantes, es necesario considerar no solo la afectación al hábitat en la fase de construcción del proyecto, sino también los efectos derivados del mismo (Sunlu 2003, Mbaiwa 2003). Las acciones de los turistas durante la fase de operaciones, son incontrolables y van afectando gradualmente el ambiente y su paisaje, de los cuales depende el mismo atractivo del lugar (Sunlu 2003, Mbaiwa 2003).*

*Los desarrollos inmobiliarios ocasionan una reducción y fragmentación del área que ocupan originalmente los hábitats, pero otro de los principales efectos de éstos, es que se alteran las variaciones hidrológicas estacionales reduciendo la heterogeneidad ambiental y a su vez, provocan cambios en la estructura de asociaciones de especies (Pauchard et al. Estas perturbaciones facilitan la creación nuevos nichos que son aprovechados por especies invasoras, que entonces competirán con las especies nativas por los recursos (Cezch 2004, Zhong et al. 2011). Las especies invasoras junto con la pérdida de hábitat son consideradas las causantes principales del riesgo de peligro de extinción de las especies. Las personas también contribuyen a la extinción de especies por medio de la alteración de los ecosistemas, recolección de organismos, senderismo, o la compra de especies animales y vegetales (Gösling 2002).*

*Los impactos negativos del desarrollo turístico ocurren cuando se sobrepasa la capacidad del sistema para lidiar con el uso que le es dado por las instalaciones (Ceballos – Lascurain 1996, Fajardirad et al. 2010) En la mayoría de los casos, los impactos ambientales habitacionales y turísticos involucran el agotamiento de los recursos naturales (animales, vegetales, hidrológicos, ecosistémicos, etc), mismos sobre los que se sustenta el turismo; contaminación (suelo, agua y aire) por desechos sólidos, líquidos (drenaje), ruido; pérdida de biodiversidad por desplazamiento, e impactos físicos provocados por la construcción, la infraestructura, la deforestación y las actividades relacionadas con el turismo (Ceballos – Lascurain 1996, Sunlu 2003). También es necesario considerar los impactos intrínsecos (deforestación, pérdida de hábitat, ruido, contaminación, etc). Que conlleva la construcción de todos los elementos que componen la infraestructura necesaria para estos desarrollos, los cuales desencadenan un incremento en la demanda de agua en la zona, colocando en estrés el suministro de la misma para el proyecto; los ecosistemas circundantes, y el resto de los asentamientos humanos. Aumenta también la producción de residuos, que, si no son tratados o eliminados, contaminan los recursos hídricos promoviendo la eutrofización de los mismos, contaminación por metales pesados (dañando humanos, suelo y ecosistemas), propagación de enfermedades infecciosas y degradación de la flora, afectando a todos los organismos que se relacionan con estos elementos (MCDougall 2007; Pauchard et al 2006, Zhong et al. 2011)."*

"LA FINCA."

Jerónimo Prieto Barbachano

Página 16 de 50



- XVIII.** Que el 18 de marzo de 2022, se recibió en esta Oficina de Representación la información adicional requerida al **promovente**, mediante el oficio SEMARNAT-BCS.02.01.IA.602/2021, del 10 de noviembre de 2021, citado en el Resultando XIV de la presente Resolución.
- XIX.** Que el 20 de abril de 2022, mediante el oficio SEMARNAT-BCS.02.01.IA.176/2022, esta Oficina de Representación, informa al **promovente**, la determinación de ampliar el plazo de evaluación de la **MIA-P**, de conformidad con lo expuesto en los artículos 35 BIS, último párrafo, de la Ley General de Equilibrio Ecológico y Protección al Ambiente y 46, fracción II, de su Reglamento en Materia de Evaluación del Impacto Ambiental, así como lo dispuesto en el artículo 28, de la Ley Federal de Procedimiento Administrativo, con el fin de concluir la evaluación del **proyecto** aplazada por causa de fuerza mayor, ajenas al procedimiento de evaluación de impacto ambiental, conforme a lo señalado en el ACUERDO por el que se modifica el artículo primero, en su fracción I, del Acuerdo por el que se determinan los criterios para la administración de recursos humanos en las dependencias y entidades de la administración pública federal, con el objeto de reducir el riesgo de contagio y dispersión del coronavirus SARS-CoV2, publicado en el Diario Oficial de la Federación, el 17 de agosto de 2021. Dicho oficio fue notificado el 22 de abril de 2022.
- XX.** Que, a la fecha de elaboración de la presente Resolución, no se ha recibido en esta Oficina de Representación, la opinión del Ayuntamiento de Los Cabos, ni de la Secretaría de Turismo, Economía y Sustentabilidad del Gobierno del estado de Baja California Sur, de acuerdo con lo referido en el Resultando IX de la presente Resolución.
- XXI.** Que, a la fecha de emisión de la presente Resolución, no se han recibido observaciones o quejas con relación al desarrollo del **proyecto**, por parte de personas de la comunidad, organizaciones no gubernamentales o autoridades Federales, Estatales o Municipales, y

## C O N S I D E R A N D O

1. 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, de la Ley Orgánica de la Administración Pública Federal; 2, 3 y 16 fracción X de la Ley Federal de Procedimiento Administrativo; 3º, inciso A, fracción VII, subinciso a), 33, 34, 35, fracción X, inciso c), XI, XXXIV, del Reglamento Interior de la Secretaría del Medio Ambiente y Recursos Naturales, publicado en el Diario Oficial de la Federación el 27 de julio de 2022; 3º, fracción XIII BIS, 4º, 5º, fracciones II y X, 28, fracciones VII, IX y X, 30, 35, fracción II, de la Ley General del Equilibrio Ecológico y la Protección al Ambiente; 2º, 3º, 4º, 5º, incisos O, Q y R, 9, 10, 12, 17, 25, 26, 37, 38, 39, 41, 42, 43, 44, 45, fracción II, 46 a 49 de su Reglamento en Materia de Evaluación del Impacto Ambiental; tanto la Dirección General de Impacto y Riesgo Ambiental, así como las Oficinas de Representación de la Secretaría cuentan con facultad para 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.

"LA FINCA."

Jerónimo Prieto Barbachano

Página 17 de 50



2. Que el artículo 5º, fracción X, de la Ley General del Equilibrio Ecológico y la Protección al Ambiente establece como facultad de la Federación la evaluación del Impacto Ambiental de obras o actividades a las que se refiere el artículo 28 de dicha Ley, y en su caso la expedición de autorizaciones. Por lo antes expuesto, la evaluación en materia de Impacto Ambiental de las actividades del **proyecto**, son de competencia Federal, toda vez que pretende realizar el cambio de uso de suelo de áreas forestales en zonas áridas, para la construcción, operación y mantenimiento de un desarrollo inmobiliario en ecosistema costero, de conformidad con lo previsto en los artículos 28, fracciones VII, IX y X de la Ley General del Equilibrio Ecológico y la Protección al Ambiente y 5º, incisos O, Q y R, de su Reglamento en Materia de Evaluación del Impacto Ambiental.
3. Que el artículo 5º, del Reglamento de la Ley General del Equilibrio Ecológico y la Protección al Ambiente en Materia de Evaluación del Impacto Ambiental, establece que quienes pretendan llevar a cabo alguna de las obras o actividades señaladas en dicho numeral, requerirán previamente la autorización en Materia de Impacto Ambiental de la Secretaría.
4. Que la Dirección General de Impacto y Riesgo Ambiental y las Oficinas de Representación de la Secretaría cuentan con las facultades, para en su caso, autorizar las obras o actividades que hayan sido sometidas a evaluación de impacto ambiental, la de imponer condicionantes entre las cuales se encuentra la de incluir programas de trabajo que vayan dirigidas al cumplimiento de las medidas de prevención, mitigación y, en su caso, compensación y que los artículos, 33, 34 y 35, fracciones X, Inciso c, XI, XXXIV, del Reglamento Interior de la Secretaría del Medio Ambiente y Recursos Naturales, otorgan facultades para resolver en Materia de Impacto Ambiental.
5. Que con base en las consideraciones expuestas, esta Oficina de Representación procedió a evaluar el impacto ambiental que pudiera ocasionar la construcción, operación y mantenimiento que requiere llevar a cabo el **proyecto** a desarrollarse, bajo lo establecido en las Normas Oficiales Mexicanas: NOM-001-SEMARNAT-2021, NOM-003-SEMARNAT-1997, NOM-004-SEMARNAT-2002, NOM-041-SEMARNAT-2015, NOM-42-SEMARNAT-2003, NOM-045-SEMARNAT-2017, NOM-047-SEMARNAT-2014, NOM-059-SEMARNAT-2010, NOM-080-SEMARNAT-1994, NOM-162-SEMARNAT-2012, NOM-034-SCT2-2011, así como en lo dispuesto en el Plan de Ordenamiento Ecológico del Municipio de Los Cabos, emitido el 31 de agosto de 1995 en el tomo XXII del Boletín Oficial del Gobierno del Estado de B. C. S., Programa de Ordenamiento Ecológico Marino del Golfo de California publicado en el Diario Oficial de la Federación el 15 de diciembre de 2006; Decreto por el que se declara Área Natural Protegida con categoría de Parque Marino Nacional Cabo Pulmo, publicado en el Diario Oficial de la Federación el 6 de junio de 1995 y recategorizado como Parque Nacional mediante Acuerdo publicado en fecha 7 de junio de 2000 y el Programa de Manejo del Parque Nacional de Cabo Pulmo, publicado en el Diario Oficial de la Federación el 26 de octubre de 2009, destacando los puntos siguientes:

"LA FINCA."

Jerónimo Prieto Barbachano

Página 18 de 50



## A). CARACTERÍSTICAS DEL PROYECTO

Cabe precisar que del análisis íntegro de la **MIA-P**, se advierte que el **promoviente** pretende llevar a el **proyecto** que tiene por objeto realizar el cambio de uso de suelo de áreas forestales en zonas áridas, en una superficie de 3,531 m<sup>2</sup>, para llevar a cabo la construcción, operación y mantenimiento de un desarrollo inmobiliario en ecosistema costero, consistente en infraestructura para alojamiento turístico, conformada por 4 habitaciones sencillas, 4 habitaciones dobles, cochera, sótano técnico, bodega de juguetes, depósito, 1 baño externo, un club de playa con barra, comedor y zona de regaderas, un área social con cocina, comedor, área de servicio, almacén, sala, comedor, cuarto familiar, cuarto de estudio, alberca y sótano técnico, área de servicio con 2 habitaciones y lavandería, áreas exteriores con plazoleta de acceso, escalinata y andadores, un sistema de tratamiento de aguas residuales e instalación de paneles solares. Lo anterior, con una superficie de construcción de 1,666.7 m<sup>2</sup>, un área de conservación de dunas costeras de 3,875.179 m<sup>2</sup>, en un predio con una superficie total de 8,237.179 m<sup>2</sup> (0.8237179 ha), a desarrollarse en el Lote fusionado de la fracción A y B del Lote 15, con clave catastral 4-03-109-0072 de la zona denominada Nuevo San Juan, Cabo Pulmo, Delegación de La Ribera, Municipio de Los Cabos, Baja California Sur.

## B). ASPECTOS ABIÓTICOS

### Clima

De acuerdo a la clasificación climática de Köppen, modificada por E. García (1981), el tipo de clima que predomina dentro del Sistema Ambiental y del área del **proyecto** corresponde al tipo BW (h')hw(x') desértico muy cálido, con una temperatura media anual que varía entre 22°C a 24°C y lluvias de verano del 5 al 10.2% anual.

### Temperatura

Aproximadamente a 15 km de Cabo Pulmo, el sitio más cercano al **proyecto**, la temperatura media mensual máxima es de 29.2°C, la temperatura media mensual mínima es de 16.2°C y la temperatura media anual es de 22.7°C; por lo que presenta una variación estacional muy marcada, alcanzado un máximo de 36.3°C durante julio y un mínimo de 6.3°C en enero.

### Precipitación

Dentro del Sistema Ambiental y del área del **proyecto** la precipitación media anual es de 200 a 300 mm.

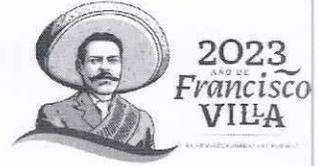
### Geomorfología y Geología

La morfología de Cabo Pulmo consta de sierras bajas con elevaciones que alcanzan los 500 m hacia el centro-orienté del acuífero de Cabo Pulmo, las cuales favorecen a las extensiones de valles aluviales, abánicos aluviales y planicie costera de la zona. Su columna geológica está constituida por rocas ígneas intrusivas, metamórficas, areniscas y conglomerados, cuyos orígenes estratigráficos abarcan los periodos del Cretácico y Cuaternario, pertenecientes a las eras geológicas del Mesozoico y Cenozoico.

