

DELEGACIÓN FEDERAL EN EL ESTADO DE BAJA CALIFORNIA SUR
SUBDELEGACIÓN DE GESTIÓN PARA LA PROTECCIÓN AMBIENTAL
Y RECURSOS NATURALES
DEPARTAMENTO DE IMPACTO Y RIESGO AMBIENTAL

OFICIO NUM. SEMARNAT-BCS.02.01.652/06

La Paz B. C. S., a 27 de Julio de 2006.

"2006, Año del Bicentenario del natalicio del Benemérito de las Américas, Don Benito Juárez García"

Marina La Playita, S.A. de C.V.

"Protección de datos personales LFTAIPG"



"Protección de datos personales LFTAIPG"

En acatamiento a lo que dispone la Ley General del Equilibrio Ecológico y la Protección al Ambiente (LGEEPA) en su Artículo 28 que establece que la Evaluación del Impacto Ambiental es el procedimiento a través del cual la Secretaría de Medio Ambiente y Recursos Naturales (SEMARNAT) establece las condiciones a que se sujetará la realización de obras y actividades que pueden causar desequilibrio ecológico o rebasar los límites y condiciones establecidos en las disposiciones aplicables para proteger el ambiente y preservar y restaurar los ecosistemas, a fin de evitar o reducir al mínimo sus efectos negativos sobre el mismo y que en relación a ello quienes pretendan llevar a cabo alguna de las obras y actividades que dicho lineamiento enlista, requerirán previamente la autorización en materia de impacto ambiental de esta Secretaría.

Que la misma LGEEPA en su Artículo 30 establece que para obtener la autorización a que se refiere el Artículo 28 de dicha Ley, los interesados deberán presentar a esta Secretaría una Manifestación de Impacto Ambiental.

Que entre otras funciones, en el Inciso c de la fracción IX del Artículo 39 del Reglamento Interior de la Secretaría de Medio Ambiente y Recursos Naturales se establece la atribución de las Delegaciones Federales para evaluar y resolver las manifestaciones de Impacto Ambiental de las obras y actividades competencia de la Federación y expedir, cuando proceda, las autorizaciones para su realización.

Que en cumplimiento a las disposiciones de los Artículos 28 y 30 de la Ley General del Equilibrio Ecológico y la Protección al Ambiente antes invocados, la empresa **Marina La Playita, S.A. de C.V.**, sometió a la evaluación de la SEMARNAT, la Manifestación de Impacto Ambiental, Modalidad Particular, para el proyecto "**Hotel Lote TH4-2 Puerto Los Cabos**", a desarrollarse en el Lote TH4-2

Recibido Original
14/06/06
P. A. Secretaría

ACCUSE

dentro del Desarrollo Turístico Puerto Los Cabos, Subdelegación de La Playa, Municipio de Los Cabos, Baja California Sur.

Que atendiendo a lo dispuesto en el primer párrafo del Artículo 35 de la Ley General del Equilibrio Ecológico y la Protección al Ambiente, una vez presentada la Manifestación de Impacto Ambiental, esta Delegación inicio el procedimiento de evaluación, para lo cual revisó que la solicitud se ajusta a las formalidades previstas en dicha Ley, su Reglamento en materia de Evaluación de Impacto Ambiental y las Normas Oficiales Mexicanas aplicables y que, una vez evaluada la Manifestación de Impacto Ambiental, esta Delegación Federal emitirá, debidamente fundada y motivada, la Resolución correspondiente.

Que este procedimiento se ajusta a lo que dispone el Artículo 3 de la Ley Federal de Procedimiento Administrativo en lo relativo a que es expedido por el órgano administrativo competente, lo cual queda en evidencia considerando lo dispuesto en el Artículo 39 Fracción IX Inciso c del Reglamento Interior de la Secretaría de Medio Ambiente y Recursos Naturales a través del cual se establecen las atribuciones de los Delegados Federales para evaluar y resolver las manifestaciones de Impacto Ambiental que le presenten los particulares.

Con los lineamientos antes citados y una vez analizada y evaluada la Manifestación de Impacto Ambiental, Modalidad Particular, por parte de esta Delegación Federal del Proyecto "**Hotel Lote TH4-2 Puerto Los Cabos**" promovido por la empresa **Marina La Playita, S.A. de C.V.** que para los efectos del presente Resolutivo, serán identificados como El Proyecto y La Promovente respectivamente, y:

RESULTANDO

- I.- Que el día 21 de Junio de 2006, se recibió en esta Delegación Federal el escrito s/n anexo al cual ingresó la Manifestación de Impacto Ambiental Modalidad Particular para la construcción y operación del Proyecto de tipo Turístico denominado "**Hotel Lote TH4-2 Puerto Los Cabos**", para su evaluación y dictaminación en materia de Impacto Ambiental, mismo que quedó registrado con la clave **03BS2006TD057**.
- II.- Que el 05 de Julio de 2006, con fundamento en lo dispuesto por el Artículo 34, primer párrafo de la Ley General del Equilibrio Ecológico y la Protección al Ambiente, esta Delegación Federal integró el expediente del Proyecto, mismo que se puso a disposición del público, en el centro documental, sita en Melchor Ocampo número 1045, planta baja, C.P. 23000, Col. Centro, La Paz B.C.S.

- III.- Que en cumplimiento a lo establecido en la fracción I del Artículo 34 de la Ley General del Equilibrio Ecológico y la Protección al Ambiente que dispone que la Secretaría de Medio Ambiente y Recursos Naturales publicará la solicitud de autorización en materia de Impacto Ambiental en su Gaceta Ecológica y en acatamiento a lo que establece el Artículo 37 del Reglamento de la Ley General del Equilibrio Ecológico y la Protección al Ambiente en materia de evaluación del impacto ambiental, el **22 de Junio de 2005**, la Secretaría de Medio Ambiente y Recursos Naturales publicó a través de la separata número **DGIRA/024/06** de su Gaceta Ecológica y en la página electrónica de su portal www.semarnat.gob.mx, el listado del ingreso de proyectos sometidos al procedimiento de evaluación de impacto y riesgo ambiental durante el periodo del **15 al 21 de Junio de 2005**, dentro de los cuales se incluyó la solicitud que presentó la **Promovente** para que esta Delegación Federal, en uso de las atribuciones que le confiere el inciso c de la fracción IX del Artículo 39 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 el día **19 de Julio de 2006**, se llevó a cabo una visita técnica de conocimiento al sitio donde se pretende llevar a cabo el **Proyecto**, para verificar las especificaciones citadas en la Manifestación de Impacto Ambiental Modalidad Particular y así poder proseguir con la evaluación y resolución correspondiente.
- V.- Que el **01 de Marzo de 2006**, esta Delegación Federal con fundamento en el Artículo 33 de la Ley General del Equilibrio Ecológico y la Protección al Ambiente y los Artículos 24 y 25 del Reglamento de la misma Ley en materia de Evaluación del Impacto Ambiental, notificó de la recepción de la Manifestación de Impacto Ambiental Modalidad Particular del **Proyecto** al Gobierno del Estado de Baja California Sur y al Gobierno del Municipio de Los Cabos, Baja California Sur con el fin de que manifestaran lo que a su derecho conviniera, enviando copia electrónica de la Manifestación de Impacto Ambiental Modalidad Particular por medio de los siguientes Oficios:
- Oficio Núm. SEMARNAT-BCS.02.01.558/06 dirigido a la Secretaria de Planeación Urbana, Infraestructura y Ecología del Gobierno del Estado de Baja California Sur.
 - Oficio Núm. SEMARNAT-BCS.02.01.557/06 dirigido a la Presidencia Municipal de Los Cabos, Baja California Sur.

De conformidad con el Artículo 55 de la Ley Federal de Procedimiento Administrativo de aplicación supletoria a la Ley General del Equilibrio Ecológico y la Protección al Ambiente se otorgó a cada una de las unidades Administrativas arriba enlistadas un plazo de **15 días hábiles** contados a

partir de la fecha en que recibieron la solicitud, para manifestar lo que a su derecho correspondiera.

- VII.- Que mediante Oficio No. 245 de fecha 14 de Marzo de 2006, recibido en esta Representación Federal el día 17 del mismo mes y año la Dirección de Planeación Urbana y Ecología emitió su opinión y comentarios en materia de su jurisdicción en relación a la viabilidad del Proyecto las cuales se transcriben literalmente en el presente Oficio Resolutivo:

Al respecto, comento a usted que de acuerdo con el oficio No. OS-1685/02 de fecha 19 de noviembre de 2002, emitido por la Secretaria de Planeación Urbana, Infraestructura y Ecología (SEPUIE), en el cual se otorgó el Dictamen Técnico Favorable al Plan Maestro de Usos de Suelo del proyecto Puerto Los Cabos, se estableció que los proyectos específicos dentro del Plan Maestro, deberán someterse a dictaminación ante esa Secretaria. En este sentido y debido a que el proyecto en comento no ha sido sometido a dictaminación en la materia ante la misma, se recomienda requerir al promovente para que realice las gestiones necesarias para la dictaminación del proyecto en la materia ante dicha autoridad.

Adicionalmente, señalo que dentro de la información del CD de referencia, no se incluyeron planos, esquemas, diseños y/o imágenes, que permitieran realizar un análisis más puntual del proyecto; no obstante y a pesar de la breve descripción del mismo contenido en la MIA Particular, el proyecto es congruente con el uso establecido en el Plan Maestro Dictaminado por la citada SEPUIE, por lo que se considera que el proyecto puede ser viable en las materias urbana y ambiental.

- VIII.- Que a la fecha de elaboración de la presente resolución ha vencido el plazo para que la instancia consultada emitiera sus comentarios acerca del Proyecto, sin que se haya recibido en esta Delegación Federal de la SEMARNAT en el Estado de Baja California Sur la opinión de la Presidencia Municipal de Los Cabos, Baja California Sur, de acuerdo con lo referido en el Resultado V del presente Oficio, por lo que, de conformidad con lo establecido por el Artículo 55 de la Ley Federal de Procedimiento Administrativo de aplicación supletoria a la Ley General del Equilibrio Ecológico y la Protección al Ambiente esta Delegación Federal considera que dicha instancia de Gobierno no tiene Objeción alguna para el desarrollo del Proyecto.

CONSIDERANDO

I.- GENERALES:

- I.1.- Que esta Delegación Federal es competente para revisar, evaluar y resolver la Manifestación de Impacto Ambiental Modalidad Particular del **Proyecto**, de conformidad con lo dispuesto en los Artículos 4, 5 fracción II y X, 28 primer párrafo y fracciones I, IX y X, 35, párrafos primero, segundo y último, así como su fracción II, de la Ley General del Equilibrio Ecológico y la Protección al Ambiente; 4, 5 incisos A) fracciones VI y XII, Q) y R), 12, 37, 38, 44, 45, primer párrafo y fracción II, 47, 48, 49 del Reglamento de la Ley General del Equilibrio Ecológico y la Protección al Ambiente en materia de Impacto Ambiental; 32 Bis Fracción XI de la Ley Orgánica de la Administración Pública Federal y 39 Fracción IX Inciso c, del Reglamento Interior de la SEMARNAT, publicado en el Diario Oficial de la Federación el Martes 21 de Enero del 2003.

