



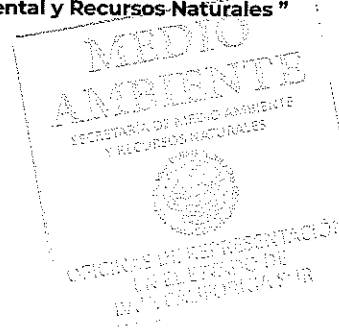
MEDIO AMBIENTE

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-0048/07/23 - 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





MEDIO AMBIENTE

SECRETARÍA DEL MEDIO AMBIENTE Y RECURSOS NATURALES



RECIBI ORIGINAL
09-OCT-2023

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

OFICIO ORE.SEMARNAT-BCS.01391/2023

Clave de proyecto: 03BS2023TD048

Bitácora: 03/MP-0048/07/23

La Paz, Baja California Sur, a 03 de octubre de 2023.

D & D HOLDINGS, S. DE R. L. DE C.V.
POR MEDIO DE SU REPRESENTANTE LEGAL
C. RICARDO GUSTAVO QUINTERO OVALLE

PRESENTE:

VISTO: Para resolver el expediente con número **03/MP-0048/07/23** respecto al Procedimiento de Evaluación y Dictamen de la Manifestación de Impacto Ambiental Modalidad Particular incluyendo sus anexos, serán designados como **MIA-P** de la obra denominado **"TORTUGA BAY"**, de aquí en adelante se le designará el **proyecto** el cual consiste en la construcción de infraestructura inmobiliaria turística, a ubicarse en la Sección Hotelera del Desarrollo Turístico FONATUR en San José del Cabo, Municipio de Los Cabos, Baja California Sur. Y para los efectos de la presente Resolución, en lo sucesivo, a la razón social D&D Holdings, S. de R. L. de C. V., por conducto de su Representante Legal el C. Ricardo Gustavo Quintero Ovalle, se le designará el **promovente** y

RESULTANDO:

I. Que con fecha 18 de julio 2023, ingresó en esta Oficina de Representación de la SEMARNAT en B. C. S. (ORSEMARNATBCS), el trámite SEMARNAT-04-002-A: *Recepción, Evaluación y Resolución de la Manifestación de Impacto Ambiental en su modalidad particular No incluye actividad altamente riesgosa* con solicitud adjunta así como anexos y la MIA-P a fin de dar cumplimiento a lo establecido en los artículos 4º, 5º fracciones II y X; 28 fracción **IX**, 30 párrafo primero, 34, 35 párrafos primero, segundo, tercero y cuarto fracción II de la Ley General del Equilibrio Ecológico y la Protección al Ambiente (LGEEPA); 2º, 4º fracción I, 5º incisos **Q** y **R**, 9º, 10º fracción II, 12, 17, 21, 22, 37, 38, 44, 45 fracción II, 47, 57, del Reglamento de la Ley General del Equilibrio Ecológico y la Protección al Ambiente en Materia de Evaluación del Impacto Ambiental (RLGEEPAMEIA).

II. Que en cumplimiento a lo dispuesto por los artículos 34, fracción I, de la LGEEPA, en relación con el 37, de su RMEIA, el 03 de agosto de 2023, la Secretaría de Medio Ambiente y Recursos Naturales publicó a través de la Separata número DGIRA/0034/23,

"TORTUGA BAY"
D & D HOLDINGS, S. DE R. L. DE C. V.
Página 1 de 21

"Ing. Víctor Alfredo Bermúdez Almada", Melchor Ocampo No. 1045, Col. Centro, C. P. 23000, La Paz, Baja California Sur. Teléfono: (612) 12 393 00 www.gob.mx/semarnat



de su Gaceta Ecológica y en la página electrónica http://sinat.semarnat.gob.mx/Gacetas/archivos2023/gaceta_0034-23.pdf el listado de proyectos sometidos al Procedimiento de Evaluación de Impacto y Riesgo Ambiental durante el periodo comprendido del 27 de julio al 02 de agosto del 2023, dentro de los cuales se incluyó la solicitud del promovente para que ésta ORSEMARNATBCS, en uso de sus atribuciones que le confieren los artículos 3, inciso A, fracción VII, subinciso a), 33, 34 y 35, fracciones X, Inciso c), XI y XXXIV, del Reglamento Interior de la Secretaría de Medio Ambiente y Recursos Naturales, diera inicio al Procedimiento de Evaluación de Impacto Ambiental del proyecto "Tortuga Bay".

III. Que el 10 de agosto de 2023, se recibió en esta ORSEMARNATBCS, el escrito del promovente, mediante el cual presentó el extracto del proyecto, publicado en el periódico El Sudcaliforniano, con fecha del sábado 22 de julio del mismo año, atendiendo lo establecido en el artículo 34, fracción I, de la LGEEPA.

IV. Que el 25 de agosto de 2023, esta ORSEMARNATBCS solicitó la opinión técnica del proyecto denominado "Tortuga Bay" 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 con fundamento en el artículo 24 del RMEIA:

- ORE.SEMARNAT-BCS.01109/2023, dirigido a la Dra. Andrea Marcela Geiger Villalpando, encargada de la oficina de Representación de la Procuraduría Federal de Protección al Ambiente (PROFEPA) en el Estado de Baja California Sur. Dicha solicitud fue recibida el 29 de agosto de 2023.
- ORE.SEMARNAT-BCS.01110/2023, dirigido a la Arq. Carolina Armenta Cervantes, de la Secretaría de Planeación Urbana, Infraestructura, Movilidad, Medio Ambiente y Recursos Naturales (SEPUIMM) del Gobierno del Estado de Baja California Sur. Dicha solicitud fue recibida el 28 de agosto de 2023.
- ORE.SEMARNAT-BCS.01111/2023, dirigido al Profr. Oscar Leggs Castro, Presidente Municipal del H. XIV Ayuntamiento de Los Cabos, B. C. S. Dicha solicitud fue recibida correo electrónico el 08 de septiembre del 2023.