"LA FINCA."

Jerónimo Prieto Barbachano

Página 19 de 50



Las geoformas del área del **proyecto** son de sierra baja de laderas tendidas con lomerío, conformadas por lomas con pendientes suaves, aspecto alargado y asociadas con sedimentos aluviales.

### Topografía

El Sistema Ambiental abarca 2 secciones de Cabo Pulmo, 1) la zona Federal Marítimo Terrestre, la cual representa la parte terrestre del Parque y está constituida por un sistema de cordones de dunas lanuladas extendidas desde la Punta de Cabo Pulmo hasta el Coral de Los Frailes; y 2) el Área de influencia del mismo, caracterizado por presentar valles aluviales con tipo de suelo regosol eútrico en textura gruesa, ocasionalmente asociado con xerosol háplico y otra clase de fase lítica profunda. El sitio del **proyecto** se ubica en la parte costera del Sistema Ambiental.

### Suelos

El predio donde se desarrollará el **proyecto** presenta 2 tipos de suelos, regosol y calcisol, los cuales son comunes en zonas áridas y semiáridas.

### Pendiente media

La pendiente del polígono del **proyecto** es entre 2.65 – 6.61° de inclinación, con una altitud máxima de 5.2 m.s.n.m. y una mínima de 1 m.s.n.m, a una distancia de 60 m. Y presenta una pendiente promedio de 4%.

### Hidrología superficial

El área del **proyecto** se encuentra dentro de la subcuenca "Boca del Salado – Las Barracas" de la cuenca "La Paz – Cabo San Lucas", las cuales pertenecen a la Región Hidrológica No. 06 – Baja California Sureste. Particularmente, el **proyecto** está ubicado dentro de la microcuenca Arroyo "Cuentas cuaves", que se caracteriza por ser exorreica con drenaje angulado y direccionado hacia el Golfo de California.

Los escurrimientos que pasan por la zona son considerados como locales debido a que son derivados de la precipitación de los fenómenos meteorológicos.

### Hidrología subterránea

El Sistema Ambiental y el polígono del **proyecto** se localizan dentro del acuífero 0318 Cabo Pulmo. La zona de recarga se origina en las sierras que lo limitan, así como las regiones a pie de monte, la recarga que recibe el acuífero procede de la infiltración directa de la lluvia, así como por la infiltración del agua superficial que escurre a través de los arroyos intermitentes durante la época de lluvias. La descarga se produce de manera natural por flujo subterráneo hacia el mar y por evapotranspiración. Sin embargo, el acuífero no tiene un volumen disponible para extracciones adicionales ya que se encuentra sobreexplotado con un déficit de -2.286941 hm<sup>3</sup>/año.

## C). ASPECTOS BIÓTICOS

### Vegetación

De acuerdo con la Carta de Uso de Suelo y Vegetación Serie VII, del Instituto Nacional de Estadística y Geografía (INEGI), 2018, el grupo de vegetación forestal que se encuentra en el

"LA FINCA."

Jerónimo Prieto Barbachano

Página 20 de 50



polígono del **proyecto** corresponde a matorral xerófilo, tipo de vegetación matorral sarcocaulé, el cual se caracteriza por la dominancia de arbustos con tallos carnosos y gruesos, algunos de los cuales pueden tener formas retorcidas y presentar corteza papirácea.

La mayor parte de vegetación forestal que forma parte del área solicitada para cambio de uso de suelo, se encuentra en proximidad a la carretera Camino Cabo del Este, mientras que las áreas con una menor presencia de flora silvestre se localizan más cercanas a la zona de playa. Esta distribución resalta la variabilidad en la densidad y composición de la vegetación debido a que el **proyecto** tiene cercanía con la zona costera. El predio alberga 3 tipos de estratos de vegetación: arbóreo, arbustivo y suculento; entre estos estratos se encuentran algunas especies que están bajo un estatus de protección.

En la siguiente tabla se muestra el listado de flora silvestre presente en el sitio del **proyecto**, indicando su categoría de riesgo en la NOM-059-SEMARNAT-2010.

Nombre común	Nombre científico	Categoría de riesgo en la NOM-059-SEMARNAT-2010
San Miguel	<i>Antigonon leptopus</i>	-
Copal	<i>Bursera hindsiana</i>	-
Torote colorado	<i>Bursera microphylla</i>	-
Zacate buffel	<i>Cenchrus ciliaris</i>	-
Palo brea	<i>Cercidium praecox</i>	-
Biznaga de poselger	<i>Cochemiea poselgeri</i>	-
Ciruelo	<i>Cyrtocarpa edulis</i>	-
Biznaga	<i>Ferocactus peninsulæ</i>	Protección Especial
Biznaga de barril San José	<i>Ferocactus towsendianus</i>	Protección Especial
Palo San Juan	<i>Forchammeria watsonii</i>	-
Romerillo	<i>Haplopappus soñorensis</i>	-
Lomboy	<i>Jatropha cinerea</i>	-
Garambullo	<i>Lophocereus schottii</i>	Protección Especial
Frutilla	<i>Lycium californicum</i>	-
Viejito	<i>Mammillaria dioica</i>	Protección Especial
Choya	<i>Opuntia cholla</i>	-
Cardón	<i>Pachocereus pringlei</i>	-
Palo fierro	<i>Pithecellobium confine</i>	-
Mezquite amargo	<i>Prosopis juliflora</i>	-
Pitahaya agria	<i>Stenocereus gummosus</i>	-
Pitahaya dulce	<i>Stenocereus thurberi</i>	-
Otatave	<i>Vallesia glabra</i>	-

**Fauna**

En la siguiente tabla se indican las especies de fauna silvestre registradas en el sitio del **proyecto**, así como su categoría de riesgo dentro de la NOM-059-SEMARNAT-2010 y distribución.

"LA FINCA."

Jerónimo Prieto Barbachano

Página 21 de 50

P

X

4



Nombre común	Nombre científico	Categoría de riesgo en la NOM-059-SEMARNAT-2010	Distribución
<b>Herpetofauna</b>			
Cachora arenera	<i>Callisaurus draconoides</i>	Amenazada	-
Lagartija arbolera de cola larga	<i>Urosaurus graciosus</i>	-	-
Lagartija espinosa del Cabo	<i>Sceloporus orcutti licki</i>	Amenazada	Endémica
<b>Mastofauna</b>			
Ratón choyero	<i>Perognathus bailey</i>	-	-
Ardilla o Juancito	<i>Thomomys umbrinus anitae</i>	-	-
<b>Ornitofauna</b>			
Matraca del desierto	<i>Campylorhynchus brunneicapillus</i>	-	-
Gaviota mexicana	<i>Larus heermanni</i>	Protección Especial	Endémica
Carpintero choyero	<i>Picoides scalaris lucasanum</i>	-	-

**D). IMPACTOS AMBIENTALES IMPLICADOS EN EL DESARROLLO DEL PROYECTO IDENTIFICADOS POR EL PROMOVENTE**

A continuación, se presenta la descripción y valoración de los impactos ambientales que podrían ser causados durante las etapas de preparación del sitio, construcción, operación y mantenimiento del **proyecto**, en total se identificaron 18 impactos, de los cuales 15 fueron catalogados como negativos y 3 como positivos.

**1. Remoción de la vegetación forestal**

La valoración del impacto es negativo moderado, con un grado de alteración alto ya que se removerá en su totalidad el matorral sarcocaulé en una superficie de 3,531 m<sup>2</sup>, ubicado en el polígono destinado para cambio de uso de suelo de áreas forestales en zonas áridas, al interior del predio. Por tanto, el efecto tendrá una persistencia permanente y una reversibilidad a mediano plazo. Sin embargo, como se tratan de efectos muy localizados, éstos se limitarán a un área específica y no se extenderán de manera generalizada. Lo anterior, únicamente en el polígono destinado al cambio de uso de suelo, ya que en la superficie de conservación de dunas al interior del polígono del **proyecto**, el suelo deberá permanecer intacto, SIN compactación y en condiciones naturales con cobertura vegetal.

**2. Desplazamiento de fauna**

El desplazamiento de fauna silvestre será originado por la remoción de vegetación forestal, despalme y las actividades de inicio de obra, por lo que tendrá un impacto negativo en el medio. Esto se debe a que su incidencia en el entorno es alta, con un efecto que podría ser reversible a mediano plazo y una recuperación parcial. No obstante, es importante destacar que éste impacto es muy localizado y no se extiende de manera generalizada, así que se considera como moderadamente significativo.

**3. Destrucción del hábitat**

Los trabajos que se llevarán a cabo para preparar el sitio y construir el **proyecto** ocasionarán una destrucción puntual en un sitio delimitado del hábitat de fauna silvestre. Esta destrucción del área delimitada del hábitat, tiene un impacto negativo en el ambiente y se califica como moderadamente significativo. Esto se debe a que, aunque los efectos adversos se mantendrán



parcialmente en el entorno, existe la posibilidad de que algunas de las cualidades iniciales del hábitat puedan recuperarse con el tiempo.

#### 4. Erosión

El despalme y el uso de vehículos provocará una pérdida de la capa superficial del suelo que se encuentra dentro del área del **proyecto**, por lo que habrá un incremento de erosión hídrica y eólica en la zona. Este impacto se evalúa como negativo pero irrelevante en términos de su significancia, ya que su efecto es temporal y afectará solo parcialmente el entorno del **proyecto**.

#### 5. Modificación de escorrentías

El desmonte de la superficie del **proyecto** y el movimiento de tierras modificarán las escorrentías superficiales de la zona. Este impacto se valora como negativo, aunque con una relevancia moderada y un efecto a mediano plazo. La modificación en las escorrentías superficiales afectará directamente la hidrografía del área durante la ejecución de las actividades del **proyecto**, pero existe la posibilidad de recuperar alguna condición inicial.

#### 6. Compactación del suelo

La remoción de la primera capa de suelo para nivelar el terreno dará como resultado la pérdida de propiedades fisicoquímicas del suelo y una modificación en su topografía debido a las actividades de excavación, relleno y compactación. En esta situación, el impacto se considera negativo y de magnitud moderada. Su importancia radica en su persistencia a largo plazo y su irreversibilidad, lo que significa que los efectos negativos en el suelo y la topografía serán duraderos y difíciles de revertir, únicamente en el polígono destinado al cambio de uso de suelo, ya que en la superficie de conservación de dunas al interior del polígono del **proyecto**, el suelo deberá permanecer intacto, SIN compactación y en condiciones naturales con cobertura vegetal.

#### 7. Reducción de la calidad estética del paisaje

La remoción de vegetación forestal y las actividades relacionadas con el desarrollo de la construcción de la infraestructura del **proyecto** tendrán un efecto negativo sobre el valor ambiental del paisaje. Aunque este impacto se considera negativo, con una alteración alta, su importancia se califica como irrelevante debido a que el efecto es muy localizado. Esto significa que, aunque haya una alteración significativa en la zona afectada, no se espera que tenga un impacto generalizado en el entorno.

#### 8. Recarga del acuífero

La remoción de la vegetación forestal tendrá como consecuencia una disminución en la capacidad de infiltración de agua en el polígono del **proyecto**. Esta acción tendrá un efecto indirecto en la recarga del acuífero, lo que conlleva a un impacto ambiental negativo, permanente e irreversible aunque puntual, limitado únicamente al polígono destinado al cambio de uso de suelo, ya que en la superficie de conservación de dunas al interior del polígono del **proyecto**, el suelo deberá permanecer intacto, SIN compactación y en condiciones naturales con cobertura vegetal, lo que permitirá mantener parcialmente el servicio ambiental de captación de agua pluvial.

"LA FINCA."

Jerónimo Prieto Barbachano

Página 23 de 50



## 9. Residuos sólidos

La preparación del sitio, los trabajos de obra y el uso del área habitacional generarán residuos sólidos de tipo urbano, por lo que éstos se irán produciendo de forma continua. Este impacto es negativo debido a que presenta un grado de alteración medio e irá aumentando de manera progresiva. Sin embargo, sus efectos son muy localizados.

## 10. Residuos peligrosos

La valoración del impacto ambiental derivado de la generación de residuos como aceites usados y desechos de combustible es negativo. Su valoración podría considerarse moderadamente significativo a largo plazo si no se implementan medidas apropiadas de gestión de residuos.

## 11. Generación de aguas residuales

La generación de aguas residuales durante la etapa de operación del **proyecto**, aumentará debido al uso habitacional, lo que le otorga al impacto una valoración significativa ya que su intensidad crecerá progresivamente. Por lo que se deben implementar medidas adecuadas para reducir su impacto y restaurar las condiciones ambientales normales de manera oportuna.

