



- I. **Unidad administrativa:** Oficina de Representación de la SEMARNAT en Baja California Sur.
- II. **Identificación:** 03/MP-0097/02/24 - Procedimiento de Evaluación y dictamen de la Manifestación de Impacto Ambiental Modalidad Particular [SEMARNAT-04-002-A]
- 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\_23\_2024\_SIPOT\_3T\_2024\_FXXVII en la sesión celebrada el 16 de octubre del 2024.

Disponible para su consulta en:

[http://dsiappsdev.semarnat.gob.mx/inai/XXXIX/2024/SIPOT/ACTA\\_23\\_2024\\_SIPOT\\_3T\\_2024\\_FXXVII](http://dsiappsdev.semarnat.gob.mx/inai/XXXIX/2024/SIPOT/ACTA_23_2024_SIPOT_3T_2024_FXXVII)



**MEDIO AMBIENTE**

SECRETARÍA DE MEDIO AMBIENTE Y RECURSOS NATURALES



**2024**  
**Felipe Carrillo**  
**PUERTO**

Recibi original



Nadia Isidra Silva Rosas  
05-Septiembre-2024

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

OFICIO ORE.SEMARNAT-BCS.01711/24

Clave de Proyecto: 03BS2024TD022

Bitácora: 03/MP-0097/02/24

La Paz, B. C. S., a 02 de septiembre de 2024.

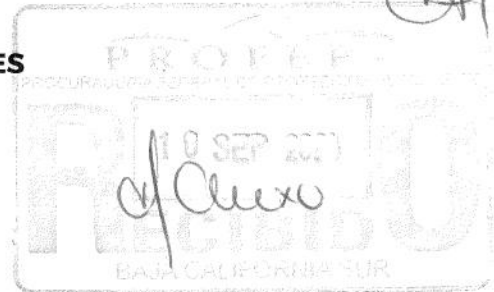
**CONSTRUCTORA KIWI, S. A. DE C. V.**

**POR CONDUCTO DE SUS REPRESENTANTES LEGALES**

**C. C. LUIS TORO VACA Y FERNANDO SOTO TELLO**



**PRESENTE**



**VISTO:** Para resolver el expediente con número **03/MP-0097/02/24** respecto al Procedimiento de Evaluación y Resolución de la Manifestación de Impacto Ambiental Modalidad Particular incluyendo sus anexos, serán designados como **MIA-P** de la obra denominada **"ESTERA EAST CAPE"**, de aquí en adelante se le designará el **proyecto** el cual pretende la construcción y operación de un complejo residencial turístico, que plantea un hotel con 80 llaves, 165 unidades habitacionales distribuidas en 18 casas, 72 villas, 75 departamentos, vialidades internas, áreas verdes, planta de tratamiento de aguas residuales y además del suministro de todos los servicios, a desarrollarse en un predio con superficie de 60.866745 hectáreas y el cual requiere del cambio de uso de suelo en áreas forestales de zonas áridas de un desarrollo inmobiliario en ecosistema costero, ubicado en las inmediaciones de Rancho Leonero, Delegación de La Ribera, Municipio de Los Cabos, B. C. S. y promovido por la razón social CONSTRUCTORA KIWI, S. A. DE C. V., a través de sus representantes legales los C. C. Luis Toro Vaca y Fernando Soto Tello, a quien se le designará el **promoviente** y

**RESULTANDO:**

I. Que con fecha 28 de febrero de 2024, 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*

"ESTERA EAST CAPE"

CONSTRUCTORA KIWI, S. A. DE C. V.

Página 1 de 26

"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](http://www.gob.mx/semarnat)





como anexos y la MIA-P a fin de dar cumplimiento a lo establecido en los artículos 4°, 5° fracciones II y X; 28 fracción **VII, IX y X**, 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); 2°, 4° fracción I, 5° incisos **O, Q y R**, 9°, 10° 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 con fecha 07 de marzo de 2024, 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 04 de marzo de 2024, atendiendo lo establecido en el artículo 34 fracción I de la LGEEPA y en el *Acuerdo por el que se dan a conocer las medidas de simplificación administrativa y se expiden los formatos de los trámites que se indican, de la Secretaría de Medio Ambiente y Recursos Naturales en materia de impacto ambiental*. Publicado en el Diario Oficial de la Federación con fecha 02 de febrero de 2022.

III. Que en cumplimiento a lo dispuesto por los artículos 34, fracción I, de la LGEEPA, en relación con el 37 de su RLGEEPAMEIA, el 14 de marzo de 2024 la Secretaría de Medio Ambiente y Recursos Naturales publicó a través de la Separata número DGIRA/0012/24, de su Gaceta Ecológica y en la página electrónica [https://sinat.semarnat.gob.mx:8443/Gacetas/archivos2023/gaceta\\_0012-234.pdf](https://sinat.semarnat.gob.mx:8443/Gacetas/archivos2023/gaceta_0012-234.pdf) el listado de proyectos sometidos al Procedimiento de Evaluación de Impacto y Riesgo Ambiental durante el periodo comprendido del 07 al 13 de marzo de 2024, dentro de los cuales se incluyó la solicitud del promovente para que esta 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.

IV. Que con fecha 22 de marzo de 2024 esta ORSEMARNATBCS solicitó la opinión técnica del proyecto 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 los artículos 33 de la LGEEPA y 24 y 25 de su RLGEEPAMEIA:

- OFICIO ORE.SEMARNAT-BCS.00502/24, dirigido a la Dra. Andrea Marcela Geiger Villalpando, Encargada del Despacho de la Oficina de Representación de Protección





Ambiental de la Procuraduría Federal de Protección al Ambiente en Baja California Sur (PROFEPABCS). Dicha solicitud fue recibida el 26 de marzo de 2024.

- OFICIO ORE.SEMARNAT-BCS.00504/24, 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 26 de marzo de 2024.
- OFICIO ORE.SEMARNAT-BCS.00503/24, dirigido al Profr. Oscar Leggs Castro, Presidente Municipal del H. XIV Ayuntamiento de Los Cabos, B. C. S. Dicha solicitud fue enviada vía correo electrónico en fecha 16 de abril de 2024.