V. Que el 18 de septiembre del 2023 se recibió en esta ORSEMARNATBCS, documento del C. Geol. Jesús José Prieto Mendoza, persona autorizada para oír y recibir notificaciones sobre el proyecto denominado "Tortuga Bay", anexando al documento, oficio US/871/PU/2023 y DT/059/PU/2023 expedido por los C.C. Ing. Francisco Javier Campas Duarte e Ing. Oscar Olea Mendivil, el primero en mención Director General de Desarrollo Urbano y el segundo Director de Planeación Urbana en el H. XIV Ayuntamiento de Los Cabos B. C. S., donde manifiestan lo siguiente:

"esta Instancia Municipal AUTORIZA LA COMPATIBILIDAD DEL DESTINO DE EDIFICIOS DE CONDOMINIO "TORTUGA BAY FASE II"(CONSISTENTE EN 189 UNIDADES) DENTRO DEL USO DE SUELO DTI-F (HOTEL/CONDOMINIO) aplicable al Régimen de propiedad en Condominio "Condominio Maestro Tortuga Bay" constituido sobre el lote 6 del Paseo Malecón sección Hotelera en el Desarrollo Turístico FONATUR, que corresponde a las siguientes unidades: Unidad Privativa Primera Etapa clave catastral 401001113006-001001 superficie de 9,248.82 m² Unidad Privativa Segunda Etapa clave catastral 401001113006-002001 superficie de 9,475.43 m²; Unidad Privativa Tercera Etapa clave catastral

"TORTUGA BAY"
D & D HOLDINGS, S. DE R. L. DE C. V.
Página 2 de 21

"Ing. Victor Alfredo Bermúdez Almada", Melchor Ocampo No. 1045, Col. Centro, C. P. 23000, La Paz, Baja California Sur. Teléfono: (612) 12 393 00 www.gob.mx/semarnat



401001113006-003001 superficie de 5,687.46 m², en San José del Cabo, Municipio de Los Cabos Baja California Sur., así mismo SE OTORGA DICTAMEN FAVORABLE AL PROYECTO PRESENTADO”

“DICH0 PROYECTO SE AUTORIZA DE ACUERDO A PLANOS ANEXOS Y CON EL SIGUIENTE CUADRO DE ANALISIS:

Autorización de Cabildo	Acuerdo 217 acta 49, sesión ordinaria del 8 de marzo de 2023	
Uso de suelo	DTI-F Desarrollo Turístico Integral Fonatur	
Giro	Hotel/Condominio	
proyecto	Tortuga Bay	
Superficie del predio	30,368.44 m ²	
	Valor	Cantidad
COS	0.60	5,853.84m ²
CUS	1.50	34,474.55m ²
Niveles	6 niveles	
Altura	19.20 m	
Restricciones	“De acuerdo a plano de sembrado autorizado por cabildo”	
Unidades	189	
Cajones	274	

Para la construcción de dicho proyecto se deberán cumplir con todas las disposiciones en materia urbana, ambiental, de seguridad y protección correspondientes en materia de ley y normatividad; Federal, Estatal y Municipal aplicables y vigentes en el Municipio de Los Cabos, que garanticen la construcción, ocupación y el proyecto mismo, así como la seguridad de sus circunvecinos.”

VI. Que el 21 de septiembre del 2023, se recibió en esta oficina el oficio SEPUIMM.DGMARN.DGA.487/2023, del 18 de septiembre de 2023, emitido por la secretaria de Planeación Urbana, Infraestructura, Movilidad, Medio Ambiente y Recursos Naturales en el Estado de Baja California Sur, en respuesta a lo solicitado en resultado V, manifestando lo siguiente:

“...esta Dirección General, considera que el proyecto “Tortuga Bay” es FACTIBLE en Materia Ambiental. Lo anterior siempre y cuando el proyecto cumpla en todo momento con el marco jurídico ambiental y urbano aplicables.”

VII. Que a la fecha de emisión de la presente Resolución, no se han recibido observaciones o quejas con relación al desarrollo del proyecto, por parte de personas de la comunidad, organizaciones no gubernamentales o autoridades Federales, Estatales o Municipales y

CONSIDERANDO:

1. De conformidad en lo dispuesto en los artículos 8°, 14 y 16 de la Constitución Política de los Estados Unidos Mexicanos; 2, fracción I, 16, 17 BIS, 26, de la Ley Orgánica de la Administración Pública Federal; 2, 3 y 16 fracción X de la Ley Federal de Procedimiento Administrativo; 3, inciso A, fracción VII, sub inciso a), 33, 34 y 35, fracciones X, Inciso c), XI y 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, 3° fracción XIII Bis, 4°, 5°, fracciones II y X, 28 fracción IX, 30, 35, fracción II, de la LGEEPA; 2°, 4°, 5°, inciso Q y R, 9°, 10° fracción II, 12, 17, 19, 21, 22, 24, 25, 26, 27, 38, 39, 42, 44, 45, fracción II, 46 al 49, de

“TORTUGA BAY”
D & D HOLDINGS, S. DE R. L. DE C. V.
Página 3 de 21

“Ing. Víctor Alfredo Bermúdez Almada”. Melchor Ocampo No. 1045. Col. Centro, C. P. 23000, La Paz, Baja California Sur. Teléfono: (612) 12 393 00 www.gob.mx/semarnat





su RLGEEPAMEIA, 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.

2. Que el artículo 5º, fracción X, de la LGEEPA 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 se pretende desarrollar un condominio habitacional turístico en dos etapas, la primera de siete niveles, constituido por 92 condominios, cocheras, estacionamientos y bodegas, la segunda de seis niveles con 64 condominios, incluyendo en su primer y segundo nivel áreas comerciales. en una superficie de 30,368.44 m². ubicado en el municipio de los cabos, baja california sur.

3. De conformidad con lo establecido en los artículos 28, fracción IX de la LGEEPA y 5º inciso Q) de su RMEIA.

4. Que el artículo 5º del RMEIA 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 SEMARNAT.

5. Que la Dirección General de Impacto y Riesgo Ambiental y las Oficinas de Representación de la SEMARNAT cuentan con las facultades para resolver en Materia de Impacto Ambiental 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 compensación conforme a los artículos, 33, 34 y 35 fracción X inciso c, XI y XXXIV, del Reglamento Interior de la Secretaría del Medio Ambiente y Recursos Naturales

6. Que con base en las consideraciones expuestas, esta ORSEMARNATBCS procedió a evaluar el impacto ambiental que pudiera ocasionar el proyecto sometido a regularización, bajo lo establecido en las Normas Oficiales Mexicanas NOM-003-SEMARNAT-1997, NOM-004-SEMARNAT-2002, NOM-041-SEMARNAT-2015, NOM-042-SEMARNAT-2003, NOM-045-SEMARNAT-2017, NOM-047-SEMARNAT-2014, NOM-052-SEMARNAT-2005, NOM-054-SEMARNAT-1993, NOM-059-SEMARNAT-2010, NOM-080-SEMARNAT-1994, NOM-081-SEMARNAT-1994, NOM-083-SEMARNAT-2003, NOM-161-SEMARNAT-2011 y Plan Parcial de Desarrollo Urbano en el Municipio de Los Cabos, B.C.S.