## 12. Calidad del agua

Conforme se incrementen las actividades del **proyecto** la calidad del agua se verá afectada por la generación de aguas residuales, dicho efecto pudiera llegar a ser significativo al no ejecutar un manejo adecuado. Este impacto se valora como negativo moderado con un grado de alteración alto si no se implementa una planta de tratamiento de aguas residuales (PTAR). Por lo que el agua tratada deberá garantizar la calidad establecida por la NOM-001-SEMARNAT-2021 para evitar un efecto adverso al ambiente.

## 13. Alto consumo de agua

El volumen de agua que se requiere para desarrollar y mantener el **proyecto** es considerable, lo que implicaría contratar un servicio de suministro y transporte de agua potable en pipas. La valoración del impacto es negativo, moderado con una alteración muy notable y permanente, por lo que sus efectos incrementarán de manera progresiva y serán acumulables debido a la demanda continua de agua.

## 14. Ruido, olores y partículas suspendidas por las actividades

La calidad del aire se verá afectada debido a la emisión de partículas durante el movimiento de tierras, la emisión de dióxido de carbono, la emisión de ruido y la generación de olores. Estos efectos son causados por la maquinaria y los vehículos que operan en o cerca del área del **proyecto**. Aunque se considera que estos impactos son negativos, su magnitud es irrelevante en términos generales. Sin embargo, es importante destacar que estos efectos son puntuales y tendrán una persistencia temporal en el tiempo.

## 15. Generación de gases de efecto invernadero

La combustión de motores, el uso de energía eléctrica y gas durante el proceso de lavado y secado producirán gases de efecto invernadero en el entorno del **proyecto**. En este caso, el impacto se califica como negativo, pero su magnitud es irrelevante. La importancia radica en que su efecto es reversible a corto plazo y es parcial, lo que significa que hay oportunidad de mitigar estos efectos en un período relativamente corto de tiempo y de manera parcial.



#### **16. Disminución de gases de efecto invernadero por celdas fotovoltaicas**

El **proyecto** generará indirectamente gases de efecto invernadero por el uso de energía eléctrica y gas en el proceso de lavado y secado. No obstante, en gran medida serán mitigados por la implementación de celdas fotovoltaicas en el estacionamiento, así como en otras secciones del **proyecto**, toda vez que esta será la forma de abastecimiento de energía eléctrica para el mismo. Por ende, el impacto es positivo moderado con una magnitud elevada y un efecto permanente.

#### **17. Trasplante de flora en áreas verdes**

Este impacto se considera positivo ya que la vegetación forestal que se implementará en las áreas verdes del **proyecto** será la flora silvestre extraída inicialmente en el predio, mediante el trasplante de los organismos. Su importancia radica a que tiene un efecto inmediato y permanente.

#### **18. Nicho ecológico en áreas verdes**

En la etapa de operación y mantenimiento del **proyecto** se implementarán áreas verdes con flora silvestre. El impacto se clasifica como positivo ya que beneficiará a la capacidad de infiltración de agua y a la productividad de carbono en la zona. Su importancia consiste en que tiene una persistencia permanente y una incidencia inmediata.

### **E). MEDIDAS PREVENTIVAS Y DE MITIGACIÓN DE LOS IMPACTOS AMBIENTALES PROPUESTOS POR EL PROMOVENTE**

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

### **F). DICTAMEN TÉCNICO**

De acuerdo con lo establecido en la **MIA-P** y dadas las características del **proyecto**, se prevé que se ocasionarán impactos ambientales factibles de ser compensados y/o mitigados, siempre y cuando se modifique el **proyecto** a favor de la protección y conservación del ecosistema de dunas costeras. En este sentido, los impactos ambientales más significativos que ocasionará el desarrollo del **proyecto** y que fueron identificados por el **promovente**, se generarán durante las etapas de operación y mantenimiento del **proyecto**.

Que el segundo párrafo del artículo 35 de la Ley General del Equilibrio Ecológico y la Protección al Ambiente, establece que para la autorización de las obras y actividades a que se refiere el artículo 28 de la misma Ley, la Secretaría se sujetará a lo que establezcan los programas de desarrollo urbano y de ordenamiento ecológico del territorio y las demás disposiciones jurídicas que resulten aplicables.

"LA FINCA"

Jerónimo Prieto Barbachano

Página 25 de 50



Aunque el sitio del **proyecto** se encuentra ubicado en la Delegación de La Ribera, Municipio de Los Cabos, Baja California Sur, se localiza fuera de los límites del Plan Director de Desarrollo Urbano San José del Cabo – Cabo San Lucas 2040 (PDU SJC -CSL 2040), emitido el 6 de mayo de 2013, en el tomo XL del Boletín Oficial del gobierno del Estado de Baja California Sur.

Que conforme el Programa de Ordenamiento Ecológico de Los Cabos (POEL Los Cabos), publicado el 31 de agosto de 1995, en el tomo XXII del Boletín Oficial del Gobierno del Estado de B.C.S., el sitio del **proyecto** se encuentra ubicado en la Unidad de Gestión Ambiental (UGA) T-14 que corresponde a una política ambiental de Conservación, con una vocación de uso de suelo apta para turismo de densidad bruta hasta 10 ctos/ha y usos conservacionistas de baja densidad y poca demanda al ambiente. Entre los criterios ecológicos aplicables a la UGA T-14 destacan los criterios H3: en las zonas de preservación y conservación se deberá mantener o mejorar el funcionamiento de los procesos naturales que permitan la calidad del agua marina, H4: se deberán tomar las medidas pertinentes para preservar la biodiversidad de las zonas de conservación y protección, H6: se deberá restringir nuevos aprovechamientos de agua subterránea en áreas de recarga, I4: en las áreas NO construidas se deberá mantener la cubierta vegetal original y en los espacios abiertos construidos, la correspondiente a los estratos arbóreo y arbustivo, I10: no deberá permitirse ningún tipo de construcción en la zona de dunas costeras a lo largo del litoral, I12: solo podrán desmontarse las áreas necesarias para las construcciones y caminos de acceso, de conformidad al avance del **proyecto**, I15: todas las zonas turísticas deberán contar con un sistema de tratamiento de aguas residuales y el agua tratada deberá ser reutilizada, I16: deberá procurarse que el drenaje pluvial y sanitario sean separados, K12: la franja costera y la zona marítima, desde el rancho Las Barracas hasta Cabo Los Frailes, se establecerá como Área Natural Protegida, se deberán realizar los estudios pertinentes para establecer el decreto correspondiente bajo la modalidad de Área Natural Protegida, K13: en los 20 m de la Zona Federal Marítimo Terrestre, no podrá otorgarse ningún tipo de concesión eventual, temporal o permanente; además se deberán respetar 50 m adicionales de amortiguamiento a partir del límite de zona federal, dentro de los cuales no podrán efectuarse ningún tipo de obra que no se justifique. La vigilancia y mantenimiento de la zona de 70 m totales será responsabilidad del propietario y K15: a partir de la costa 20 a 25 m.s.n.m. del rancho Las Barracas a Los Frailes, la densidad del número de cuartos podrá ser de 15 a 25 ctos/ha fuera de la franja costera de 70 m.

Considerando lo anterior, y con respecto a lo estipulado en el criterio ecológico K13 del POEL de Los Cabos, el **promoviente** deberá respetar los 70 m lineales libres de cualquier tipo de obra, (20 m de la Zona Federal Marítimo Terrestre y 50 m adicionales de amortiguamiento). Inicialmente, el polígono del **proyecto** contenido en la **MIA-P**, NO consideraba el cumplimiento de dicho criterio, toda vez que contemplaba el establecimiento de obras en la franja de 70 m a partir de la pleamar. Al respecto, en el numeral 3 del oficio de requerimiento de información adicional SEMARNAT-BCS.02.01.IA.602/2021, del 10 de noviembre de 2021, citado en el Resultando XIV de la presente Resolución, se le requirió al **promoviente** que señalara concretamente de qué manera el **proyecto** daría cumplimiento al criterio K13 mencionado.



En la información adicional presentada por el **promovente** el 18 de marzo de 2022, en respuesta al oficio SEMARNAT-BCS.02.01.IA.602/2021, del 10 de noviembre de 2021, señalada en el Resultando XVIII anterior, el **promovente** presentó en el numeral 2.2 de su escrito un cuadro de coordenadas UTM con la ubicación de la superficie de construcción de las obras que conforman al **proyecto**, sin embargo algunos de los elementos aún se encontraban ubicados dentro de la franja de 70 m de restricción de obras que señala el criterio K13 del POEL de Los Cabos. Por otro lado, los anexos electrónicos de la misma información adicional presentada por el **promovente**, contienen el anexo denominado "ANEXO PLANOS" el cual contiene un archivo denominado "DIBUJO ZFMT + 50M Y PREDIO CABO PULMO-Model", el cual consiste en un plano denominado "Delimitación de Zona Federal Marítimo Terrestre", escala 1:500, que contiene el polígono del **proyecto** y el trazo de de tres líneas, una que delimita la pleamar, la segunda línea delimita la faja de 20 m de la zona federal marítimo terrestre (ZOFEMAT) y la tercer línea delimita la faja de 50 metros adicionales, contiguos a la ZOFEMAT donde se restringe el establecimiento de obras conforme a lo señalado en el criterio ecológico K13 del POEL Los Cabos, antes señalado. Por lo que, esta Oficina de Representación toma en consideración el plano denominado "Delimitación de Zona Federal Marítimo Terrestre", antes mencionado, como cumplimiento a los numerales 2.2 y 3 del oficio de requerimiento de información adicional SEMARNAT-BCS.02.01.IA.602/2021, del 10 de noviembre de 2021. Y es con base en este plano de "Delimitación de Zona Federal Marítimo Terrestre", proporcionado por el **promovente**, que esta Oficina de Representación toma como referencia para establecer el polígono corregido del **proyecto** donde se realizará el cambio de uso de suelo en terrenos forestales, en una superficie de 3,531 m<sup>2</sup>, para la construcción de las obras previstas, en cumplimiento con el criterio K13 del POEL Los Cabos, garantizando que el **proyecto** dejará un área de conservación de dunas costeras de 3,875.179 m<sup>2</sup>, misma que deberá permanecer en condiciones naturales y libre de cualquier construcción, en la faja de 70 m en línea recta respecto a la pleamar.

Asimismo, entre los criterios ecológicos aplicables del POEL Los Cabos, se encuentra el criterio 110, el cual establece que: **"No deberá permitirse ningún tipo de construcción en la zona de dunas costeras a lo largo del litoral"**, como se mencionó anteriormente. Al respecto el **promovente** establece tanto en la MIA-P, como en la información adicional señalada por el Resultando XVIII, que el **proyecto** no se desarrollará en zona de dunas costeras. Sin embargo, como se menciona en el Resultando XIII de la presente, en la visita de campo realizada por el personal adscrito al Parque Nacional Cabo Pulmo se constató que el **proyecto** se ubica sobre el sistema de playa-duna costera, inmediata a la Zona Federal Marítimo Terrestre. Asimismo, esta información se complementó con un análisis de perfil de elevación del sitio del **proyecto** y su zona de influencia, el cual mostró que el polígono del **proyecto** se encuentra ubicado al inicio del primer cordón de dunas costeras, abarcando la cresta y término de esta primera duna, hasta su zona de transición con vegetación tipo matorral xerófilo.

Los sistemas de dunas costeras proveen bienes y servicios ecosistémicos, como son la protección a eventos extremos, reservas sedimentarias, recreativos y hábitat de especies endémicas o en alguna categoría de riesgo. Estos sistemas resultan del balance sedimentario que obedece a una serie de procesos biofísicos complejos. El desarrollo no ordenado de obras y actividades altera estos procesos y conduce a menudo a la pérdida de dichos bienes y servicios

"LA FINCA."

Jerónimo Prieto Barbachano

Página 27 de 50



ecosistémicos, causando efectos devastadores ante la presencia de huracanes en los lugares donde las dunas costeras han desaparecido a causa de la construcción de infraestructura hotelera. Las consecuencias de estos eventos meteorológicos en zonas con previa afectación de dunas costeras, ha resultado en la pérdida de las playas y la necesidad de substituir la aportación natural de arena por medios artificiales y con altos costos económicos<sup>1</sup> (SEMARNAT, 2013).<sup>1</sup>

Por lo antes expuesto, con la finalidad de garantizar la integridad del ecosistema de unas costeras presente en el sitio del **proyecto**, así como el cumplimiento con el criterio ecológico K13 del POEL Los Cabos, el **proyecto** deberá mantener un área de conservación de dunas costeras de 3,875.179 m<sup>2</sup>, misma que deberá permanecer en condiciones naturales y libre de cualquier construcción, en la faja de 70 m en línea recta respecto a la pleamar.