Esta Delegación Federal procedió a evaluar el **Proyecto** propuesto bajo lo establecido en las Normas Oficiales Mexicanas **NOM-003-SEMARNAT-1997** que establece los límites máximos permisibles de contaminantes en las descargas de aguas residuales tratadas que se rehúsen en servicios al público, **NOM-041-SEMARNAT-1999** que establece los límites máximos permisibles de emisión de gases contaminantes proveniente del escape de los vehículos automotores en circulación que usan gasolina como combustible, **NOM-045-SEMARNAT-1996** que establece los límites máximos permisibles de opacidad de los humos provenientes del escape de vehículos automotores en circulación que usan Diesel como combustible, **NOM-080-SEMARNAT-1994** que establece los límites máximos permisibles de emisión de ruido proveniente del escape de los vehículos automotores, motocicletas y triciclos motorizados en circulación, y su método de medición, **NOM-082-SEMARNAT-1994** que establece los límites máximos permisibles de emisión de ruido de las motocicletas y triciclos motorizados nuevos en planta, y su método de medición, la Ley de Desarrollo Urbano del Gobierno del Estado de Baja California Sur, el Plan Director de Desarrollo Urbano de San José del Cabo – Cabo San Lucas, B.C.S.

Conforme a lo anterior, esta autoridad evaluó el **Proyecto** presentado por la **Promoviente** bajo la consideración de que él mismo debe sujetarse a las disposiciones previstas en los preceptos transcritos, para dar cumplimiento a lo establecido en los Artículos 4, párrafo quinto, 25, párrafo sexto, y 27, párrafo tercero, de la Constitución Política de Los Estados Unidos Mexicanos, que se refieren al derecho que tiene toda persona a un ambiente adecuado para su desarrollo y bienestar; bajo los criterios de equidad social y productividad para que las empresas del sector privado usen en beneficio general los recursos productivos, cuidando su conservación y el ambiente y que se cumplan las disposiciones que se han emitido para regular, en beneficio social, el aprovechamiento de los elementos naturales susceptibles de apropiación, con objeto de cuidar su conservación, el desarrollo equilibrado del país y el mejoramiento de las

condiciones de vida, en todo lo que se refiere a la preservación y restauración del equilibrio ecológico, para evitar la destrucción de los elementos naturales y los daños que la propiedad pueda sufrir en perjuicio de la sociedad.

Lo anterior, se fundamenta en lo dispuesto en los Artículos, 4, 5 fracciones II, 28 fracciones IX y 35 de la Ley General del Equilibrio Ecológico y la Protección al Ambiente.

- I.2.- Que una vez integrado el expediente de la Manifestación de Impacto Ambiental Modalidad Particular del **Proyecto**, fue puesto a disposición del público conforme a lo indicado en el Resultando II del presente Resolutivo, con el fin de garantizar el derecho de la participación social dentro del procedimiento de evaluación de impacto ambiental, conforme a lo establecido en los Artículos 34 de la Ley General del Equilibrio Ecológico y la Protección al Ambiente y 40 de su Reglamento en materia de Evaluación del Impacto Ambiental.

II.- CARACTERISTICAS DEL PROYECTO

II.1.- Que conforme a lo descrito por la **Promoviente** el **Proyecto** consiste en la construcción de un hotel que incluye 185 cuartos tipo, 10 suites modulo 2, 8 suites modulo 3, parque anexo, calles internas, banquetas y áreas jardinadas (exterior), patio de maniobras, motor lobby, áreas verdes, estacionamientos, albercas, asoleaderos, patio de áreas publicas, kids área, andador carritos de golf, planta de tratamiento, planta desaladora, la construcción de un pozo para extracción de agua, infraestructura de servicios básicos (energía eléctrica, teléfono y agua potable y alcantarillado), quedando constituido por las siguientes características:

A continuación se mencionan las obras a construir para el desarrollo del **Proyecto** "Hotel Lote TH4-2 Puerto Los Cabos".

Concepto	Sup. (m ²)
Hotel	8,394.95
Calles Internas	2,477.50
Parque Anexo	2,282.70
Banquetas y Jardines (unidades)	1,416.55
Patio de Maniobras	604.30
Motor Lobby	626.00
Áreas Verdes	3,916.85
Estacionamientos	1,678.40
Albercas	552.20
Asoleaderos	1,194.50

Patio Áreas Publicas	751.50
Kid's Area	128.00
Andador Carritos Golf	695.60
Superficie Total	24,719.05

A continuación se mencionan los datos básicos del proyecto:

Concepto	Unidades y/o Sup. (m ²)
Polígono de Terreno	24,719.05 m ²
Superficie Construida	24,992.71m ²
Número de Módulos	229
Número de Llaves	211
Número de Suites (2 Módulos)	10
Número de Suites (3 Módulos)	8
Número de Cuartos Tipo	185
Superficie por Modulo (Incluye Terrazas)	60.75 m ²
Numero de Niveles	4
Sótano (Servicios)	1 Nivel
Estacionamiento (2 Niveles)	130 Autos
Bissiner Center	56.00 m ²
Salones de Juntas (2 Módulos)	48.00 m ² c/u
Balli Room (300 Personas)	512.00 m ²
Cafetería Unidad (350 Personas)	327.00 m ²
+ Terrazas Casual	228.00 m ²
Restaurante Sea Food (100 Personas)	160.00 m ²
+ Terrazas Unidad Sea Food	100.00 m ²
Lobby – Loungue – Bar (Incluye Bar)	180.00 m ²
+ Terraza Loungue Bar (90 Personas)	58.00 m ²

AREAS- PÚBLICAS SOTANO

Concepto	Unidades y/o Sup. (m ²)
Anden Recepción Suministro	82.80 m ²
Envases	20.00 m ²
Basura Seca	20.00 m ²
Basura	20.00 m ²
Oficina de Mantenimiento	17.02 m ²
Jefe de Mantenimiento	20.44 m ²

Casa de Maquinas	253.22 m ²
Lavandería	283.49 m ²
Arma de Llaves	18.75 m ²
Costura	10.20 m ²
Uniformes	15.00 m ²
Vestidor y Sanitarios Hombres	84.75 m ²
Vestidor y Sanitarios	84.75 m ² c/u
Almacén Estándar	77.40 m ²
Sanitarios Externos	5.17 m ²
Elevadores (6 Unidades)	34.24 m ²
Escaleras (3 Unidades)	49.25 m ²
Cava	28.80 m ²
Comedor Empleados	150.96 m ²
Unidad General	160.22 m ²
Cocina de Preparación	436.30 m ²
Bodega de Acceso	7.88 m ²
Pasillos de Circulación	444.32 m ²
Cisterna	315.00 m ²
Superficie total construida de Sótano	2,639.96 m²

AREAS PUBLICAS PLANTA BAJA

Concepto	Unidades y/o Sup. (m ²)
Concesiones (4 Locales)	356.87 m ²
Área Lobby y Circulaciones	
Horizontales	627.00 m ²
Front Desk	27.00 m ²
Equipaje	28.00 m ²
Front Office	28.00 m ²
Oficinas Administrativas	243.00 m ²
Bussines Center	56.60 m ²
Foyer	316.00 m ²
Salones de Juntas	96.00 m ²
Ingreso Personal	24.00 m ²
Mobiliario Banquetes	52.00 m ²
Pantry Banquetes	114.00 m ²
Balli Room	587.00 m ²
Primeros Auxilios y Enfermería	28.00 m ²

Sanitarios Públicos	178.50 m ²
Cocina de Calentamiento Casual	170.50 m ²
Restaurante Casual	327.00 m ²
Terrazas Restaurante Casual	228.00 m ²
Cocina de Calentamiento Sea Food	118.00 m ²
Restaurante Sea Food	160.00 m ²
Terrazas Restaurante Sea Food	100.00 m ²
Bar- Loungue	180.00 m ²
Terrazas Bar - Loungue	58.00 m ²
Circulaciones Verticales	90.00 m ²
Sanitario Empleados de Cocina	6.00 m ²
Circulaciones Horizontales	627.00 m ²
Superficie Total Planta Baja	4,825.00 m²

AREAS PÚBLICAS (NIVELES 1,2 Y 3)

Concepto	Unidades y/o Sup. (m ²)
Área de Cuartos	4,191.75 m ²
Pasillos (240+340)	580.00 m ²
Circulaciones Verticales y Roperías (240+360)	600.00 m ²
Superficie Total Niveles 1,2 y 3	5,371.75 m²

CUARTOS AREA B Y C

Concepto	Unidades y/o Sup. (m ²)
Habitaciones (3888+1616+4374)	9,878.00 m ²
Pasillos	850.00 m ²
Roperías	700.00 m ²
Circulaciones Verticales	600.00 m ²
Superficie Total Cuartos B y C	12,028.00 m²

El Proyecto se pretende desarrollar en una superficie total de **24,719.05 m²** que equivalen a **02-47-19.05 hectáreas**. Con la siguiente dosificación de superficies:

CONCEPTO	SUP. (m ²)
Superficie de Desplante Edificios (HOTEL)	8,522.95
Albercas y Asoleaderos	1,746.70

Áreas Jardinadas	6,199.55
Estacionamientos	1,678.40
Calles, Andadores y Patios	6,571.45
Superficie Total de Ocupación	24,179.05
Áreas Publicas -Sótano	2,639.96
Planta Baja	4,825
Kids Área	128.00
Cuartos y Pasillos – Edificio A	5,371.75
Edificio B y C	12,028.00
Superficie Total Construida	24,992.71

Los vértices principales del predio se localizan en las siguientes Coordenadas UTM:

COORDENADA X	COORDENADA Y
2, 550, 835	2, 552, 508.130
636, 195	636, 209

- II.2.- Que conforme a lo descrito por la **Promovente** en la Manifestación de Impacto Ambiental Modalidad Particular y a la visita técnica de reconocimiento al sitio para llevar a cabo el **Proyecto** no se cuenta con vegetación natural.
- II.3.- Que de acuerdo con lo establecido por la **Promovente** en la Manifestación de Impacto Ambiental Modalidad Particular, en el sitio donde se pretende ubicar el **Proyecto**, es un área de desarrollos turísticos donde existen los servicios básicos requeridos como son, agua potable, energía, telefonía, drenaje y recolección de residuos teniendo la capacidad suficiente para acoger al **Proyecto**.

III.- INSTRUMENTOS JURÍDICOS APLICABLES

- III.1.- Que los instrumentos de política ambiental aplicables al **Proyecto** son los siguientes:

INSTRUMENTO REGULADOR	OBSERVACIONES
NOM-003-SEMARNAT-1997 Que establece los límites máximos permisibles de contaminantes en las descargas de aguas residuales	Las aguas residuales provenientes de las plantas de tratamiento de los lotes residenciales serán utilizadas para el riego de los jardines y áreas verdes.

tratadas que se rehúsen en servicios al público.	
NOM-041-SEMARNAT-1999 Que establece los límites máximos permisibles de emisión de gases contaminantes proveniente del escape de los vehículos automotores en circulación que usan gasolina como combustible.	La emisión de gases de combustión de la maquinaria y transporte utilizados en la zona, así como por el incremento en el nivel de partículas suspendidas generadas por el tránsito de vehículos.
NOM-045-SEMARNAT-1996 Que establece los límites máximos permisibles de opacidad de los humos provenientes del escape de vehículos automotores en circulación que usan Diesel como combustible.	La opacidad del humo de las emisiones de gases de combustión por el tránsito de vehículos automotores en la carretera.
NOM-080-SEMARNAT-1994 Que establece los límites máximos permisibles de emisión de ruido proveniente del escape de los vehículos automotores, motocicletas y triciclos motorizados en circulación, y su método de medición.	La emisión de gases de combustión de la maquinaria y transporte utilizados en la zona, así como por el incremento en el nivel de partículas suspendidas generadas por el tránsito de vehículos, motocicletas, triciclos motorizados.
NOM-082-SEMARNAT-1994 Que establece los límites máximos permisibles de emisión de ruido de las motocicletas y triciclos motorizados nuevos en planta, y su método de medición.	La emisión de gases de combustión de la maquinaria y transporte utilizados en la zona, así como por el incremento en el nivel de partículas suspendidas generadas por el tránsito de vehículos, motocicletas, triciclos motorizados.