A. CARACTERÍSTICAS DEL PROYECTO.

El proyecto pretende el cambio de uso de suelo, para desarrollar un condominio habitacional turístico en dos etapas, la primera de siete niveles, constituido por 92 condominios, cocheras, estacionamientos y bodegas, la segunda de 6 niveles con 64 condominios, incluyendo en su primer y segundo nivel, áreas comerciales en una superficie de 30,368.44 m², ubicado en el Municipio de los Cabos, Baja California Sur.

"TORTUGA BAY"

D & D HOLDINGS, S. DE R. L. DE C. V.

Página 4 de 21

"Ing. Victor Alfredo Bermúdez Almada", Melchor Ocampo No. 1045, Col. Centro, C. P. 23000 La Paz, Baja California Sur. Teléfono: (612) 12 393 00 www.gob.mx/semarnat



B. ASPECTOS ABIÓTICOS.

Clima. El sitio del proyecto se encuentra dentro de un tipo de clima de acuerdo a la clasificación climática de Köppen, modificada por García, del tipo "BW (h)" muy seco, muy cálido y cálido. La mayor parte de los días del año son despejados o medio nublados, representando en promedio cerca del 80%. La precipitación media anual es de 263.91 milímetros (promedio aritmético) y los meses más lluviosos son agosto, septiembre y octubre. La temperatura media anual registrada para las principales localidades del área de estudio es de 23.5 °C.

Fenómenos hidrometeorológicos. Como fenómenos meteorológicos, el registro de huracanes que han afectado a la zona, mismos que inciden en los meses de agosto, septiembre, octubre y noviembre principalmente, siendo los causantes de lluvias torrenciales.

Temperatura. En base a los datos registrados, el sitio del proyecto se encuentra dentro de un tipo de clima de acuerdo a la clasificación climática de Köppen, modificada por García, del tipo "BW (h)" muy seco, muy cálido y cálido. La mayor parte de los días del año son despejados o medio nublados, representando en promedio cerca del 80%. La temperatura media anual registrada para las principales localidades del área de estudio son 23.5 °C.

Precipitación. La precipitación media anual es de 263.91 milímetros (promedio aritmético) y los meses más lluviosos son agosto, septiembre y octubre.

Fenómenos naturales. La ubicación geográfica de la península de Baja California, favorece su susceptibilidad a la presencia de algunos fenómenos de carácter hidrometeorológicos, los dos más importantes son la incidencia de ciclones tropicales y la sequía. Los riesgos asociados con los ciclones tropicales, especialmente con los huracanes son: marejada, vientos fuertes, intensas precipitaciones, deslizamientos e inundaciones. La intensidad de un huracán es un indicador que generalmente refleja el potencial destructor del mismo. La sequía es un fenómeno meteorológico que ocurre cuando la precipitación en un período de tiempo es menor que el promedio, y cuando esta deficiencia de agua es lo suficientemente grande y prolongada como para dañar las actividades humanas.

Geología. El sitio del proyecto se ubica sobre la unidad litológica de granito de edad Terciaria con una aureola de alteración que se puede observar en varios sitios del proyecto. Dada la naturaleza de las rocas existentes es común encontrar fallas y fracturas geológicas menores en toda el área de estudio. Los esfuerzos geológicos y naturales derivados del emplazamiento de estas rocas han ocasionado que estas rocas presenten un alto grado de alteración evidenciándose mediante la formación de gruss o regolito, lo cual proporciona un aspecto pedregoso. Lo anterior también tiene como consecuencia que estas rocas sean muy susceptibles de ser erosionadas al ser disgregadas y transportadas por efectos de los procesos erosivos. Lo anterior también favorece, aunque

"TORTUGA BAY"

D & D HOLDINGS, S. DE R. L. DE C. V.

Página 5 de 21

"Ing. Víctor Alfredo Bermúdez Almada", Melchor Ocampo No. 1045, Col. Centro, C. P. 23000, La Paz, Baja California Sur. Teléfono: (612) 12 393 00 www.gob.mx/semarnat





sea en muy bajo grado, la formación de un horizonte de suelo visible en algunos cortes por arroyo. geología estructural de esta zona está compuesta de pequeñas y esporádicas fallas geológicas con rumbo preferentemente noreste-suroeste. El extremo sur de la península de Baja California es ampliamente dominado por rocas ígneas, principalmente granito (Gr), las unidades de materiales sedimentarios son más escasas y cubren superficies de reducido tamaño. Dada la naturaleza de las rocas existentes es común encontrar fallas y fracturas geológicas menores en toda el área de estudio.

Geomorfología. La geología del área de estudio es ampliamente dominada por rocas ígneas de la familia del granito de diferente edad y grado de alteración. El sitio del proyecto se ubica sobre la unidad litológica de granito de edad Terciaria con una aureola de alteración que se puede observar en varios sitios del proyecto. La granodiorita (Grd) es otro tipo de roca presente dentro del área de estudio, de acuerdo a la cartografía de INEGI, esta es de edad Cuaternaria

Edafología. La naturaleza geológica de las rocas existentes dentro del área de estudio son un factor importante en los tipos de suelos que se han formado dentro del área de estudio, los cuales al proceder de rocas cristalinas y de gran competencia a la erosión, tienen características muy similares a las rocas que las originan, colores claros, textura gruesa, estructura física lítica, con porcentajes muy bajos de materia orgánica, elevada permeabilidad y transmisividad, pero también con un elevado nivel de erosionabilidad.

Hidrología. La hidrografía del área de estudio o Sistema Ambiental (Figura 30), está constituida por corrientes de tipo efímero que solo transportan agua una vez que la capacidad de campo de su área de captación ha sido rebasada. La unidad de lomeríos que representa morfológicamente este sistema ambiental hace evidente los patrones de corrientes existentes (angular, subangular, paralelos, subparalelos, etc.). La presencia de algunas anomalías de corrientes sugiere que existe un fuerte control estructural en este sistema ambiental. El sitio donde se encuentra el trazo del proyecto es el que tiene con una evidente anomalía de drenaje, su paralelismo la diferencia de las zonas contiguas. La hidrología subterránea del área de estudio y sistema ambiental es inexistente, no existen obras hidráulicas como pozos, norias a través de las cuales se extraigan aguas subterráneas de un acuífero. Las propiedades hidráulicas de las unidades hidrogeológicas existentes no son las adecuadas para permitir el desarrollo de un manto acuífero, de tal manera que la acumulación de agua a niveles subterráneos no podrá ser realizada al menos en las cantidades suficientes como para ser un considerado un acuífero económicamente explotable.

