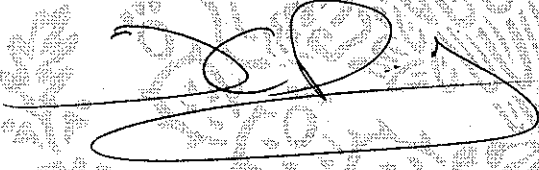


# SEMARNAT

SECRETARÍA DE MEDIO AMBIENTE  
Y RECURSOS NATURALES



- I. **Unidad administrativa:** Delegación Federal de la SEMARNAT en Baja California Sur.
- II. **Identificación:** Versión Pública de 03/MP-0068/08/16 Recepción, evaluación y resolución de la Manifestación de Impacto Ambiental en su modalidad particular modalidad A: no incluye actividad altamente riesgosa (SEMARNAT-04-002-A).
- III. **Tipo de clasificación:** Confidencial en virtud de contener los siguientes datos personales: firma de terceros autorizados para recibir notificaciones (página 1 de 28).
- IV. **Fundamento legal:** La clasificación de la información confidencial se realiza con fundamento en los artículos 116 primer párrafo de la Ley General de Transparencia y Acceso a la Información Pública y 113 Fracción I de la Ley Federal de Transparencia y Acceso a la Información Pública, por tratarse de datos personales concernientes a una persona física identificada e identificable.
- V. **Firma Dr. Jorge Iván Cáceres Puig, Delegado Federal de la SEMARNAT en Baja California Sur.**  

- VI. **Fecha y número del acta de sesión:** Resolución 02/2017, en la sesión celebrada el 27 de enero de 2017.

1233



DELEGACIÓN FEDERAL EN BAJA CALIFORNIA SUR  
SUBDELEGACION DE GESTION PARA LA PROTECCION  
AMBIENTAL Y RECURSOS NATURALES

SECRETARIA DE MEDIO AMBIENTE  
Y RECURSOS NATURALES

LA PAZ, BAJA CALIFORNIA SUR, A 24 DE OCTUBRE DE 2016

OFICIO NÚM. SEMARNAT-BCS.02.01.IA.531/16

CLAVE DE PROYECTO: 03BS2016TD040

No. DE BITÁCORA: 03/MP-0068/08/16

C. FERNANDO ATAMOROS VON DER ROSEN  
ADMINISTRADOR ÚNICO DE LA EMPRESA  
ATAMOROS CONSTRUCTORA, S.A. DE C.V.



VISTO: Para resolver el expediente con número 03/MP-0068/08/16, respecto del procedimiento de evaluación y dictamen de la Manifestación de Impacto Ambiental, modalidad Particular, del proyecto "Bahía El Tezal Fase II", para el establecimiento de un edificio de 6 niveles constituido por 53 unidades habitacionales con 53 cajones para estacionamiento en una superficie de 2, 479.040 m<sup>2</sup>, a desarrollarse en el Lote Fusionado del Lote 4, Fracción A del Lote 004 en el predio El Tezal, Delegación de Cabo San Lucas, Municipio de Los Cabos, Baja California Sur, derivado de la solicitud presentada por el C. Fernando Atamoros Von Der Rosen, Administrador Único de la empresa Atamoros Constructora, S.A. de C.V., promovente del proyecto.

Para los efectos de la presente Resolución, en lo sucesivo, a la Secretaría de Medio Ambiente y Recursos Naturales se le denominará, SEMARNAT, a la empresa Atamoros Constructora, S.A. de C.V., se le nombrará la Promovente; la actividad del proyecto será referido como el Proyecto y la Manifestación de Impacto Ambiental modalidad Particular, incluyendo sus anexos, serán nombrados MIA-P; y

### RESULTANDO

- I.- Que el 15 de agosto de 2016, se recibió en esta Delegación Federal, el escrito mediante el cual, la Promovente, en cumplimiento a lo dispuesto por los artículos 28 y 30, de la Ley General del Equilibrio Ecológico y la Protección al Ambiente sometió a evaluación de la SEMARNAT, la MIA-P para el Proyecto, a desarrollarse

"Bahía El Tezal Fase II"  
Atamoros Constructora, S.A. de C.V.

1/28



SECRETARÍA DE MEDIO AMBIENTE  
Y RECURSOS NATURALES

DELEGACIÓN FEDERAL EN BAJA CALIFORNIA SUR  
SUBDELEGACIÓN DE GESTIÓN PARA LA PROTECCIÓN AMBIENTAL  
Y RECURSOS NATURALES  
OFICIO SEMARNAT- BCS.02.01.IA.531/16

en el Lote Fusionado del Lote 4, Fracción A del Lote 004 en el predio El Tezal, Delegación de Cabo San Lucas, Municipio de Los Cabos, Baja California Sur, en una superficie de 2, 479.04 m<sup>2</sup>.

- II.- Que el día 16 de agosto de 2016, se recibió en esta Delegación Federal el extracto del Proyecto publicado en el periódico El Sudcaliforniano, el 16 de agosto de 2016.
- III.- Que en cumplimiento a lo dispuesto en los artículo 34, fracción I, de la Ley General del Equilibrio Ecológico y la Protección al Ambiente, en relación con el 37, de Reglamento en Materia de Evaluación del Impacto Ambiental, el 18 de agosto de 2016, la Secretaría de Medio Ambiente y Recursos Naturales, publicó a través de la Separata número DGIRA/040/16 de su Gaceta Ecológica y en la página electrónica de su Portal [www.semarnat.gob.mx](http://www.semarnat.gob.mx), el listado del ingreso de proyectos sometidos al procedimiento de evaluación de impacto y riesgo ambiental durante el periodo del 11 al 17 de agosto 2016, dentro de los cuales se incluyó la solicitud que presento la Promovente para que ésta Delegación Federal, en uso de las atribuciones que le confiere el artículo 40, fracción IX, inciso c 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 para estar en posibilidad de dar cumplimiento a los lineamientos establecidos en el Acuerdo, signado por el Órgano Interno de Control, la Unidad Coordinadora de Delegaciones de esta Secretaría y la Dirección General de Coordinación de Delegaciones de la Procuraduría Federal de Protección al Ambiente, de fecha 01 de junio de 2009, esta Delegación Federal mediante oficio SEMARNAT-BCS.02.01.IA.430/16, del 26 de agosto de 2016, solicitó a la Delegación de la Procuraduría Federal de Protección al Ambiente en el Estado, informara si el Proyecto tiene algún procedimiento administrativo instaurado ante esa Instancia de Gobierno o bien si existe inicio de obras. Que dicha solicitud fue recibida por la Procuraduría Federal de Protección al Ambiente el día 05 de septiembre de 2016.
- V.- Que el 26 de agosto de 2016, esta Delegación Federal con fundamento en los artículos 33, de la Ley General del Equilibrio Ecológico y la Protección al Ambiente y 25, de su Reglamento en Materia de Evaluación del Impacto Ambiental, notificó de la recepción de la MIA-P del Proyecto a la Secretaría de Desarrollo Económico,

"Bahía El Tezal Fase II"  
Atamoros Constructora, S.A. de C.V.



SECRETARÍA DE MEDIO AMBIENTE  
Y RECURSOS NATURALES

DELEGACIÓN FEDERAL EN BAJA CALIFORNIA SUR  
SUBDELEGACIÓN DE GESTIÓN PARA LA PROTECCIÓN AMBIENTAL  
Y RECURSOS NATURALES  
OFICIO SEMARNAT- BCS.02.01.IA.531/16

Medio Ambiente y Recursos Naturales del Gobierno del Estado de Baja California Sur y a la Presidencia Municipal del Ayuntamiento de Los Cabos, con el fin de que manifestaran lo que a su derecho conviniera por medio de los siguientes oficios:

- Oficio SEMARNAT-BCS.02.01.IA.431/16, dirigido al Dr. Rodrigo Guerreño Rivas, Secretario de Desarrollo Económico, Medio Ambiente y Recursos Naturales del Gobierno del estado de Baja California Sur.
- Oficio SEMARNAT-BCS.02.01.IA.432/16, dirigido al Lic. Arturo de La Rosa Escalante, Presidente Municipal de Los Cabos.