En vista de la relevancia que representan los servicios ambientales proporcionados por los ecosistemas de dunas costeras, expuesta en párrafos anteriores y los criterios ecológicos para su protección, el sitio del **proyecto**, cobra importancia en este sentido, debido a que colinda con la Unidad de Gestión Costera UGC 1 del Programa de Ordenamiento Ecológico Marino del Golfo de California (POE MGC). El Acuerdo mediante el cual se expide dicho Programa de Ordenamiento, establece lo siguiente:

**“...2. ACCIONES GENERALES DE SUSTENTABILIDAD**

*... Así, si la biodiversidad y los ecosistemas marinos y costeros se manejan de manera sustentable, se pueden satisfacer a largo plazo una gama de intereses económicos, sociales y culturales y proveer una serie de servicios ambientales esenciales en el presente sin comprometer la capacidad de las generaciones futuras de satisfacer sus propias necesidades.*

*A continuación, se plantean una serie de acciones de aplicación regional por sector, dirigidas al desarrollo de las actividades productivas en el Golfo de California bajo principios de sustentabilidad. Asimismo, a través de estas acciones se promueve la coordinación interinstitucional para la atención de problemas ambientales en la región:*

...

**2.1 Turismo**

*1. Con fundamento en sus atribuciones, la SEMARNAT vigilará que los proyectos de desarrollo turístico cumplan con los siguientes criterios de sustentabilidad:*

- *Evitar la afectación de las especies y poblaciones en riesgo y prioritarias para la conservación conforme a la Ley General de Vida Silvestre, así como de sus hábitats;*
- *Evitar la degradación o destrucción de hábitats y ecosistemas prioritarios como arrecifes, pastos marinos, humedales costeros (principalmente manglares), bahías, esteros, lagunas costeras, islas, **dunas costeras**, entre otros.*

...

**2.7 Medio Ambiente y Recursos Naturales**

*1. La SEMARNAT, en el marco de sus atribuciones, definirá las áreas en las que se deberán implementar esquemas espacialmente explícitos de protección, conservación, preservación y restauración, con base en la información que se genere como resultado de la Agenda de Investigación de este Proceso o de otras fuentes, relativa a:*

<sup>1</sup> SEMARNAT 2013, Manejo de Ecosistemas de Dunas Costeras, Criterios Ecológicos y Estrategias, <https://ciencias.ens.uabc.mx/documentos/libros/LibroDunasCosteras.pdf>.



- Distribución de especies y poblaciones en riesgo y prioritarias para la conservación, identificando rutas migratorias, áreas de crianza, refugio y reproducción.
- Identificación de zonas de riqueza biológica, hábitats y ecosistemas prioritarios (tales como arrecifes; pastos marinos; humedales costeros, en particular manglares; bahías; esteros; lagunas costeras; islas y **dunas costeras**, entre otros) y procesos ecológicos críticos como sugerencias.

8. La SEMARNAT en el marco de sus atribuciones garantizará que a través de la aplicación de programas y en el otorgamiento de concesiones, permisos, licencias, autorizaciones, dictámenes y resoluciones se asegure la protección de:

- Las especies y poblaciones en riesgo y prioritarias para la conservación conforme a la Ley General de Vida Silvestre, así como de sus hábitats;
- Los hábitats y ecosistemas prioritarios como arrecifes, pastos marinos, humedales costeros (principalmente manglares), bahías, esteros, lagunas costeras, islas, **dunas costeras**, entre otros.

## 8. ENFOQUE PRECAUTORIO

El principio precautorio establece que la falta de información no debe ser usada como razón para postergar la definición y aplicación de medidas para prevenir la degradación grave o irreversible de los ecosistemas. Así, para aplicar el principio precautorio en el Golfo de California, las entidades de la Administración Pública Federal se comprometen a las siguientes acciones:

1. Con fundamento en sus respectivas atribuciones, la SEMARNAT, la SAGARPA, la SCT y la SECTUR deberán impulsar que en la realización de sus funciones se considere la aplicación del principio precautorio antes referido.
2. Con fundamento en sus respectivas atribuciones, la SEMARNAT, la SAGARPA, la SCT y la SECTUR deberán garantizar que se lleve a cabo la evaluación detallada para asegurar que las alteraciones producidas por las actividades humanas se mantengan dentro de límites aceptables y con ello evitar, en la medida de lo posible, daños al ambiente graves o irreversibles.
3. Con fundamento en sus respectivas atribuciones, la SEMARNAT, la SAGARPA, la SCT y la SECTUR deberán garantizar que, cuando exista el riesgo de daños graves o irreversibles a los ecosistemas, producto de una actividad humana, la realización de ésta sólo deberá ser permitida si el daño puede ser mitigado o limitado en su extensión y si se genera un beneficio potencial neto para la sociedad derivado de dicha actividad.

(Énfasis añadido).

Considerando la visita técnica por el personal adscrito al Parque Nacional de Cabo Pulmo, así como el análisis del perfil de elevación del sitio del **proyecto** antes señalado, y para dar cumplimiento con el criterio ecológico aplicable 110 previsto en el POEL Los Cabos, el numeral 8 de la acción 2.7 Medio Ambiente y Recursos Naturales, del POE MGC, que estipula que SEMARNAT en el marco de sus atribuciones garantizará que a través de la aplicación de programas y en el otorgamiento de autorizaciones, dictámenes y resoluciones se asegure la protección de los hábitats y ecosistemas prioritarios como dunas costeras, y aplicando el Enfoque Precautorio previsto en el POE MGC, citado en el párrafo anterior; esta Oficina de

"LA FINCA."

Jerónimo Prieto Barbachano

Página 29 de 50



Representación determina establecer como medida preventiva una zona de conservación de dunas costeras, mediante el cual, se conserve el primer cordón de dunas al interior del polígono del **proyecto** sin alteraciones ni modificaciones, es decir, que se mantenga la duna costera en condiciones naturales, con la cobertura vegetal intacta y libre de cualquier construcción fija, instalación móvil o sellamiento del suelo; de modo que se eviten impactos negativos, se garantice una protección y preservación de dicho ecosistema costero. Esta zona de conservación de dunas costeras no deberá ser inferior a 3,875.179 m<sup>2</sup> y estará ubicada en la porción oeste del polígono del **proyecto**, conforme a lo establecido en el Término Primero de la presente Resolución.

Asimismo, con fundamento en el mismo Enfoque Precautorio previsto en el POE MGC, citado anteriormente, esta Oficina de Representación establece que quedará prohibido la instalación de plantas desaladoras para abastecer de agua al **proyecto**, toda vez que la salmuera de retroceso podía alterar la calidad del agua de mar adyacente al **proyecto**, misma que se encuentra al interior del polígono del Área Natural Protegida Parque Nacional Cabo Pulmo.

Que conforme al Programa de Manejo del Parque Nacional de Cabo Pulmo, publicado en el Diario Oficial de la Federación el 26 de octubre de 2009, el sitio del **proyecto** se encuentra FUERA del Área Natural Protegida, pero dentro de su área de Influencia. Dicho Programa de Manejo considera a las dunas costeras y playas como áreas frágiles y sensibles, ya que son zonas que visitan temporalmente algunas especies protegidas por la NOM-059-SEMARNAT-2010; por lo cual el Programa de Manejo, establece en la fracción IX de la Regla 73 que dichas áreas frágiles no deberán ser modificadas o removidas. La playa colindante al **proyecto**, pertenece a la subzona de preservación 2 (SP2) con base a la zonificación del Programa anteriormente mencionado; se caracteriza por albergar sitios de anidación de tortugas marinas, tales como *Chelonia agassizi*, *Lepidochelys olivacea* y *Dermochelys coriacea*, las cuales están en Peligro de Extinción de acuerdo con la anterior normativa mexicana. El análisis espacial efectuado por medio del Sistema de Información Geográfica para la Evaluación del Impacto Ambiental (SIGEIA) constató que el polígono del **proyecto** se encuentra cercano a registros de zonas de anidación de tortugas marinas. Por consiguiente, el **promoviente** deberá garantizar que las obras y actividades realizadas para construcción y desarrollo del **proyecto** no interfieran con los sitios de anidación de tortugas marinas y sus procesos biológicos, en congruencia con la NOM-162-SEMARNAT-2012. De igual manera, aunque el proyecto se encuentra FUERA del polígono del Parque Nacional Cabo Pulmo, con la finalidad de garantizar los procesos de continuidad dentro de ésta Área Natural Protegida, deberá mantener un área de conservación de dunas costeras de 3,875.179 m<sup>2</sup>, misma que deberá permanecer en condiciones naturales y libre de cualquier construcción, en la faja de 70 m en línea recta respecto a la pleamar, así como dar cumplimiento a la Regla 73, fracciones III, IV, V, IX, XXIII y XXV del Programa de Manejo del Parque Nacional de Cabo Pulmo.

Que el sitio del proyecto "**Casa Habitación Cabo Pulmo, Municipio de Los Cabos, B.C.S.**", se encuentra ubicado en el mismo sitio que el proyecto "**La Finca**" (**proyecto**), con la diferencia que el primero, contaba con una superficie total de 9,758.86 m<sup>2</sup>, mayor a la superficie actual del **proyecto**, que es de 8,237.179 m<sup>2</sup>. Además, el primer proyecto se encontraba más cerca de la línea de costa y dentro del polígono del Área Natural Protegida Parque Nacional Cabo Pulmo, a diferencia del **proyecto** actual, "La Finca", que se encuentra fuera del Área Natural Protegida y

"LA FINCA."

Jerónimo Prieto Barbachano

Página 30 de 50



sus obras se ubicarán a una distancia en línea recta mayor a 70 m de la línea de costa.

Por otra parte, se ha determinado a través de la herramienta del SIGEIA que el polígono donde se pretende desarrollar el **proyecto** presenta una superposición con una porción de terreno donde se pretende desarrollar otro proyecto, el cual se encuentra actualmente en etapa de evaluación y está registrado bajo el número de bitácora 09/MG-0142/12/20, con la correspondiente clave del **proyecto** 03BS2020V0045. El **proyecto** anteriormente mencionado, consiste en la pavimentación del camino existente El Rincón – Cabo Pulmo, cuyo derecho de vía tendrá una amplitud de 20 m a cada lado del eje central del camino. La presencia de ambos proyectos de manera simultánea, podrían provocar impactos ambientales acumulativos, sinérgicos y residuales en la porción del terreno que incide con el derecho de vía de la vialidad, por lo que esta Oficina de Representación, con fundamento en el principio precautorio previsto por el Programa de Ordenamiento Ecológico Marino del Golfo de California, determina establecer un área de amortiguamiento, que delimita el derecho de vía de la porción de la vialidad que incide con el polígono del proyecto. Esto, con la finalidad de que cualquier obra de construcción o mantenimiento relacionado con la carretera, no interfiera negativamente con el desarrollo del **proyecto**, así como evitar posibles situaciones de riesgo relacionados con el aumento de tráfico en la zona, asegurando el bienestar y protección de los residentes y usuarios asociados al **proyecto**. De igual manera, esta área de amortiguamiento que incide con el derecho de vía, pretende contribuir a una gestión más sostenible del entorno natural al no promover la afectación por impactos acumulativos y sinérgicos en una misma porción de terreno. El área de amortiguamiento no deberá ser inferior a 831 m<sup>2</sup> y deberá estar libre de cualquier tipo de actividad, obra fija o instalación móvil, como lo especifica el Término Primero de la presente Resolución.

Que, el Acuerdo por el que se actualiza la disponibilidad media anual de agua subterránea de los 653 acuíferos de los Estados Unidos Mexicanos, mismos que forman parte de las regiones hidrológico-administrativas que se indican, publicado en el Diario Oficial de la Federación el 09 de noviembre de 2023, señala que el acuífero de Cabo Pulmo definido con la clave 0318, donde se ubica el **proyecto**, presenta un déficit de -2.286941 hm<sup>3</sup>/año. De modo que, teniendo en consideración la limitación del recurso hídrico, esta Oficina de Representación solicita al **promoviente** que presente el título de concesión para aprovechamiento de aguas subterráneas o superficiales, emitido por CONAGUA, del cuerpo de agua que abastecerá al **proyecto**, mismo que deberá estar vigente, con un volumen autorizado suficiente para la demanda de agua del **proyecto** y que el uso señalado en la concesión, sea congruente con la actividad del **proyecto**. En caso de que el titular de la concesión para aprovechamiento de aguas subterráneas, sea una razón social distinta al **promoviente**, además de lo anterior, deberá de presentar documentación, que acredite al concesionario la factibilidad de abastecer al **proyecto**. Lo anterior en conformidad con los artículos 8 de la Ley General de Bienes Nacionales, 21 de la Ley de Aguas Nacionales y 31 de su Reglamento.