III.2.- Que con base en lo dispuesto por las fracciones I, IX y X del Artículo 28 de la Ley General del Equilibrio Ecológico y la Protección al Ambiente que disponen que el impacto ambiental derivado de las Obras Hidráulicas, Vías Generales de Comunicación... los desarrollos inmobiliarios que afectan ecosistemas costeros y las Obras y actividades en humedales, manglares... así como en sus Litorales o Zonas Federales y considerando que la fracción I del Artículo 3 de su Reglamento en materia del Impacto Ambiental de la misma Ley y que en los incisos A), fracciones VI y XII, Q) y R) del Artículo 5 de ese mismo Reglamento que establece que las Obras Hidráulicas tales como Plantas para el tratamiento de aguas residuales que descarguen

líquidos o lodos en cuerpos receptores que constituyan bienes nacionales y Plantas desaladoras... los desarrollos inmobiliarios que afectan ecosistemas costeros requieran la evaluación del impacto ambiental, esta Delegación Federal con base en todo lo antes expuesto y a petición expresa de la **Promoviente** evaluó el impacto ambiental derivado del cambio de uso del suelo que derivará del desarrollo del **Proyecto** en una superficie total de **24,719.05 m²**.

Que de acuerdo con el Plan Director de Desarrollo Urbano San José del Cabo – Cabo San Lucas, B.C.S., publicado en el Boletín Oficial del Estado de Baja California Sur el 31 de Diciembre de 1999, el predio donde se pretende ubicar el **Proyecto**, se encuentra en la Zona clasificada como Turístico Hotelero (TH-4).

- III.3.- Que mediante el Oficio Núm. 0313 fechado el día 21 de Mayo de 2004 la Dirección de Planeación Urbana y Ecología del Gobierno del Estado de Baja California Sur emite **Dictamen Técnico Favorable al Plan Maestro de Usos de Suelo del Proyecto Puerto Los Cabos** en el entendido de que el desarrollo de los proyectos específicos en colindancia con la Reserva Ecológica Estatal Estero de San José del cabo y la zona de La Marina, aprovechamiento estará sujeto a los lineamientos que establecerá el Plan de Manejo de la Reserva Estatal Estero de San José del Cabo y la edificación, CUS y COS de este Plan Maestro, al cumplimiento del Plan Director de Desarrollo Urbano de San José del Cabo – Cabo San Lucas, B.C.S.

Así mismo **ratifica los dictámenes de Lotificación y Sembrado para la primera etapa** de los fraccionamientos denominados Fundadores, Las Animas, El Altillo y La Noria dentro del Plan Maestro del Proyecto Puerto Los Cabos, emitidos con números de oficio 0321 de fecha 23 de Julio del 2003 y OS-0253/04 de fecha 15 de Abril del 2004.

- III.4.- La empresa **Promoviente** cuenta con las autorizaciones en materia de impacto ambiental otorgadas a la empresa Marina La Playita, S.A. de C.V., por la Secretaría de Medio ambiente y Recursos Naturales para la primera etapa del proyecto denominado "Puerto Los Cabos", a través de los oficios Resolutivos No. D.O.O.DGOEIA.-05085, de fecha 13 de Octubre de 1998; y D.O.O.DGOEIA.-006820 de fecha 17 de Noviembre del 2000, en los que se autoriza en materia de impacto ambiental la realización de un proyecto turístico en una superficie de 338-25-45 hectáreas, en las que se pretende desarrollar una marina, un campo de golf, hoteles, vivienda unifamiliar, vivienda condominal, servicios, área comercial, espacios deportivos, vialidades, zona ecológica, áreas verdes, dotación de infraestructura y servicios, integración del poblado La Playita al proyecto, brindándole de dotación de drenaje sanitario y planta de tratamiento de aguas residuales

para el poblado, así como estimular el apoyo para mejorar las condiciones ambientales del Estero San José.

Así mismo también cuenta con las autorizaciones en materia forestal, otorgadas para la empresa Marina La Playita, S.A. de C.V., por la Delegación Federal de la Secretaría de Medio Ambiente y Recursos Naturales para la primera etapa del proyecto denominado "Puerto Los Cabos", a través de las Autorizaciones No. SEMARNAT-BCS-02.02/097/03 de fecha 26 de Febrero de 2003 y SEMARNAT-BCS-02.02/434/03 de fecha 29 de Agosto de 2003, donde se autoriza inicialmente la remoción de la cubierta vegetal para actividades de construcción de vialidades e infraestructura en una superficie de 19.69 has. Además de lo dispuesto en la Autorización No. SEMARNAT-BCS.02.02.277/04 de fecha 28 de Mayo de 2004, donde se autoriza el nuevo uso de Infraestructura Turística sobre una superficie de 87-25-99 has.

Además se tiene el Resolutivo en materia de impacto ambiental del la segunda etapa denominada **Puerto Los Cabos, Segunda Etapa** autorizado mediante el OFICIO NUM. SEMARNAT-BCS.02.01.283/04 de fecha 18 de Junio de 2004 en el cual se autoriza la Remoción de la vegetación no rescatada en una superficie de 04-45-69.510 has.

- III.5.- Que de acuerdo a lo establecido en el Oficio No. 611, Ref.O.T. II.33.375, fechado el día 10 de Noviembre de 2004, en el cual la Secretaria de Planeación Urbana, Infraestructura y Ecología del Gobierno del Estado de Baja California Sur emite la opinión respecto a la interpretación del Coeficiente de Ocupación del Suelo (C.O.S.), bajo el cual se dictaminan los proyectos en materia urbana, particularmente en el Municipio de Los Cabos, a fin de establecer los criterios procedentes en la remoción de vegetación de los proyectos los siguientes puntos que a la letra dicen:

Con respecto al Plan Director de Desarrollo Urbano de San José del Cabo y Cabo San Lucas, publicado en el Boletín Oficial del Gobierno del Estado de Baja California Sur con fecha 31 de Diciembre de 1999, establece el Nivel Normativo en el apartado 2.3 Normas y Criterios de Desarrollo Urbano, puntualmente en el punto 2.3.2.4. Normas para regular la intensidad de Uso de Suelo lo referente al Coeficiente de Ocupación de Uso de Suelo (C.O.S.) y Coeficiente de Utilización de Uso de Suelo (C.U.S.), definidos como:

C.O.S. Coeficiente Máximo de Ocupación del Suelo, proporción de la superficie del predio ocupada por Construcciones.

C.U.S. Coeficiente Máximo de la Utilización del Suelo, proporción que expresa el número de veces que se puede construir la superficie del predio.

En el punto 2.3.2.5. Normas para regular los envolventes de construcción establece las siguientes definiciones:

Altura Mínima Permitida.

Área de Restricción al frente del Lote.- Tiene como objetivo, garantizar la existencia de cajones de estacionamiento al interior del predio, ampliar la distancia entre los parámetros de una calle o lograr una imagen urbana específica.

Área de Restricción al Fondo del Lote.- Estas áreas tienen como propósito garantizar las condiciones de salubridad, seguridad en las construcciones y privacidad.

Áreas de Restricciones Laterales.

Frente Mínimo.- Del lote que puede ser destinado al acceso de vehículo. Esta norma tiene como objetivo garantizar la existencia de áreas jardinadas en las banquetas y un mínimo de estacionamiento en la vía pública.

Estas normas al ser aplicadas en la evaluación de un proyecto, (por citar un ejemplo utilizaremos un C.O.S. de 0.5), determinan que éste podrá ocupar con edificaciones (construcciones techadas), el equivalente al 50 % de la superficie del lote, la edificación deberá ir sembrada en el lote de manera tal que se de el cumplimiento a las restricciones mencionadas, las cuales son especificadas en el Plan Director para cada uso de Suelo permitido. Si la edificación conserva las distancias específicas a sus linderos sin construcciones techadas, tanto estas superficies como el resto del lote podrán ser destinados a usos de estacionamientos, acceso, patios, albercas, jardines, etc., siempre que éstas sean espacios abiertos.

De lo anterior podemos concluir que el criterio que la instancia Municipal y Estatal aplicamos en la evaluación urbana de un proyecto es verificar que los cuerpos de los edificios o viviendas se desplanten sólo sobre la superficie de un suelo permitido, el resto de la utilización del predio destinada a los usos complementarios podrán ser distribuidos conforme al interés del Promovente, solo se incide en modificar algún elemento si se prevé una molestia al vecino o para mejorar la imagen urbana del proyecto, pero considerando que el lote puede ser aprovechado al 100 %, pero sólo edificado la proporción establecida.

Bajo la consideración del aprovechamiento total del lote, consideramos como elemento del proyecto el establecimiento de áreas verdes o ajardinadas las cuales deberán conformarse con vegetación de la región, en particular incorporando las especies en estatus que puedan estar presentes en el predio, siempre y cuando esta medida no contravenga alguna disposición de la autorización ambiental correspondiente.

IV.- CARACTERIZACION AMBIENTAL:

IV.1.- Clima.

Que en la información presentada en la Manifestación de Impacto Ambiental Modalidad Particular, la **Promoviente** manifestó el clima que predomina en el área del proyecto es el tipificado como **BW (h') w** de acuerdo con la clasificación de Köppen, y con las modificaciones de la Dra. Enriqueta García de Miranda; este clima se presenta en la franja costera ubicada mas al suroeste de la entidad, desde el sur de Bahía los Frailes hasta el norte de Bahía San Lucas y que es de un promedio de 5 kilómetros de ancho a partir de la costa hacia el interior del territorio.

Este clima se caracteriza por ser un tipo de clima muy seco con un subtipo muy seco y muy cálido normalmente las lluvias son en verano y en el invierno se presentan entre el **5** y el **10.2%** de la precipitación total anual.

Características climatológicas generales

Temperatura media anual	23.7°C
Temperatura mínima extrema	8.0°C
Temperatura mínima promedio	13.0°C
Temperatura máxima extrema	38.0°C
Temperatura máxima promedio	32.0°C
Precipitación media anual	262.7 mm
Vientos dominantes	NW (50%)
Humedad ambiental promedio	48-68%
Confort	Adecuado

IV.2.- Suelo.

El tipo de suelo del lugar es **I+Re/1** que lo constituyen los suelos tipo **Litosol** como suelo en primer termino, estos suelos, son de origen diverso, generalmente con profundidad no mayor de 10 centímetros, algunos sistemas como el de FAO/UNESCO, han considerado a la roca desnuda dentro de este grupo, se encuentran comúnmente, en regiones montañosas, soportando cualquier tipo de vegetación y en cualquier clima; como suelo en segundo termino se tiene al **Regosol eútrico**, sin presentar fases física ni química, estos suelos se caracterizan por ser poco evolucionados que no presentan características diferenciales en el perfil; en general son de textura gruesa, de bajo contenido de materia orgánica por lo que su fertilidad es baja, son poco profundos con menos de 50 cms. Condiciones estas impropias para practicar actividades agrológicas

productivas y rentables, además están formados de materiales no consolidados como arenas. El PH oscila entre el 7.8 y 8.4.

IV.3.-Hidrológica.

La **Promovente** mencionó que el **Proyecto** se ubica al noreste de la población de San José del Cabo, mismos que inciden en la porción extrema media sur de la RH6-A Región Hidrológica No. 6 Baja California Sur-Este cuenca La Paz; esta Región cuenta con una extensión superficial de 11,426.126 km², ocupando la parte sur y sureste de la entidad; está caracterizada por corrientes efímeras e intermitentes de escasa longitud que descienden del lado oriental partiendo de las sierras.