C. ASPECTOS BIÓTICOS.

Flora. El sitio o polígono del proyecto no cuenta con vegetación y en este mismo sentido, el área de influencia directa, refiriéndonos a las superficies adyacentes, ya no cuentan con la vegetación original, el avance de la mancha urbana ha dado como resultado la introducción de especies vegetales, la gran mayoría de ellas adaptándose muy bien a las condiciones ambientales de esta zona. Sin embargo y para fines de este estudio ambiental, se hará mención de un área de estudio más grande, la cual puede ser





mencionada como el sistema ambiental regional. El área de estudio se ubica dentro de una región árida subtropical que se caracteriza, como otras zonas desérticas, por una baja densidad de vegetación. Los factores que influyen en la densidad de la cobertura vegetal son la precipitación anual, la temperatura más o menos constante a lo largo de la región, la uniformidad en la composición del sustrato y la moderada influencia antropogénica.

Fauna. La presencia de fauna es muy reducida posiblemente como resultado de la avanzada urbanización de esta zona, la realización de obras y actividades antropogénicas y el tráfico de vehículos, así como la existencia de la carretera actual. Las aves fueron las de mayor número de observación. No existen especies listadas en la NOM-059-SEMARNAT-2010.

Aves. Las aves fueron la familia de más observación, debido a su capacidad de desplazamiento se considera que no serán afectadas de manera significativa, sin embargo, podrían ser afectados de existir nidos en el sitio, aunque algunas especies que se encuentran en la microcuenca son migratorias. Las aves en esta región juegan un papel ecológico importante como dispersoras de semillas, esto es, al ser tragadas las semillas por las aves, éstas son depositadas en sitios donde podrán germinar y en otros casos las semillas deben pasar por el estómago de las aves para romper la capa más externa que las cubre y así comenzar la germinación. Un ejemplo de lo anterior, lo constituye la especie *Columbina passerina* que se alimentan de frutos o semillas en un sitio diferente a donde duermen transportando de esta manera dichas semillas a otros lugares o como la especie *Zenaidura macroura* que se alimentan principalmente de frutas y que al volar las sueltan al defecar. En el caso de la especie *Picoides scalaris* sus hábitos de picar o taladrar madera les ha permitido servir también como controladores de plagas de insectos que se alimentan de la madera y que resultan perjudiciales para los árboles. Sus picos rectos y fuertes así como su lengua larga y protractil les facilitan perforar y extraer de los troncos las larvas dañinas para la madera. Las especies de aves observadas en el campo son: Copetón Cenizo (*Myiarchus cinerascens*), Matraca del Desierto (*Campylorhynchus brunneicapillus*), Zanate Mexicano (*Quiscalus mexicanus*) y Cardenal nortño (*Cardinalis cardinalis*).

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

En la etapa de preparación del sitio se identificaron 41 impactos, de los cuales 33 serán adversos y 8 benéficos. Ninguno de los impactos adversos esperados en esta etapa del proyecto fue valorado como severo o crítico, dos son considerados como significativos causados por el desmonte y el despalle de la capa de vegetación; mientras que catorce resultaron con un valor de moderadamente significativo. El resto de los impactos identificados fueron valorados compatibles con el medio.

Durante la etapa de operación y mantenimiento se producirán un total de 10 impactos adversos y 12 benéficos. Ningún impacto adverso llega a ser severo o crítico y solamente 4 llegan a ser moderados, el resto son compatibles con el medio. Uno más por el mantenimiento de obras de drenaje, uno más por las actividades de sobre la carretera y

"TORTUGA BAY"

D & D HOLDINGS, S. DE R. L. DE C. V.

Página 7 de 21

"Ing. Víctor Alfredo Bermúdez Almada", Melchor Ocampo No. 1045, Col. Centro, C. P. 23000, La Paz, Baja California Sur. Teléfono: (612) 12 393 00 www.gob.mx/semarnat





los 2 restantes por la operación de maquinaria y equipo durante esta etapa de proyecto. Los factores más afectados por estas actividades son el paisaje y la economía.

E. MEDIDAS PREVENTIVAS Y DE MITIGACIÓN DE LOS IMPACTOS AMBIENTALES PROPUESTAS 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, siendo las siguientes:

Preparación del sitio

- Programar las actividades específicas de la limpieza en la época de estiaje o de menor precipitación para disminuir la producción de partículas de polvo.
- Llevar a cabo las actividades bajo un programa de trabajo calendarizado y respetando los horarios de construcción autorizados
- Realizar mantenimiento preventivo a la maquinaria y equipo para minimizar los riesgos del vertido de sustancias contaminantes al momento de la ejecución de las actividades de desmonte.
- La colocación de barreras y/o bardas perimetrales temporales ayudará a reducir la posibilidad de accidentes y reducirá el impacto visual de las obras y actividades.

Construcción

- Antes de iniciar las actividades de construcción se deberá retirar la capa de suelo fértil y ubicarlo en sitios donde pueda ser utilizado o donde contribuya a mejorar el hábitat. El suelo retirado se puede colocar en sitios con vegetación a conservar, teniendo cuidado de no cubrir demasiado las plantas.
- Recolectar los materiales de construcción de las áreas aledañas a la misma y colocarlos en el relleno sanitario más cercano; con el propósito de disminuir los riesgos de contaminación del suelo.
- Colocar contenedores de metal a lo largo del trazo del proyecto para que en este se depositen todos los residuos que se generen con esta etapa y evitar con esto el contacto directo con el suelo.
- Realizar mantenimiento preventivo a la maquinaria y equipo para minimizar los riesgos del vertido de sustancias contaminantes al momento de la ejecución de las actividades de desmonte.
- Ejecutar el programa de rescate, colecta y reubicación de fauna silvestre, el cual da prioridad atención a las especies de lento desplazamiento y aquellas enlistadas en alguna categoría de riesgo conforme a la NOM-059-SEMARNAT-2010.
- Prohibir cualquier actividad que tenga que ver con caza furtiva y aprovechamiento completo, partes o derivados de la fauna silvestre, dentro de las superficies consideradas en el proyecto así como en aquellas adyacentes al mismo.
- Establecer horario de actividades diurno, para que coincida con el horario de mayor actividad de fauna silvestre y pobladores de la región, lo que disminuye las molestias ocasionadas por el incremento en los decibeles del ruido producto de la operación de maquinaria y equipo para la construcción del proyecto.

"TORTUGA BAY"

D & D HOLDINGS, S. DE R. L. DE C. V.

