



(A)

**ASUNTO: Comentarios y observaciones  
a la Manifestación de Impacto Ambiental  
del proyecto "Hotel Bahía El Rincón" (03BS2018TD101)**

**Secretaría de Medio Ambiente y Recursos Naturales (SEMARNAT)  
Dirección General de Impacto y Riesgo Ambiental (DGIRA)**

C. Titular de la Dirección General de Impacto y Riesgo Ambiental  
Ejército Nacional No. 223, Colonia Anáhuac  
Delegación Miguel Hidalgo, código postal 11320  
Ciudad de México, México

Presente.-

SECRETARÍA DE MEDIO AMBIENTE Y RECURSOS NATURALES  
DIRECCIÓN GENERAL DE IMPACTO AMBIENTAL Y RIESGO AMBIENTAL  
04 DIC 2018  
11:55  
IA

El que suscribe **DR. EDUARDO NÁJERA HILLMAN**, mexicano, mayor de edad, en plena capacidad de goce de mis derechos, actuando por mi propio derecho y en nombre y representación legal de **COSTASALVAJE, A.C.**, personalidad y carácter éste último multiacreditado ante esta misma Secretaría, señalando en mi doble carácter sentado, con fundamento en los artículos 15, 15-A y 19 de la Ley Federal de Procedimiento Administrativo, como domicilio convencional para oír y recibir, atender toda clase de notificaciones y documentación que se genere con motivo de la presente, la finca marcada con el número 160 interior 203 de Boulevard Las Dunas, el fraccionamiento Playa Ensenada, municipio de Ensenada, Baja California, código postal 22880, teléfono (646)1521518, correo electrónico para oír y recibir notificaciones [efrain@costasalvaje.com](mailto:efrain@costasalvaje.com), y autorizando a dichos efectos para oír y recibir notificaciones que devengan de la presente a los CC. Lic. Armando Efraín Olachea García, y/o L.A.E. Rosa Elda Osuna Hernández y/o L.C. Jonathan Tarín Díaz.

Que por la presente, actuando por mi propio derecho, así como en nombre y representación de **COSTASALVAJE, A.C.**, formulo los siguientes comentarios y observaciones sobre la **Manifestación de Impacto Ambiental (MIA)**, y del cual:



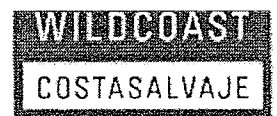
DELEGACIÓN FEDERAL  
EN BAJA CALIFORNIA  
OFICINA ENSENADA

EXPONGO:

W

PRESENTE DOCUMENTO SE RECIBE SÓLO PARA  
EFFECTO DE SER TURNADO A LA AUTORIDAD COMPETENTE.  
ARTÍCULO 42 PÁRRAFO SEGUNDO, LEY FEDERAL DE  
PROCEDIMIENTO ADMINISTRATIVO.

FECHA: 04 DIC - 18



Asunto: Comentarios y observaciones

Proyecto: Hotel Bahía El Rincón

Referencia: 03BS2018TD101

Promovente: Planeación y Desarrollos del Cerro, S. A. de C. V.

**1)FECHA Y LUGAR DE EMISIÓN:**

Ensenada, Baja California a 1ero de diciembre de 2018.

**2)NOMBRE COMPLETO O RAZÓN SOCIAL**

Costasalvaje, A.C.

**3)DOMICILIO, NÚMERO TELEFÓNICO Y/O CORREO ELECTRÓNICO**

Boulevard Las Dunas 160-203 Fraccionamiento Playa Ensenada.

Ensenada, Baja California, 22880, México.

Teléfono: (646) 152 15 18

eduardo@costasalvaje.com

**4)EN CASO DE TENER ALGUNA OBERVACIÓN, SUGERENCIA O PROPUESTA, ¿ÉSTA SE RELACIONA AL PROYECTO Y SUS CARACTERÍSTICAS PRINCIPALES? DE SER EL CASO, EXPLÍQUELA Y SEÑALEA ADEMÁS EN QUÉ PARTE DE LA MANIFESTACIÓN DE IMPACTO AMBIENTAL (MIA) QUE PRESENTÓ EL PROMOVENTE SE MENCIONA.**

**Capítulo I**

p. 7. No existe una acreditación de la propiedad legalmente válida.

**Capítulo II**

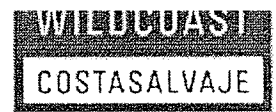
p. 10. Mencionan que la superficie de la propiedad es de 70.937 hectáreas, y que la superficie del proyecto será de 16.8 (23.7 %).

p. 13. El proyecto sostiene que la región de Cabo del Este ya requiere de nuevas fuentes de empleo que tiendan hacia un cambio en su calidad de vida. Esto no se puede sostener sin datos donde la comunidad exprese esto y se defina si el cambio será benéfico o dañino para la calidad de vida actual de la región.

p. 23. El promovente muestra un mapa de Ordenamiento Ecológico en el que se muestra la zona del proyecto y el aledaño Parque Nacional Cabo Pulmo como un área apta para Turismo y Conservación de Baja Densidad y poca demanda al ambiente. Sin embargo en el POEL vigente, esta zona pertenece a Conservación, existiendo una incongruencia.

p. 26-27. El promovente sostiene que cuenta con un arrendamiento de un pozo, sin embargo el POEL vigente sostiene que los desarrollos turísticos no deberán extraer agua de los pozos de la zona ya que esto implicaría la sobreexplotación de los acuíferos y el menoscabo del recurso hídrico.