El drenaje se define de paralelo a subparalelo y dendrítico también conformado por corrientes intermitentes que desembocan en el Golfo de California.

En cuanto a los acuíferos el Arroyo San José se ubica en depósitos clásticos de origen aluvial, que rellenan una fosa tectónica, producto de callamiento normal; Litológicamente están constituidos por sedimentos de Gravas, Arenas, Limos y Arcillas. Por lo que la permeabilidad es excelente y está caracterizado por un coeficiente de trasmisibilidad de 0.07 m²/s, las propiedades Litológicas y Estratigráficas muestran que es un Acuífero de tipo Libre.

IV.4.- Geología y Geomorfología.

Conforme a lo mencionado por la **Promovente** el área de estudio se encuentra en la provincia geológica de Baja California en la subprovincia de la Sierra de la Giganta. Esta subprovincia está recorrida en su parte centro oriental, a todo lo largo por el bloque fallado del complejo cristalino Peninsular. Está basculado hacia el suroeste, pero al sur de la región de San José del Cabo se hunde hacia el mar por su mismo efecto.

Las características del relieve lo constituye una formación de zona costera corresponde a una planicie aluvial costera con influencia del aporte de sedimentos de las partes altas de las Serranías y una influencia eólica, por lo que el suelo es arenoso no consolidado. Colindante a esta zona se observan formaciones graníticas en donde confluyen el Golfo de California por lo que el régimen de vientos y corrientes marinas han delineado escarpes rocosos, se mantienen las características originales observándose un desnivel natural que disminuye hacia la zona de playa.

Fisiográficamente el predio se ubica en la región que corresponde a la subprovincia *Discontinuidad del Cabo*, las topoformas que predominan son las sierras bajas de ladera tendida y los valles ramificados; la pendiente predominante fluctúa entre los 11° en la parte norte del predio (que es la zona que permanecerá en su estado natural) y de 6° en el área donde se pretende construir el proyecto

propuesto. (En el estudio de litoral que se anexa se detalla la geología del sitio). La susceptibilidad en la zona a la sismicidad, se menciona que del complejo estructural que rige la parte occidental de la República Mexicana destaca el complejo denominado falla de San Andrés y del cual estructuralmente dependen otras fallas que son segmentos de crestas oceánicas alineadas perpendicularmente a esta falla.

El predio del **Proyecto** se ubica en zona plana casi al nivel del mar. Se clasifica la región como llanura aluvial en la discontinuidad de Los Cabos.

IV.5.- Vegetación

Que conforme a lo descrito por la **Promovente** en la Manifestación de Impacto Ambiental Modalidad Particular y a la visita técnica de reconocimiento al sitio para llevar a cabo el **Proyecto** no se cuenta con vegetación natural sólo en las colindancias del predio.

IV.6.- Fauna

Dado que el área ya había sido impactada por otras construcciones aledañas al predio actual y a la nula vegetación, no hay indicios de algún tipo de fauna, así como madrigueras de roedores y anidación tanto de especies de aves como reptiles.

Las aves marinas que inciden muy eventualmente, no se verán afectadas por este **Proyecto**, no es zona de anidación, así como tampoco de alimentación.

Las actividades que pretende el **Proyecto** no se realizarán dentro algún Área Natural Protegida de carácter Federal o Estatal de acuerdo con la información presentada.

V.- Dictamen Técnico.

V.1.- Que de acuerdo con lo establecido en la Manifestación de Impacto Ambiental, Modalidad Particular y dadas las características del **Proyecto**, se prevé que se ocasionaran impactos ambientales factibles de ser compensados y/o mitigados.

En este sentido, los impactos ambientales más significativos que ocasionará el desarrollo del **Proyecto** y que fueron identificados por la **Promovente** se generaran durante la etapa de construcción del mismo.

V.2.- Que los criterios utilizados por la **Promovente** para la selección y ubicación del sitio del **Proyecto** fueron los siguientes:

- a) Fortalecer el sector turístico apoyando la productividad de la región y en forma puntual a la prestación de servicios en apoyo al turismo y pobladores de la región.
- b) Utilizar la oferta de la infraestructura y servicios públicos existentes en la zona, a fin de manejar un desarrollo ordenado a menor costo.
- c) Cubrir al desarrollo social y económico del estado en general y del municipio en particular, a través de la generación de empleos.
- d) Fortalecer el desarrollo del comercio organizado y la captación de impuestos, beneficiando la economía del país.

Lo anterior permite conjugar el proceso de las actividades productivas, con el medio ambiente, bajo el concepto de desarrollo sustentable, cumple con los tres elementos básicos: crecimiento económico, equidad y sustentabilidad.

- V.3.-** Que de acuerdo con la información presentada en la Manifestación de Impacto Ambiental, Modalidad Particular, la **Promovente** identificó los posibles impactos ambientales que podrían generarse durante la ejecución de las actividades del **Proyecto**, como se mencionan a continuación:

Impactos Identificados.

Se indican los impactos identificados por actividad, obra y criterio de acuerdo a los mencionados anteriormente.

Preparación del sitio.

1) Nivelación del Terreno (terracerías y compactaciones)

En los sitios donde se desplantaran las construcciones se requerirá de realizar cortes y nivelaciones ya que la topografía del sitio presenta un desnivel natural; para esta actividad se realizara el corte y relleno con el mismo material, en caso de requerirse material adicional será adquirido de bancos de extracción que están en operación. En el predio no se crearan nuevos bancos de material. Esta actividad modifica las capas primarias del suelo por lo que el impacto en este sentido es adverso significativo, directo, permanente e irreversible.

Por otro lado se genera contaminación del aire por generación de polvos. Considerando que esta afectación es adverso poco significativo, ligero, temporal y reversible.

2.) Construcciones provisionales

Se prevén dos efectos adversos poco significativos (indirectos, temporales y reversibles) en el uso actual del suelo y la estructura del paisaje. En el caso del uso actual del suelo se verá afectado por la construcción de la bodega de materiales y sanitarios, sin embargo la poca magnitud del impacto se debe al carácter temporal, pequeña dimensión y a que se removerán las instalaciones al término de las construcciones. Esta acción tendrá un efecto adverso poco significativo, indirecto, temporal y reversible sobre el paisaje.

3.) Actividad obrera.

Derivado de este factor se identifican impactos adversos poco significativos sobre la flora y fauna debido al movimiento de los trabajadores, ya que generalmente la estancia y movimiento del personal se realiza sobre las áreas ya desmontadas donde se construirán las edificaciones y demás obras de infraestructura, aunado a que es de carácter temporal.

Esta etapa impacta de manera benéfica significativa la economía local y el empleo ya que se adquiere el material para la construcción y por la contratación de mano de obra, considerando que el proyecto es de mediano tamaño, sin requerirse trabajo muy especializado ni demandará volúmenes de mano de obras de otras entidades como el caso de grandes proyectos turísticos que adicionan impactos negativos por la demanda de servicios, en este caso toda la mano de obra será contratada en la localidad con supervisión de personal radicado en la zona de Los Cabos.

4.) Vialidades y Estacionamiento.

El impacto es adverso, directo, poco significativo y permanente, modifica el uso actual del suelo de manera permanente por la compactación que se realizará y poco significativo ya que sigue la topografía del sitio, no hubo afectación directa por actividad de desmonte debido a que el predio se encontraba desprovisto de vegetación, lo que provocó la modificación de manera permanente por la actividades pesquera en la zona y el constante tránsito vehicular, el paisaje no será impactado significativamente ya que se crearan áreas jardinadas.

5.) Alberca y Andadores.

El impacto es adverso, directo, poco significativo y permanente, modifica el uso actual del suelo de manera permanente por la excavación de las albercas y la habilitación de andadores que se realizará, poco significativo ya que se pretende en los andadores respetar la topografía del predio.

Áreas Jardinadas (Reforestación)

La reforestación y/o revegetación se realizara con especies nativas con los individuos recuperados, ésta se realizara sobre banquetas y camellones así como en las áreas que fueron afectadas durante los trabajos anteriores. Por lo tanto se considera un impacto benéfico, directo y permanente tanto para la biota ya que será incrementada la cobertura vegetal actual, como beneficio al suelo al evitar erosión o desestabilidad, se podrán incorporar especies que aunque no se desarrollan en la zona de manera natural, están totalmente adaptadas, como son las palmas de abanico y cocotero, principalmente en linderos de residencias y vialidades de tal manera que exista integración de la vegetación al paisaje.

7.) Residuos sólidos.

Los residuos generados en esta etapa corresponderán a escombros, plásticos, cartón, vidrio etc., los cuales serán retirados periódicamente por lo que su afectación es poco significativa, se pondrá especial atención a que estos residuos no sean dispersos o arrastrados al mar, por lo que la recolección será periódica y almacenados temporalmente en contenedores con tapa en el sitio, para posteriormente trasladarlos al relleno sanitario municipal.

8.) Ruido y emisiones

La generación de ruido ocasionada por la maquinaria será muy puntual con efectos adversos poco significativos y temporales, principalmente a la fauna silvestre, así como al predio vecino, en donde se tienen residencias ya construidas.

De igual manera la emisión de humos y polvos será adversa poco significativa, los vientos de la zona dispersaran los humos y en caso necesario se asperjara agua para minimizar o evitar polvos.

9.) Operación de maquinaria.

Esta operación genera humo y polvos y con ello un efecto adverso sobre el ambiente, sin embargo considerando la poca intensidad en la operación de estas por las características del programa constructivo y magnitud del proyecto y característica del suelo, éstos serán poco significativos, directo y temporal.

La utilización de maquinaria provoca un impacto benéfico poco significativo en la economía local y empleos por la renta de la misma, compra de combustibles y lubricantes y la contratación del operador.

10.) Economía Local y empleo.

La totalidad de las actividades de la etapa de preparación del sitio genera un impacto benéfico significativo, temporal, sobre la economía local y el empleo ya que se ocupará mano de obra local y renta de equipo así como la adquisición de insumos, materiales y combustibles que se requieren para estos trabajos.

Etapa de Construcción.

1) Operación de maquinaria

El uso de la maquinaria para la excavación de las redes de servicios y posteriormente la compactación de vialidades internas, impactará de manera poco significativa y temporalmente sobre el suelo, la fauna terrestre, que se ahuyentará como consecuencia de su tráfico, también por la generación de humos y polvos que afectará temporalmente la calidad del aire de manera no significativa.

Se identifican impactos benéficos poco significativos en la economía local por la renta del equipo y compra de combustible y lubricantes.

2) Urbanización y construcción Edificación.

La urbanización y edificación trae consigo la modificación permanente del uso del suelo por lo que el impacto es adverso y significativo, de igual manera se afecta el paisaje primeramente en su calidad durante la fase de construcción derivada de la presencia de maquinaria, materiales de construcción, etc., así como la modificación del paisaje a consecuencia del sembrado de las casas el cual llega a minimizarse a través de la integración urbanística del proyecto en imagen urbana.

Esta etapa trae consigo impactos de carácter benéfico en la economía local por la compra de los materiales de construcción en casas comerciales de la localidad, lo que repercute en una derrama económica de la población.

3) Construcción de pozo playero.

Por la ubicación del sitio del proyecto con respecto a la zona conurbana de San José del Cabo, B.C.S. el Poblado de La Playa, aun no cuenta con sistema de distribución municipal de agua potable; para cubrir esta deficiencia de servicios, se utilizara agua marina, la cual se extraerá de un pozo profundo construido en la playa y se tratará con una planta desaladora para obtener agua para servicio domestico.