V. Que el 29 de julio de 2024 se recibió en esta ORSEMARNATBCS, el Oficio PFPA/10.1/8C.17.4/1442/2024 con fecha 24 de julio de 2024, emitido por la PROFEPA en el Estado de Baja California Sur, en respuesta a lo solicitado, donde manifiesta lo siguiente:

*... "Por lo que se indica que, después de una búsqueda exhaustiva en los archivos y bases de datos con los que cuenta esta Oficina de Representación, no se encontró procedimiento administrativo abierto a nombre del proyecto antes mencionado."*

VI. Que el 10 de mayo de 2024 esta ORSEMARNATBCS solicitó información adicional al promovente mediante el oficio ORE.SEMARNAT-BCS.00943/24.

VII. Que con fecha 05 de agosto 2024 se recibió en esta ORSEMARNATBCS la información adicional solicitada.

VIII. Que con fecha 30 de mayo de 2024 se recibió en esta ORSEMARNATBCS escrito s/n con comentarios y observaciones al proyecto, por parte del Centro Mexicano de Derecho Ambiental (CEMDA), no obstante que el proyecto no fue sometido a consulta pública y en el que se abordan entre otros los siguientes asuntos:

1. Oportunidad de la presentación de los comentarios. *"El suscrito tiene conocimiento que el análisis del presente proyecto no se sometió a consulta pública (...) advertimos que la falta de solicitud de apertura de consulta pública se debió a que la comunidad no tuvo acceso a la información de la Manifestación de Impacto Ambiental."*

2. Falta de publicación de anexos del proyecto. *... "se solicita que se habilite algún mecanismo adicional que permita a la ciudadanía acceder a los documentos anexos a la MIA debido a que esa información es fundamental para garantizar una participación ciudadana completa e informada"*

3. Modalidad errónea. *... "El proyecto está siendo evaluado bajo una modalidad errónea, ya que debió haber ingresado para su evaluación bajo la modalidad regional."*

9





*"En efecto, al artículo 10 del Reglamento de la LGEEPA en Materia de Evaluación de Impacto Ambiental" ...*

*4. Análisis del Proyecto. ... "se contrapone al Programa de Ordenamiento Ecológico Local del municipio de Los Cabos en relación al Desarrollo Urbano planificado conforme a la densidad habitacional autorizada."*

*"La promovente reconoce que durante las etapas de preparación del sitio, construcción y operación del Hotel utilizará agua de un pozo que tiene concesionado, no obstante, omite señalar, que este pozo corresponde al acuífero Santiago, que actualmente tiene disponibilidad media anual de 298,386 m<sup>3</sup> anuales (...) no especifica como asegurará el abastecimiento de agua del núcleo de población que generará" ...*

*"Sobre el abastecimiento de agua potable para el proyecto (...) no es viable proporcionar el servicio de agua potable (...) ya que este Proyecto requiere un volumen no disponible en el acuífero."*

*... "la cifra de volumen de RSU está subestimada (...) Omitiendo de manera intencional así información relevante para determinar los impactos ambientales del proyecto en el tema de residuos."*

*... "el predio del proyecto Estera East Cape se encuentra adyacente a siete proyectos turísticos e inmobiliarios que se encuentran autorizados y operando en la misma zona (...) los cuales suman aproximadamente 5,000 cuartos de hotel en la zona" ...*

**IX.** 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 autoridades Federales, Estatales o Municipales y

## CONSIDERANDO:

**1.** Que con fundamento en lo establecido en los artículos 8° 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; 4°, 5° fracciones II y X; 28 primer párrafo fracciones I, VII, IX y X, 30 párrafo primero, 34, 35 párrafos primero, segundo, tercero y cuarto fracción II de la LGEEPA; 2°, 4° fracción I, 5° incisos A, O, Q y R, 9°, 10° fracción II, 12, 17, 21, 22, 37, 38, 44, 45 fracción II, 47, 57, de su RLGEPPAMEIA esta ORSEMARNATBCS en ejercicio de sus atribuciones tiene la facultad de la evaluación del Impacto Ambiental de obras o actividades a las que se refiere el artículo 28 de dicha Ley y 5 de su Reglamento y la emisión de las resoluciones correspondientes.

"ESTERA EAST CAPE"

CONSTRUCTORA KIWI, S. A. DE C. V.

Página 4 de 26

"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



2. Que esta ORSEMARNATBCS en cumplimiento a lo establecido en el artículo 35 de la LGEEPA, una vez presentada la MIA-P inició el procedimiento de evaluación para lo cual revisó que la solicitud se ajustara a las formalidades previstas en dicha Ley, su RLGEEPAMEIA y las Normas Oficiales Mexicanas aplicables, por lo que una vez integrado el expediente respectivo, se sujetó a lo que establece el Ordenamiento Ecológico General del Territorio de B. C. S. y demás disposiciones jurídicas aplicables; asimismo se consideraron y evaluaron los posibles efectos de las obras y actividades en el ecosistema costero considerando el conjunto de elementos que lo conforman y no únicamente los recursos que en su caso serían sujetos de aprovechamiento o afectación.

## A. CARACTERÍSTICAS DEL PROYECTO.

El proyecto cual pretende la construcción y operación de un complejo residencial turístico, que plantea un hotel con 80 llaves, 165 unidades habitacionales distribuidas en 18 casas, 72 villas, 75 departamentos, vialidades internas, áreas verdes, planta de tratamiento de aguas residuales y además del suministro de todos los servicios, a desarrollarse en un predio con superficie de 60.866745 hectáreas y el cual requiere del cambio de uso de suelo en áreas forestales de zonas áridas de un desarrollo inmobiliario en ecosistema costero, ubicado en las inmediaciones de Rancho Leonero, Delegación de La Ribera, Municipio de Los Cabos, B. C. S.

## B. ASPECTOS ABIÓTICOS.

Clima. En el área del proyecto es de tipo BW(h') hw (x'), Clima Muy seco semicálido. Los inviernos son suaves, aunque en zonas del interior las temperaturas pueden acercarse por la noche a los cero grados. Los veranos son cálidos o muy cálidos. En algunas zonas con este clima las temperaturas en verano son extremadamente altas, y se han registrado las máximas del planeta. Las precipitaciones son muy escasas. Plantas del desierto, o sin vegetación.

Temperatura. La temperatura media anual es de 23.7°C. se ha registrado como temperatura mínima los 13°C, siendo enero el mes más frío del año.

Precipitación. La precipitación media anual es de 262.7 mm, registrándose el mes de septiembre como el más lluvioso. Se presentan fenómenos hidrometeorológicos como huracanes que afectan esta zona, durante los meses de agosto, septiembre, octubre y noviembre.