VI.- Que el 29 de agosto de 2016, una vez integrado el expediente del Proyecto, registrado con número **03/MP-0068/08/16**, con fundamento en lo dispuesto por los artículos 34, primer párrafo de la Ley General del Equilibrio Ecológico y la Protección al Ambiente y 40, de su Reglamento en Materia de Evaluación del Impacto Ambiental, se puso a disposición del público, en el Centro Documental, sita en Melchor Ocampo número 1045, C.P. 23000, Col. Centro, La Paz, B.C.S, con el fin de garantizar el derecho de la participación social dentro del procedimiento de evaluación de impacto ambiental.

VII.- Que el día 27 de septiembre de 2016, se recibió en esta Delegación Federal el oficio PFFPA/10.1/1390/2016, del 21 de septiembre de 2016, mediante el cual la Delegación de la Procuraduría Federal de Protección al Ambiente en el Estado, en respuesta a lo solicitado en el Resultando IV, manifiesta lo siguiente:

*"... por lo antes expuesto me permito indicar que de una búsqueda exhaustiva a los archivos y bases con los que cuenta la Subdelegación Jurídica se desprende que no se encontró ningún procedimiento administrativo aperturado al proyecto en mención y se observó que no se han iniciado actividades manteniéndose el sitio en su estado natural".*

VIII.- Que el 30 de septiembre de 2016, se recibió en esta Delegación Federal el oficio SDEMARN/SSMARN/DG/360/16, del 26 de septiembre de 2016, mediante el cual la Secretaría de Desarrollo Económico, Medio Ambiente y Recursos Naturales del Gobierno del Estado de Baja California Sur, emitió opinión técnica del Proyecto, destacando los siguientes puntos:

"Bahía El Tezal Fase II"  
Atamoros Constructora, S.A. de C.V.

3 / 28



SECRETARÍA DE MEDIO AMBIENTE  
Y RECURSOS NATURALES

DELEGACIÓN FEDERAL EN BAJA CALIFORNIA SUR  
SUBDELEGACIÓN DE GESTIÓN PARA LA PROTECCIÓN AMBIENTAL  
Y RECURSOS NATURALES  
OFICIO SEMARNAT- BCS.02.01.IA.531/16

#### EN MATERIA DE DESARROLLO URBANO

De acuerdo con el Programa de Desarrollo Urbano del Centro de Población de la Ciudad de Los Cabos (PDUCLC), al analizar los planos de modelo de ordenamiento así como de zonificación secundaria (usos y destinos del suelo), se observa que el proyecto denominado "BAHIA EL TEZAL FASE II", se sitúa en el polígono de las inmediaciones del Área tipo Mixto Intenso (MI) correspondiente a usos habitacionales con una densidad de 115 Viv /Ha y vecinal de 80 Viv /Ha, y que pueden integrar uso comercial, servicios, talleres de oficios, equipamiento y vivienda y que estará condicionado a una utilización intensa del suelo de característica vertical. Estarán localizados centros urbanos, subcentros y corredores estratégicos.

Para los cuales los Usos y Destinos permitidos los terrenos tendrán un mínimo de 500 m<sup>2</sup> de su superficie. Todos los lotes tendrán un frente de cuanto menos 12.0 m, la superficie de máxima ocupación (C.O.S) será de 0.7 veces el área total del lote, la edificaciones podrán tener como máximo la superficie construida (C.O.S) equivalente a 2.8 veces la superficie del lote. Con respecto a la altura serán 6 niveles con una cota máxima de 21 m a nivel lecho superior de losa y con una altura máxima de pretil de 1.2 m se tomara de acuerdo a la topografía del terreno.

#### PREPARACION DE TERRENO

Dentro de la MIA-P en el apartado el promovente menciona que se utiliza riegos periódicos con agua tratada, en camiones cisterna para minimizar la erosión del suelo y evitar la contaminación por el lavamiento de polvos, se sugiere se especifique la cantidad de riegos diarios, cuánta agua se ocupara por riego y de donde se transportara esta agua.

#### COMBUSTIBLES, ACEITES Y LUBRICANTES

La MIA-P menciona dentro del apartado II.2.11 Generación, manejo y disposición de residuos sólidos, líquidos y emisiones a la atmosfera que se generaran latas o recipientes de plástico; papel, cartón, estopas y plásticos impregnados con grasas y aceites; filtros para aire, aceite o combustible de las maquinas; baterías para linternas o aparatos eléctricos, etc. Y que serán llevados a ALMACENES TEMPORALES en los patios de maquinaria y talleres, con respecto a esto se recomienda considerar el potencial riesgo de derrames durante estas actividades, para las cuales se tomen las medidas de seguridad que deben aplicarse así como protocolos muy bien establecidos.

#### RESIDUOS

En este sentido el promovente especifica que para el acopio de los residuos resultantes del trabajo en el proyecto, estos se llevarán a un almacén temporal; al respecto, se sugiere

"Bahía El Tezal Fase II"  
Atamoros Constructora, S.A. de C.V.



SECRETARÍA DE MEDIO AMBIENTE  
Y RECURSOS NATURALES

DELEGACIÓN FEDERAL EN BAJA CALIFORNIA SUR  
SUBDELEGACIÓN DE GESTIÓN PARA LA PROTECCIÓN AMBIENTAL  
Y RECURSOS NATURALES  
OFICIO SEMARNAT- BCS.02.01.IA.531/16

*requerir al promovente para que en dicha área de almacén instale los elementos necesarios para evitar la dispersión de los residuos por acción del viento y que se realicen actividades para la separación de residuos y se promueva el reciclaje y reutilización de los mismos, ya sea de manera directa o a través de terceros.*

#### SANITARIOS

*Dentro del apartado II.2.3 Descripción de obras y actividades provisionales del proyecto, instalaciones sanitarias de la MIA-P se menciona que se rentaran sanitarios a razón de 1 por cada 10 trabajadores con respecto a esto, se remienda solicitar a todo el personal hacer uso de los sanitarios ecológicos destinados para tal finalidad. Y en consecuencia de esto se deberá establecer un estricto mantenimiento periódico de los sanitarios ecológicos por parte de la empresa arrendadora o del promovente en caso de comprar los sanitarios ecológicos y a su vez se deberá presentar la documentación probatoria de su renta o compra.*

- IX.- Que el 29 de septiembre de 2016, esta Delegación Federal con fundamento en lo dispuesto por los artículos 33, de la Ley General del Equilibrio Ecológico y la Protección al Ambiente y 25, de su Reglamento en Materia de Evaluación del Impacto Ambiental, notificó de la recepción de la MIA-P del Proyecto a la Dirección de la Región Península de Baja California y Pacífico Norte de la Comisión Nacional de Áreas Naturales Protegidas con el fin de que manifestaran lo que a su derecho conviniera por medio del siguiente oficio SEMARNAT-BCS.02.01.IA.490/16 dirigido al Biol. Benito Bermúdez Almada, Director de la Región Península de Baja California y Pacífico Norte.
- X.- Que la Promovente presentó copia simple del oficio: FUSION/024/PU/2016, del 29 de junio de 2016, mediante el cual la Dirección General de Planeación y Desarrollo Urbano del XII Ayuntamiento de Los Cabos autoriza la Fusión de los lotes, Lote 4, Fracción A, del Lote 004 con una superficie de 2, 811.20 m<sup>2</sup> y Lote 4 Remanente, del Lote 004 con una superficie de 2, 479.04 m<sup>2</sup> para un total de 5, 290.24 m<sup>2</sup>.
- XI.- Que la Promovente presentó copia simple del oficio: US/219/PU/2016, del 11 de julio de 2016, mediante el cual la Dirección General de Planeación y Desarrollo Urbano del XII Ayuntamiento de Los Cabos Autoriza el Uso de Suelo aplicable al

"Bahía El Tezal Fase II"  
Atamoros Constructora, S.A. de C.V.