La construcción del pozo implicara modificar una pequeña sección del terreno con frente del playa un impacto adverso poco significativo, sin embargo la practica de obtener agua salobre y desalinizarla causará un impacto benéfico ya que no se extraerá de los mantos freáticos que abastecen la ciudad de San José del Cabo.

4) Construcción de planta desaladora, carcamo de bombeo e instalación de líneas de conducción de agua salada.

La falta de agua potable en la región, requiere por parte de los Promoventes de nuevos proyectos, la búsqueda de fuentes alternativas de este vital liquido para satisfacer sus requerimientos, para cubrir esta deficiencia de servicios, se utilizara agua marina, la cual se extraerá por medio de un pozo profundo mismo que contará con un carcamo de bombeo a través de una línea de conducción (tubería) y se tratara en una planta desaladora., sin embargo la practica de obtener agua salobre y desalinizarla causara un impacto benéfico ya que no se extraerá de los mantos freáticos ni del acueducto que abastece a la población de Cabo San Lucas.

La construcción de las instalaciones, implicara una modificación permanente del suelo, se prevé un impacto adverso significativo, ya que el suelo en el área de construcción también se verá modificado por la instalación de la planta desaladora. De igual manera, el efecto será permanente e irreversible, pues cambiara el perfil del suelo. De igual forma, se prevé la generación de desechos derivados del proceso constructivo, los cuales se consideran como residuos sólidos no peligrosos. Esta generación de desechos, causará un impacto adverso poco significativo, ya que los mismos serán dispuestos temporalmente en contenedores para posteriormente ser trasladados a los tiraderos municipales autorizados. En lo referente a la instalación de la tubería para la toma de agua salobre y la de descarga de salmuera, se prevé un impacto adverso no significativo ya que se dirigirá el agua a través de la red de drenaje pluvial al subsuelo, evitando así una afectación directa en lecho marino.

Al igual que en todas las obras del proceso de construcción del proyecto, se generaran empleos tanto de mano de obra calificada como no calificada, por lo que se prevé un impacto benéfico significativo en términos económicos, además por su persistencia este beneficio será permanente e inmediato.

5) Construcción e instalación de la planta de tratamiento

En lo referente al suelo, se prevé un impacto adverso poco significativo, ya que el suelo en el área de construcción se vera modificado por la

instalación de la planta de tratamiento. El efecto por lo tanto será permanente e irreversible, pues cambiará el perfil del suelo.

También se prevé la generación de basura derivada del proceso constructivo, la cual se considera como desechos sólidos no peligrosos. Esta generación de residuos causará un impacto adverso poco significativo, ya que los mismos serán dispuestos temporalmente en contenedores para posteriormente ser trasladados a los tiraderos municipales autorizados.

Durante la construcción de esta obra, se generaran empleos tanto de mano de obra calificada como no calificada, por lo que se prevé un impacto benéfico significativo en términos económicos, por su persistencia este beneficio será permanente e inmediato.

6.) Construcción de caseta de vigilancia.

En lo referente al elemento aire, la construcción de estas obras, se observa un impacto adverso poco significativo con afectación temporal, lo anterior producto de excavaciones y por la emisión de pequeñas partículas al mover tierra y escombros. Este impacto temporal, finaliza al concluir los trabajos de construcción. Se considera que el medio impactado, en este caso el aire, es recuperable.

Se observa para el suelo un impacto adverso poco significativo, el efecto es permanente e irreversible, pues las diferentes obras cambiaran el perfil del suelo.

Así mismo, se generara basura producto de los desechos derivados de los distintos materiales así como otro tipo de residuos no peligrosos generados durante las actividades de construcción. Esta generación de residuos generara un impacto adverso poco significativo, ya que los residuos generados, se dispondrán temporalmente en contenedores para que posteriormente sean dispuestos finalmente en los tiraderos municipales autorizados.

El componente definido como paisaje, se puede ver afectado por la construcción, la cual modificara sus aspectos originales. Por lo cual, se detecta un impacto adverso poco significativo, el cual es directo sobre el medio, su efecto es permanente e irreversible, pero se buscara a través del concepto arquitectónico del proyecto, que éste se incorpore con los aspectos paisajísticos del lugar.

Este tipo de proyectos, requiere de la contratación de personal, considerando la mano de obra calificada como también la no calificada. Por

lo anterior se prevé un impacto benéfico significativo en términos económicos, y por su persistencia este beneficio es temporal e inmediato.

7.) Actividad obrera.

Derivado de este factor se identifican impactos adversos poco significativos sobre la flora y fauna debido al movimiento de los trabajadores, ya que generalmente la estancia y movimiento del personal se realiza sobre las áreas ya desmontadas donde se construirán las edificaciones y demás obras de infraestructura, aunado a que es de carácter temporal.

Esta etapa impacta de manera benéfica significativa la economía local y el empleo ya que se adquiere el material para la construcción y por la contratación de mano de obra, considerando que el proyecto es de mediano tamaño, sin requerirse trabajo muy especializado ni demandará volúmenes de mano de obras de otras entidades como el caso de grandes proyectos turísticos que adicionan impactos negativos por la demanda de servicios, en este caso toda la mano de obra será contratada en la localidad con supervisión de personal radicado en la zona de Los Cabos.

8.) Residuos sólidos.

Los residuos generados en esta etapa corresponderán a escombros, plásticos, cartón, vidrio etc., los cuales serán retirados periódicamente por lo que su afectación es poco significativa, se pondrá especial atención a que estos residuos no sean dispersos o arrastrados al mar, por lo que la recolección será periódica y almacenados temporalmente en contenedores con tapa en el sitio, para posteriormente trasladarlos al relleno sanitario municipal.

9.) Ruido y emisiones

La generación de ruido ocasionada por la maquinaria será muy puntual con efectos adversos poco significativos y temporales, principalmente a la fauna silvestre, así como al predio vecino, en donde se tienen residencias ya construidas.

De igual manera la emisión de humos y polvos será adversa poco significativa, los vientos de la zona dispersaran los humos y en caso necesario se asperjara agua para minimizar o evitar polvos.

10.) Reforestación

La reforestación y/o revegetación se realizará con especies nativas con los individuos recuperados sobre banquetas y camellones así como en las

áreas que fueron afectadas durante los trabajos anteriores. Por lo tanto se considera un impacto benéfico, directo y permanente tanto para la biota ya que será incrementada la cobertura vegetal actual, como beneficio al suelo al evitar erosión o desestabilidad, se podrán incorporar especies que aunque no se desarrollan en la zona de manera natural, están totalmente adaptadas, como son las palmas de abanico y cocotero, principalmente en linderos de residencias y vialidades de tal manera que exista integración de la vegetación al paisaje.

Etapa de operación.

1.) Uso de agua y energía

La demanda de servicio de energía eléctrica no representará impactos negativos una vez que su abastecimiento será cubierto por la Comisión Federal de Electricidad (CFE), de sus instalaciones y capacidades actuales, por lo que no representa un aumento en las mismas; por otro lado como se ha mencionado la demanda de agua para servicio doméstico será a través de la desalación de agua marina, por lo que se mitiga o evita el uso de agua potable de la actual destinada para la población de San José del Cabo, la demanda es poco significativa no afectando la calidad o capacidad del agua marina.

Así mismo, la posibilidad de reutilizar las aguas residuales para el riego, se estima un impacto benéfico poco significativo, ya que se reducirá la demanda de agua potable, por otra parte deberá asegurarse la calidad del agua del afluente que minimice el riesgo de contaminación por descarga.

2.) Operación planta desaladora.

La operación de la planta desaladora, creara un impacto adverso poco significativo, ya que la emisión de ruido no será permanente y no rebasara los límites establecidos por la NOM aplicable.

La operación de la planta desaladora del proyecto pretende producir el agua dulce necesaria para ser utilizada en las diferentes áreas de servicio del proyecto, con ésto se evitará consumir agua del acueducto municipal que abastece a la zona hotelera del corredor turístico y a la población de Cabo San Lucas, por lo que creara un impacto benéfico significativo, haciendo autosuficiente al proyecto en abasto de agua.

Así mismo, la operación de la planta desaladora, permitirá en un momento dado, el riego de las áreas jardinadas del proyecto, permitiendo con ello un adecuado mantenimiento de las mismas en beneficio de la flora presente en

el sitio, por lo que se considera como un impacto benéfico, aunque no significativo.

Se detecta un impacto benéfico en términos económicos, porque genera empleos tanto a mano de obra calificada como no calificada. Por su persistencia este beneficio es permanente e inmediato.

Los residuos de la planta de desaladora (salmuera) serán depositados en un pozo de absorción para salmuera localizado dentro del lote del predio del proyecto. El impacto esperado se considera como adverso no significativo, directo, ligero o compatible y temporal, ya que esta será rápidamente diluida por las corrientes marinas existentes en la zona.

3.) Operación planta tratamiento de aguas residuales.

La operación de la planta de tratamiento, creará un impacto adverso poco significativo, al factor ambiental aire, ya que la emisión de ruido no será permanente y no rebasará los límites establecidos por la NOM aplicable.

El efluente obtenido del proceso, se utilizará para riego de las áreas jardinadas del proyecto y por ello generará un impacto indirecto de carácter positivo en el manto freático, ya que reduce la extracción de agua y por otra constituye un aporte de agua al subsuelo, lo cual se suma al beneficio del control de las aguas residuales dentro del proyecto, ambos efectos son significativos.

Así mismo, el tratamiento de las aguas residuales, evitará que el vertimiento de éstas sobre el suelo o el mar, ocasionen problemas de contaminación y deterioro en los mismos; Las aguas tratadas serán utilizadas en gran parte para el riego de áreas jardinadas.

La generación de residuos en la operación de la planta de tratamiento de aguas residuales, se dará a partir de la generación de lodos, crea un impacto moderado pero reversible, ya que éstos serán dispuestos de manera final, en el sitio que la autoridad municipal determine.

Se detecta un impacto benéfico en términos económicos, porque genera empleos tanto de mano de obra calificada como no calificada. Por su persistencia este beneficio es permanente e inmediato.

4.) Residuos sólidos

La generación de residuos aunque es permanente para los efectos de su manejo impactan de manera poco significativa y temporal, ya que el volumen esperado por las residencias y villas que comprende este proyecto

serán retirados periódica y constantemente, siendo necesaria la contratación de un servicio particular, ya que por lo pronto, el servicio municipal no abarca esta zona;

No afectarán la calidad del paisaje, por otra parte su volumen no modifica la generación actual de la localidad por lo que su impacto adverso es poco significativo.

5.) Aguas residuales

La generación, tratamiento y re-uso de las aguas residuales proporcionarán efectos benéficos significativos, en la flora, calidad y estabilidad del suelo y al paisaje, así como la presión al ambiente al demandar menor consumo de agua.

6.) Reforestación

La introducción de plantas en los espacios libres de construcciones será con plantas nativas o bien que estén totalmente adaptadas a la región, con los consecuentes beneficios que la revegetación aporta a cualquier ecosistema, por lo que el impacto es totalmente benéfico.

7.) Reparaciones y mantenimiento

Beneficia sobre todo en el ámbito socioeconómico, generando empleo y adquiriendo materiales y suministros para los diversos servicios que e demandan por los habitantes de estas residencias.

V.4.- Las medidas de mitigación propuestas por la **Promovente** son las siguientes:

Generales

Una vez que se dictamine y se expida el resolutivo correspondiente en materia de impacto ambiental, la empresa promovente, contará con los servicios de un responsable técnico para que mediante un programa de seguimiento de actividades, se asegure la aplicación y seguimiento de las medidas de mitigación impuestas.

Como medida general, en el desarrollo de las actividades del proyecto, se ajustará a lo especificado en las Normas Oficiales Mexicanas que establecen medidas acordes a la aplicación de este proyecto y que han sido mencionadas en el apartado correspondiente.