Página 8 de 21

"Ing. Victor Alfredo Bermúdez Almada", Melchor Ocampo No. 1045, Col. Centro, C. P. 23000, La Paz, Baja California Sur. Teléfono: (612) 12 393 00 www.gob.mx/semarnat





- Mantener bajo constante riego las áreas donde se trabaje para disminuir las emisiones de polvos que causen un detrimento de manera temporal de la calidad del aire.
- Realizar mantenimiento preventivo a la maquinaria y equipo para minimizar las emisiones de ruidos y contaminantes que provoquen una alteración en la calidad del aire.
- Respetar en todo momento los límites máximos permisibles de emisión de gases contaminantes, así como de emisión de ruidos que marca las normas oficiales vigentes.
- Colocar tambos almacenadores de residuos para disminuir la dispersión de cualquier material sobrante que tenga efectos negativos sobre la calidad actual del paisaje..
- Recolectar los materiales de construcción de las áreas aledañas a la misma y colocarlos en el relleno sanitario más cercano; con el propósito de disminuir los riesgos de contaminación del suelo.
- Colocar contenedores de metal a lo largo del trazo del proyecto para que en este se depositen todos los residuos que se generen con esta etapa y evitar con esto el contacto directo con el suelo.
- Realizar mantenimiento preventivo a la maquinaria y equipo para minimizar los riesgos del vertido de sustancias contaminantes al momento de la ejecución de las actividades de desmonte
- Establecer horario de actividades diurno, para que coincida con el horario de mayor actividad de fauna silvestre y pobladores de la región, lo que disminuye las molestias ocasionadas por el incremento en los decibeles del ruido producto de la operación de maquinaria y equipo para la construcción del proyecto.

Operación y Mantenimiento

- Colocar tambos almacenadores de residuos para disminuir la dispersión de cualquier material sobrante que tenga efectos negativos sobre la calidad actual del paisaje.
- Las pinturas o solventes deberán conservarse siempre en recipientes tapados agrupados en áreas destinadas para este fin y nunca en contacto con el suelo directo o de manera dispersa a lo largo de la superficie del trazo.
- Respetar en todo momento los límites máximos permisibles de emisión de gases contaminantes, así como de emisión de ruidos que marca las normas oficiales vigentes. Para no alterar la visibilidad actual del paisaje en el área.
- Establecer un reglamento interno de trabajo donde se establezcan los límites máximos permisibles de velocidad para los vehículos que se encuentren en tránsito dentro del proyecto, colocando letreros alusivos.
- Programar pláticas con los grupos de trabajo encargados de llevar a cabo las actividades de desmonte sobre la importancia y respeto a la fauna que se localice durante estas actividades; así como técnicas de manejo de fauna silvestre para protección de la fauna silvestre y del mismo trabajador.

F. DICTAMEN TÉCNICO.

Con base en el contenido de información de la MIA-P y dadas las características del proyecto, se prevé que se ocasionarán impactos ambientales adversos y factibles de ser compensados y/o mitigados. En este sentido, los impactos ambientales adversos más significativos que ocasionará el desarrollo del proyecto y que fueron identificados por la





promoviente, se generarán durante las etapas de operación y mantenimiento del proyecto.

7. Que el segundo párrafo del artículo 35 de la LGEEPA, establece que para la autorización de las obras y actividades a que se refiere el artículo 28 de la misma Ley, la SEMARNAT se sujetará a lo que establezcan los Programas de Desarrollo Urbano y de Ordenamiento Ecológico Del Territorio, las Declaratorias de Áreas Naturales Protegidas y las demás disposiciones jurídicas que resulten aplicables.

8. Que el predio del proyecto se encuentra ubicado dentro de la Unidad Ambiental Biofísica 5 (UAB-5) del instrumento normativo regional: *Programa de Ordenamiento Ecológico General del Territorio* (POEGT), la cual establece estrategia compatible con el turismo cumpliendo así conforme lo establece el artículo 35 segundo párrafo de la LGEEPA.

9. Que el predio del proyecto se encuentra ubicado dentro de los límites del instrumento normativo local: *Segunda Actualización del Plan Director de Desarrollo Urbano San José del Cabo y Cabo San Lucas B. C. S. 2040 (Abril 2013)* y con uso de suelo que le corresponde: DTI-F (Desarrollo Turístico Integral de Fonatur) el cual incluye Condominios Verticales y Villas autorizado bajo la certificación del H. Cabildo Municipal No. 287- XXXV-2013, de fecha 26 de abril del 2013 por lo que la propuesta es compatible con las disposiciones de dicho instrumento y cumpliendo así, conforme lo establece el artículo 35 segundo párrafo de la LGEEPA.

10. Que el predio del proyecto se encuentra ubicado dentro de los límites del instrumento normativo: Programa de Ordenamiento Ecológico para el Desarrollo Turístico y Urbano del Municipio de Los Cabos, B. C. S. (POEL Los Cabos), particularmente en la UGA T-4 cuya política ambiental es Uso Turístico y Asentamientos Humanos, secundariamente usos pesqueros por tanto es compatible con las disposiciones de dicho instrumento y del anterior citado, cumpliendo así conforme lo establece el artículo 35 segundo párrafo de la LGEEPA.

11. Que el predio del proyecto se encuentra ubicado en la zona de influencia del instrumento normativo: *Programa de Ordenamiento Ecológico Marino del Golfo de California* que incide principalmente en el medio marino y tiene asignada una Aptitud sectorial Alta para Turismo y Conservación por tanto es compatible con las disposiciones de dicho instrumento.

Por lo anterior y con base en 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 dé cabal cumplimiento a los Términos y Condicionantes previstos 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 resolutivo para evitar o reducir al mínimo los efectos negativos sobre el ambiente.



En apego a lo anterior y con fundamento en lo establecido en los artículos 8º párrafo segundo de la Constitución Política de los Estados Unidos Mexicanos; 32 Bis fracción I y 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; 33, 34 y 35 fracciones X Inciso c) XI y XXXIV del Reglamento Interior de la Secretaría de Medio Ambiente y Recursos Naturales, publicado en el Diario Oficial de la Federación el 27 de julio del 2022; 4º, 5º fracciones II y X; 28 primer párrafo fracción VII y IX, 30 párrafo primero, 34, 35 párrafos primero, segundo, tercero y cuarto fracción II de la LGEEPA; 2º, 4º fracción I, 5º incisos O y Q, 9º, 10º fracción II, 12, 17, 21, 22, 37, 38, 44, 45 fracción II, 47, 57, de su RLGEEPAMEIA en ejercicio de sus atribuciones

RESUELVE:

PRIMERO. Dar por atendida la solicitud de mérito y **SE AUTORIZA DE MANERA CONDICIONADA** la MIA-P para el desarrollo del proyecto denominado "TORTUGA BAY" ubicado inmediaciones de la localidad de San José del Cabo, Municipio de Los Cabos, Baja California Sur.