Ciclones tropicales. Baja California Sur es la región más vulnerable a los ciclones tropicales del Pacífico noreste, recibiendo en promedio el arribo de un ciclón tropical



P  
9  
7



cada dos años. En los últimos 41 años (1966-2006), 31 ciclones tropicales han tocado tierra en Baja California Sur, 8 de los cuales han arribado al municipio de Los Cabos. El área del proyecto se encuentra dentro de una zona donde los fenómenos meteorológicos como los huracanes contribuyen a los procesos de modelación del paisaje y aporte de sedimentos al Océano Pacífico, así como del Golfo de California.

**Geomorfología.** La zona en la cual se encuentra localizado el proyecto comprende la parte Sur de la península, asociado a una litología variable, en la cual destacan rocas intrusivas de edad Cretácico inferior y superior, además de rocas metamórficas del Triásico-Jurásico y sedimentarias más jóvenes. La descripción de las características geológicas de la zona ha sido realizada con base en el Servicio Geológico Mexicano.

**Geología.** La zona en la cual se encuentra localizado el proyecto comprende la parte Sur de la península, asociado a una litología variable, en la cual destacan rocas intrusivas de edad Cretácico inferior y superior, además de rocas metamórficas del Triásico-Jurásico y sedimentarias más jóvenes.

**Sismicidad.** El sitio del proyecto se encuentra la denominada "falla normal". Se le denomina así a una fractura, generalmente plana, en el terreno a lo largo de la cual se han deslizado los dos bloques el uno respecto al otro. Las fallas se producen por esfuerzos tectónicos, incluida la gravedad y empujes horizontales, actuantes en la corteza.

**Edafología.** En el Sistema Ambiental del proyecto se encuentran variados tipos de suelo, abarcando en su mayoría con una superficie de 5069.45 hectáreas el tipo Leptosol. Específicamente en el área del proyecto se encuentran: RG - Regosol y LP - Leptosol.

**Análisis de dunas costeras.** Se realizó un estudio de dunas costeras donde se evaluaron los parámetros texturales, gráficas de dispersión, media y desviación estándar de los sedimentos, reflejando la interacción de tres ambientes costeros: playa, berma y duna. Es importante aclarar que no se realizarán obras y actividades en las dunas embrionarias, primarias ni secundarias, y que las obras realizadas en la primera superficie de dunas costeras terciarias colindantes con la playa, serán cimentadas con micropilotes.

**Hidrología.** La zona donde se desarrolla el presente proyecto pertenece a la Región Hidrológico-Administrativa (RHA) I Península de Baja California, la cual abarca la extensión sur del estado. Particularmente la Región Hidrológica (RH) correspondiente es la RH6 Baja California Sur-Este.

**Hidrología superficial.** El proyecto se localiza en la Región Hidrológica RH-6 Baja California Sureste (abarca una parte de los 5 municipios del Estado). Caracterizada por corrientes de escasa longitud que descienden de las sierras, contando con una extensión de





11,426.126 km<sup>2</sup>. En la zona de estudio se encuentran formaciones de redes hidrográficas bien desarrolladas, sin embargo, no son formaciones de corrientes permanentes. Cuando la lluvia se presenta se forman avenidas que permiten delimitar las áreas de escurrimientos o cuencas hidrológicas.

## C. ASPECTOS BIÓTICOS.

**Flora.** Dentro del predio del proyecto se identificaron tres diferentes coberturas forestales: Matorral Sarcocaula, Vegetación Halófila (*Batis maritima*) y Vegetación Inducida (*Tamarix ramosissima*). Para la caracterización del Matorral Sarcocaula se realizaron múltiples recorridos de campo complementados con muestreos aleatorios simples que son descritos en el apartado correspondiente. Respecto a la Vegetación Halófila, se identificó que se encuentra dominada por una sola especie identificada taxonómicamente como *Batis maritima*, en el apartado correspondiente se describen sus características particulares. Por último, para la Vegetación Inducida se realizó un censo forestal identificando que este tipo de vegetación se encuentra dominado por una especie identificada como *Tamarix ramosissima*. Respecto a las especies en listadas en la NOM-059-SEMARNAT-2010, *Olneya tesota*, *Cossypium davidsonii* y *Lophocereus schottii*, están sujetas bajo protección especial (Pr), y *Ferocactus townsendianus* como amenazada (A).

Para la caracterización de la vegetación, se llevaron a cabo 14 muestreos para árboles en tanto el sistema ambiental como en el predio. Cada muestreo de árboles se complementó con tres muestreos anidados para arbustos y herbáceas, sumando un total de 42 muestreos para cada estrato. A pesar de tener la misma superficie muestreada, se observó una mayor riqueza específica en el sistema ambiental. En total para el sistema ambiental se registraron 73 especies distribuidas en el matorral sarcocaula. En el predio, se identificaron un total de 64 especies, abarcando la superficie del matorral sarcocaula. Es relevante destacar que tanto para el sistema ambiental como para el predio se han registrado las especies típicas que se distribuyen en el matorral sarcocaula. *Pachycereus pringlei* y *Bursera exequielii* son especies que contribuyen a la estructura arbórea del matorral sarcocaula en los sitios de muestreo. Por otro lado, *Jatropha cinerea* es la especie dominante que proporciona estructura al estrato arbustivo.

**Fauna.** Se registraron 211 individuos repartidos en 30 especies, esto para de los grupos zoológicos identificados en la microcuenca. El grupo de aves fue el más diverso, con 24



9





especies en total, lo que representa el 75%, seguido por la herpetofauna con el 5 especie, siendo el 16% y finalmente los mamíferos con solo 2 especies identificadas, siendo solo el 9%. En cuanto a la abundancia de individuos, las aves también fueron el grupo más abundante, con el 70% de los registros, la herpetofauna con el 29% y los mamíferos con el 1%.

Para el Área del Proyecto, se contemplaron un total de 10 transectos seleccionados aleatoriamente, así como la instalación de 4 cámaras-trampa para fortalecer los muestreos de fauna. En total, se registraron 348 individuos repartidos en 35 especies, esto para de los grupos zoológicos identificados en la microcuenca. El grupo de aves fue el más diverso, con 24 especies en total, lo que representa el 69%, seguido por la herpetofauna con el 6 especie, siendo el 17% y finalmente los mamíferos con solo 5 especies identificadas, siendo solo el 14%. En cuanto a la abundancia de individuos, las aves también fueron el grupo más abundante, con el 89% de los registros, la herpetofauna con el 7% y los mamíferos con el 4%.