Hidrología.

Se evitara el vertido de sustancias y residuos en el suelo y en los cauces de pequeños escurrimientos (dren natural) que conducen agua cuando se presentan lluvias.

Para el abasto de agua potable se utilizará la desalación de agua marina y el tratamiento de aguas negras, evitando la extracción de los mantos acuíferos y el vertido de aguas negras al suelo.

Agua marina.

Por la cercanía del proyecto al agua marina, se tendrá especial cuidado de no verter líquidos, aceites, residuos sólidos y todo tipo de desechos, en el suelo y que puedan ser arrastrados por el viento y/o el agua.

El agua residual de la planta desaladora será analizada periódicamente, con el propósito que ésta al verterla en el suelo en zona de playa no contenga residuos o sustancias que pudieran causar algún efecto negativo sobre el agua de mar.

Suelo.

Se tomaran las medidas para que los residuos generados, no se depositen en el suelo; los sólidos tales como pedacería de materiales, envases y embalajes y los domésticos, serán depositados en contenedores temporales, para posteriormente ser trasladados a los rellenos sanitarios en funcionamiento.

De igual manera, se prohibirá proporcionar servicio de mantenimiento en el sitio del proyecto, al equipo y maquinaria para evitar derrames de grasas, aceite, combustibles. Estos se realizaran en talleres especializados en la población de San José del Cabo.

Los materiales requeridos para la construcción serán adquiridos en bancos de materiales debidamente autorizados, en el sitio no se abrirán bancos de extracción; en el caso de sobrantes de suelo por resultado de cortes y rellenos, se depositan en áreas libres, evitando en todos los casos obstruir el drenaje natural del terreno con este material.

Para evitar el vertido de residuos sanitarios, en las etapas de preparación del sitio y construcción, se colocaran sanitarios portátiles, los cuales serán contratados con una empresa que se encargue también del retiro de estos residuos y sean trasladados a una planta de tratamiento.

La construcción de las vialidades (calles) contemplan obras de canalización de aguas pluviales como alcantarillas, rejillas o trampas de agua, de tal manera que cuando se presenten precipitaciones o corrientes de agua, esta sea canalizada adecuadamente y no se provoque erosión al suelo.

Se evitará el uso de agroquímicos o de fuego para eliminar la vegetación, así mismo en la etapa de operación no se utilizarán agroquímicos que no estén dentro de los autorizados para uso doméstico.

En la etapa de operación se utilizarán tanques bioenzimáticos para el tratamiento de aguas negra, por lo que no se tendrá un vertido de ésta en el suelo.

No se tendrá desprotegido el suelo por periodos prolongados, una vez que se remueva la cubierta vegetal, se iniciaran con las obras que motivaron el desmonte.

Aire.

Se exigirá a las empresas contratadas que su maquinaria esté en buenas condiciones a efecto de que se minimice la emisión de contaminantes.

Para evitar la generación o el levantamiento de polvos por la actividad propia de remoción de vegetación y suelo, en casos necesarios se asperjará agua en los sitios de trabajo.

Paisaje.

Se evitara cambios importantes en la topografía, se procurará aprovechar el desnivel natural del terreno, mediante la integración de las construcciones al paisaje natural.

Se protegerá y salvara la vegetación natural en sitios no construidos.

Los estilos arquitectónicos serán compatibles con las técnicas de construcciones y con los materiales usados en forma general en la zona.

Impactos residuales

No obstante las medidas de mitigación y prevención de impactos, la modificación del sistema ambiental es inevitable; los impactos residuales, aunque no son de una magnitud considerada como grave, mucho menos crítica, quedan presentes en el sitio del proyecto; por otro lado estos impactos residuales, en el aspecto socioeconómico son de un carácter

benéfico; en tal sentido reconsideran en grandes rasgos los siguientes impactos residuales;

El primero y más significativo es el cambio de uso y destino del suelo, al ser éste, antes de la implementación del proyecto, de uso natural forestal ya que en estos terrenos se desarrolla vegetación espontánea; y el cambio de uso del terreno forestal será para residencial turístico.

La fragmentación de la vegetación constituye uno de los impactos residuales significativos, ya que se secciona el terreno con la introducción de las construcciones, como consecuencia se rompe la continuidad de la comunidad vegetal de manera natural.

Lo anterior es consecuencia de la remoción de la vegetación (desmonte), aunque para contrarrestar esta acción negativa hacia el ecosistema, se aplica un programa de rescate de flora silvestre, principalmente para rescatar las especies caracterizadas en algún nivel de estatus de protección y otras de importancia local y con utilidad para la ornamentación.

También la acción del desmonte provoca que la autoridad ambiental promueva la realización de medidas de compensación como es la restauración de áreas en sitios considerados como de atención especial, mediante la celebración de convenios de concertación con los promoventes para la realización de trabajos tendientes al restablecimiento de áreas mediante la conservación o restauración de suelos. Por otro lado la nueva Ley de Desarrollo Forestal Sustentable obliga a los permisionarios de cambio de uso de suelo de terrenos forestales a realizar un depósito de dinero para ser destinado a actividades de conservación, fomento o protección de los recursos forestales.

Por último la modificación del paisaje es permanente, no obstante los trabajos de incorporación del proyecto al ambiente natural desde un punto de vista paisajista.

V.5.- Que el **Proyecto** denominado "**Hotel Lote TH4-2 Puerto Los Cabos**", vendrá a reforzar las inversiones y la economía de la Región.

V.6.- Por lo expuesto y de acuerdo con la ubicación, dimensiones, características o alcances del **Proyecto**, no se prevén impactos ambientales significativos que puedan causar desequilibrios ecológicos o rebasar los límites y condiciones establecidas en las disposiciones jurídicas referentes a la preservación del equilibrio ecológico y la protección al ambiente además que los efectos en el o los ecosistemas que pudieran ser afectados podrán ser mitigados y/o compensados con las medidas preventivas, de mitigación y compensación señaladas en la documentación presentada, así como las

incluidas en el presente Oficio para evitar o reducir al mínimo los efectos negativos sobre el ambiente.

- V.7.- Que las obras y/o actividades del **Proyecto** son factibles de desarrollarse en el sitio propuesto siempre y cuando la **Promoviente** se sujete a las medidas de prevención, mitigación y compensación señaladas en la documentación exhibida y al cumplimiento de los Términos y Condicionantes del presente oficio resolutivo, para minimizar los impactos ambientales adversos que puedan ocasionarse sobre los componentes ambientales del área de influencia del **Proyecto**.
- V.8.- De conformidad con el Artículo 35 párrafos primero y segundo de la Ley General del Equilibrio Ecológico y la Protección al Ambiente establece, que para la autorización de las obras y actividades a que se refiere el Artículo 28, la Secretaría se sujetará a lo que establezca esta Ley, su Reglamento, las Normas Oficiales Mexicanas aplicables, los planes de desarrollo urbano y de ordenamiento ecológico, las declaratorias de áreas naturales protegidas y las demás disposiciones jurídicas que resulten aplicables.

Con base en lo expuesto y con fundamento en lo que dispone el **Artículo 8**, párrafo segundo, de la **Constitución Política de Los Estados Unidos Mexicanos** en relación a que a toda petición deberá recaer un acuerdo escrito de la autoridad a quien se haya dirigido, la cual tiene obligación de hacerlo conocer en breve término al peticionario; los Artículos de la **Ley General del Equilibrio Ecológico y la Protección al Ambiente** que se citan a continuación: **Artículo 4**, que establece que la Federación ejercerá sus atribuciones en materia de preservación y restauración del equilibrio ecológico y la protección al ambiente, de conformidad con la distribución de competencias previstas en dicho instrumento jurídico y en otros ordenamientos legales; **Artículo 5 fracción II**, el cual dispone que es facultad de la Federación la aplicación de los instrumentos de política ambiental previstos en dicha Ley, en los términos en ella establecidos, así como la regulación de las acciones para la preservación y restauración del equilibrio ecológico y la protección al ambiente que se realicen en bienes y zonas de jurisdicción federal; en la **fracción X del mismo Artículo** que dispone que es facultad de la Federación la evaluación del impacto ambiental de las obras y actividades a que se refiere el **Artículo 28** de esta Ley y, en su caso, la expedición de las autorizaciones correspondientes; a lo establecido en el **primer párrafo del Artículo 28** que dispone que la Evaluación del Impacto Ambiental es el procedimiento a través del cual la Secretaría establece las condiciones a que se sujetará la realización de obras y actividades que puedan causar desequilibrio ecológico o rebasar los límites y condiciones establecidos en las disposiciones aplicables, así como también la **fracción IX del mismo Artículo 28** que establece las condiciones para desarrollos inmobiliarios que afecten ecosistemas costeros; en el **último párrafo del Artículo 35** que dispone que la resolución que emita la

Secretaría sólo se referirá a los aspectos ambientales de las obras y actividades de que se trate; de lo dispuesto en los Artículos del **Reglamento de la Ley General del Equilibrio Ecológico y la Protección al Ambiente en Materia de Evaluación del Impacto Ambiental** que se citan a continuación: **Artículo 2**; que establece que la aplicación de este Reglamento compete al Ejecutivo Federal por conducto de la Secretaría de Medio Ambiente y Recursos Naturales; en la **fracción I del Artículo 4** que dispone que compete a la Secretaría evaluar el impacto ambiental y emitir las resoluciones correspondientes para la realización de proyectos en el **inciso Q) del Artículo 5** del Reglamento que dispone que los Desarrollos Inmobiliarios que afecten los ecosistemas costeros requieren la evaluación previa en materia de impacto ambiental; en el primer párrafo del **Artículo 9** del mismo Reglamento que dispone la obligación de los particulares para presentar ante la Secretaría una manifestación de impacto ambiental, en la modalidad que corresponda, para que ésta realice la evaluación del proyecto de la obra o actividad respecto de la que solicita autorización y el **Artículo 12** del mismo Reglamento que define cuando procede la presentación de una manifestación de impacto ambiental en su modalidad particular; en los **Artículos 37 y 38** a través de los cuales establece el procedimiento que debe seguir la Secretaría respecto de la participación pública y del derecho a la Información; en los **Artículos 44, 45, 46, 47, 48 y 49** del mismo Reglamento a través de los cuales se establece el procedimiento que debe seguir la Secretaría para emitir la resolución sobre la evaluación del impacto ambiental del **Proyecto** sometido a la consideración de esa autoridad por parte del **Promovente**; en el **Artículo 18** de la **Ley Orgánica de la Administración Pública Federal** que dispone que en el Reglamento Interior de cada una de las Secretarías de Estado... que será expedido por el Presidente de la República, se determinarán las atribuciones de sus unidades administrativas, en el **Artículo 26** de la misma Ley que dispone que la Secretaría de Medio Ambiente y Recursos Naturales es una dependencia del Poder Ejecutivo de la Unión y del **Artículo 32 bis** de la misma Ley que establece los asuntos que son competencia de la Secretaría de Medio Ambiente y Recursos Naturales dentro de las cuales destaca en su fracción XI la relativa a la evaluación y dictaminación de las manifestaciones de impacto ambiental; del **Artículo 39, inciso IX fracción c** del **Reglamento Interior de la Secretaría de Medio Ambiente y Recursos Naturales** que establece las atribuciones que tienen las Delegaciones Federales de la Secretaría de Medio Ambiente y Recursos Naturales dentro de su circunscripción territorial; las Normas Oficiales Mexicanas **NOM-003-SEMARNAT-1997** que establece los límites máximos permisibles de contaminantes en las descargas de aguas residuales tratadas que se rehúsen en servicios al público, **NOM-041-SEMARNAT-1999** que establece los límites máximos permisibles de emisión de gases contaminantes proveniente del escape de los vehículos automotores en circulación que usan gasolina como combustible, **NOM-045-SEMARNAT-1996** que establece los límites máximos permisibles de opacidad de los humos provenientes del escape de vehículos automotores en circulación que usan Diesel como combustible, **NOM-080-SEMARNAT-1994** que establece los límites máximos permisibles de emisión de ruido proveniente del escape de los

vehículos automotores, motocicletas y triciclos motorizados en circulación, y su método de medición, **NOM-082-SEMARNAT-1994** Que establece los límites máximos permisibles de emisión de ruido de las motocicletas y triciclos motorizados nuevos en planta, y su método de medición, la fracción X del Artículo 16 de la **Ley Federal de Procedimiento Administrativo** que dispone que la Administración Pública Federal en sus relaciones con los particulares, tendrá la obligación de... dictar resolución expresa sobre la petición que le formulen y que en este caso tal petición se refiere a la evaluación del impacto ambiental del **Proyecto**;