5 / 28



SECRETARÍA DE MEDIO AMBIENTE  
Y RECURSOS NATURALES

DELEGACIÓN FEDERAL EN BAJA CALIFORNIA SUR  
SUBDELEGACIÓN DE GESTIÓN PARA LA PROTECCIÓN AMBIENTAL  
Y RECURSOS NATURALES  
OFICIO SEMARNAT- BCS.02.01.IA.531/16

predio catalogado como MI (MIXTO INTENSO) COMPATIBLE con el Proyecto presentado.

XII.-Que a la fecha de elaboración de la presente resolución ha vencido el plazo para que las instancias consultadas emitieran sus comentarios acerca del Proyecto, sin que se haya recibido en esta Delegación Federal de la SEMARNAT en Baja California Sur, la opinión de la Presidencia Municipal del Ayuntamiento de Los Cabos y de la Dirección de la Región Península de Baja California y Pacífico Norte de la Comisión Nacional de Áreas Naturales Protegidas, de acuerdo con lo referido en los Resultandos V y IX del presente oficio, esta Delegación Federal considera que dichas instancias de Gobierno no tienen objeción alguna para el desarrollo del Proyecto.

XIII.-Que a la fecha de emisión del presente Resolutivo no se han recibido observaciones o quejas con relación al desarrollo del Proyecto, por parte de personas de la comunidad, organizaciones no gubernamentales o autoridades federales, estatales o municipales, y

### CONSIDERANDO

PRIMERO.- Esta Delegación Federal es competente para conocer y resolver la MIA-P del Proyecto, de conformidad con lo dispuesto en los artículos 8, 14 y 16, de la Constitución Política de los Estados Unidos Mexicanos; 2 fracción I, 16, 17 BIS, 26 y 32 Bis, fracción XI, de la Ley Orgánica de la Administración Pública Federal; 16 párrafo primero, fracción X, de la Ley Federal de Procedimiento Administrativo; 2 fracción XXX, 19 fracciones XXIII, XXV, XXIX, 38, 39 y 40, fracción IX, Inciso c, del Reglamento Interior de la Secretaría de Medio Ambiente y Recursos Naturales, publicado en el Diario Oficial de la Federación el 26 de noviembre del 2012, la DGIRA, y el Decreto por el que se reforma, adicionan y derogan diversas disposiciones de este Ordenamiento Reglamentario, publicado en el Diario Oficial de la Federación el 31 de octubre de 2014, así como el artículo Único fracción VII, numeral 1 del acuerdo por el que se adscribe orgánicamente las Unidades Administrativas y Órganos Desconcentrados de la Secretaría de Medio Ambiente y Recursos Naturales, publicado en el Diario Oficial de la Federación el 15 de diciembre de 2014, 4, 5 fracciones II y X, 28, primer párrafo, fracción IX, 30, 35, párrafos primero, segundo y último, fracción II, de la Ley General del Equilibrio Ecológico y la Protección al Ambiente; 2, 4, 5 inciso Q), 9, 10 fracción II, 12,

"Bahía El Tezal Fase II"  
Atamoros Constructora, S.A. de C.V.



SECRETARÍA DE MEDIO AMBIENTE  
Y RECURSOS NATURALES

DELEGACIÓN FEDERAL EN BAJA CALIFORNIA SUR  
SUBDELEGACIÓN DE GESTIÓN PARA LA PROTECCIÓN AMBIENTAL  
Y RECURSOS NATURALES  
OFICIO SEMARNAT- BCS.02.01.IA.531/16

17, 19, 21, 24, 25, 26, 27, 38, 39, 42, 44, 45, fracción II, 46 al 50, del Reglamento de la Ley General del Equilibrio Ecológico y la Protección al Ambiente en Materia de Evaluación del Impacto Ambiental; esta Delegación Federal cuentan con facultades para evaluar y resolver las Manifestaciones de Impacto Ambiental de las obras o actividades competencia de la Federación y expedir, cuando proceda, las autorizaciones para su realización, así como analizar y resolver los Informes Preventivos y las Normas Oficiales Mexicanas.

**SEGUNDO.-** Previo al análisis de la documentación que conforma la solicitud de la MIA-P del Proyecto, ésta Delegación considera oportuno precisar las consideraciones siguientes:

De conformidad con lo dispuesto por los artículos 28 y 30, de la Ley General del Equilibrio Ecológico y la Protección al Ambiente la evaluación del impacto ambiental es el procedimiento a través del cual la 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, preservar y restaurar los ecosistemas, a fin de evitar o reducir al mínimo sus efectos negativos sobre el medio ambiente, y quienes pretendan llevar a cabo alguna de las obras y actividades citadas, requerirán previamente la autorización en materia de impacto ambiental de esta Secretaría; para lo cual, deberán presentar una manifestación de impacto ambiental, que contenga, por lo menos, una descripción de los posibles efectos en el o los ecosistemas que pudieran ser afectados por la obra o actividad de que se trate, considerando el conjunto de elementos que conforman dichos ecosistemas, así como las medidas preventivas, de mitigación y las demás necesarias para evitar y reducir al mínimo los efectos negativos sobre el ambiente.

Además, los desarrollos inmobiliarios que afecten los ecosistemas costeros requieren ser evaluados en Materia de Impacto Ambiental por esta Secretaría, (artículos 28, fracción IX, de la Ley General del Equilibrio Ecológico y la Protección al Ambiente y 5, inciso Q), de su Reglamento en Materia de Evaluación del Impacto Ambiental).

**TERCERO.-** Que el artículo 28, de la Ley General del Equilibrio Ecológico y la Protección al Ambiente prevé la evaluación del impacto ambiental como el procedimiento a través del cual la Secretaría establece las condiciones a la que se sujetará la realización de obras

"Bahía El Tezal Fase II"  
Atamoros Constructora, S.A. de C.V.

7/28





SECRETARÍA DE MEDIO AMBIENTE  
Y RECURSOS NATURALES

DELEGACIÓN FEDERAL EN BAJA CALIFORNIA SUR  
SUBDELEGACIÓN DE GESTIÓN PARA LA PROTECCIÓN AMBIENTAL  
Y RECURSOS NATURALES  
OFICIO SEMARNAT- BCS.02.01.IA.531/16

y actividades que puedan 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 medio ambiente.

**CUARTO.-** Que el artículo 5, del Reglamento de la Ley General del Equilibrio Ecológico y la Protección al Ambiente en Materia de Evaluación del Impacto Ambiental, establece que quienes pretendan llevar a cabo alguna de las obras o actividades señaladas en dicho numeral, requerirán previamente la autorización en Materia de impacto ambiental de la Secretaría.

**QUINTO.-** Que la Dirección General de Impacto y Riesgo Ambiental y las Delegaciones Federales de la Secretaría cuentan con las facultades, en caso de autorizar las obras o actividades que hayan sido sometidas a evaluación de impacto ambiental, así como imponer condicionantes, entre las cuales se encuentra la de incluir programas de trabajo que vayan dirigidas al cumplimiento de las medidas de prevención, mitigación, y en su caso, compensación.

**SEXTO.-** Que en términos de lo dispuesto por los artículos 2 fracción XXX, 19 fracciones XXIII, XXV, XXIX, 38, 39 y 40, fracción IX, inciso c y XXXIX, del Reglamento Interior de la Secretaría de Medio Ambiente y Recursos Naturales, las Delegaciones Federales de la Secretaría cuentan con facultades para dictaminar en Materia de Impacto Ambiental.