## D. MEDIO SOCIO-ECONÓMICO.

Localización. El proyecto "Estera", está ubicado en el estado de Baja California Sur, perteneciente al municipio de Los Cabos, el cual representa el 5.1% de la superficie estatal con aproximadamente 3,751.5 km<sup>2</sup>. El municipio de Los Cabos está conformado por 4 delegaciones y una cabecera municipal: La Ribera, Santiago, Miraflores, Cabo San Lucas y San José del Cabo como cabecera.

Población. El municipio de Los Cabos es el más poblado del estado con un total de 351,111 habitantes al 2020, el cual representa el 44% de la población estatal. De estos, tenemos que el 51.5% son masculinos y 48.5% femeninas.

Tipo y clase de vivienda. En el municipio de Los Cabos el promedio de ocupantes por vivienda es de 3.4 personas y para el 2020 se cuenta con 101,934 viviendas particulares habitadas, donde el promedio de habitaciones es de 3.7 por vivienda.

Alfabetismo y nivel de escolaridad. En cuanto a educación, Los Cabos, es el municipio con menor población analfabeta y el segundo por el grado promedio de escolaridad. La tasa de alfabetismo es del 2.09%, de este total, el 45.3% son hombres y el 54.7% son mujeres.

Rasgos económicos. Entre las principales actividades productivas del estado de Baja California Sur se encuentran el comercio, los servicios de alojamiento temporal y de





alimentos y bebidas, alquiler de bienes muebles e intangibles, la construcción, transportes, correos y almacenamiento.

**Población Económicamente activa.** En el segundo trimestre de 2023, según reporta Data México, la tasa de participación laboral es del 68.8% y una tasa de desocupación de 2.7% para el municipio de Los Cabos. Las actividades que mayor empleo generan en el municipio, de acuerdo con cifras del IMSS son las relacionadas al alojamiento temporal y preparación de alimentos con un 36%, la industria de la construcción con 23.3% y el comercio con 14.5%, le siguen los servicios profesionales y técnicos y otras.

**Paisaje.** El sistema ambiental se encuentra en un constante cambio paisajístico, debido al incremento de la urbanización de la zona, sin embargo, la naturalidad que conserva el sitio aun es amplia y contrasta de las infraestructuras en los alrededores, haciendo aun atractivo la vegetación del predio y como este conforma parte del paisaje de fondo.

La vegetación presente en el predio está conformada por matorral sarcocaula en su mayoría, donde dominan los estratos arbustivos, que están en buenas condiciones en la mayor parte del predio, esta se encuentra perturbada en las áreas más cercanas a la infraestructura ya existente, así como la vegetación hidrófila del río temporal, la parte más pegada a las construcciones son las que presentan mayor perturbación pero no de manera que afecte la calidad del paisaje, la cual, está determinada por las características intrínsecas o calidad escénica y calidad visual. Por lo tanto, en el área de estudio, se puede decir que la calidad paisajística que presenta es moderada, ya que, a pesar de las vialidades aledañas a las zonas de actividad humana, las características físicas y bióticas siguen resaltando dentro del área de influencia y del predio. La fragilidad de igual manera se determinó como moderada, la influencia de actividades humanas está en crecimiento, así como los accesos a estas áreas, pero aun conservando gran parte del paisaje natural, por lo que, en un proyecto bien planeado, el deterioro que el paisaje pueda sufrir será de baja intensidad.

## **E. IMPACTOS AMBIENTALES IMPLICADOS EN EL DESARROLLO DEL PROYECTO IDENTIFICADOS POR EL PROMOVENTE POR ETAPAS.**

Las etapas que requerirán mayor atención en materia de impactos negativos de este proyecto serán la de preparación y construcción. Es en estas etapas donde se evaluaron una cantidad importante de impactos adversos hacia los componentes ambientales: al aire, agua, suelo flora, fauna y paisaje.



94



El porcentaje de impactos negativos es alto (97 %), sin embargo, la mayoría de los impactos negativos fueron intrascendentes con un 47 %, mientras que 34 % se clasificaron como perceptibles, 13 % insignificantes, 5 % notorios y 1 % significativo. La realización de este proyecto generará impactos negativos en materia de aire, agua, suelo, flora, fauna y paisaje resultado de la posible contaminación hacia el aire, el suelo y agua que pudiera generar la maquinaria en mal estado, provocando emisiones a la atmósfera o derrames de combustible u otras sustancias químicas.

Aunque la mayoría de los impactos negativos se localizan dentro de las primeras dos etapas del proyecto, se consideran de orden temporal y presentan la ventaja de que pueden ser prevenidos, y en su caso mitigados. Es importante implementar medidas de prevención, mitigación y compensación hacia el aire, agua, suelo, la flora y fauna, pues la ejecución del proyecto afectará a la vegetación y por ende al hábitat potencial de diversas especies de fauna y otros servicios ambientales.

## PREPARACIÓN DEL SITIO.

### Economía.

- Creación de empleos generales.

### Paisaje.

- Presencia de estructuras.
- Acumulación de residuos de demolición.
- Fragmentación de hábitat.
- Modificación en la topografía.
- Modificación en la topografía

### Aire.

- Levantamiento de polvos por demolición de infraestructura.
- Generación de polvos.
- Acumulación de residuos.
- Emisiones de gases de efecto invernadero.
- Aumento de los niveles de ruido.

### Suelo.

- Aumento de intemperismo en suelo por retiro de capa impermeable superficial.
- Flujo de óxido e hidrocarburos del material demolido.
- Pérdida de cobertura vegetal.
- Remoción de material edáfico.
- Aumento de resistencia superficial por compactación del suelo.



29  
7



- Acumulación de residuos.
- Derrame de residuos de maquinaria.

## Hidrología.

- Flujo de óxido e hidrocarburos del material demolido.
- Pérdida de cobertura vegetal.
- Acumulación de residuos.
- Derrame de residuos de maquinaria.

## Flora.

- Fragmentación de hábitat.
- Pérdida de individuos.
- Pérdida de individuos.

## Fauna.

- Fragmentación de hábitat.
- Disminución de hábitat potencial.
- Acumulación de residuos en área de playa.