Por todo lo antes expuesto, con sustento en las disposiciones y ordenamientos invocados y dada su aplicación en este caso y para este proyecto, esta Delegación Federal en el ejercicio de sus atribuciones, determina que el **Proyecto**, objeto de la evaluación que se dictamina con este instrumento es ambientalmente viable, por lo tanto ha resuelto **AUTORIZARLO DE MANERA CONDICIONADA**, debiéndose sujetar a los siguientes:

TERMINOS

PRIMERO.- La presente Autorización en materia de Impacto Ambiental, se emite en referencia a los aspectos ambientales del **Proyecto "Hotel Lote TH4-2 Puerto Los Cabos"**, promovido por la empresa **Marina La Playita, S.A. de C.V.** a desarrollarse en San José del Cabo, en el Municipio de Los Cabos, Baja California Sur dentro del Desarrollo Turístico Puerto Los Cabos, localizándose los vértices principales en las Coordenadas UTM:

COORDENADA X	COORDENADA Y
2, 550, 835	2, 552, 508.130
636, 195	636, 209

El **Proyecto** consiste en la construcción de un hotel que incluye 185 cuartos tipo, 10 suites modulo 2, 8 suites modulo 3, parque anexo, calles internas, banquetas y áreas jardinadas (exterior), patio de maniobras, motor lobby, áreas verdes, estacionamientos, albercas, asoleaderos, patio de áreas publicas, kids área, andador carritos de golf, planta de tratamiento, planta desaladora, la construcción de un pozo para extracción de agua, infraestructura de servicios básicos (energía eléctrica, teléfono y agua potable y alcantarillado), quedando constituido por las siguientes características:

A continuación se mencionan las obras a construir para el desarrollo del **Proyecto "Hotel Lote TH4-2 Puerto Los Cabos"**.

Concepto	Sup. (m ²)
Hotel	8,394.95
Calles Internas	2,477.50
Parque Anexo	2,282.70
Banquetas y Jardines (unidades)	1,416.55
Patio de Maniobras	604.30
Motor Lobby	626.00
Áreas Verdes	3,916.85
Estacionamientos	1,678.40
Albercas	552.20
Asoleaderos	1,194.50
Patio Áreas Publicas	751.50
Kid's Area	128.00
Andador Carritos Golf	695.60
Superficie Total	24,719.05

A continuación se mencionan los datos básicos del Proyecto:

Concepto	Unidades y/o Sup. (m ²)
Polígono de Terreno	24,719.05 m ²
Superficie Construida	24,992.71m ²
Numero de Módulos	229
Numero de Llaves	211
Numero de Suites (2 Módulos)	10
Numero de Suites (3 Módulos)	8
Numero de Cuartos Tipo	185
Superficie por Modulo (Incluye Terrazas)	60.75 m ²
Numero de Niveles	4
Sótano (Servicios)	1 Nivel
Estacionamiento (2 Niveles)	130 Autos
Bissiner Center	56.00 m ²
Salones de Juntas (2 Módulos)	48.00 m ² c/u
Balli Room (300 Personas)	512.00 m ²
Cafetería Unidad (350 Personas)	327.00 m ²
+ Terrazas Casual	228.00 m ²
Restaurante Sea Food (100 Personas)	160.00 m ²
+ Terrazas Unidad Sea Food	100.00 m ²
Lobby – Loungue – Bar (Incluye Bar)	180.00 m ²

+ Terraza Loungue Bar (90 Personas)	58.00 m ²
--------------------------------------	----------------------

AREAS- PÚBLICAS SOTANO

Concepto	Unidades y/o Sup. (m ²)
Anden Recepción Suministro	82.80 m ²
Envases	20.00 m ²
Basura Seca	20.00 m ²
Basura	20.00 m ²
Oficina de Mantenimiento	17.02 m ²
Jefe de Mantenimiento	20.44 m ²
Casa de Maquinas	253.22 m ²
Lavandería	283.49 m ²
Ama de Llaves	18.75 m ²
Costura	10.20 m ²
Uniformes	15.00 m ²
Vestidor y Sanitarios Hombres	84.75 m ²
Vestidor y Sanitarios	84.75 m ² c/u
Almacén Estándar	77.40 m ²
Sanitarios Externos	5.17 m ²
Elevadores (6 Unidades)	34.24 m ²
Escaleras (3 Unidades)	49.25 m ²
Cava	28.80 m ²
Comedor Empleados	150.96 m ²
Unidad General	160.22 m ²
Cocina de Preparación	436.30 m ²
Bodega de Acceso	7.88 m ²
Pasillos de Circulación	444.32 m ²
Cisterna	315.00 m ²
Superficie total construida de Sótano	2,639.96 m²

AREAS PUBLICAS PLANTA BAJA

Concepto	Unidades y/o Sup. (m ²)
Concesiones (4 Locales)	356.87 m ²
Área Lobby y Circulaciones	
Horizontales	627.00 m ²
Front Desk	27.00 m ²

Equipaje	28.00 m ²
Front Office	28.00 m ²
Oficinas Administrativas	243.00 m ²
Bussines Center	56.60 m ²
Foyer	316.00 m ²
Salones de Juntas	96.00 m ²
Ingreso Personal	24.00 m ²
Mobiliario Banquetes	52.00 m ²
Pantry Banquetes	114.00 m ²
Balli Room	587.00 m ²
Primeros Auxilios y Enfermería	28.00 m ²
Sanitarios Públicos	178.50 m ²
Cocina de Calentamiento Casual	170.50 m ²
Restaurante Casual	327.00 m ²
Terrazas Restaurante Casual	228.00 m ²
Cocina de Calentamiento Sea Food	118.00 m ²
Restaurante Sea Food	160.00 m ²
Terrazas Restaurante Sea Food	100.00 m ²
Bar- Loungue	180.00 m ²
Terrazas Bar - Loungue	58.00 m ²
Circulaciones Verticales	90.00 m ²
Sanitario Empleados de Cocina	6.00 m ²
Circulaciones Horizontales	627.00 m ²
Superficie Total Planta Baja	4,825.00 m²

AREAS PÚBLICAS (NIVELES 1,2 Y 3)

Concepto	Unidades y/o Sup. (m ²)
Área de Cuartos	4,191.75 m ²
Pasillos (240+340)	580.00 m ²
Circulaciones Verticales y Roperías (240+360)	600.00 m ²
Superficie Total Niveles 1,2 y 3	5,371.75 m²

CUARTOS AREA B Y C

Concepto	Unidades y/o Sup. (m ²)
Habitaciones (3888+1616+4374)	9,878.00 m ²
Pasillos	850.00 m ²

Roperías	700.00 m ²
Circulaciones Verticales	600.00 m ²
Superficie Total Cuartos B y C	12,028.00 m²

El **Proyecto** se pretende desarrollar en una superficie total de **24,719.05 m²** que equivalen a **02-47-19.05 hectáreas**. Con la siguiente dosificación de superficies:

CONCEPTO	SUP. (m ²)
Superficie de Desplante Edificios (HOTEL)	8,522.95
Albercas y Asoleaderos	1,746.70
Áreas Jardinadas	6,199.55
Estacionamientos	1,678.40
Calles, Andadores y Patios	6,571.45
Superficie Total de Ocupación	24,179.05
Áreas Públicas -Sótano	2,639.96
Planta Baja	4,825
Kids Área	128.00
Cuartos y Pasillos – Edificio A	5,371.75
Edificio B y C	12,028.00
Superficie Total Construida	24,992.71

Se autoriza la construcción y operación de un pozo playero para extracción de agua salobre, así como también el pozo para el desecho de salmuera producto de la extracción que se va a realizar.

Ambos pozos deberán cumplir con la normatividad que le establezca la Comisión Nacional del Agua, Gerencia en Baja California Sur.

SEGUNDO.- La presente autorización del **Proyecto**, tendrá una vigencia de **5 (Cinco) años**, para llevar a cabo las actividades de preparación del sitio y construcción de obras y un plazo de **50 (Cincuenta) años** para la operación y mantenimiento del **Proyecto**. El primer plazo comenzará a partir de que sea recibida la presente resolución; el plazo de operación y mantenimiento iniciará al término del primero.

La vigencia del **Proyecto** podrá ser renovada a solicitud de la **Promoviente**, previa acreditación de haber cumplido satisfactoriamente con todos los Términos y Condicionantes del presente Resolutivo, así como de las medidas de prevención, mitigación y/o compensación establecidas por la **Promoviente** en la Manifestación de Impacto Ambiental Modalidad Particular. Para lo anterior, deberá solicitar por escrito a esta Delegación Federal la aprobación de su solicitud, con una anticipación de **90 días**, previo a la fecha de su vencimiento.

Asimismo, dicha solicitud deberá acompañarse de un informe suscrito por el representante legal de la **Promovente**, debidamente acreditado, con la leyenda de que se presenta bajo protesta de decir verdad, sustentándolo en el conocimiento previo de la **Promovente** a la fracción I del Artículo 247 del Código Penal Federal.

El informe antes citado deberá detallar la relación pormenorizada de la forma y resultados alcanzados con el cumplimiento a los Términos y Condicionantes establecidos en la presente autorización.

El informe referido podrá ser sustituido por el documento oficial emitido por la Delegación Federal de la Procuraduría Federal de Protección al Ambiente a través del cual, dicha instancia haga constar la forma como la **Promovente** ha dado cumplimiento a los Términos y Condicionantes establecidos en la presente autorización en caso contrario, no procederá dicha gestión.

TERCERO.- La presente resolución no autoriza la construcción, operación y/o ampliación de ningún tipo de infraestructura que no esté listada en el **Término Primero** del presente Oficio, sin embargo, en el momento que la **Promovente** decida llevar a cabo cualquier actividad, diferente a la autorizada, por si o por terceros, directa o indirectamente vinculados al **Proyecto**, deberá solicitar a esta Delegación Federal la definición de competencia y modalidad de evaluación del impacto ambiental para cada una de las obras y actividades que pretenda desarrollar. La solicitud contendrá un resumen general de los "subproyectos", con su ubicación exacta y condiciones ambientales presentes al momento de su solicitud. Posterior a ello y de ser el caso, deberá presentar a esta Delegación Federal para su evaluación, la Manifestación de Impacto Ambiental respectiva.

CUARTO.- La **Promovente** queda sujeta a cumplir con las obligaciones contenidas en el Artículo 50 del Reglamento en Materia de Evaluación del Impacto Ambiental de la Ley General del Equilibrio Ecológico y la Protección al Ambiente en caso de que desista de realizar las actividades motivo de la presente autorización, para que esta Delegación Federal determine las medidas que deban adoptarse, a efecto de que no se produzcan alteraciones nocivas al ambiente.