**SÉPTIMO.-** Que con base en las consideraciones expuestas, esta Delegación Federal procedió a evaluar los impactos ambientales que pudiera ocasionar la construcción, operación y mantenimiento que requiere el desarrollo del Proyecto a desarrollarse, bajo lo establecido en las Normas Oficiales Mexicanas: NOM-041-SEMARNAT-2006, NOM-045-SEMARNAT-2006, NOM-059-SEMARNAT-2010 y NOM-080-SEMARNAT-1999, así como también a lo establecido en el Programa del Plan Director de Desarrollo Urbano San José del Cabo-Cabo San Lucas 2040 y el Ordenamiento Ecológico para el Desarrollo Urbano y Turístico del Municipio de Los Cabos. Destacando los puntos siguientes:

**A).- CARACTERÍSTICAS DEL PROYECTO.**

Cabe precisar que del análisis íntegro de la MIA-P, se advierte que la Promovente se refieren al cambio de uso de suelo para posteriormente llevar a cabo la construcción de

"Bahía El Tezal Fase II"  
Atamoros Constructora, S.A. de C.V.



SECRETARÍA DE MEDIO AMBIENTE  
Y RECURSOS NATURALES

DELEGACIÓN FEDERAL EN BAJA CALIFORNIA SUR  
SUBDELEGACIÓN DE GESTIÓN PARA LA PROTECCIÓN AMBIENTAL  
Y RECURSOS NATURALES  
OFICIO SEMARNAT- BCS.02.01.IA.531/16

un edificio de 6 niveles correspondientes a 53 unidades habitacionales con 53 cajones para estacionamiento en una superficie de 2, 479.040 m<sup>2</sup>.

Las actividades del Proyecto no se realizarán dentro de algún Área Natural Protegida de carácter Federal, Estatal o Municipal.

## B).- ASPECTOS ABIÓTICOS

### Clima

En base a los datos registrados, el sitio del Proyecto se encuentra dentro del *tipo "BW (h)" muy seco, muy cálido y cálido*. La mayor parte de los días del año son despejados o medio nublados, representando en promedio cerca del 80%.

La precipitación media anual es de 361.695 milímetros (promedio aritmético) y los meses más lluviosos son agosto, septiembre y octubre. Como fenómenos meteorológicos, el registro de huracanes que han afectado a la zona, mismos que inciden en los meses de agosto, septiembre, octubre y noviembre principalmente, siendo los causantes de lluvias torrenciales. La temperatura media anual registrada para las principales localidades del área de estudio son para Cabo San Lucas 23.9 °C y San José del Cabo 23.5 °C.

### Geomorfología y Geología

La geología del área de estudio es ampliamente dominada por rocas ígneas de la familia del granito de diferente edad y grado de alteración. El sitio del Proyecto se ubica sobre la unidad litológica de granito de edad Terciaria con una aureola de alteración que se puede observar en varios tramos del trazo del Proyecto. En el caso particular del sitio del Proyecto, la deformación de las rocas y otros efectos como son su fracturamiento y pérdida de competencia ante los efectos de la erosión son evidentes. En algunas áreas esto da lugar a un producto rocoso de la erosión denominado grust e incluso la roca no parece ser un granito masivo.

### Suelo

En los cauces de los arroyos pueden observarse fluvisoles eútricos los cuales consisten de materiales sedimentarios sin consolidar con escasa presencia de materia orgánica, su textura es gruesa, principalmente lítica y pedregosa. Este tipo de suelos es el que está presente en toda la superficie a ocupar por el Proyecto.

"Bahía El Tezal Fase II"  
Atamoros Constructora, S.A. de C.V.

9 / 28



SECRETARÍA DE MEDIO AMBIENTE  
Y RECURSOS NATURALES

DELEGACIÓN FEDERAL EN BAJA CALIFORNIA SUR  
SUBDELEGACIÓN DE GESTIÓN PARA LA PROTECCIÓN AMBIENTAL  
Y RECURSOS NATURALES  
OFICIO SEMARNAT- BCS.02.01.IA.531/16

### Hidrología superficial y subterránea

El área de estudio o sistema ambiental del Proyecto, se ubica dentro de la Región Hidrológica 6, Cuenca A Cabo San Lucas-La Paz, Subcuenca a Cabo San Lucas.

El sistema ambiental está limitado al sureste por el arroyo El Salto, al Noreste por el arroyo San José, al suroeste por el Golfo de California y al Noreste por un sistema de montañas bajas (1,000 metros de altura) que anteceden a la estructura orográfica más importante del sur de la península de Baja California, la Sierra La Laguna.

La hidrografía del área de estudio o Sistema Ambiental está constituida por corrientes de tipo efímero que solo transportan agua una vez que la capacidad de campo de su área de captación ha sido rebasada.

### C).- ASPECTOS BIÓTICOS

#### Flora

En el Proyecto se desarrolla fundamentalmente vegetación de matorral xerófilo.

En la siguiente tabla se puede observar las diferentes especies de flora encontradas en el sitio del Proyecto:

| ESPECIE                       | NOMBRE COMUN         |
|-------------------------------|----------------------|
| <i>Prosopis articulata</i>    | Mezquite             |
| <i>Celosia floribunda</i>     | Bledo                |
| <i>Ambrosia confertiflora</i> | Istafiate            |
| <i>Leucaena leucocephala</i>  | Guaje o Guajillo     |
| <i>Amaranthus fimbriatus</i>  | Quelite              |
| <i>Datura discolor</i>        | Toloache             |
| <i>Muhlenbergia emersleyi</i> | Zacate Toro, Zacaton |
| <i>Ricinis camunis</i>        | Higuerilla           |

No se encontraron especies vegetales listadas dentro de la Norma Oficial Mexicana NOM-059-SEMARNAT-2010.

"Bahía El Tezal Fase II"  
Atamoros Constructora, S.A. de C.V.



SECRETARÍA DE MEDIO AMBIENTE  
Y RECURSOS NATURALES

DELEGACIÓN FEDERAL EN BAJA CALIFORNIA SUR  
SUBDELEGACIÓN DE GESTIÓN PARA LA PROTECCIÓN AMBIENTAL  
Y RECURSOS NATURALES  
OFICIO SEMARNAT- BCS.02.01.IA.531/16

### Fauna

La fauna observada fueron ardillas o juancitos (*Ammospermophilus leucurus extimus*), cachora de árbol (*Urosaurus nigricaudus*), Salamanquesa de San Lucas (*Phyllodactylus unctus*) y lagartijas o Cachorón Güero (*Dipsosaurus dorsalis lucasensis*). Las especies de aves observadas en el campo son: Copetón Cenizo (*Myiarchus cinerascens*), Matraca del Desierto (*Campylorhynchus brunneicapillus*), Zanate Mexicano (*Quiscalus mexicanus*) y Cardenal norteño (*Cardinalis cardinalis*).

### D).- IDENTIFICACIÓN DE LOS IMPACTOS AMBIENTALES IMPLICADOS EN EL DESARROLLO DEL PROYECTO REALIZADOS POR LA PROMOVENTE.

A continuación se describen los impactos identificados durante las diferentes etapas del Proyecto:

#### Etapas de preparación del sitio.

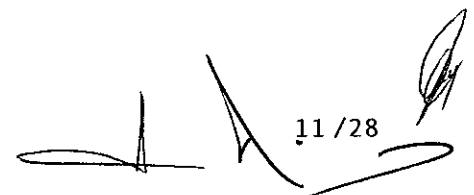
##### 1. *Disminución de la calidad del suelo por el efecto del despalme.*

Este impacto ocurrirá sobre la capa de suelo de prácticamente la totalidad de la superficie del proyecto y consistirá en alteraciones básicamente físicas, derivadas de la remoción de plantas. Se presentará sobre la superficie a ocupar por el proyecto y que aun contiene una cobertura vegetal. Este impacto se valora como significativo. La importancia de este impacto está determinada principalmente por su persistencia a largo plazo y la superficie afectada dentro del proyecto, pero su efecto es evaluado como muy localizado y con posibilidad de recuperar algunas de sus cualidades. El efecto de este impacto está relacionado con la pérdida de vegetación y el rescate de especies vegetales.