Que en la **MIA-P** e información Adicional mencionada en el Resultando XVIII, el **promoviente** plantea la implementación de un sistema humedal artificial para que las aguas residuales generadas por el **proyecto** reciban un tratamiento de forma natural. Sin embargo, los propágulos o semillas de las especies de flora a utilizar en el humedal artificial podrían propiciar la introducción de alguna especie de flora exótica invasora y por la cercanía con el polígono del

"LA FINCA."

Jerónimo Prieto Barbachano

Página 31 de 50

A  
X  
M



Parque Nacional de Cabo Pulmo, es un riesgo que se deberá de evitar, toda vez que contravendría la Regla 73, fracción III del Programa de Manejo del Parque Nacional de Cabo Pulmo. Cabe resaltar que, tomando en cuenta la opinión técnica de la Comisión Nacional para el Conocimiento y Uso de la Biodiversidad, señalada en el Resultado XVII de la presente Resolución, la diversidad biológica nativa de la zona se encuentra amenazada por especies invasoras. Según el Sistema Nacional de Información sobre Biodiversidad, se han registrado 115 casos de 6 especies invasoras dentro de la zona, lo que enfatiza la importancia de llevar a cabo una gestión más eficiente en relación al control de flora y fauna doméstica y exótica.

En adición a lo anterior, el **promoviente** deberá dar cumplimiento con el artículo 56 de la Ley de Equilibrio Ecológico y Protección del Ambiente del estado de Baja California Sur, por lo que deberá implementar una Planta de Tratamiento de Aguas Residuales (PTAR), que incluya como tratamiento final del agua una etapa de desinfección, de tal forma que garantice que las aguas tratadas provenientes del sistema de tratamiento de aguas residuales del **proyecto** cumplan con los límites permisibles establecidos por la NOM-001-SEMARNAT-2021, debido al riesgo de infiltración o escurrimiento de las aguas tratadas a bienes nacionales, por la proximidad del **proyecto** con el mar. Como evidencia del cumplimiento de la anterior normativa mexicana citada, deberá presentar conforme a lo previsto en el **TERMINO NOVENO** de la presente Resolución. Los resultados de los análisis señalados en esta Norma Oficial Mexicana, deberán ir acompañados de un informe elaborado por el **promoviente**, donde compare los resultados obtenidos, con los límites máximos permisibles por dicha norma oficial, para identificar claramente si los parámetros cumplen o no cumplen con los límites establecidos por la misma. Dicho reporte deberá incluir una descripción detallada del sistema de tratamiento de aguas residuales instalada, sus dimensiones, su capacidad en volumen por unidad de tiempo del tratamiento de las aguas residuales, su ubicación georreferenciada, misma, que deberá ubicarse en la porción más alejada al mar, al interior del polígono para cambio de uso de suelo de áreas forestales en zonas áridas, destinado a la construcción y operación del **proyecto**.

Por lo expuesto en párrafos anteriores, esta Oficina de Representación establece de forma preventiva que el sistema humedal artificial NO se implemente como tratamiento de las aguas residuales generadas por el **proyecto**, debido al riesgo de vertimiento de agua tratada al mar, con una calidad fuera de los límites permisibles por la NOM-001-SEMARNAT-2021, así como el riesgo de introducción de especies exóticas al sitio del **proyecto** y su área de influencia.

Por lo anterior 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, en tanto se realice en cumplimiento a los Términos y Condicionantes establecidos en la presente Resolución. Además, los efectos en el ecosistema que pudieran ser afectados podrán ser mitigados y/o compensados con las medidas preventivas, de mitigación y compensación señaladas en la documentación presentada, así como las incluidas en el presente oficio para evitar o reducir al mínimo los efectos negativos sobre el ambiente.

"LA FINCA,"

Jerónimo Prieto Barbachano

Página 32 de 50



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. Jerónimo Prieto Barbachano, por conducto de su apoderado legal el C. Ramiro Bustos Pimental, se le denominar el **promoviente**, se autoriza condicionadamente, para estar en posibilidad de cumplir con los requisitos que para tal efecto exige la normatividad aplicable al caso en el estudio. Además, al aplicar las medidas de prevención y mitigación, las obras y/o actividades del **proyecto**, no influirán de manera adversa y significativa en la calidad del sistema ambiental, no afectarán de manera significativa a las especies de flora y fauna con alguna categoría de riesgo, ni a la vegetación que sirva como zona de anidación, refugio y reproducción para la fauna silvestre. Toda vez que la maquinaria a utilizarse deberá encontrarse dentro de los rangos permitidos por las Normas Oficiales Mexicanas, esta Oficina de Representación Federal considera que dichas actividades son factibles de desarrollarse en el sitio propuesto siempre y cuando el **promoviente** se sujete a las medidas de prevención, mitigación y compensación señaladas en la **MIA-P**, sus anexos, e información adicional, así como al cumplimiento de los términos y condicionantes de la presente Resolución, para minimizar los impactos ambientales adversos que puedan ocasionarse sobre los componentes ambientales del área de influencia del **proyecto**. Por lo que, en el ejercicio de sus atribuciones, esta Oficina de Representación determina que el **proyecto**, objeto de la evaluación que se dictamina, **es ambientalmente viable**, debiéndose sujetar a los siguientes:

**TÉRMINOS**

**PRIMERO. SE AUTORIZA DE MANERA CONDICIONADA** realizar el cambio de uso de suelo de áreas forestales en zonas áridas en una superficie de 3,531 m<sup>2</sup>, para llevar a cabo la construcción, operación y mantenimiento de un desarrollo inmobiliario en ecosistema costero, consistente en infraestructura para alojamiento turístico con una superficie de desplante o construcción en planta baja de 1,666.7 m<sup>2</sup>, un área de conservación de dunas costeras de 3,875.179 m<sup>2</sup>, en un predio con una superficie total de 8,237.179 m<sup>2</sup> (0.8237179 ha), a desarrollarse en el Lote fusionado de la fracción A y B del Lote 15, con clave catastral 4-03-109-0072 de la zona denominada Nuevo San Juan, Cabo Pulmo, Delegación de La Ribera, Municipio de Los Cabos, Baja California Sur.

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

Polígono general del proyecto					
Vértices	X	Y	Vértices	X	Y
1	660505.6153	2593084.2010	5	660552.9492	2593095.4370
2	660514.1643	2593084.4160	6	660607.2744	2593093.5250
3	660535.1042	2593087.9150	7	660610.8284	2593013.3960
4	660545.4789	2593090.7860	8	660495.1081	2593017.1160
<b>Superficie total = 8,237.179 m<sup>2</sup></b>					

"LA FINCA."

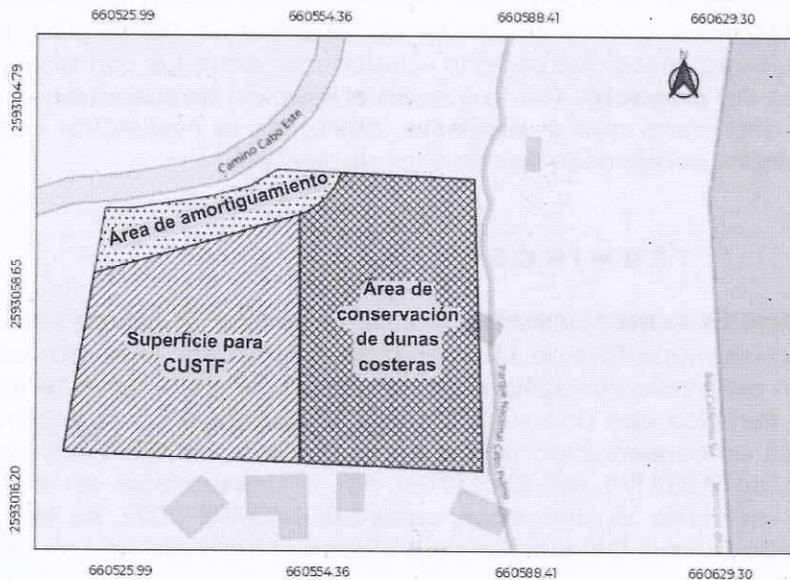
Jerónimo Prieto Barbachano

Página 33 de 50



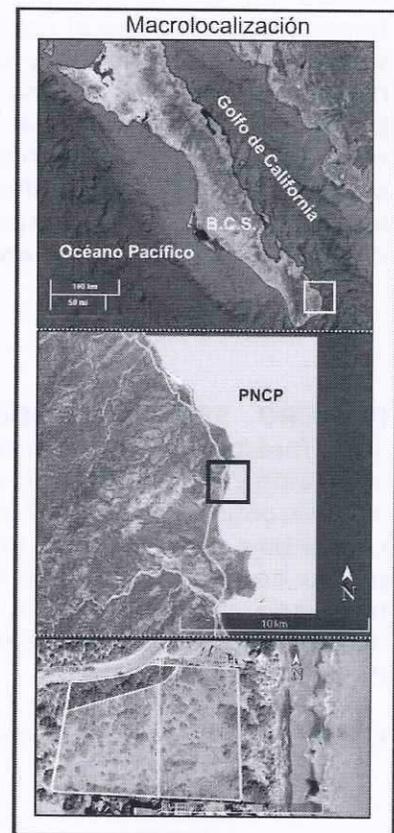
La distribución de las superficies que conforman al **proyecto** será la siguiente:

Uso de suelo	Superficie (m <sup>2</sup> )
Superficie para cambio de uso de suelo de áreas forestales en zonas áridas (CUSTF), único sitio donde se realizarán las construcciones del <b>proyecto</b> .	3,531
Área de conservación de dunas costeras	3,875.179
Área de amortiguamiento	831
<b>Total</b>	<b>8,237.179</b>



### Símbología

- Superficie para cambio de uso de suelo en terrenos forestales (CUSTF).
- Área de conservación de dunas costeras.
- Área de amortiguamiento.



**Figura 1.** Polígono general del **proyecto**. En su porción Este, colindante con el frente de playa, se señala el **ÁREA DE CONSERVACIÓN DE DUNAS COSTERAS**, que permanecerá en condiciones naturales, con cobertura de vegetación silvestre intacta, **SIN** construcciones, **SIN** infraestructura móvil y **SIN** sellamiento de suelo. En la porción Noroeste del polígono del **proyecto** se ubica el área de amortiguamiento por el derecho de vía, que igualmente permanecerá **SIN** construcciones. La superficie para cambio de uso de suelo de áreas forestales en zonas áridas (CUSTF) se localiza en la porción Oeste del polígono del **proyecto**, dentro de la cual se construirá la infraestructura para alojamiento turístico y de apoyo con una superficie de desplante o construcción en planta baja de 1,666.7 m<sup>2</sup>.

"LA FINCA."

Jerónimo Prieto Barbachano

Página 34 de 50



La **superficie para cambio de uso de suelo de áreas forestales en zonas áridas (CUSTF)** es de 3,531 m<sup>2</sup>, dentro de la cual se construirá un desarrollo inmobiliario en ecosistema costero para alojamiento turístico e infraestructura de apoyo, con una superficie de desplante o construcción en planta baja de 1,666.7 m<sup>2</sup>; mientras que el **Área de Conservación de Dunas Costeras** es de 3,875.179 m<sup>2</sup> y el **Área de Amortiguamiento** de 831 m<sup>2</sup>. Estas tres áreas se ubican al interior del polígono general del **proyecto** y se encuentran delimitadas por las siguientes coordenadas UTM:

Ubicación de la superficie para cambio de uso de suelo de áreas forestales en zonas áridas destinada a la construcción y operación del proyecto					
Vértices		X		Y	
1		660495.1081		2593017.1160	
2		660502.9200		2593066.1400	
3		660555.7900		2593082.1600	
4		660559.1000		2593083.1800	
5		660560.4600		2593015.1100	
<b>Superficie total = 3,531 m<sup>2</sup></b>					
Ubicación del área de Conservación de Dunas Costeras					
Vértices	X	Y	Vértices	X	Y
1	660560.4600	2593015.1100	6	660566.6700	2593088.3600
2	660610.8284	2593013.3960	7	660564.0200	2593085.9300
3	660607.2744	2593093.5250	8	660560.7800	2593083.8400
4	660570.7900	2593094.8200	9	660559.1000	2593083.1800
5	660568.9500	2593091.3200	-	-	-
<b>Superficie total = 3,875.179 m<sup>2</sup></b>					
Ubicación del área de Amortiguamiento					
Vértices	X	Y	Vértices	X	Y
1	660502.9200	2593066.1400	7	660570.7900	2593094.8200
2	660559.1000	2593083.1800	8	660552.9492	2593095.4370
3	660560.7800	2593083.8400	9	660545.4789	2593090.7860
4	660564.0200	2593085.9300	10	660535.1042	2593087.9150
5	660566.6700	2593088.3600	11	660514.1643	2593084.4160
6	660568.9500	2593091.3200	12	660505.6153	2593084.2010
<b>Superficie total = 831 m<sup>2</sup></b>					

Las características de las áreas que conforman al **proyecto** son las siguientes:

- **Área de Conservación de Dunas Costeras.** Se delimita con el objetivo de proteger las dunas costeras al interior del polígono del **proyecto** en cumplimiento con los criterios ecológicos I10 y K13, previstos en el POEL Los Cabos. Esta Área de Conservación, deberá de contar con al menos 3,875.179 m<sup>2</sup> y deberá permanecer en condiciones naturales, con la cobertura de vegetación silvestre intacta y libre de cualquier tipo de construcción fija, instalación móvil, o sellamiento del suelo, en la faja de 70 m en línea recta respecto a la pleamar, de tal manera

"LA FINCA."