## **CONSTRUCCIÓN**

### Paisaje.

- Acumulación de residuos de corte y acoplamiento de tuberías.
- Acumulación de residuos de construcción.
- Presencia de edificaciones y obras asociadas.
- Acumulación de residuos sólidos urbanos.

### Aire.

- Levantamiento de polvos de residuos de construcción.
- Emisión de contaminantes.
- Emisiones de gases de materia orgánica / Malos olores.
- Aumento de los niveles de ruido.
- Levantamiento de polvos.

### Suelo.

- Compactación del suelo.
- Flujo de contaminantes de los residuos generados en el corte y acoplamiento de tuberías.
- Presencia de residuos.
- Vertimiento de concreto líquido en suelo desnudo.
- Lixiviación de residuos sólidos urbanos.
- Compactación del suelo.
- Derrame de residuos de maquinaria.
- Infiltración de aguas residuales.



0  
9  
4





## Hidrología.

- Flujo de óxido e hidrocarburos del material demolido.
- Pérdida de cobertura vegetal.
- Acumulación de residuos.
- Derrame de residuos de maquinaria.
- Infiltración de aguas residuales.
- Lixiviación de residuos sólidos urbanos.
- Vertimiento de concreto líquido en suelo desnudo.

## **OPERACIÓN Y MANTENIMIENTO.**

### Economía.

- Creación de empleos permanentes.

### Aire.

- Emisiones de gases de materia orgánica / Malos olores por generación de residuos sólidos urbanos.
- Consumo eléctrico.

### Suelo.

- Lixiviación de residuos sólidos urbanos.

### Paisaje.

- Acumulación de residuos.

### Hidrología.

- Lixiviación de residuos sólidos urbanos.
- Consumo de agua.
- Derrame de aguas residuales.

## **F. MEDIDAS PREVENTIVAS Y DE MITIGACIÓN PARA LOS IMPACTOS AMBIENTALES ADVERSOS PROPUESTAS POR EL PROMOVENTE.**

Las medidas preventivas, de mitigación y de compensación descritas dentro de la MIA-P se muestran de manera general en la siguiente tabla y serán ejecutadas conforme el capítulo V:

| # | Medidas                              | Etapas                     | Tipo de medida | Protección del componente ambiental |
|---|--------------------------------------|----------------------------|----------------|-------------------------------------|
| 1 | Gerencia ambiental                   | Preparación y construcción | Prevención     | Todos                               |
| 2 | Plática de concientización ambiental | Preparación y construcción | Prevención     | Todos                               |





|    |                                                                                  |                                       |                           |                                           |
|----|----------------------------------------------------------------------------------|---------------------------------------|---------------------------|-------------------------------------------|
| 3  | Uso de equipo de protección persona                                              | Preparación y construcción            | Prevención                | Social                                    |
| 4  | Instalación de sanitarios secos                                                  | Preparación y construcción            | Prevención                | Suelo, aire y social                      |
| 5  | Manejo de residuos sólidos urbanos                                               | Preparación y construcción            | Prevención                | Fauna, paisaje, suelo e hidrología        |
| 6  | Manejo de residuos peligrosos y de manejo especial                               | Preparación y construcción            | Prevención                | Suelo, paisaje, hidrología, flora y fauna |
| 7  | Medidas de disminución de polvo                                                  | Preparación y construcción            | Prevención y mitigación   | Aire, fauna y social                      |
| 8  | Medidas de disminución de ruido                                                  | Preparación y construcción            | Mitigación                | Fauna y social                            |
| 9  | Delimitación de áreas para el acceso de maquinaria, equipo y materiales          | Preparación y construcción            | Prevención                | Flora, fauna, paisaje, suelo e hidrología |
| 10 | Monitoreo, rescate y reubicación de fauna                                        | Preparación y construcción            | Prevención                | Fauna                                     |
| 11 | Mantenimiento de vehículos y maquinaria                                          | Preparación y construcción            | Prevención y mitigación   | Aire, suelo, hidrología                   |
| 12 | Rescate y reubicación de flora                                                   | Preparación y construcción            | Prevención y compensación | Flora                                     |
| 13 | Instalación de señalamientos de seguridad y cuidado del ambiente                 | Preparación y construcción            | Prevención y compensación | Social, flora, fauna, suelo e hidrología  |
| 14 | Limpieza de playa                                                                | Preparación, construcción y operación | Compensación              | Paisaje, suelo, fauna e hidrología        |
| 15 | Limpieza de estero                                                               | Preparación y operación               | Mitigación                | Suelo, hidrología y flora                 |
| 16 | Zanjas de infiltración                                                           | Construcción y operación              | Mitigación                | Hidrología                                |
| 17 | Protocolo de atención a avistamiento de tortugas marinas                         | Preparación, construcción y operación | Prevención y compensación | Fauna                                     |
| 18 | Control de luminaria                                                             | Preparación, construcción y operación | Prevención y mitigación   | Fauna                                     |
| 19 | Barreras de retención de suelo                                                   | Construcción y operación              | Prevención y mitigación   | Suelo                                     |
| 20 | Delimitación y conservación de dunas costeras                                    | Preparación, construcción y operación | Prevención y mitigación   | Paisaje, hidrología, flora y fauna        |
| 21 | Propuesta de plan de manejo para la protección de flora y fauna silvestres (UMA) | Preparación, construcción y operación | Prevención y compensación | Paisaje, suelo, flora y fauna             |
| 22 | Vivero y propuesta paisajística                                                  | Preparación, construcción y operación | Compensación y mitigación | Flora y paisaje                           |

## G. ANÁLISIS TÉCNICO - JURÍDICO.

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 prevenidos, compensados y/o mitigados. En este sentido, los impactos ambientales

94



adversos más significativos que ocasionará el desarrollo del proyecto y que fueron identificados por el promovente se generarán durante todas las etapas del proyecto.

3. Que el 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.

4. 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 como política ambiental la Preservación y Aprovechamiento Sustentable cumpliendo así conforme lo establece el artículo 35 segundo párrafo de la LGEEPA.

5. 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 UCA T-2 cuya política ambiental es Turístico y Asentamientos Humanos, 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 y artículo 12 fracción III del RLGEPPAMEIA respecto a la regulación sobre uso del suelo.