##### 2. *Reducción en la abundancia de vegetación.*

Este es el mayor efecto causado por la remoción de vegetación. La importancia de este impacto alcanza un valor significativo. Ese valor se debe a que el efecto tendría una persistencia de largo plazo y reversibilidad de mediano a largo plazo, sin embargo se trata de efectos muy localizados. La intensidad del impacto será baja. La vegetación forma parte de un sistema con un alto grado de conservación.

"Bahía El Tezal Fase II"  
Atamoros Constructora, S.A. de C.V.

  
11 / 28



SECRETARÍA DE MEDIO AMBIENTE  
Y RECURSOS NATURALES

DELEGACIÓN FEDERAL EN BAJA CALIFORNIA SUR  
SUBDELEGACIÓN DE GESTIÓN PARA LA PROTECCIÓN AMBIENTAL  
Y RECURSOS NATURALES  
OFICIO SEMARNAT- BCS.02.01.IA.531/16

3. *Disminución de la calidad del suelo por el despalme.*

Este impacto ocurrirá sobre la capa de suelo de zonas muy localizadas y consistirá en alteraciones básicamente físicas. Se presentará sobre la superficie solicitada para CUSTF para el desarrollo del proyecto. Este impacto se valora como moderadamente significativo; la importancia de este impacto está determinada principalmente por su persistencia a largo plazo y la superficie afectada, pero su efecto es evaluado como muy localizado y con posibilidad de recuperar la mayor parte de sus cualidades.

4. *Afectación en la calidad del aire.*

Este impacto se producirá por la presencia de maquinaria y personas realizando las actividades de limpieza, delimitación del área y desmonte. La disminución de la calidad del aire será de manera temporal ya que será mientras se lleven a cabo las actividades de limpieza, preparación del sitio y desmonte, dichas actividades se planean ejecutar en un lapso máximo de 12 meses y solamente en horario diurno.

Este impacto se valora como moderadamente significativo, debido a que su persistencia es temporal y su magnitud es baja, además el atributo ambiental recuperará su calidad habitual una vez finalizadas las actividades.

5. *Disminución de la calidad de hábitat para fauna.*

Generalmente, la eliminación de flora por mínima que sea implica una pérdida de hábitat para la fauna; sin embargo, en este caso, este impacto se considera moderadamente significativo, ya que como lo muestra la fase de diagnóstico, durante los monitoreos de campo arrojan la conclusión que existe una baja presencia de fauna dentro de la fracción de terreno propuesta para el proyecto. Derivado de lo anterior, los impactos causados por las actividades de limpieza sobre la fauna se califican como moderadamente significativos debido a que son efectos con persistencia a mediano plazo y son reversibles en el mediano plazo. La intensidad de dicho impacto es escasamente media debido a que la fauna es un factor ambiental que resultó con un valor bajo durante la fase de diagnóstico. Se trata de fauna compuesta por animales terrestres pequeños con un grado de tolerancia a la presencia humana y habituada a vivir en un medio fragmentado.

"Bahía El Tezal Fase II"  
Atamoros Constructora, S.A. de C.V.



SECRETARÍA DE MEDIO AMBIENTE  
Y RECURSOS NATURALES

DELEGACIÓN FEDERAL EN BAJA CALIFORNIA SUR  
SUBDELEGACIÓN DE GESTIÓN PARA LA PROTECCIÓN AMBIENTAL  
Y RECURSOS NATURALES  
OFICIO SEMARNAT- BCS.02.01.IA.531/16

6. *Desplazamiento de fauna.*

El desplazamiento de fauna por la preparación del sitio tiene un efecto poco significativo. La importancia de este impacto se debe principalmente a que es reversible en el mediano plazo y su recuperación será parcial. La intensidad de dicho impacto es escasamente media debido a que la fauna es un factor ambiental que resultó con un valor bajo durante la fase de diagnóstico. El valor de importancia de este impacto es bajo debido a que se trata de un efecto muy localizado, y se trata de un trazo lineal que si bien establecerá barreras físicas que fragmenten o impidan el libre paso de fauna entre uno y otro lado del trazo, este se mitigará con la construcción de las obras de drenaje que servirán como pasos de fauna.

7. *Pérdida de singularidad en el paisaje.*

La pérdida de singularidad en el paisaje debido al desmonte se debe a que la vegetación es el elemento más destacado del paisaje, pues ésta juega un papel importante en la composición del escenario. Las plantas de matorral son el principal elemento en las vistas locales. De cualquier manera, se trata de un paisaje de valor ambiental medio con notables alteraciones, principalmente por los terrenos ya ocupados, presencia de caminos y carretera. Este impacto es valorado como moderado.

Etapas de construcción.

8. *Disminución de la calidad del suelo por efecto de la construcción.*

Este impacto ocurrirá sobre la capa de suelo de todas las zonas destinadas a la construcción del proyecto. Este impacto será ocasionado por las actividades de excavación, relleno y compactación del suelo. En un principio consistirá en alteraciones físicas, aunque posteriormente, una vez que el suelo sea mezclado (terracerías) y quede cubierto con los materiales constructivos, perderá cualidades físicas, químicas y biológicas. Este impacto es valorado como moderado y los criterios que más determinan su valor son su persistencia de largo plazo y su irreversibilidad. Este impacto se producirá en la totalidad de la superficie necesaria para la construcción del proyecto.

"Bahía El Tezal Fase II"  
Atamoros Constructora, S.A. de C.V.

13 / 28



SECRETARIA DE MEDIO AMBIENTE  
Y RECURSOS NATURALES

DELEGACIÓN FEDERAL EN BAJA CALIFORNIA SUR  
SUBDELEGACION DE GESTION PARA LA PROTECCION AMBIENTAL  
Y RECURSOS NATURALES  
OFICIO SEMARNAT- BCS.02.01.IA.531/16

9. *Disminución en la calidad del hábitat.*

El hábitat para la fauna que será modificado por la construcción del proyecto, antes ya ha sido ligeramente afectado por las actividades de desmonte en la zona, sin embargo el efecto es mayor, debido a que entre sus características resulta de mayor persistencia y menor recuperabilidad y reversibilidad, de cualquier manera, el impacto no será terminal. El efecto será sobre una fauna compuesta de animales terrestres pequeños con tolerancia a un alto grado de presencia humana y habituada a vivir en un medio fragmentado. El impacto de la construcción sobre el hábitat es valorado moderado. La intensidad de este impacto es limitada debido a que la fauna es un factor ambiental que resultó con un valor bajo durante la fase de diagnóstico.

10. *Pérdida de singularidad en el paisaje.*

La pérdida de singularidad en el paisaje debido a la construcción será provocada por la presencia de elementos extraños en el paisaje natural del área, sin embargo, estos efectos en el paisaje podrán ser absorbidos por el paisaje actual ya que la carretera existente (corredor turístico) estará conectada al proyecto. De cualquier manera, se trata de un paisaje de valor ambiental bajo con notables alteraciones, principalmente por los terrenos ya ocupados así como la carretera transpeninsular. Este impacto es valorado como moderado.

11. *Pérdida de naturalidad en el paisaje.*

La pérdida de naturalidad es un impacto que al igual que el anterior está determinado porque la vegetación es el elemento natural más importante en la composición del escenario. Sin embargo, en la valoración ambiental previa al proyecto el paisaje tiene un valor bajo y las modificaciones provocadas por la construcción del proyecto revisten menor importancia, ya que todas estas serán temporales, durante un período máximo de 12 meses. El impacto es valorado como moderado.