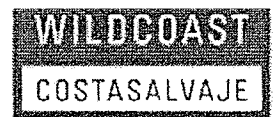
p. 27. El promovente pretende acceder a una concesión de agua, sin embargo el acuífero se encuentra sobreexplotado y la intención se contrapone con la ley vigente del POEL.



- p. 27. El promovente pretende instalar vegetación no nativa que puede causar daños a la vegetación nativa y fauna asociada.
- p. 27. El promovente expresa la intención de realizar la captación de agua de lluvia, sin embargo no presenta la MIA para la captación pluvial.
- p. 28. El promovente no planea llevar a cabo la separación de los residuos, por lo que se sugiere que el promovente se comprometa a llevar a cabo la separación en productos orgánicos e inorgánicos y estos a su vez en reciclables.
- p. 28. La densidad de cuartos permitida para la zona donde se pretende asentar el proyecto Hotel Bahía el Rincón supera las equivalencias de densidad por hectárea permitidas por el POEL vigente.
- p. 29. El promovente menciona que la introducción de redes eléctricas y sanitarias se continuará después de los primeros 3 años de acuerdo con las ventas del proyecto. Esto, al carecer de una acreditación de compra venta legalmente válida apunta hacia el riesgo de abandono del proyecto y costos ambientales para la región de Cabo del Este.
- p. 30. No menciona el tipo de desmonte.
- p. 30. Se reitera que el desarrollo del proyecto depende de la comercialización de los lotes, confirmando el riesgo de abandono del proyecto e impacto ambiental consecuente.
- p. 34. El promovente vuelve a sugerir la modificación de la MIA presentada ante la autoridad a futuro, ya que expresa la posibilidad de construir caminos asfaltados si así se requiere.
- p. 37. El promovente omite manifestar de dónde se obtendrá la energía eléctrica.
- p. 38. El promovente pretende conectarse a la red de drenaje y alcantarillado local, sin embargo esta es inexistente desde el centro de desarrollo urbano.
- p. 40. El promovente menciona que el combustible se almacenará en sitios de almacenamiento en los patios de maniobras, almacenes o talleres. Sin embargo existe una incongruencia con la página 27 en donde se sostiene “No se pretende el almacenamiento ya que los combustibles serán adquiridos el día que sea necesario”.
- p. 45. El promovente omite mencionar cuál será el lugar de disposición final de los lodos activados, exponiendo un riesgo de salud pública.
- p. 60. El criterio I17 del POEL vigente escribe expresamente “No se permitirá la instalación de infraestructura de comunicaciones. Sin embargo el promovente pretende desarrollar diversas infraestructuras subterráneas, vulnerando los ecosistemas y el valor escénico.
- p. 61. Criterio J1-El promovente no menciona las medidas, ubicación o tipo de accesos a playa, por lo que no se sabe si existen.
- p. 98. La figura 22 no coincide con las presentadas previamente, evidenciando la poca credibilidad del promovente en la indicación de las coordenadas donde se desarrollará el proyecto.

**5)¿CONSULTÓ O TUVO CONOCIMIENTO DEL CONTENIDO DE LA MIA QUE PRESENTÓ EL PROMOVENTE ANTE LA AUTORIDAD?**

Sí  NO



**6) TIENE ALGUNA(S) OBSERVACIÓN(ES), SUGERENCIA(S) O PROPUESTA(S) RESPECTO DE LOS EFECTOS AMBIENTALES DEL PROYECTO (IMPACTOS AMBIENTALES, MEDIDAS DE MITIGACIÓN, COMPENSACIÓN, ETC.)?**

SI:  NO

**EN CASO AFIRMATIVO ESPECIFIQUE EN QUÉ CONSISTEN.**

**7) SUSTENTA USTED SUS OBSERVACIONES, PROPUESTAS O SUGERENCIAS EN INFORMACIÓN BIBLIOGRÁFICA, ESTUDIOS TÉCNICOS, ARTÍCULOS O ALGUNA OTRA EVIDENCIA?**

SÍ  NO

**EN CASO AFIRMATIVO ESPECIFIQUE LA(S) FUENTE(S) DE LA INFORMACIÓN.**

Atlas de Riesgos Naturales del Municipio de Los Cabos, Baja California Sur, 2013.  
Versión Final.

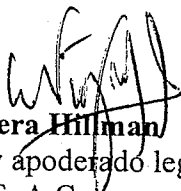
Geoadaptive. 2015. Evaluación Rápida de los impactos indirectos a causa de los desarrollos a gran escala en la región de Cabo del Este.

Programa de Ordenamiento Ecológico del Municipio de Los Cabos. Consultado el 25 de noviembre de 2018 en <http://implanloscabos.mx/programa-de-ordenamiento-ecologico-local-poel/>.

PROFEPA-Procuraduría Federal de Protección al Ambiente. *Impacto de Desarrollos Turísticos*. Consultado el 25 de noviembre de 2018 en [http://www.profepa.gob.mx/innovaportal/v/430/1/mx/impacto de desarrollos turisticos.html](http://www.profepa.gob.mx/innovaportal/v/430/1/mx/impacto_de_desarrollos_turisticos.html)

Atentamente,

Ensenada, Baja California a la fecha de su presentación

  
**Dr. Eduardo Nájera Hillman**  
Director General y apoderado legal  
COSTASALVAJE, A.C..