SEGUNDO. Esta autorización de manera condicionada es para la totalidad de la obra y actividades que consiste en edificar un conjunto habitacional constituido por 189 unidades habitacionales, con cocheras, estacionamientos y zonas de esparcimiento en una superficie total de 30,368.44 m² (3.036844 ha). Las superficies parciales que constituyen el proyecto se muestran en las siguientes tablas:

CONCEPTO	CONSTRUIDO/ AUTORIZADO SUPERFICIE (m ²)	A CONSTRUIR SUPERFICIE (m ²)	A CONSTRUIR SUPERFICIE (m ²)
Unidades habitacionales	9,418.00	5,127.00	2,966.69
Vialidades y Estacionamientos	4,390.00	1,941.70	2,618.325
Albercas y Andadores	2,350.00	2,000.00	
Áreas Ajardinadas	14,212.00	1,100.00	
Locales comerciales, Cocheras		1,020.00	1,055.60
Área Deportiva		433.795	
AREA QUE OCUPA	12,061.813	11,622.495	6,640.615
Superficie Total	30,368.44		

CONCEPTO	SUPERFICIE (m ²)
Edificaciones	9,418.00
Vialidades y Estacionamientos	4,390.00
Albercas y Andadores	2,350.00
Áreas Ajardinadas	14,212.00
Superficie Total	30,368.44

El proyecto propone la edificación de un Conjunto Habitacional con frente de playa tiene una altura máxima por debajo del nivel más alto del terreno por lo que en ningún caso





afectan a las vistas, donde se tendrán departamentos desde una recámara hasta tres, los cuales unos estarán destinados en renta y otros a venta.

El desarrollo se propone dividirlo en 3 etapas (primera, segunda y tercera) con 4 edificios en condominios verticales, con el siguiente número de unidades y niveles:

1.- Etapa # 1: Cuenta con 2 edificios de 5 y 6 niveles para 33 condominios (actualmente construidos):

Edificio # 1, tiene 6 niveles con 17 unidades de condominio habitacional

Edificio # 2, tiene 6 y 5 niveles con 16 unidades de condominio habitacional

2. - Etapa # 2: Cuenta con 1 edificio de 7 niveles para 92 condominios. Edificio # 3 de 7 niveles con 92 unidades de condominio habitacional.

3.- Etapa # 3: Cuenta con 1 edificio de 6 niveles para "64 condominios y zona comercial frente a calle":

Edificio # 4 de 6 niveles con 64 unidades de condominio habitacional.

Se localiza con frente a boulevard San José, el cual cuenta con todos los servicios necesarios para su funcionamiento, así como un estacionamiento subterráneo con 115 cajones de estacionamiento.

En general el proyecto estaría constituido de la siguiente manera:

- 189 unidades habitacionales en condominio en "todo el desarrollo en sus 3 etapas"
- 45 cocheras sencillas exteriores
- 15 cocheras bajo gimnasio y cancha de Pickle Ball
- 2 cocheras subterráneas en primer nivel
- 90 cajones de estacionamiento descubiertos en 1ra y 2da etapa.
- 58 cajones de estacionamientos subterráneos para segunda etapa.
- 117 cajones de estacionamiento subterráneos bajo edificio de tercera etapa.
- 27 cajones de estacionamiento con frente de calle.

Contiguo al edificio # 3 se encuentra el área de administración y recepción. Se tienen edificio de servicios y mantenimiento para operación conjunto. Alberca frente a edificio # 1 con frente de playa en un área aproximada de 3,600.00 m², incluyendo andadores y áreas ajardinadas. (Ya está construida). Alberca frente a edificio # 2 con frente de playa en un área aproximada de 750.00 m², incluyendo andadores y áreas ajardinadas. Alberca frente a edificio # 3 en un área aproximada de 2,900.00 m² incluyendo andadores y áreas jardineadas. 2 canchas de pickle ball y gimnasio ubicados sobre edificio de cocheras.

Para la realización del proyecto se requieren de los servicios de energía eléctrica, agua potable, agua tratada para riego, combustibles para la maquinaria pesada y vehículos y provisión de insumos como son el concreto, asfalto, fierro, materiales pétreos, etc.

El agua potable requerida para los trabajadores de la obra de construcción, será suministrada por una empresa autorizada para la purificación de agua, la cual será contratada por la empresa constructora y será proporcionada a los trabajadores en garrafones de 20 Lt. No se requiere ningún tipo de obra para la obtención y distribución de este insumo.





Para el desarrollo inmobiliario se buscará la factibilidad del servicio por parte del Organismo operador Municipal del Sistema de Agua potable, Alcantarillado y Saneamiento de Los Cabos (OOMSAPASLC).

El abasto de agua necesaria para la construcción del proyecto será proveído por una empresa especializada y autorizada para el suministro de dicho insumo a través de pipas. Por otra parte dado que la construcción será dirigida y paulatina, por lo que no se requiere el desarrollo de obra alguna para el abasto de agua de construcción.

El Diesel y gasolina para el funcionamiento de la maquinaria y vehículos será obtenido de la estación de servicio más cercana al sitio del proyecto.

Será contratada una empresa especializada para dar el servicio de sanitarios portátiles, en cantidad suficiente de acuerdo con el número de trabajadores. Dicha empresa estará obligada y se encargará de su correcto funcionamiento, limpieza, desinfección, recolección de residuos, tratamiento y disposición final, se requiere el suministro de 1 baño portátil por cada 10 trabajadores.

La ubicación del sitio del proyecto con respecto a la población de San José del Cabo sugiere que no se requiere la construcción de campamentos para alojar a los trabajadores.

Los residuos materiales generados durante las diferentes etapas de construcción serán depositados en los sitios de tiro, rellenos sanitarios o sitios establecidos por la autoridad municipal. Para el desarrollo inmobiliario, se buscará contar con la factibilidad del servicio de Recolección de Basura por parte de la Dirección General de Servicios Públicos Municipales.

Para el desarrollo inmobiliario, se buscará contar con la factibilidad del servicio de Energía Eléctrica por parte de la Comisión Federal de Electricidad.

TERCERO. El predio con superficie total de 30,368.44 m² (3.036844 ha) en el denominado Lote 6, clave catastral 401-001-113-006, Zona Hotelera de San José del Cabo, Municipio de Los Cabos, Baja California Sur, se encuentra delimitado por las coordenadas UTM, Z12N, WGS84 cuyos vértices se muestran en la siguiente tabla:

CUADRO DE CONSTRUCCIÓN		
TORTUGA BAY		
	COORDENADAS UTM, Z12N, WGS84	
V	X	Y
8	633,172.7800	2,548,971.8800
617	633,296.7900	2,548,777.8080
618	633,249.0070	2,548,745.2340
619	633,184.9920	2,548,703.3490
7	633,063.5400	2,548,893.5730
621	633,081.4410	2,548,900.0310
77	633,126.1760	2,548,937.6790
8	633,172.7800	2,548,971.8800
SUPERFICIE =		30,368.44 m ²

"TORTUGA BAY"

D & D HOLDINGS, S. DE R. L. DE C. V.