12. *Disminución en la calidad del hábitat.*

El hábitat para la fauna será modificado por la operación del proyecto, derivado principalmente de la presencia de personas y vehículos en el área para realizar el mantenimiento o supervisión del proyecto, sin embargo, el impacto no será terminal. Los monitoreos de campo arrojan la conclusión que no existe gran

"Bahía El Tezal Fase II"  
Atamoros Constructora, S.A. de C.V.

14 / 28



presencia de fauna dentro del área de estudio o sistema ambiental ni dentro de las superficies necesarias para la construcción del proyecto. El impacto de las actividades sobre el hábitat es valorado como poco significativo. La intensidad de este impacto es limitada debido a que la fauna es un factor ambiental que resultó con un valor medio durante la fase de diagnóstico.

13. *Reducción de la naturalidad del paisaje.*

El impacto de las actividades de tránsito por el proyecto sobre la naturalidad del paisaje se debe a que la operación del proyecto representa la aparición de objetos extraños en el escenario. De cualquier manera, este efecto es valorado como moderado debido a su limitada extensión. La intensidad de este impacto es media, limitada porque en la zona del proyecto existen otras obras viales y algunos desarrollos habitacionales, visitantes que llegan al área y en general el paisaje se encuentra moderadamente modificado. Otro de los impactos que reducirá la naturalidad del paisaje será la generación de residuos durante el mantenimiento del proyecto, sin embargo, con la aplicación de las medidas de mitigación propuestas este impacto será atenuado.

14. *Disminución en la calidad del aire y estructura del suelo.*

El impacto sobre estos dos factores será provocado por el tránsito de vehículos y personas por las vías de acceso a otros sitios cercanos e incluso los de la misma carretera transpeninsular. La magnitud de este impacto se considera moderada debido a su baja extensión dentro del terreno, y que estas actividades se ejecutarán de manera intermitente. Sin embargo, la afectación a la estructura del suelo se considera no mitigable y pasa a formar parte de los impactos residuales del proyecto.

Etapas de Operación y mantenimiento.

Impactos acumulativos

Las condiciones actuales del área de estudio y sistema ambiental sugieren la existencia y persistencia de impactos ambientales, a estos habrá que sumarse los efectos que se generen a partir de la realización de algunos proyectos en ejecución dentro del sistema ambiental en estudio.





SECRETARÍA DE MEDIO AMBIENTE  
Y RECURSOS NATURALES

DELEGACIÓN FEDERAL EN BAJA CALIFORNIA SUR  
SUBDELEGACIÓN DE GESTIÓN PARA LA PROTECCIÓN AMBIENTAL  
Y RECURSOS NATURALES  
OFICIO SEMARNAT- BCS.02.01.IA.531/16

E).- MEDIDAS PREVENTIVAS Y DE MITIGACIÓN DE LOS IMPACTOS AMBIENTALES PROPUESTAS POR LA PROMOVENTE.

En la MIA-P la Promovente identificó medidas preventivas y de mitigación, mismas que se establecen como de cumplimiento obligatorio tal y como se indica en el TÉRMINO SEXTO del presente resolutivo.

F).- DICTAMEN TÉCNICO.

En base a los criterios de la Zonificación del Inventario Estatal Forestal y de Suelos, el predio donde se localiza el Proyecto está catalogado como Áreas No Forestales y de Asentamientos Humanos, por lo tanto el Proyecto NO fue evaluado en Cambio de Uso de suelo de áreas forestales, así como en selvas y zonas áridas en Materia de Evaluación del Impacto Ambiental.

De acuerdo con lo establecido en la MIA-P y dadas las características del Proyecto, se prevé que se ocasionarán impactos ambientales factibles de ser compensados y/o mitigados. En este sentido los impactos ambientales más significativos que ocasionará el desarrollo del Proyecto y que fueron identificados por la Promovente, se generarán durante la etapa de despalme y remoción de cobertura vegetal, así como la construcción del Proyecto y en menor grado durante la etapa de operación del mismo.

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.

Que las obras y/o actividades del Proyecto son factibles de desarrollarse en el sitio propuesto siempre y cuando la Promovente se sujeten 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,

"Bahía El Tezal Fase II"  
Atamoros Constructora, S.A. de C.V.



SECRETARÍA DE MEDIO AMBIENTE  
Y RECURSOS NATURALES

DELEGACIÓN FEDERAL EN BAJA CALIFORNIA SUR  
SUBDELEGACIÓN DE GESTIÓN PARA LA PROTECCIÓN AMBIENTAL  
Y RECURSOS NATURALES  
OFICIO SEMARNAT- BCS.02.01.IA.531/16

para minimizar los impactos ambientales adversos que puedan ocasionarse sobre los componentes ambientales del área de influencia del Proyecto.

Por las consideraciones de hecho y de derecho anteriormente expuestas, así como del análisis de los documentos que obran en el expediente, es de señalarse, que la MIA-P, del Proyecto promovido por el C. Fernando Atamoros Von Der Rosen, Administrador Único de la Promovente, cumple con los requisitos que para tal efecto exigen la normatividad aplicable al caso en el estudio, además las obras y/o actividades del Proyecto no influirán de manera negativa en la calidad del sistema ambiental, no afectarán a las especies de flora y fauna con alguna categoría de riesgo, ni tampoco se afectará la vegetación que sirva como zona de anidación, refugio y reproducción para la fauna silvestre y toda vez que la maquinaria que se utilizará en el Proyecto, deberá encontrarse dentro de los rangos permitidos por las Normas Oficiales Mexicanas, esta Delegación Federal considera que dichas actividades son factibles de desarrollarse en el sitio propuesto siempre y cuando la Promovente se sujeten a las medidas de prevención, mitigación y compensación señaladas en la documentación exhibida y al cumplimiento de los términos y condicionantes de la presente resolución, para minimizar los impactos ambientales adversos que puedan ocasionarse sobre los componentes ambientales del área de influencia del Proyecto, por lo que en el ejercicio de sus atribuciones, determina que el Proyecto, objeto de la evaluación que se dictamina, es ambientalmente viable, y por lo tanto se **AUTORIZA DE MANERA CONDICIONADA**, debiéndose sujetar a los siguientes:

## TÉRMINOS

PRIMERO.- Se Autoriza la realización de las siguientes obras y actividades:

Remoción de cobertura vegetal y nivelación del terreno en una superficie de 2, 479.040 m<sup>2</sup> sin vegetación forestal aparente, así como la posterior construcción, operación y mantenimiento de un edificio de 6 niveles constituido por 53 unidades habitacionales y 53 cajones para estacionamiento, así como un elevador central, caseta de seguridad, área común en la parte superior del edificio y alberca tipo asoleadero.

"Bahía El Tezal Fase II"  
Atamoros Constructora, S.A. de C.V.

17 / 28



SECRETARÍA DE MEDIO AMBIENTE  
Y RECURSOS NATURALES

DELEGACIÓN FEDERAL EN BAJA CALIFORNIA SUR  
SUBDELEGACIÓN DE GESTIÓN PARA LA PROTECCIÓN AMBIENTAL  
Y RECURSOS NATURALES  
OFICIO SEMARNAT- BCS.02.01.IA.531/16

El Uso de suelo se encuentra catalogado como MI (mixto intenso). En donde el C.O.S es 0.7 y C.U.S 2.8. La altura máxima permitida es 6 niveles, cota máxima 21 m, lecho superior + 1.2 m de pretil y 20% área permeable.