Jerónimo Prieto Barbachano

Página 35 de 50



que se garantice la conservación de la zona de dunas y su transición a matorral. En esta Zona de Conservación NO se deberá construir muro perimetral que interrumpa o desvíen el flujo de sedimentos o acción eólica que ocasionen la modificación del balance sedimentario del sistema de dunas costeras.

- **Área de amortiguamiento.** Se considera como área de amortiguamiento la porción Noroeste del polígono del **proyecto** que incide con el derecho de vía del camino existente El Rincón – Cabo Pulmo, con la finalidad de evitar la afectación por impactos ambientales acumulativos y sinérgicos en una misma porción de terreno. El área de amortiguamiento deberá ser al menos de 831 m<sup>2</sup> y deberá mantenerse libre de cualquier construcción, obra fija o instalación móvil.
- **Superficie para cambio de uso de suelo de áreas forestales en zonas áridas destinada a la construcción y operación de un desarrollo inmobiliario e infraestructura de apoyo.** Se destinará una superficie de 3,531 m<sup>2</sup> en la porción Oeste del polígono del **proyecto**, donde se llevará acabo el cambio de uso de suelo de áreas forestales en zonas áridas. Al interior de esta superficie, se llevará a cabo la construcción y operación de un desarrollo inmobiliario en ecosistema costero para el alojamiento turístico del **proyecto**, así como su infraestructura de apoyo, que en conjunto sumarán una superficie de desplante o construcción en planta baja de 1,666.7 m<sup>2</sup>. Los elementos a construirse al interior de la superficie de cambio de uso de suelo de áreas forestales en zonas áridas, son los siguientes:
  1. **Área privada.** Edificación de un nivel, contará con 4 habitaciones sencillas, 4 habitaciones dobles, garaje, bodega de juguetes, sótano técnico, depósito y baño externo.
  2. **Club de playa.** Edificación de un nivel, contará con barra, comedor y zona de regaderas.
  3. **Área social.** Edificación de un nivel, contará con cocina, comedor, área de servicio, almacén, sala y comedor, cuarto familiar, cuarto de estudio, alberca con sótano técnico.
  4. **Área de servicio.** Edificación de un nivel, contará con sala - comedor, 2 habitaciones y zona de lavandería.
  5. **Área exterior.** Contará con plazoleta de acceso, escalinata de acceso al área social y andadores.
  6. **Servicios urbanos:**
    - a. **Abastecimiento de agua potable.** La fuente de abastecimiento es por medio de la contratación de permisionarios de agua potable a través del servicio de pipas. Para lo cual, el **promovente** deberá contar con un título de concesión para aprovechamiento de aguas subterránea o superficiales, emitido por CONAGUA, del cuerpo de agua que abastecerá al **proyecto**, mismo que deberá estar vigente, con un volumen autorizado suficiente para la demanda de agua de 147,000 litros mensuales y que el uso señalado en la concesión, sea congruente con la actividad del **proyecto**. En caso de que el titular de la concesión para aprovechamiento de aguas subterráneas o superficiales, sea una razón social distinta al **promovente**, además de lo anterior, deberá presentar documentación, que acredite al concesionario la factibilidad de abastecer al **proyecto** a través de pipas el volumen de agua de 147,000 litros mensuales requerido para la operación del **proyecto**.



- b. Sistema de tratamiento de aguas residuales.** Deberá instalar una Planta de Tratamiento de Aguas Residuales (PTAR), en cumplimiento al criterio ecológico 15 del POEL Los Cabos. La PTAR deberá incluir un tratamiento final de desinfección de las aguas tratadas, de tal manera que el **promoviente** garantice que la calidad el agua tratada proveniente del **proyecto** cumpla con los límites permisibles establecidos por la NOM-001-SEMARNAT-2021, por la proximidad del **proyecto** con el mar, como un bien nacional.

La PTAR tendrá una capacidad de al menos 1.10 litros/segundo, y estará equipada con una cisterna destinada para el almacenamiento de agua tratada, para ser bombeada posteriormente hacia los inodoros de los sanitarios, donde será reutilizada. El agua tratada proveniente de la PTAR, podrá ser utilizada para el riego de áreas verdes, únicamente si cumple con los límites permisibles establecidos por la NOM-001-SEMARNAT-2021, por la proximidad del **proyecto** con el mar.

La operación del sistema de tratamiento de aguas residuales, incluyendo su etapa de desinfección, no deberá incluir la realización de alguna actividad altamente riesgosa conforme al primer y segundo Listado de Actividades Altamente Riesgosas, publicado en el DOF el 28 de marzo de 1990 y el 04 de mayo de 1992, respectivamente.

La PTAR **NO** deberá incluir la implementación de una fosa séptica de conformidad con artículo 56 de la Ley de Equilibrio Ecológico y Protección del Ambiente el estado de Baja California Sur.

La PTAR deberá ser ubicada al interior del polígono para cambio de uso de suelo de áreas forestales en zonas áridas del **proyecto**, en su extremo más distante de la zona de playa.

- c. Energía eléctrica.** El **proyecto** incluirá un sistema fotovoltaico conformado por 226 módulos policristalinos con una potencia de 445 W, para integrar un sistema con capacidad de 100.57 kW (0.100 MW). La distribución de estos módulos se dividirá en 6 diferentes áreas; 5 se localizarán en las cubiertas de las azoteas correspondientes a los espacios arquitectónicos del **proyecto**, mientras que el área restante estará al nivel del piso. El sistema fotovoltaico deberá reubicarse dentro del área sujeta para el cambio de uso de suelo de áreas forestales en zonas áridas destinada a la construcción y operación del **proyecto**.

## 7. Obras y actividades provisionales previstas en el proyecto.

Durante la etapa de preparación del sitio y construcción del **proyecto**, se rentarán sanitarios portátiles, estableciendo una proporción de 1 unidad por cada 10 trabajadores. Se colocarán contenedores o depósitos para la gestión adecuada de los residuos generados por la obra. Adicionalmente, se prevé la asignación de un área de trabajo temporal, destinada a la disposición de materiales y herramientas de construcción, así como estacionamiento durante la jornada laboral. Todas las obras y actividades provisionales del **proyecto** se realizarán dentro del área para cambio de uso de suelo de áreas forestales en zonas áridas, destinada a la construcción y operación del **proyecto**. Una vez concluida la etapa de preparación de sitio y construcción del **proyecto**, deberán ser retiradas.

"LA FINCA."

Jerónimo Prieto Barbachano

Página 37 de 50



**SEGUNDO.** La presente autorización del **proyecto** tendrá una vigencia de **05 (cinco)** años para la etapa de preparación de sitio, que consiste en el cambio de uso de suelo de terrenos forestales y construcción. La vigencia para la etapa de operación y mantenimiento será de **20 (veinte)** años. El primer plazo empieza a contar a partir de la firma de notificación de la presente Resolución y el segundo plazo una vez concluido el primero.

La vigencia del **proyecto** podrá ser renovada a solicitud de la **promovente**, únicamente si se demuestra que conforme al Atlas Nacional de Riesgos no existe riesgo de inundación o de marea de tormenta en el sitio del **proyecto** para el periodo de retorno por el mismo plazo que solicite ampliar la vigencia. O bien, si cuenta con una obra de protección previamente autorizada con su respectivo estudio hidrológico que garantice que no existe riesgo por algún fenómeno hidrometeorológico para el periodo de retorno por el mismo plazo que solicite ampliar la vigencia.

Además de lo anterior, para que la vigencia del **proyecto** pueda ser renovada a solicitud del **promovente**, deberá acreditar previamente haber cumplido satisfactoriamente con todos los Términos y Condicionantes de la presente Resolución, así como las medidas de mitigación y/o compensación establecidas por el **promovente** en la **MIA-P**. Para lo anterior, deberá solicitar por escrito a esta Oficina de Representación la aprobación de su solicitud, antes del término de cada una de las vigencias de las diferentes etapas señaladas en el primer párrafo de este Término.

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

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

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

**CUARTO.** El **promovente** queda sujeta a cumplir con las obligaciones contenidas en el artículo 50, del Reglamento de la Ley General del Equilibrio Ecológico y la Protección al Ambiente en Materia de Evaluación del Impacto Ambiental y en caso de que desista de realizar las

"LA FINCA."

Jerónimo Prieto Barbachano

Página 38 de 50



actividades motivo de la presente autorización, deberá informar a esta Oficina de Representación para que determine las medidas que deban adoptarse, a efecto de que no se produzcan alteraciones del equilibrio ecológico, la biodiversidad, o se generen efectos adversos a sus componentes.

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

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

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

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

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

1. Se implementará un Programa de Difusión y Concientización Ambiental, el cual consistirá en diseñar e impartir talleres y cursos de capacitación al personal que labora en el **proyecto**, sobre la protección de fauna terrestre, especies de importancia y normatividad aplicable, para que los operadores del **proyecto** y contratistas sean informados de sus obligaciones ambientales.

"LA FINCA."

Jerónimo Prieto Barbachano

Página 39 de 50



2. Se diseñará y distribuirá información impresa (tríptico, díptico o volante) a los turistas visitantes del **proyecto**, o bien se ubicará en sus habitaciones, sobre la importancia del ecosistema de dunas costeras y el Área Natural Protegida, Parque Nacional Cabo Pulmo, colindantes al **proyecto**, así como la importancia de conservarlas y las medidas que deberán implementar para contribuir a su protección.
3. Se elaborarán y colocarán estratégicamente letreros en inglés y español para que los visitantes colaboren con el cuidado y protección de las dunas costeras, así como la riqueza biológica de la zona marina y las recomendaciones para su uso, haciendo énfasis en las medidas de precaución y protección de la playa como sitio de anidación de tortuga marina, lo cual incluye NO introducir a mascotas en la zona de dunas y playa.
4. Previo a la extracción de la vegetación se realizarán recorridos para fomentar el desplazamiento de fauna silvestre. En caso de ubicar posibles nichos de anidación o especies de fauna serán capturadas y liberadas en los terrenos aledaños.
5. Se deberá garantizar el cuidado de la zona de la duna costera manteniendo los 70 m lineales del criterio ecológico K13 del POEL de Los Cabos.
6. Se ejecutará un programa de rescate y reubicación de flora silvestre antes del desmonte y despalle del área asignada para cambio de uso de suelo de áreas forestales en zonas áridas destinada a la construcción y operación del **proyecto**, que señala el Término Primero de la presente Resolución. Los métodos y/o técnicas de extracción y traslado deberán ser adecuados para garantizar la efectividad y evitar cualquier daño a la flora silvestre. El programa deberá asegurar el 80% de sobre vivencia de las especies rescatadas, dando prioridad a aquellas especies sensibles, de lento crecimiento e importancia endémica. Las especies que estén amparadas por la NOM-059-SEMARNAT-2010 deberán ser rescatadas en su totalidad.
7. El derribo y desmonte de la vegetación se ejecutará de forma direccional y paulatina para permitir el desplazamiento de fauna silvestre.
8. Evitar al máximo realizar el derribo de la vegetación en días lluviosos y con viento para evitar la erosión del suelo.
9. Se aplicarán riegos en los lugares por donde transiten vehículos con el propósito de mitigar la dispersión de partículas en el aire que puedan resultar de materiales no consolidados.
10. El equipo y maquinaria deberán contar con mantenimiento preventivo y se evitará dejarlos encendidos (moto-sierras) innecesariamente.
11. Se pondrán letreros con información de prohibición de captura, extracción, uso de especies de flora y fauna y con la restricción de tirar basura.
12. Se implementará un programa de residuos sólidos urbanos, el cual consistirá reducir al máximo la generación de residuos, así como reciclar y reutilizar en medida de lo posible los mismos, además de especificar y señalar los lineamientos para el manejo de desechos sólidos (tiempos, ubicación, características de contenedores, etc.) y fijar un área de acopio de los residuos.
13. Se implementará un programa de seguridad y atención a emergencias, cuya finalidad primordial es contar con las medidas de seguridad para evitar accidentes de trabajo durante la operación y mantenimiento del **proyecto**. Además, se diseñarán planes de atención a emergencias para hacer frente a cualquier evento extraordinario que pudiera ocurrir, ya sea huracanes, incendios u otras situaciones críticas.