6. Que cuenta con *Dictamen Técnico Favorable de Uso de Suelo* para el predio del proyecto emitido por la SEPUIIMBCS mediante Oficio: DGP-0254/2024 de fecha 13 de julio de 2024 y conforme lo establece el artículo 35 de la LGEEPA y artículo 12 fracción III del R/LGEEPPAMEIA respecto a la regulación sobre uso del suelo.

7. Que cuenta con la *Factibilidad de Plan Maestro de Usos de Suelo* Residencial Turístico para el predio del proyecto emitido por H. XIV Ayuntamiento de Los Cabos, B. C. S. mediante Oficio: OV/279/PU/2024 de fecha 30 de julio de 2024 y conforme lo establece el artículo 35 de la LGEEPA y artículo 12 fracción III del R/LGEEPPAMEIA respecto a la regulación sobre uso del suelo.

8. Que cuenta con *Dictamen de Factibilidad Vial* emitido por la Dirección de Tránsito y Vialidad Municipal del H. XIV Ayuntamiento de Los Cabos, B. C. S. mediante Oficio No. DTM/533/24 de fecha 18 de julio de 2024 y conforme lo establece el artículo 35 de la LGEEPA.



Handwritten signature and initials



9. Que cuenta con Contrato de Cesión Parcial y Definitiva de Derechos correspondiente a un volumen de 30,000.00 metros cúbicos de agua que se desprenden del Título de Concesión No.01BCS150598/06AMD12
10. Que cuenta con Factibilidades de suministro de energía eléctrica y para la disposición final y manejo de residuos sólidos urbanos y de manejo especial emitidos por las autoridades locales competentes.
11. Que se utilizará Sistema de Tratamiento de Aguas Residuales por medio de una planta que cumplirá con los estándares y normas correspondientes.
12. Que el predio del proyecto no se ubica dentro de algún Área Natural Protegida de carácter federal, estatal o municipal.
13. Que los comentarios y observaciones presentadas por una organización, no obstante no obedecen a consulta pública, serán consideradas por el promovente para evitar impactos ambientales adversos significativos.
14. 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 I, VII, IX y X, 30 párrafo primero, 34, 35 párrafos primero, segundo, tercero y cuarto fracción II de la LGEEPA; 2º, 4º fracción I, 5º





# MEDIO AMBIENTE

SECRETARÍA DE MEDIO AMBIENTE Y RECURSOS NATURALES



incisos **A, O, Q y R**, 9°, 10° fracción II, 12, 17, 21, 22, 37, 38, 44, 45 fracción II, 47, 57, de su RLCEEPAMEIA 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 **"ESTERA EAST CAPE"** ubicado en las inmediaciones de Rancho Leonero, Subdelegación de La Ribera, Municipio de Los Cabos, B. C. S.

**SEGUNDO.** Esta autorización de manera condicionada es para la totalidad de las obras y actividades que consistirá en un desarrollo residencial y turístico, que incluirá un hotel con 80 llaves, así como 165 unidades habitacionales, distribuidas en 18 casas, 72 villas, y 75 departamentos, así como vialidades internas, andadores peatonales, amenidades del hotel, amenidades de la zona residencial y un área general designada como amenidades del desierto, a desarrollarse en un predio con una superficie de 60.866745 hectáreas y para lo cual requiere del cambio de uso de suelo de áreas forestales en zonas áridas para un desarrollo inmobiliario en ecosistema costero. Las características y dimensiones que constituyen el proyecto se muestran en la siguiente tabla:

| NÚM. | ELEMENTOS                             | Hectáreas        | m2                |
|------|---------------------------------------|------------------|-------------------|
| 1    | ÁREA CASAS                            | 4.572200         | 45,722.00         |
| 2    | ÁREA CONDOMINIOS (Tipo Villas)        | 5.777900         | 57,779.00         |
| 3    | ÁREA CONDOMINIOS (Tipo Departamentos) | 3.746000         | 37,460.00         |
| 4    | ÁREA HOTEL (80 habitaciones)          | 6.210782         | 62,107.82         |
| 5    | AMENIDADES HOTEL                      | 0.239558         | 2,395.58          |
| 6    | AMENIDADES RESIDENCIAL                | 2.479368         | 24,793.68         |
| 7    | AREA COMERCIAL                        | 0.000000         | 0.000             |
| 8    | AREA DE BOH                           | 0.571085         | 5,710.85          |
| 9    | ÁREA DE IDAM (DESALADORA)             | 0.025190         | 251.90            |
| 10   | ÁREA DE POZO*                         | 0.004126         | 41.26             |
|      | <b>SUBTOTAL ÁREAS DE DESARROLLO</b>   | <b>23.626210</b> | <b>236,262.10</b> |
| 11   | SUPERFICIE DE RESTAURACIÓN            | 10.107646        | 101,076.46        |
| 12   | SUPERFICIE DE CONSERVACIÓN            | 13.597300        | 135,973.00        |
| 13   | ARROYO                                | 4.301048         | 43,010.48         |
| 14   | 10 M DE ARROYO SET BACK               | 1.916676         | 19,166.76         |
|      | <b>SUBTOTAL ÁREA VERDE</b>            | <b>29.922670</b> | <b>299,226.70</b> |
| 15   | ACCESO PÚBLICO                        | 0.703500         | 7,035.00          |

"ESTERA EAST CAPE"  
CONSTRUCTORA KIWI, S. A. DE C. V.

Página 18 de 26

"Ing. Víctor Alfredo Bermúdez Almada", Melchor Ocampo No. 1045, Col. Centro, C. P. 23000, La Paz, Baja California Sur, Teléfono: (611) 12 393 00  
www.gob.mx/semarnat





# MEDIO AMBIENTE

SECRETARÍA DE MEDIO AMBIENTE Y RECURSOS NATURALES



2024  
Felipe Carrillo  
PUERTO

|    |                                                |                  |                   |
|----|------------------------------------------------|------------------|-------------------|
| 16 | ACCESO PÚBLICO A PLAYA                         | 0.130300         | 1,303.00          |
| 17 | VIALIDAD (ANDADORES PEATONALES Y DE SERVICIOS) | 0.749066         | 7,490.66          |
| 18 | VIALIDAD SECUNDARIA                            | 2.844000         | 28,440.00         |
| 19 | VIALIDAD PRINCIPAL                             | 2.755401         | 27,554.01         |
| 20 | PUENTE                                         | 0.1355987        | 1355.987          |
|    | <b>SUBTOTAL VIALIDADES</b>                     | <b>7.317866</b>  | <b>73,178.66</b>  |
|    | <b>TOTAL</b>                                   | <b>60.866746</b> | <b>608,667.46</b> |