La dosificación de superficies quedara de la siguiente manera:

| DESCRIPCION           | SUPERFICIE               |
|-----------------------|--------------------------|
| Edificio desplante    | 817.0612 m <sup>2</sup>  |
| Estacionamientos      | 1,224.29m <sup>2</sup>   |
| Pasillos y Jardín     | 447.40 m <sup>2</sup>    |
| Total de construcción | 5,473.482 m <sup>2</sup> |

Esta Resolución se refiere únicamente a los aspectos ambientales originados por la ejecución del Proyecto a desarrollarse en el Lote Fusionado del Lote 4, Fracción A del Lote 004 en el predio El Tezal, Delegación de Cabo San Lucas, Municipio de Los Cabos, Baja California Sur, localizándose los vértices principales del predio en las siguientes coordenadas UTM:

| CUADRO DE CONSTRUCCION LOTE 4, FRACCION A |    |                  |           |   |                 |               |
|---|----|------------------|-----------|---|-----------------|---------------|
| LADO                                      |    | RUMBO            | DISTANCIA | V | COORDENADAS UTM |               |
| EST                                       | PV |                  |           |   | X               | Y             |
|   |    |                  |           | 6 | 613,774.773     | 2,533,000.326 |
| 6   | 5  | S 87°23'21.17" E | 68.17     | 5 | 613,842.872     | 2,532,997.221 |
| 5   | 2  | S 05°26'02.76" W | 27.10     | 2 | 613,840.305     | 2,532,970.239 |
| 2   | 1  | S 76°16'30.35" W | 69.51     | 1 | 613,772.772     | 2,532,953.745 |
| 1   | 6  | N 02°27'33.27" E | 46.62     | 6 | 613,776.515     | 2,533,040.898 |
| SUPERFICIE = 2,479.040 m <sup>2</sup>     |    |                  |           |   |                 |               |

SEGUNDO.- La presente autorización del Proyecto, tendrá una vigencia de 1 (Un) año para la etapa de despalle y remoción de la cobertura vegetal así como la preparación del sitio, 1 (Un) año para la etapa de construcción de las obras y una vigencia de 30 (Treinta) años para la etapa de operación. La primera etapa comienza a correr a partir de la firma de recepción del presente Resolutivo, la segunda una vez concluida la primera etapa y la tercera etapa una vez concluidas las obras en su totalidad.

"Bahía El Tezal Fase II"  
Atamoros Constructora, S.A. de C.V.



SECRETARÍA DE MEDIO AMBIENTE  
Y RECURSOS NATURALES

DELEGACIÓN FEDERAL EN BAJA CALIFORNIA SUR  
SUBDELEGACIÓN DE GESTIÓN PARA LA PROTECCIÓN AMBIENTAL  
Y RECURSOS NATURALES  
OFICIO SEMARNAT- BCS.02.01.IA.531/16

La vigencia del Proyecto podrá ser renovada a solicitud de la Promovente, previa acreditación de haber cumplido satisfactoriamente con todos los Términos y Condicionantes del presente Resolutivo, así como las medidas de mitigación y/o compensación establecidas por la Promovente en la MIA-P. Para lo anterior, deberá solicitar por escrito a esta Delegación Federal la aprobación de su solicitud, antes de su vencimiento.

Dicha solicitud deberá acompañarse de un informe suscrito por el Representante Legal de la Promovente. El informe antes citado deberá detallar la relación pormenorizada de la forma y resultados alcanzados, en el cumplimiento a los Términos y Condicionantes establecidos en la presente resolución. Además podrá ser sustituido por el documento oficial emitido por la Delegación Federal de la Procuraduría Federal de Protección al Ambiente en el Estado de Baja California Sur a través del cual, dicha instancia haga constar la forma como la Promovente han 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 actividad o infraestructura que no esté listada en el TÉRMINO PRIMERO de la presente.

En caso que pretenda 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 de la presente Resolución. Para lo cual, deberá notificar dicha situación a esta Delegación, previo al inicio de las actividades del Proyecto que se pretenden modificar. Queda prohibido desarrollar actividades distintas a las señaladas en la presente autorización.

CUARTO.- La Promovente quedan sujeta a cumplir con las obligaciones contenidas en el artículo 50, del Reglamento de la Ley General del Equilibrio Ecológico y la Protección al Ambiente en Materia de Evaluación del Impacto Ambiental en caso de que desista de

"Bahía El Tezal Fase II"  
Atamoros Constructora, S.A. de C.V.

19/28



SECRETARÍA DE MEDIO AMBIENTE  
Y RECURSOS NATURALES

DELEGACIÓN FEDERAL EN BAJA CALIFORNIA SUR  
SUBDELEGACIÓN DE GESTIÓN PARA LA PROTECCIÓN AMBIENTAL  
Y RECURSOS NATURALES  
OFICIO SEMARNAT- BCS.02.01.IA.531/16

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.- De conformidad con los artículos 35, de la Ley General del Equilibrio Ecológico y la Protección al Ambiente y 49, de su Reglamento en Materia de Evaluación del Impacto Ambiental, la presente autorización se refiere única y exclusivamente a los aspectos ambientales de las obras y actividades descritas en el TÉRMINO PRIMERO de este Resolutivo. Por ningún motivo, la presente autorización constituye un permiso de inicio de obras, ni reconoce o valida la legítima propiedad y/o tenencia de la tierra; por lo que quedan a salvo las acciones que determine la propia Secretaría, las autoridades federales, estatales o municipales, ante la eventualidad de que la Promovente, no pudieran demostrarlo en su oportunidad.

Es obligación de la Promovente tramitar y obtener otras autorizaciones, concesiones, licencias, permisos y similares que sean requisito para la realización de las obras y actividades autorizadas mediante el presente Resolutivo.

Queda bajo su más estricta responsabilidad la validez de los contratos civiles, mercantiles o laborales que se hayan firmado para la legal operación de esta autorización, así como su cumplimiento y consecuencias legales que corresponda aplicar a la SEMARNAT y/o a otras autoridades federales, estatales o municipales.

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

#### *Etapa de preparación del sitio.*

A continuación se describen las actividades de prevención y mitigación de los principales impactos potenciales durante la etapa de preparación del sitio.

#### Factor ambiental Suelo.

1. Programar las actividades específicas de remoción de cobertura vegetal en la época de estiaje o de menor precipitación para disminuir los riesgos de erosión hídrica.
2. Ejecutar la remoción de cobertura vegetal de manera paulatina, disminuyendo con esto el tiempo de exposición del suelo a los factores climáticos (lluvia principalmente) con los consecuentes riesgos de erosión hídrica.

"Bahía El Tezal Fase II"  
Atamoros Constructora, S.A. de C.V.



SECRETARÍA DE MEDIO AMBIENTE  
Y RECURSOS NATURALES

DELEGACIÓN FEDERAL EN BAJA CALIFORNIA SUR  
SUBDELEGACIÓN DE GESTIÓN PARA LA PROTECCIÓN AMBIENTAL  
Y RECURSOS NATURALES  
OFICIO SEMARNAT- BCS.02.01.IA.531/16

#### Factor ambiental Flora.

4. Ejecutar el programa de rescate, colecta y reubicación de flora silvestre que considera las especies nativas de importancia ecológica que puedan ser utilizadas para la restauración de las áreas una vez concluidas las actividades de construcción del proyecto.
5. Quedará prohibida la quema de material vegetal residual así como el uso de químicos para la eliminación de la vegetación, para evitar posibles daños a la flora adyacente.
6. Delimitar específicamente las áreas del Proyecto para evitar remover vegetación fuera del área autorizada.
7. Respecto al derribo de los árboles mayores, este se ejecutará usando una técnica direccional con motosierra a efecto de que el fuste del árbol caiga hacia el lado de las superficies autorizadas y no hacia fuera del trazo del acueducto.