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

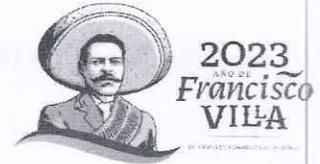
## CONDICIONANTES

1. Previo al inicio de obras el **promoviente** deberá contar con la autorización de cambio de uso del suelo de terrenos forestales, para la superficie de 3,531 m<sup>2</sup>, delimitada en el Término Primero de la presente Resolución y **FUERA del ecosistema de dunas costeras**, en Materia Forestal y Suelos, emitida por esta Oficina de Representación y deberá dar cumplimiento a los términos y condicionantes de las Resoluciones que emane del Estudio Técnico Justificativo, así como su respectivo Programa de Rescate y Reubicación de Flora y Fauna silvestre.
2. El **promoviente** deberá mantener el Área de Conservación de Dunas Costeras de al menos 3,875.179 m<sup>2</sup> al interior del polígono del **proyecto**, en su porción Este, delimitada en el Término Primero de la presente Resolución, misma que deberá de permanecer en condiciones naturales, con la cobertura de vegetación silvestre intacta y libre de cualquier tipo de construcción fija, instalación móvil, o sellamiento del suelo, en la faja de 70 m en línea recta respecto a la pleamar, de tal manera que se garantice la conservación del ecosistema de dunas costeras y su transición a matorral. Lo anterior, en cumplimiento a los criterios ecológicos I10 y K13, previstos en el POEL Los Cabos.
3. Como medida precautoria, el **promoviente** deberá mantener un Área de Amortiguamiento de al menos 831 m<sup>2</sup>, en la porción Noroeste del polígono del **proyecto** que incide con el derecho de vía del camino existente El Rincón – Cabo Pulmo, la cual deberá mantenerse libre de cualquier construcción, obra fija o instalación móvil, con la finalidad de evitar la afectación por impactos ambientales acumulativos y sinérgicos en una misma porción de terreno.
4. Queda estrictamente prohibido el tránsito de vehículos automotores, bicicletas, animales de carga y mascotas por el ecosistema de dunas costeras al interior del polígono del **proyecto**, así como el ecosistema de dunas costeras y zona de playa colindante al **proyecto**, toda vez que comprende la zona de influencia del Área Natural Protegida Parque Nacional Cabo Pulmo.
5. Deberá implementar un **Programa de Monitoreo y Conservación de Dunas Costeras** el

"LA FINCA."

Jerónimo Prieto Barbachano

Página 41 de 50



cual tendrá como objetivo principal el de proteger, conservar y restaurar el ecosistema de dunas costeras durante todas las etapas del **proyecto**, implementando las siguientes medidas:

- 5.1. Previo al inicio de obras, deberá realizar un estudio base del "Área de Conservación de Dunas Costeras", delimitado en el Término Primero de la presente Resolución. Dicho estudio consistirá de manera enunciativa, mas no limitativa, en realizar una tabla con el listado de las especies de flora y fauna presentes en el área de Conservación de dunas al interior del polígono del **proyecto**, además de señalar el número de ejemplares de cada especie y su estado de conservación. Los resultados de dicho estudio, deberán presentarse en esta Oficina de Representación en un plazo no mayor a 90 días hábiles posteriores a la notificación de la presente Resolución.
  - 5.2. Retirar de forma manual los obras preexistentes, ubicadas al interior del polígono del "Área de Conservación de Dunas Costeras" del **proyecto** y remover cualquier resto de escombros presente, de tal forma que se permita restablecer el relieve natural del suelo de las dunas, así como favorecer y propiciar la regeneración natural de la comunidad vegetal nativa y el mantenimiento de la dinámica de acumulación de arena en las dunas.
  - 5.3. NO deberá transitar peatonalmente, ni con vehículos o animales de carga, sobre el "Área de Conservación de Dunas Costeras" al interior del polígono del **proyecto**, con la finalidad de evitar la compactación del suelo y el daño a la vegetación herbácea de las dunas.
  - 5.4. Mensualmente deberá realizar monitoreo de la flora y fauna del "Área de Conservación de Dunas Costeras" del **proyecto**, con la finalidad de valorar que el número de especies y ejemplares de flora y fauna registradas en el estudio base, no se vea afectadas o disminuidas por la construcción y operación del **proyecto**. En caso de que se perciba y registre una afectación o disminución de las mismas, deberán de implementarse inmediatamente medidas correctivas para evitar que el daño al ecosistema de dunas continúe y restaurar la afectación a los elementos que fueron impactados.
  - 5.5. El cumplimiento de este programa deberá reportarse con evidencia fotográfica que permita apreciar claramente la recuperación, protección y conservación del ecosistema de duna costera. Los informes deberán ser presentados conforme a lo establecido por el TÉRMINO NOVENO de la presente Resolución.
  - 5.6. La vigilancia y mantenimiento de la zona de 70 m (el Área de Conservación de Dunas Costeras del **proyecto**), será responsabilidad del propietario, en cumplimiento a lo previsto por el criterio ecológico K13 del POEL Los Cabos.
6. El acceso peatonal del **proyecto** hacia la playa a través de las dunas costeras deberá ser ÚNICAMENTE por medio de andadores elevados tipo armadura, de material degradable y prefabricado, piloteado y no cimentado. Los andadores y plataformas que se localicen sobre el sistema de dunas deben elevarse lo suficiente para permitir el crecimiento de la vegetación (al menos un metro de elevación) y el paso de sedimentos y de fauna. Lo anterior, conforme a lo previsto por los Criterios Ecológicos establecidos en el documento de "Manejo de Ecosistemas de Dunas Costeras, Criterios Ecológicos y Estrategias"



(SEMARNAT, 2013, <https://www.researchgate.net/publication/323487322> ).

En caso de que pretenda instalar andadores elevados para acceder desde el **proyecto** hacia la zona de playa, deberá someter a evaluación dicha obra, mismas que deberán adecuarse a los Criterios Ecológicos citados en el párrafo anterior, señalando dimensiones, ubicación georreferenciada y sus características. Dicha información deberá someterse a evaluación ante esta Oficina de Representación, mediante el trámite de Modificaciones de la obra, actividad o plazos y términos establecidos a proyectos autorizados en materia de impacto ambiental, registrado en el listado de trámites de la Secretaría con la Homoclave SEMARNAT-04-008. Para mayor referencia sobre este trámite podrá consultar la siguiente dirección electrónica:

<https://www.gob.mx/tramites/ficha/modificaciones-de-la-obra-actividad-o-plazos-y-terminos-establecidos-a-proyectos-autorizados-en-materia-de-impacto-ambiental/SEMARNAT1951>

7. Previo al inicio de obras y actividades de cambio de uso de suelo del **proyecto**, el **promoviente** deberá presentar el título de concesión para aprovechamiento de aguas subterráneas o superficiales, emitido por CONAGUA, del cuerpo de agua que abastecerá al **proyecto**, mismo que deberá estar vigente, con un volumen autorizado suficiente para la demanda de agua de 147,000 litros mensuales y que el uso señalado en la concesión, sea para SERVICIOS, o en su caso, sea congruente con la actividad del **proyecto**. En caso de que el titular de la concesión para aprovechamiento de aguas subterráneas o superficiales, sea una razón social distinta al **promoviente**, además de lo anterior, deberá presentar documentación, que acredite al concesionario la factibilidad de abastecer al **proyecto** a través de pipas el volumen de agua de 147,000 litros mensuales requerido para la operación del **proyecto**. Si la fuente de abastecimiento del agua para el **proyecto** es subterránea, deberá provenir de un pozo que se encuentre ubicado en algún acuífero que cuente con disponibilidad media anual de agua subterránea positiva (conforme a lo publicado en el Diario Oficial de la Federación el 17 de septiembre de 2020 y sus actualizaciones subsecuentes). Lo anterior, toda vez que el agua es un recurso limitante para el desarrollo del **proyecto**.
8. El **promoviente** deberá dar aviso 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.
9. Previo a la ejecución del **proyecto**, el **promoviente** deberá implementar un Programa de rescate y reubicación de fauna silvestre, y en caso de presentarse algún ejemplar de fauna silvestre durante la operación.
10. Dentro del programa de rescate y reubicación de flora el **promoviente** deberá asegurar la supervivencia del 100% de todos los ejemplares endémicos e incluidos en alguna categoría de riesgo de la NOM-059-SEMARNAT-2010, así como en su última modificación.
11. El **promoviente** deberá excluir el rescate y reubicación de la especie zacate buffel *Cenchrus ciliaris* debido a que forma parte del listado de las especies invasoras que

"LA FINCA."

Jerónimo Prieto Barbachano

Página 43 de 50



radican en el sitio del **proyecto**. En caso encontrarse con algún ejemplar de dicha especie, deberá ser erradicado junto con sus semillas.

12. El **promovente** deberá colocar mojoneras o señalamientos temporales con materiales visibles para delimitar el área sujeta para cambio de uso de suelo de terrenos forestales destinada a la construcción y operación del **proyecto**, con el fin de evitar la afectación al área de conservación de dunas costeras, área de amortiguamiento y zonas contiguas.
13. El cambio de uso de suelo de áreas forestales en zonas áridas del **proyecto**, deberá realizarse lo más próximo al inicio de su construcción, esto con el objeto de evitar erosión y pérdida de suelo.
14. En las áreas NO construidas del **proyecto**, se deberá mantener la cubierta vegetal original y en los espacios abiertos construidos, la correspondiente a los estratos arbóreo y arbustivo, de conformidad con el criterio ecológico I4 del POEL Los Cabos.
15. En las actividades del desmonte queda estrictamente prohibido hacer uso del fuego, sustancias químicas y/o explosivos, así como en zonas de anidación, refugio y reproducción de fauna silvestre.
16. No se deberá construir ningún muro perimetral que interrumpan o desvíen el flujo de sedimentos o acción eólica que ocasionen la modificación del balance sedimentario del sistema de dunas costeras.
17. El **proyecto** deberá de contar con un máximo de 9 cuartos para alojamiento turístico, de conformidad con la vocación de uso del suelo de la política ambiental de Conservación, aplicable, prevista por el POEL Los Cabos.
18. El **promovente** no deberá utilizar en las zonas ajardinadas del **proyecto** ejemplares de flora consideradas como invasoras conforme al Acuerdo por el que se determina la Lista de las Especies Exóticas Invasoras para México, publicado en el Diario Oficial de la Federación el 07 de diciembre de 2016.
19. Queda prohibido la construcción y operación de una planta desaladora en el sitio del **proyecto**, toda vez que podría afectar la calidad del agua marina adyacente, afectando a especies amenazadas o en peligro de extinción que habitan en el área natural protegida Parque Nacional Cabo Pulmo cuyo objetivo principal es preservar el ecosistema de arrecife coralino presente en el Golfo de California. Lo anterior, con fundamento en el Enfoque Precautorio previsto en el Programa de Ordenamiento Ecológico Marino del Golfo de California, así como los criterios ecológicos H3 y H4 del POEL Los Cabos, aplicables al **proyecto**.
20. Queda prohibido el uso de fosa séptica en el **proyecto**, en congruencia con el artículo 56 de la Ley de Equilibrio Ecológico y Protección del Ambiente el estado de Baja California Sur.



21. La Planta de Tratamiento de Aguas Residuales (PTAR) del **proyecto**, deberá incluir un tratamiento final de desinfección de las aguas tratadas, de tal manera que el **promoviente** garantice que la calidad el agua tratada proveniente del **proyecto** cumpla con los límites permisibles establecidos por la NOM-001-SEMARNAT-2021, por la proximidad del **proyecto** con el mar, como un bien nacional. La operación del sistema de tratamiento de aguas residuales **no deberá** implicar la realización de alguna actividad altamente riesgosa conforme a lo previsto en el primer y segundo Listado de Actividades Altamente Riesgosas, publicado en el Diario Oficial de la Federación el 28 de marzo de 1990 y el 4 de mayo de 1992, respectivamente.