Página 13 de 21

"Ing. Victor Alfredo Bermúdez Almada", Melchor Ocampo No. 1045, Col. Centro, C. P. 23000, La Paz, Baja California Sur. Teléfono: (612) 12 393 00 www.gob.mx/semarnat



CUARTO. La presente autorización del proyecto tendrá una vigencia de **05 (cinco) años** para la etapa de preparación del sitio y para construcción y **25(veinticinco) años** para operación y mantenimiento. Dicho plazo empieza a contar a partir de la notificación de la presente Resolución. La vigencia del proyecto podrá ser renovada a solicitud de la promovente, previa acreditación de haber cumplido satisfactoriamente con todos los Términos y Condicionantes de la presente Resolución, así como las medidas de mitigación y/o compensaciones establecidas por el promovente en la MIA-P. Para lo anterior, deberá solicitar por escrito a esta Representación Federal la aprobación de su solicitud, antes del término de la vigencia señalada en el primer párrafo de este Término. Asimismo, dicha solicitud deberá acompañarse de un Informe suscrito por la 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.

QUINTO. 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 si o por terceros, directa o indirectamente vinculados al proyecto, deberá solicitar a esta ORSEMARNATBCS la evaluación del impacto ambiental para cada una de las obras y actividades que pretenda desarrollar en el trámite que corresponda. La solicitud contendrá un resumen general de los "subproyectos", con su ubicación exacta y condiciones ambientales presentes al momento de su solicitud.

SEXTO. El Sistema de Abastecimiento de Agua Potable deberá asegurarse por medio del Contrato respectivo con el Organismo Operador Local, sin el cual no podría ser viable proyecto. En su caso deberá optar por otro medio ya sea por medio de pipas debidamente autorizadas o instalación de planta desalinizadora que en su momento deberá someterse a la evaluación de impacto ambiental correspondiente.

SÉPTIMO. Deberá considera en futuro a mediano plazo la implementación de una Planta de Tratamiento de Aguas Residuales de tercera generación que funcionan con tecnologías avanzadas como la oxidación avanzada, la membrana de ultrafiltración y la desinfección con luz ultravioleta para reutilizar las aguas residuales en la operación del mismo hotel por el reuso en sanitarios y áreas verdes.

OCTAVO. El promovente queda sujeto a cumplir con las obligaciones contenidas en el artículo 50 del RMEIA y en caso de que desista de realizar las actividades motivo de la presente autorización, deberá informar a esta ORSEMARNATBCS 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.

"TORTUGA BAY"

D & D HOLDINGS, S. DE R. L. DE C. V.

Página 14 de 21

"Ing. Víctor Alfredo Bermúdez Almada", Melchor Ocampo No. 1045, Col. Centro, C. P. 23000, Le Paz, Baja California Sur. Teléfono: (612) 12 393 00 www.gob.mx/semarnat



NOVENO. El promovente en el caso que decida realizar modificaciones al proyecto, deberá solicitar la autorización respectiva a esta ORSEMARNATBCS, en los Términos previstos en los artículos 6 y 28, del RLGEEPAMEIA, 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 ORSEMARNATBCS, previo al inicio de las actividades del proyecto que se pretenden modificar. Queda prohibido desarrollar actividades distintas a las señaladas en la presente autorización.

DÉCIMO. De conformidad con lo previsto por los artículos 35 de la LGEEPA y 49, de su RMEIA la presente autorización se refiere única y exclusivamente a los **aspectos ambientales de las obras y actividades** descritas en esta Resolución. Es obligación del promovente tramitar y obtener otras autorizaciones, concesiones, licencias, permisos, autorizaciones y similares que sean requisito para la realización de las obras y actividades autorizadas mediante la presente Resolución, ante otras autoridades en el ámbito de su competencia.

UNDÉCIMO. 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.

DUODÉCIMO. La aplicación y cumplimiento de las Medidas Preventivas y de Mitigación propuestas en la MIA-P información complementaria y anexos, son de carácter obligatorio para la promovente, así como las recomendaciones realizadas por la CONANP.

DECIMOTERCERO. De conformidad con lo dispuesto por los artículos 35, párrafo cuarto de la LGEEPA, 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 RMEIA, 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 ORSEMARNATBCS 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. El promovente 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, con copia a esta Oficina de representación.
2. 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

"TORTUGA BAY"
D & D HOLDINGS, S. DE R. L. DE C. V.
Página 15 de 21

"Ing. Victor Alfredo Bermúdez Almada", Melchor Ocampo No. 1045, Col. Centro, C. P. 23000, La Paz, Baja California Sur. Teléfono: (612) 12 393 00 www.gob.mx/semarnat





inorgánicos (detergentes, jabones y/o cualquier tipo de sustancias químicas), así como residuos peligrosos.

3. El promovente no deberá realizar apertura de nuevos caminos o brechas para el mantenimiento o instalación de líneas de conducción y servicios, fuera del polígono del proyecto autorizado en el TÉRMINO PRIMERO de la presente Resolución.

4. El promovente deberá elaborar y ejecutar 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 en tiempo y forma 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.

El cumplimiento de la ejecución de dicho programa será presentado en los informes referidos en el Término NOVENO.

5. 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.

6. Deberá mantener limpia y libre la zona federal y sus áreas colindantes

7. Deberá mantener actualizada la factibilidad de aprovechamiento de agua

8. Mantener en buen estado de funcionamiento el biodigestor asegurando que no se filtre nada o haya fugas

9. Se tendrá prohibido alumbrar el mar con luces ya que podrían interferir con los ciclos biológicos de la fauna marina.

10. 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.

11. No obstante que se tienen registros en playas de las inmediaciones al proyecto, de sitios de anidación de tortugas marinas, las cuales se encuentran listadas en la NOM-059-SEMARNAT-2010 con estatus de protección. El promovente deberá presentar especial atención a que las obras y actividades realizadas del proyecto no interfieran en las zonas de anidación de Tortugas Marinas y sus procesos biológicos.

12. De conformidad con el numeral 5.4 de la Norma Oficial Mexicana NOM-162-SEMARNAT2012, el promovente deberá de cumplir con las siguientes medidas precautorias en la playa de anidación de tortugas marinas colindante al proyecto:

"TORTUGA BAY"

D & D HOLDINGS, S. DE R. L. DE C. V.