**TERCERO.** El predio con superficie de 608,667.46 m<sup>2</sup> (60.866745 ha) se encuentra delimitado por las coordenadas UTM, Z12N, WGS84 cuyos vértices se muestran en la siguiente tabla:

| CUADRO DE CONSTRUCCION "ESTERA EAST CAPE" |             |              |               |             |              |
|-------------------------------------------|-------------|--------------|---------------|-------------|--------------|
| COORDENADAS UTM, WGS 84, Z12N             |             |              |               |             |              |
| V                                         | X           | Y            | V             | X           | Y            |
| 0                                         | 638336.3430 | 2614262.3610 | 20            | 638437.6160 | 2613717.6170 |
| 1                                         | 638432.7660 | 2614235.8560 | 21            | 638351.0230 | 2613756.1700 |
| 2                                         | 638516.2917 | 2614205.1850 | 22            | 638314.1390 | 2613774.6030 |
| 3                                         | 638633.3580 | 2614171.1910 | 23            | 638264.0050 | 2613737.6140 |
| 4                                         | 638640.5949 | 2614169.1740 | 24            | 638244.7920 | 2613719.3680 |
| 5                                         | 638647.0317 | 2614164.6390 | 25            | 638207.8150 | 2613714.1450 |
| 6                                         | 638662.7335 | 2614153.7110 | 26            | 638177.3510 | 2613709.8430 |
| 7                                         | 638666.2886 | 2614148.9660 | 27            | 638111.7460 | 2613683.7850 |
| 8                                         | 638674.0546 | 2614152.4070 | 28            | 638037.0120 | 2613663.8830 |
| 9                                         | 638682.4762 | 2614136.0160 | 29            | 637996.6580 | 2613604.5280 |
| 10                                        | 638744.3159 | 2614058.4670 | 30            | 637550.1487 | 2613788.5580 |
| 11                                        | 638741.8366 | 2614056.0810 | 31            | 637694.0226 | 2614332.5260 |
| 12                                        | 638736.3456 | 2614049.1440 | 32            | 637699.3191 | 2614330.2650 |
| 13                                        | 638737.3378 | 2614047.9910 | 33            | 637790.9770 | 2614307.0930 |
| 14                                        | 638735.8991 | 2614046.8160 | 34            | 637804.3501 | 2614356.8130 |
| 15                                        | 638727.9640 | 2614024.4360 | 35            | 637857.9084 | 2614341.6650 |
| 16                                        | 638719.7870 | 2614000.9750 | 36            | 637886.7754 | 2614334.3190 |
| 17                                        | 638705.4270 | 2613987.0550 | 37            | 637968.0800 | 2614311.7390 |
| 18                                        | 638513.7090 | 2613681.2950 | 38            | 637981.3332 | 2614359.9510 |
| 19                                        | 638509.3540 | 2613686.5170 | 39            | 638336.3430 | 2614262.3610 |
| SUPERFICIE TOTAL =                        |             |              | 608,667.46 m2 |             |              |

"ESTERA EAST CAPE"  
CONSTRUCTORA KIWI, S. A. DE C. V.  
Página 17 de 26

"Ing. Víctor Alfredo Bermúdez Almada", Malchor 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 **10 (diez) años** para la etapa de preparación del sitio y construcción y **25 (veinticinco) años** para la etapa de operación y mantenimiento. Dicho plazo empieza a contar a partir de la notificación de la presente Resolución.

**QUINTO.** 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 ORSEMARNATBCS 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 PROFEPABCS, 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.

**SEXTO.** El promovente previo al inicio de las obras y actividades autorizadas deberá obtener el *Dictamen Técnico de Sembrado de Edificios* para el proyecto con su respectivo plano sellado y firmado que cumpla con las condiciones para el desplante y que le compete emitir a la Secretaría de Planeación Urbana, Infraestructura, Movilidad, Medio Ambiente y Recursos Naturales (SEPUIMM) del Gobierno del Estado de Baja California Sur y conforme lo establece el artículo 35 de la LGEEPA.

**SÉPTIMO.** Asimismo previo al inicio de las obras y actividades autorizadas deberá obtener la *Autorización de Cambio de Uso de Suelo en Terrenos Forestales* conforme la legislación forestal vigente que le compete emitir a esta ORSEMARNATBCS.

**OCTAVO.** Se deberá considerar a futuro en 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 proyecto por el reúso en sanitarios y áreas verdes.





**NOVENO.** Para los requerimientos de energía eléctrica se sugiere implementar un sistema fotovoltaico con interconexión a Comisión Federal de Electricidad. En caso contrario contar con la Factibilidad de Energía Eléctrica por parte de esa Dependencia Local.

**DÉCIMO.** 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 correspondiente 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 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.

**UNDÉCIMO.** El promovente queda sujeto a cumplir con las obligaciones contenidas en el artículo 50 del RLGEEPAMEIA 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.

**DUODÉCIMO.** 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.

**DECIMOTERCERO.** De conformidad con lo previsto por los artículos 35 de la LGEEPA y 49, de su RLGEEPAMEIA **la presente autorización se refiere única y exclusivamente a los aspectos ambientales de las obras y actividades descritas** en esta Resolución a fin de promover el desarrollo sustentable de la comunidad. Es obligación del promovente

"ESTERA EAST CAPE"  
CONSTRUCTORA KIWI, S. A. DE C. V.

Página 19 de 26

"Ing. Víctor Alfredo Bermúdez Almada", Mulchor Ocampo No. 1043, Col. Centro, C. P. 23000, La Paz, Baja California Sur, Teléfono: (612) 12 393 00  
www.gob.mx/semarnat



Handwritten signature or initials



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.

**DECIMOCUARTO.** 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.

**DECIMOQUINTO.** La ejecución del proyecto queda sujeto al cumplimiento de los siguientes

## TÉRMINOS:

- I. La aplicación y cumplimiento de las Medidas Preventivas, de Mitigación y de Compensación propuestas en la MIA-P información complementaria y anexos, son de carácter obligatorio para la promovente.
- II. 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 RLGEPA, 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

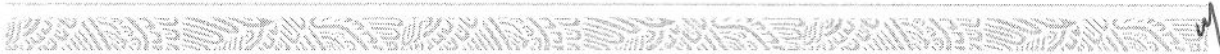
## CONDICIONANTES:

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 PROFEPABCS, con copia a esta ORSEMARNATBCS.
2. No deberá utilizar los predios colindantes como patios de maniobras, almacenes u otro fin como apoyo durante las etapas constructivas del proyecto cuyos propietarios sean diferentes a los del promovente. De requerirlo deberá someter a evaluación dichas

"ESTERA EAST CAPE"  
CONSTRUCTORA KIWI, S. A. DE C. V.