Con la finalidad de garantizar el cumplimiento de esta Condicionante, el **promoviente** deberá de presentar en un plazo no mayor a **90 días hábiles** a partir de la notificación de la presente, un informe en el que se incluya la descripción de la PTAR, sus dimensiones, su capacidad en volumen por unidad de tiempo del tratamiento de las aguas residuales, su ubicación georreferenciada en coordenadas UTM, misma que deberá ubicarse en la porción más alejada al mar, al interior del polígono del **proyecto**, además de especificar las sustancias químicas que utilizará para la desinfección del agua tratada.

22. Una vez que se encuentre en operación la PTAR del **proyecto**, el **promoviente** deberá presentar un informe con los resultados de los parámetros de calidad del agua señalados por la NOM-001-SEMARNAT-2021, con una tabla donde compare los resultados obtenidos, con los límites máximos permisibles por dicha norma oficial, para identificar claramente si los parámetros cumplen o no cumplen con los límites establecidos por la misma. Una vez que compruebe que el agua tratada proveniente de la PTAR del **proyecto** cumple con los parámetros previstos por la NOM-001-SEMARNAT-2010, entonces podrá utilizarla para riego de áreas verdes, debido al riesgo de infiltración o escurrimiento de las aguas tratadas a bienes nacionales, por la proximidad del **proyecto** con el mar. Dicho informe deberá presentarse anualmente conforme a lo establecido en el **TERMINO NOVENO** de la presente Resolución,
23. El **promoviente** deberá reducir al mínimo el uso del agua potable, así como utilizar técnicas de captación de agua pluvial y ahorro de agua, e instalar sistemas para captar el agua proveniente de la condensación de los equipos de aire acondicionado a fin de reutilizarla en el **proyecto**.
24. El **promoviente** deberá asegurarse de que el manejo y disposición final de lodos y biosólidos generados por el sistema de Tratamiento de Aguas Residuales, cumpla con las especificaciones y límites establecidos en la NOM-004-SEMARNAT-2002, Protección ambiental. -Lodos y biosólidos. -Especificaciones y límites máximos permisibles de contaminantes para su aprovechamiento y disposición final. Para evidenciar lo anterior deberá elaborar un reporte anual con información sobre la disposición final de los lodos y biosólidos provenientes del sistema de tratamiento de aguas residuales, con documentación comprobatoria, conforme a lo indicado en el **TERMINO NOVENO** de esta Resolución.

"LA FINCA."

Jerónimo Prieto Barbachano

Página 45 de 50



25. Queda prohibido descargar o infiltrar al suelo o subsuelo, aguas negras o cualquier tipo de agua residual que contenga contaminantes orgánicos (sanitarios y/o fecales) o inorgánicos (detergentes, jabones y/o cualquier tipo de sustancias químicas), así como residuos plásticos.
26. Se prohíbe a el **promovente** 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, en arroyos y en cuerpos de agua. El **promovente** será responsable ambientalmente de cualquier accidente que se presente por no tomar las medidas necesarias para evitarlo.
27. Deberá evitar el uso de utensilios de plástico de un solo uso en las diferentes etapas de **proyecto**.
28. De conformidad con el numeral 5.4 de la Norma Oficial Mexicana NOM-162-SEMARNAT-2012, el **promovente** deberá de cumplir con las siguientes medidas precautorias en la playa de anidación de tortugas marinas colindante al **proyecto**:
- Evitar la remoción de la vegetación nativa y la **introducción de especies exóticas en el hábitat de anidación**.
  - Favorecer y propiciar la regeneración natural de la comunidad vegetal nativa y el mantenimiento de la dinámica de acumulación de arena del hábitat de anidación.
  - Retirar de la playa, durante la temporada de anidación, cualquier objeto móvil que tenga la capacidad de atrapar, enredar o impedir el paso de las tortugas anidadoras y sus crías.
  - Eliminar, reorientar o modificar cualquier instalación o equipo que durante la noche genere una emisión o reflexión de luz hacia la playa de anidación, durante la época de anidación y emergencia de crías de tortuga marina.
  - Orientar los tipos de iluminación que se instalen cerca de las playas de anidación, de tal forma que su flujo luminoso sea dirigido hacia abajo y fuera de la playa, usando alguna de las siguientes medidas para la mitigación del impacto:
    - Luminarias direccionales o provistas de mamparas o capuchas.
    - Focos de bajo voltaje (40 watts) o lámparas fluorescentes compactas de luminosidad equivalente.
    - Fuentes de luz de coloración amarilla o roja, tales como las lámparas de vapor de sodio de baja presión.
  - Tomar medidas para mantener fuera de la playa, durante la temporada de anidación, el tránsito vehicular y el de cualquier animal que pueda perturbar o lastimar a las hembras, nidadas y crías.** Sólo pueden circular los vehículos destinados para tareas de monitoreo y los correspondientes para el manejo y protección de las tortugas marinas, sus nidadas y crías.
29. El **promovente** se asegurará que los materiales necesarios para las obras, se obtengan únicamente de los bancos o casas de materiales autorizadas. Deberá aportar evidencia



documental de lo anterior, conforme a lo señalado en el **TÉRMINO NOVENO** de la presente Resolución.

30. Se deberán usar únicamente los caminos de accesos ya existentes para ingresar al **proyecto**.
31. El **promovente** NO deberá realizar apertura de nuevos caminos o brechas para instalación de líneas de conducción y servicios, fuera del polígono del **proyecto** autorizado en el **TÉRMINO PRIMERO** de la presente Resolución.
32. Durante la etapa de operación del **proyecto** deberá instalar lámparas y equipos ahorradores de electricidad, además de promover la instalación de tecnologías generadoras de electricidad de fuentes renovables.
33. El **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.
34. El **promovente** deberá dar aviso a la Delegación Federal de la Procuraduría Federal de Protección al Ambiente en el Estado de Baja California Sur antes de la conclusión del **proyecto** para que esta pueda verificar el cumplimiento de los Términos, Condicionantes y medidas de mitigación establecidas en la presente Resolución.

## ETAPA DE ABANDONO DEL SITIO.

35. El **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 esta Secretaría con 3 (tres) meses de antelación para determinar las medidas de cierre aplicables al **proyecto**. Para ello, el **promovente** deberá presentar a esta Oficina de Representación de la Secretaría del Medio Ambiente y Recursos Naturales, en el mismo plazo señalado, para su correspondiente aprobación, un Programa de Restauración Ecológica en el que se describan las actividades tendientes a la restauración del sitio. Lo anterior aplica de igual forma en caso de que el **promovente** desista de la ejecución del **proyecto**.

**NOVENO.** El **promovente** deberá presentar a la Delegación de la Procuraduría Federal de Protección al Ambiente en el Estado de Baja California Sur, un informe anual, para las distintas etapas del **proyecto**, sobre el cumplimiento de los Términos y Condicionantes de la presente

"LA FINCA."

Jerónimo Prieto Barbachano

Página 47 de 50



Resolución, con sus respectivos anexos fotográficos, incluyendo las medidas de prevención, mitigación y compensación que propuso en la **MIA-P**, con copia a esta Oficina de Representación de manera electrónica (disco compacto o unidad de memoria USB, NO IMPRESA).

**DÉCIMO.** La presente Resolución a favor del **promovente** es personal. De acuerdo con lo establecido en el Artículo 49, segundo párrafo, del Reglamento de la Ley General del Equilibrio Ecológico y Protección al Ambiente en materia de Evaluación del Impacto Ambiental, en el cual dicho ordenamiento dispone que el **promovente** deba dar aviso a la Secretaría del cambio en la titularidad de su **proyecto**. Esta Oficina de Representación dispone que en caso de que tal situación ocurra y que el **promovente** pretenda transferir la titularidad de su propiedad o parte de la misma, el contrato de transferencia de la propiedad deberá incluir la obligación total o la obligación solidaria del cumplimiento de los términos y condicionantes establecidos en la presente Resolución y tal situación deberá comunicarla por escrito a esta autoridad.

Es conveniente señalar que la transferencia de los derechos de la autorización a la que se refiere el párrafo anterior, se acordará única y exclusivamente en el caso de que el interesado en continuar con el **proyecto**, ratifique en nombre propio ante esta Oficina de Representación, la decisión de sujetarse y responsabilizarse de los derechos y obligaciones impuestos del **promovente** en la presente Resolución.

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

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

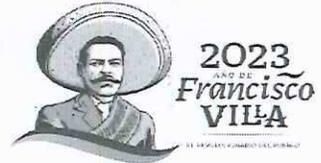
En caso de que las obras y actividades autorizadas pongan en riesgo u ocasionen afectaciones que llegasen a alterar los patrones de comportamiento de los recursos bióticos y/o algún tipo de afectación, daño o deterioro sobre los elementos abióticos presentes en el predio del **proyecto**, así como en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

**DÉCIMO TERCERO.** La Secretaría del Medio ambiente y Recursos Naturales, a través de la Procuraduría Federal de Protección al Ambiente, vigilará el cumplimiento de los Términos y Condicionantes establecidos en el presente Resolutivo, 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.

"LA FINCA."

Jerónimo Prieto Barbachano

Página 48 de 50



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

**DÉCIMO QUINTO.** En caso de que las obras y actividades del **proyecto**, por su acción u omisión, ocasionaran directa o indirectamente algún daño al ambiente, de conformidad con lo previsto con el artículo 6º, de la Ley Federal de Responsabilidad Ambiental, el **promovente** estará en los supuestos que establecen los artículos del 10 al 13 y otros aplicables, por lo que deberá dar cumplimiento a las obligaciones derivadas de los daños de acuerdo a lo previsto en la misma Ley.

**DÉCIMO SEXTO.** Se hace del conocimiento del **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 Oficina de Representación, 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, 3 párrafo primero fracción XV y 83, de la Ley Federal de Procedimiento Administrativo.

**DÉCIMO SÉPTIMO.** Se hace del conocimiento del **promovente**, que de conformidad con lo establecido en el artículo 161 de la Ley General del Equilibrio Ecológico y la Protección al Ambiente, 55 del Reglamento de la Ley General del Equilibrio Ecológico y la Protección al Ambiente en Materia de Evaluación del Impacto Ambiental, que la Procuraduría Federal de Protección al Ambiente podrá realizar los actos de inspección, vigilancia y, en su caso, de imposición de sanciones por violaciones a las disposiciones establecidas.

**DÉCIMO OCTAVO.** La presente Resolución se emite en apego al principio de buena fe al que se refiere el artículo 13 de la Ley Federal de Procedimiento Administrativo, tomando por verídica la información técnica anexa al escrito de ingreso, en caso de existir falsedad de la información, el **promovente** se hará acreedor a las penas en que incurre quien se conduzca con falsedad de conformidad con lo dispuesto en la fracción II y III, del artículo 420 Quater del Código Penal Federal, referente a los delitos contra la gestión ambiental.

**DÉCIMO NOVENO.** No omito manifestar que a quien prestando sus servicios en materia de impacto ambiental faltare a la verdad, se hará acreedor a las penas en que incurre quien se conduzca con falsedad de conformidad con lo dispuesto en la fracción IV, del artículo 420 Quater del Código Penal Federal, referente a los delitos contra la gestión ambiental.

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

**VIGÉSIMO PRIMERO. NOTIFÍQUESE PERSONALMENTE** el presente proveído al C. Jerónimo Prieto Barbachano, por medio de su Apoderado Legal el C. Ramiro Bustos Pimentel, **promovente**, y hágasele saber que los autos del presente expediente podrán ser consultados

"LA FINCA."

Jerónimo Prieto Barbachano

Página 49 de 50



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

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

Así lo resolvió y firma,

**ATENTAMENTE**

Subdelegado de Gestión para la Protección Ambiental y Recursos Naturales  
Encargado de la Oficina de Representación de SEMARNAT en B. C. S.

**M. EN C. RAÚL RODRÍGUEZ QUINTANA**



"Con fundamento en lo dispuesto por los artículos 6, fracción XVI; 32, 33, 34, 35 y 81 del Reglamento Interior de la Secretaría de Medio Ambiente y Recursos Naturales, en suplencia por ausencia definitiva del Titular de la Oficina de Representación de la SEMARNAT en el Estado de Baja California Sur, previa designación, firma el C. Raúl Rodríguez Quintana, Subdelegado de Gestión para la Protección Ambiental y Recursos Naturales."

RRQ/MAMV/JMS/ACM

- C.c.e.p - Mtro. Román Hernández Martínez. Titular de la Unidad Coordinadora de Oficinas Centrales y Gestión Territorial, SEMARNAT.
- C.c.e.p. - Mtro. Alejandro Pérez Hernández. Director General de Impacto y Riesgo Ambiental, SEMARNAT.
- C.c.e.p. - Dra. Andrea Marcela Geiger Villalpando de la PROFEPA en Baja California Sur.
- C.c.p. - Expediente.

"LA FINCA."

Jerónimo Prieto Barbachano

Página 50 de 50