QUINTO.- La **Promovente**, en el caso supuesto que decida realizar modificaciones al **Proyecto**, deberá solicitar la autorización respectiva a esta Delegación Federal, en los términos previstos en los Artículos 6 y 28 del Reglamento de la Ley General del Equilibrio Ecológico y la Protección al Ambiente en Materia de Evaluación del Impacto Ambiental, con la información suficiente y detallada que permita a esta autoridad, analizar si el o los cambios decididos no causarán desequilibrios ecológicos, ni rebasarán los límites y condiciones establecidos en las disposiciones jurídicas relativas a la protección al ambiente que le sean aplicables, así como lo establecido en los Términos y Condicionantes del presente Oficio de resolución. Para lo anterior, la **Promovente** deberá notificar dicha situación a esta Delegación Federal, previo al inicio de las actividades del

Proyecto que se pretenden modificar. Queda prohibido desarrollar actividades distintas a las señaladas en la presente autorización.

SEXTO.- De conformidad con el Artículo 35 último párrafo de la Ley General del Equilibrio Ecológico y la Protección al Ambiente y 49 de su Reglamento en materia de evaluación del impacto ambiental, la presente resolución se refiere única y exclusivamente a los aspectos ambientales de la actividad descrita en su **Término Primero** para el **Proyecto**, sin perjuicio de lo que determinen las autoridades locales en el ámbito de su competencia y dentro de su jurisdicción, quienes determinarán las diversas autorizaciones, permisos, licencias, entre otros, que se requieran para la realización de las obras y actividades del **Proyecto** en referencia.

SÉPTIMO.- De conformidad con lo dispuesto por el párrafo cuarto del Artículo 35 de la Ley General del Equilibrio Ecológico y la Protección al Ambiente que establece que una vez evaluada la Manifestación de Impacto Ambiental, la Secretaría emitirá la resolución correspondiente en la que podrá autorizar de manera condicionada la obra o actividad de que se trate y considerando lo establecido por el Artículo 47 primer párrafo del Reglamento de la Ley General del Equilibrio Ecológico y la Protección al Ambiente en materia de Evaluación del Impacto Ambiental que establece que la ejecución de la obra o la realización de la actividad de que se trate deberá sujetarse a lo previsto en la resolución respectiva, esta Delegación Federal establece que la construcción, operación, mantenimiento y abandono de las obras autorizadas del **Proyecto**, estarán sujetas a la descripción contenida en la Manifestación de Impacto Ambiental, Modalidad Particular, a los planos incluidos en ésta, en su información adicional, así como a lo dispuesto en la presente autorización conforme a las siguientes:

CONDICIONANTES

GENERALES:

La **Promovente** deberá:

- 1.- Con base en lo estipulado en el Artículo 28 de la Ley General del Equilibrio Ecológico y la Protección al Ambiente que define que la SEMARNAT establecerá las condiciones a que se sujetará la realización de obras y actividades que puedan causar desequilibrios ecológicos, rebasar los límites y condiciones establecidas en las disposiciones aplicables para proteger el ambiente y considerando que el Artículo 44 del Reglamento de la LGEEPA en materia de impacto ambiental en su fracción III establece que, una vez concluida la evaluación de la manifestación de impacto ambiental, la Secretaría podrá considerar las medidas preventivas, de mitigación y las demás que sean propuestas de manera voluntaria por la

Promoviente para evitar o reducir al mínimo los efectos negativos sobre el ambiente, esta Delegación Federal establece que la **Promoviente** deberá cumplir con todas y cada una de las medidas de prevención, mitigación, y/o compensación que propuso en la Manifestación de Impacto Ambiental Modalidad Particular del **Proyecto**, las cuales esta Representación Federal considera que son viables de ser instrumentadas y congruentes con la protección al ambiente de la zona de influencia del **Proyecto** evaluado.

- 2.- Garantizar que se cuente con servicios sanitarios en proporción de uno por cada 15 trabajadores, debiendo disponer el efluente de dichos muebles en la planta de tratamiento de aguas residuales más cercana. No se permitirá la infiltración de aguas residuales al subsuelo o cuerpos de agua sin previo tratamiento, y sin la autorización correspondiente por parte de la Gerencia en el Estado de la Comisión Nacional del Agua.
- 3.- La **Promoviente** deberá efectuar una adecuada disposición de los residuos considerados como no peligrosos, generados o no por las actividades autorizadas mediante el presente Resolutivo y durante su operación, y disponerlos en los sitios indicados para tal fin por las autoridades municipales competentes.
- 4.- Mantener un estricto control de los residuos sanitarios en todas las etapas del proyecto y contar con los procedimientos y equipo adecuados para su disposición final.

QUEDA TERMINANTEMENTE PROHIBIDO.

- 5.- La quema de cualquier tipo de material.
- 6.- La apertura de nuevos bancos de préstamo de materiales debiendo adquirir este tipo de insumo de los bancos ya establecidos en la región.
- 7.- El vertido de hidrocarburos en el suelo, drenaje y cuerpos de agua en todas las etapas del proyecto incluyendo su operación.
- 8.- Realizar actividades de mantenimiento de la maquinaria tales como cambio de lubricantes gastados en el sitio donde se pretende llevar a cabo el **Proyecto** motivo del presente Resolutivo, y en sitios ubicados a una distancia menor a 100 m. de cauces o cuerpos de agua.
- 9.- Introducir especies de Flora exóticas, debiendo utilizar la Flora regional para la implementación de las áreas ajardinadas.
- 10.- Descargar o infiltrar en el 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

fertilizantes o abonos), sin previo tratamiento y la autorización o la validación de la Comisión Nacional del Agua.

ETAPA DE ABANDONO

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

Lo anterior, deberá de ser notificado a la autoridad competente con **3 (tres) meses** de antelación para determinar lo competente. Para ello, la **Promovente** presentará a esta Delegación Federal de la SEMARNAT, en el mismo plazo señalado, para su correspondiente aprobación, un programa de restauración ecológica en el que se describen las actividades tendientes a la restauración del sitio. Lo anterior aplica de igual forma en caso de que la **Promovente** desista de la ejecución del **Proyecto**.

OCTAVO.- La **Promovente** deberá elaborar y presentar a la Delegación de la PROFEPA en el Estado de Baja California Sur para aquellas Condicionantes que así lo ameriten y en forma semestral, un informe del cumplimiento de cada una de ellas, en complemento con anexos fotográficos y/o de videocintas.

NOVENO.- La presente resolución a favor de la **Promovente** es personal. De acuerdo con lo establecido en el Artículo 49, segundo párrafo, del Reglamento de la Ley General del Equilibrio Ecológico y la Protección al Ambiente en Materia de Evaluación del Impacto Ambiental, en el cual dicho ordenamiento dispone que la **Promovente** deberá dar aviso a la Secretaría del cambio en la titularidad de su **Proyecto**, esta Delegación Federal dispone que en caso de que tal situación ocurra y de que la **Promovente** pretenda transferir la titularidad de su propiedad o parte de la misma, el contrato de transferencia de la propiedad deberá incluir la obligación total o la obligación solidaria del cumplimiento de los Términos y Condicionantes establecidos en el presente Resolutivo y tal situación deberá comunicarla por escrito a esta autoridad, anexando copia notariada de los documentos que ofrezcan evidencia del cumplimiento de lo aquí dispuesto. Evaluada la documentación ingresada, esta Delegación Federal determinará lo procedente y, en su caso, acordará la transferencia.

Es conveniente señalar que la transferencia de los derechos de la autorización a la que se refiere el párrafo anterior, se acordará única y exclusivamente en el caso de que el interesado en continuar con el **Proyecto**, ratifique en nombre propio ante esta Secretaría, la decisión de sujetarse y responsabilizarse de los derechos y obligaciones impuestos a la **Promovente** en el presente Resolutivo.

DÉCIMO.- Serán nulos de pleno derecho todos los actos que se efectúen en contravención a lo dispuesto en la presente autorización. De tal efecto, el incumplimiento por parte de la **Promovente** a cualquiera de los Términos y/o Condicionantes establecidos en esta autorización, invalidará el alcance del presente Oficio sin perjuicio de la aplicación de las sanciones previstas en los ordenamientos que resulten aplicables.

DÉCIMOPRIMERO.- La **Promovente** será la única responsable de garantizar por sí, o por los terceros asociados al **Proyecto** la realización de las acciones de mitigación, restauración y control de todos aquellos impactos ambientales atribuibles al desarrollo de las obras y actividades del **Proyecto**, que no hayan sido considerados por él mismo, en la descripción contenida en la Manifestación de Impacto Ambiental Modalidad Particular, a los estudios ecológicos especiales, así como a la información adicional presentada.

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

DÉCIMOSEGUNDO.- La SEMARNAT, a través de la PROFEPA en el Estado de Baja California Sur, vigilará el cumplimiento de los Términos y Condicionantes establecidos en el presente instrumento, así como los ordenamientos aplicables en materia de Impacto Ambiental. Para ello ejercerá, entre otras, las facultades que le confieren los Artículos 55, 59 y 61 del Reglamento de la Ley General del Equilibrio Ecológico y la Protección al Ambiente en materia de evaluación del impacto ambiental.

DÉCIMOTERCERO.- La **Promovente** deberá mantener en su domicilio registrado en la Manifestación de Impacto Ambiental Modalidad Particular, copias respectivas del expediente, de la propia Manifestación, así como de la presente resolución, para efectos de mostrarlas a la autoridad competente que así lo requiera.

DÉCIMOCUARTO.- Se hace del conocimiento a la **Promovente**, que la presente resolución emitida, con motivo de la aplicación de la Ley General del Equilibrio Ecológico y la Protección al Ambiente, su Reglamento en materia de evaluación del impacto ambiental y las demás previstas en otras disposiciones legales y reglamentarias en la materia, podrá ser impugnada, mediante el recurso de revisión, dentro de los quince días hábiles siguientes a la fecha de su notificación ante esta Delegación Federal, quien en su caso, acordará su admisión, y el

otorgamiento o denegación de la suspensión del acto recurrido, conforme a lo establecido en los Artículos 176 de la Ley General del Equilibrio Ecológico y la Protección al Ambiente, y 3, fracción XV, de la Ley Federal del Procedimiento Administrativo.

DÉCIMOQUINTO.- Notificar al "Protección de datos personales LFTAIPG" en su carácter de Apoderado Legal del **Proyecto**, de la presente resolución por alguno de los medios legales previstos por el Artículo 35 y demás relativos y aplicables de la Ley Federal de Procedimiento Administrativo.

A t e n t a m e n t e,
Sufragio Efectivo. No Reelección.
El Delegado Federal.

"Protección de datos personales LFTAIPG"

DELEGACION FEDERAL
SEMARNAT



ESTADOS DE
A CALIFORNIA SUR

- C.c.p.- Ing. Narciso Agundez Montaña.- Gobernador Constitucional del Estado de Baja California Sur.-
Palacio de Gobierno.- Ciudad.
- T.C.C. Luis Armando Díaz- Presidente Municipal del H. Ayuntamiento de Los Cabos, B.C.S.
Palacio Municipal San José del Cabo, Baja California Sur.
 - Biol. J. Ricardo Juárez Palacios.- Director General de Impacto y Riesgo Ambiental.- México, D.F.
 - M. en C. Julio César Peralta Gallegos.- Delegado de la PROFEPA en el Estado de Baja California Sur.- Ciudad
 - Subdelegación de Gestión para la Protección Ambiental y Recursos Naturales.- Edificio.
 - Arq. Carlos Flores González.- Departamento de Impacto y Riesgo Ambiental.- Edificio.
 - Expediente
GPD/CFG/LOCR