Página 20 de 26

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





obras asociadas para determinar lo conducente con el respectivo convenio con los terceros.

3. Queda prohibido realizar apertura de nuevos accesos, caminos o brechas para el mantenimiento o instalación de servicios. En caso de requerirlos deberá gestionar su autorización correspondiente.
4. El promovente deberá ejecutar el Programa de Rescate y Reubicación de Flora Nativa incluido en los anexos de la MIA-P que se presenta dentro del predio del proyecto, tomando especial importancia a las especies que se encuentren enlistadas dentro de la NOM-059-SEMARNAT-2010 y Modificaciones.
5. El promovente deberá ejecutar todas y cada una de las Medidas Preventivas y de Mitigación descritas en el capítulo VI de la MIA-P debiendo dar cabal cumplimiento
6. El promovente deberá dar aviso a la Delegación Federal de la PROFEPABCS, 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.
7. Deberá mantener actualizada la factibilidad de suministro de agua potable. En caso contrario optar por otro método y hacerlo del conocimiento a esta ORSEMARNATBCS.
8. 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.
9. 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.
10. Queda prohibido descargar o infiltrar al suelo o subsuelo, aguas negras o cualquier tipo de agua residual que contenga contaminantes orgánicos (sanitarios y/o fecales) o inorgánicos (detergentes, jabones y/o cualquier tipo de sustancias químicas), así como residuos peligrosos.
11. Se prohíbe al 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.

**12.** El promovente se asegurará que los materiales pétreos necesarios para las obras, se obtengan únicamente de los bancos o locales comerciales de materiales autorizadas. Deberá aportar evidencia documental de lo anterior, conforme a lo señalado en el TÉRMINO correspondiente de la presente Resolución.

**13.** 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.

**14.** No está autorizado la ocupación de la Zona Federal Marítimo Terrestre o la ocupación de Cauces y sus Zonas Federales o bienes nacionales, en caso de requerirse deberá gestionar lo conducente ante la CONAGUA.

**15.** 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.

**16.** 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:

- 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.

"ESTERA EAST CAPE"

CONSTRUCTORA KIWI, S. A. DE C. V.

Página 22 de 26

"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](http://www.gob.mx/semarnat)



- 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.

## ETAPA DE ABANDONO DEL SITIO.

**17.** En caso de pretender desistir del proyecto o de pretender abandonar el sitio, el promovente deberá notificar a esta ORSEMARNATBCS con por lo menos 3 (tres) meses de antelación para determinar las medidas de cierre aplicables al proyecto. Para ello el promovente deberá presentar un Programa de Restitución del Sitio en el que se describan las obras y 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.

**DECIMOSEXTO.** El promovente deberá presentar ante la PROFEPABCS, **Informes Anuales** para la Etapa de Preparación del Sitio y Construcción e **Informes Bianuales** para la Etapa de Operación y Mantenimiento 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.

**DECIMOSÉPTIMO.** La presente Resolución a favor del promovente es personal. De acuerdo con lo establecido en el Artículo 49, segundo párrafo, del RLGEPPAMEIA, 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.

**DECIMOCTAVO.** 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.

**DECIMONOVENO.** 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.

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

**VIGÉSIMO PRIMERO.** La Secretaría del Medio ambiente y Recursos Naturales, a través de la PROFEPABCS, 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.

"ESTERA EAST CAPE"  
CONSTRUCTORA KIWI, S. A. DE C. V.

Página 24 de 26

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





**VIGÉSIMO SEGUNDO.** 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 e Informes solicitados en la presente Resolución.

**VIGÉSIMO TERCERO.** En caso de que las obras y actividades del proyecto, por su acción u omisión, ocasionaran directa o indirectamente algún daño al ambiente, de conformidad con lo previsto con el artículo 6° de la Ley Federal de Responsabilidad Ambiental, 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 CUARTO.** 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 QUINTO.** Se hace del conocimiento de la promovente, que de conformidad con lo establecido en el artículo 161 de la LGEEPA, 55 del RLGEPAEIA, que la PROFEPABCS podrá realizar los actos de inspección, vigilancia y, en su caso, de imposición de sanciones por violaciones a las disposiciones establecidas.

**VIGÉSIMO SEXTO.** 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 SÉPTIMO.** 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.



## MEDIO AMBIENTE

SECRETARÍA DE MEDIO AMBIENTE Y RECURSOS NATURALES



**VIGÉSIMO OCTAVO.** NOTIFÍQUESE este proveído a la PROFEPABCS para los efectos legales a que haya lugar.

**VIGÉSIMO NOVENO.** NOTIFÍQUESE PERSONALMENTE el presente proveído a los C. Luis Toro Vaca y Fernando Soto Tello Representantes Legales de la razón social CONSTRUCTORA KIWI, S. A. DE C. V., promovente del proyecto y hágasele saber que los autos del presente expediente podrán ser consultados en esta ORSEMARNATBCS, sita en calle Melchor Ocampo # 1045, Col. Centro, La Paz, B. C. S., de conformidad con lo dispuesto por los artículos 35, 36 y 38, de la Ley Federal de Procedimiento Administrativo.

En su caso notifíquese a sus acreditados los C. C. Christian Barajas Daniel, Francisco Esteban Morales Vaca, Renaldo Bozic Espino y Nadia Silva Rosas. A los correos electrónicos: [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."

RRQ/MAMV/JMS/vmmv

C. c. e. p - Mtro. Román Hernández Martínez. Titular de la Unidad Coordinadora de Oficinas de Representación y Gestión Territorial (UCORGT).

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. Encargada del Despacho de la Oficina de Representación de Protección Ambiental de la Procuraduría Federal de Protección al Ambiente en el Estado de Baja California Sur.

C. c. p. - Expediente.

"ESTERA EAST CAPE"  
CONSTRUCTORA KIWI, S. A. DE C. V.

Página 26 de 26

"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