Página 16 de 21

"Ing. Victor Alfredo Bermúdez Almada", Melchor Ocampo No. 1045, Col. Centro, C. P. 23000, La Paz, Baja California Sur. Teléfono: (612) 12 393 00 www.gob.mx/semarnat





- a) Evitar la remoción de la vegetación nativa y la introducción de especies exóticas en el hábitat de anidación.
- b) 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.
- c) Retirar de la playa, durante la temporada de anidación, cualquier objeto movable que tenga la capacidad de atrapar, enredar o impedir el paso de las tortugas anidadoras y sus crías.
- d) 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.
- e) 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:
 - f) Luminarias direccionales o provistas de mamparas o capuchas.
 - g) Focos de bajo voltaje (40 watts) o lámparas fluorescentes compactas de luminosidad equivalente.
 - h) Fuentes de luz de coloración amarilla o roja, tales como las lámparas de vapor de sodio de baja presión.
 - i) 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.

13. El promovente deberá reducir al mínimo el uso del agua potable, así como utilizar técnicas de captación de agua pluvial y captación de agua condensada proveniente de los sistemas de enfriamiento, para reutilizarla en el proyecto.

14. Queda prohibido descargar o infiltrar al suelo o subsuelo, aguas negras o cualquier tipo de agua residual que contenga contaminantes orgánicos (sanitarios y/o fecales) o inorgánicos (detergentes, jabones y/o cualquier tipo de sustancias químicas), así como residuos peligrosos.

15. 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.





- 16.** 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 correspondiente de la presente Resolución.
- 17.** Se deberán usar únicamente los caminos de accesos ya existentes para ingresar al proyecto.
- 18.** 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 RESUELVE correspondiente de la presente Resolución.
- 19.** 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.

ETAPA DE ABANDONO DEL SITIO.

- 20.** El promovente en caso de llevar a cabo el abandono del sitio deberá notificar 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 ORSEMARNATBCS, 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.

DECIMOCUARTO. 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 Resolución, con sus respectivos anexos fotográficos, incluyendo las medidas de prevención, mitigación y compensación que propuso en la MIA-P.

DECIMOQUINTO. La presente Resolución a favor del promovente es personal. De acuerdo con lo establecido en el Artículo 49, segundo párrafo, del RLGEPEAMEIA, en el cual dicho ordenamiento dispone que el promovente deba dar aviso a la Secretaría del cambio en la titularidad de su proyecto. Esta ORSEMARNATBCS 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.

DECIMOSEXTO. 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 ORSEMARNATBCS, la decisión de sujetarse y responsabilizarse de los derechos y obligaciones impuestos a el promovente en la presente Resolución.





DECIMOSÉPTIMO. 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.

DECIMOCTAVO. El promovente será el único responsable de garantizar por sí, o por los terceros asociados al proyecto, la realización de las acciones de mitigación, restauración y control de todos aquellos impactos ambientales atribuibles al desarrollo de las obras y actividades del proyecto, que no hayan sido considerados por él mismo, en la descripción contenida en la MIA-P. En caso de que las obras y actividades autorizadas pongan en riesgo u ocasionen afectaciones que llegasen a alterar los patrones de comportamiento de los recursos bióticos y/o algún tipo de afectación, daño o deterioro sobre los elementos abióticos presentes en el predio del proyecto, así como en su área de influencia, la Secretaría podrá exigir la suspensión de las obras y actividades autorizadas para el mismo, así como la instrumentación de programas de compensación, además de alguna o algunas de las medidas de seguridad previstas en el artículo 170, de la LGEEPA.

DECIMONOVENO. 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 RLGEPPAMEIA

VIGÉSIMO. El promovente deberá mantener en el domicilio registrado, 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.

VIGÉSIMO PRIMERO. 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.

VIGÉSIMO SEGUNDO. Se hace del conocimiento al 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 ORSEMARNATBCS, quien en su caso, acordará su admisión, y el otorgamiento o denegación de la suspensión del acto recurrido, conforme a lo establecido en los artículos 176, de la LGEEPA, 3 párrafo primero fracción XV y 83, de la Ley Federal de Procedimiento Administrativo.

VIGÉSIMO TERCERO. Se hace del conocimiento de la promovente, que de conformidad con lo establecido en el artículo 161 de la LGEEPA, 55 del RLGEPPAMEIA,





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.

VIGÉSIMO CUARTO. 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 Quáter del Código Penal Federal, referente a los delitos contra la gestión ambiental.

VIGÉSIMO QUINTO. 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 Quáter del Código Penal Federal, referente a los delitos contra la gestión ambiental.

VIGÉSIMO SEXTO. 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 SÉPTIMO. NOTIFÍQUESE PERSONALMENTE el presente proveído a la C. Ricardo Gustavo Quintero Ovalle Representante Legal de la empresa inmobiliaria D & D HOLDINGS, SOCIEDAD DE RESPONSABILIDAD LIMITADA DE CAPITAL VARIABLE, promovente del proyecto y hágasele saber que los autos del presente expediente podrán ser consultados en esta ORSEMARNATBCS en el Estado de Baja California Sur, en Melchor Ocampo número 1045, Colonia Centro, La Paz, Baja California Sur, de conformidad con lo dispuesto por los artículos 35, 36 y 38, de la Ley Federal de Procedimiento Administrativo.

En su caso notifíquese a sus acreditados los C. C. Jesús José Prieto Mendoza y Pablo Antonio Serrato García. Al teléfono [REDACTED] y al correo [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 en 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."

"TORTUGA BAY"
D & D HOLDINGS, S. DE R. L. DE C. V.
Página 20 de 21

"Ing. Victor Alfredo Bermúdez Almada", Melchor Ocampo No. 1045, Col. Centro, C. P. 23000, La Paz, Baja California Sur. Teléfono: (612) 12-393 00 www.gob.mx/semarnat





MEDIO AMBIENTE

SECRETARÍA DE MEDIO AMBIENTE Y RECURSOS NATURALES



RRQ/MAMV/JMS/fadk

- C. c. e. p. - Mtro. Román Hernández Martínez. Titular de la Unidad Coordinadora de Delegaciones 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. Delegada de la PROFEPA en Baja California Sur.
- C. c. p. - Expediente.

"TORTUGA BAY"
D & D HOLDINGS, S. DE R. L. DE C. V.
Página 21 de 21

"Ing. Víctor Alfredo Bermúdez Almada", Melchor Ocampo No. 1045, Col. Centro, C. P. 23000, La Paz, Baja California Sur. Teléfono: (612) 12 393 00 www.gob.mx/semarnat



9