#### Factor ambiental Fauna silvestre.

8. Con las actividades de reforestación de las áreas del Proyecto, se incrementará la superficie que puede ser utilizada como hábitat por la fauna silvestre.
9. Prohibir cualquier actividad que tenga que ver con caza furtiva y aprovechamiento completo, partes o derivados de la fauna silvestre, dentro de las superficies consideradas en el Proyecto así como aquellas adyacentes al mismo.
10. Ejecutar el programa de rescate y reubicación de fauna silvestre, el cual da prioridad atención a las especies de lento desplazamiento y aquellas enlistadas en alguna categoría de riesgo conforme a la Norma Oficial Mexicana NOM-059-SEMARNAT-2010.
11. Establecer un reglamento interno de trabajo donde se establecerán los límites máximos permisibles de velocidad para los vehículos que se encuentren en tránsito dentro del Proyecto, colocando letreros alusivos en lugares estratégicos de todo el trazo.
12. Programar capacitación y talleres con los grupos de trabajo sobre la importancia y respeto a la fauna que se localice durante estas actividades, así como técnicas de manejo de fauna silvestre para protección de los ejemplares y del mismo trabajador.
13. Establecer horario de actividades diurno, para que coincida con el horario de mayor actividad de fauna silvestre y pobladores de la región, lo que disminuye las

"Bahía El Tezal Fase II"  
Atamoros Constructora, S.A. de C.V.

21 / 28



SECRETARIA DE MEDIO AMBIENTE  
Y RECURSOS NATURALES

DELEGACIÓN FEDERAL EN BAJA CALIFORNIA SUR  
SUBDELEGACION DE GESTION PARA LA PROTECCION AMBIENTAL  
Y RECURSOS NATURALES  
OFICIO SEMARNAT- BCS.02.01.IA.531/16

molestias ocasionadas por el incremento en los decibeles del ruido producto de la operación de maquinaria y equipo para la construcción del Proyecto.

#### Factor ambiental Aire

14. Mantener bajo constante riego las áreas donde se trabaje para disminuir las emisiones de polvos que causen un detrimento de manera temporal de la calidad del aire.
15. Dar mantenimiento preventivo al equipo y maquinaria pesada a utilizar, para disminuir las emisiones de ruidos que provoquen una alteración en la calidad del aire.
16. Respetar en todo momento los límites máximos permisibles de emisión de gases contaminantes así como de emisión de ruidos que marca las normas oficiales vigentes.

#### Factor ambiental Paisaje

17. Colocar tambos almacenadores de residuos para disminuir la dispersión de cualquier material sobrante que tenga efectos negativos sobre la calidad actual del paisaje.
18. Mantener bajo constante riego las áreas donde se trabaje para disminuir las emisiones de polvos que causen un detrimento de manera temporal de la calidad visual del paisaje.

#### Etapas de Operación y Mantenimiento

##### Factor ambiental Paisaje

19. Colocar tambos almacenadores de residuos para disminuir la dispersión de cualquier material sobrante que tenga efectos negativos sobre la calidad actual del paisaje.
20. Las pinturas o solventes deberán conservarse siempre en recipientes tapados agrupados en áreas destinadas para este fin y nunca en contacto con el suelo directo o de manera dispersa a lo largo de la superficie del trazo.
21. Respetar en todo momento los límites máximos permisibles de emisión de gases contaminantes así como de emisión de ruidos que marca las normas oficiales vigentes. Para no alterar la visibilidad actual del paisaje en el área.

"Bahía El Tezal Fase II"  
Atamoros Constructora, S.A. de C.V.

22 / 28



SECRETARÍA DE MEDIO AMBIENTE  
Y RECURSOS NATURALES

DELEGACIÓN FEDERAL EN BAJA CALIFORNIA SUR  
SUBDELEGACIÓN DE GESTIÓN PARA LA PROTECCIÓN AMBIENTAL  
Y RECURSOS NATURALES  
OFICIO SEMARNAT- BCS.02.01.IA.531/16

#### Factor ambiental Fauna silvestre

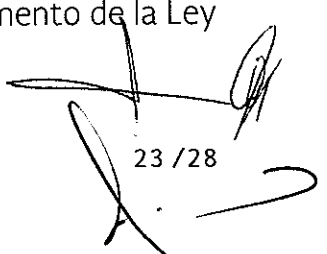
22. Realizar mantenimiento preventivo a la maquinaria y equipo, necesario durante las actividades de mantenimiento para minimizar las emisiones de ruidos y contaminantes que sean causa de molestia a la fauna silvestre que se distribuye en la zona.
23. Establecer horario de actividades diurno, para que coincida con el horario de mayor actividad de fauna silvestre y pobladores de la región, lo que disminuye las molestias ocasionadas por el incremento en los decibeles del ruido producto de la operación de maquinaria y equipo para la construcción del Proyecto.
24. Establecer un reglamento interno de trabajo donde se establezcan los límites máximos permisibles de velocidad para los vehículos que se encuentren en tránsito dentro del Proyecto, colocando letreros alusivos.
25. Programar capacitación con los grupos de trabajo encargados de llevar a cabo las actividades de desmonte sobre la importancia y respeto a la fauna que se localice durante estas actividades; así como técnicas de manejo de fauna silvestre para protección de la fauna silvestre y del mismo trabajador.

#### Factor ambiental Aire

26. Dar mantenimiento preventivo a los vehículos que se utilicen para realizar las actividades de mantenimiento, para disminuir las emisiones de ruidos y contaminantes que provoquen una alteración en la calidad del aire.
27. Respetar en todo momento los límites máximos permisibles de emisión de gases contaminantes así como de emisión de ruidos que marca las normas oficiales vigentes.
28. Colocar letreros de restricción de velocidad, para evitar la generación de polvos y ruidos que puedan rebasar los límites permitidos por las normas oficiales así como disminuir la calidad del aire en la zona.

SÉPTIMO.- De conformidad con lo dispuesto por el artículo 35, párrafo cuarto, de la Ley General del Equilibrio Ecológico y la Protección al Ambiente que establece que una vez evaluada la MIA-P, la Secretaría emitirá la resolución correspondiente en la que podrá autorizar de manera condicionada la obra o actividad de que se trate y considerando lo establecido por el artículo 47, primer párrafo, del Reglamento de la Ley

"Bahía El Tezal Fase II"  
Atamoros Constructora, S.A. de C.V.



23 / 28





SECRETARÍA DE MEDIO AMBIENTE  
Y RECURSOS NATURALES

DELEGACIÓN FEDERAL EN BAJA CALIFORNIA SUR  
SUBDELEGACIÓN DE GESTIÓN PARA LA PROTECCIÓN AMBIENTAL  
Y RECURSOS NATURALES  
OFICIO SEMARNAT- BCS.02.01.IA.531/16

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 determina que la etapa de preparación del sitio del Proyecto, estarán sujetas a la descripción contenida en la MIA-P, a los planos incluidos en ésta, así como a lo dispuesto en la presente Resolución conforme a las siguientes:

### CONDICIONANTES

- 1.- Deberá tener como mínimo un 20% de la superficie del terreno como área permeable (1, 058.05 m<sup>2</sup>), de conformidad con el Plan Director de Desarrollo Urbano San José del Cabo – Cabo San Lucas 2040.
- 2.- Las actividades autorizadas mediante el presente Resolutivo deberán realizarse de tal forma que no interrumpan los corredores biológicos terrestres, debiendo tomar las providencias necesarias para facilitar el libre tránsito de la fauna local.
- 3.- Queda totalmente prohibido la quema de cualquier tipo de material, así como el uso de agroquímicos.
- 4.- Se prohíbe el vertido de hidrocarburos en el suelo, drenaje y cuerpos de agua en todas las etapas del Proyecto incluyendo su operación.
- 5.- El Promovente deberá informar con 15 días de anticipación del inicio de obras y actividades del Proyecto que se autoriza mediante el presente documento a la Delegación de la Procuraduría Federal de Protección al Ambiente en el Estado.
- 6.- Al término de la construcción de las obras, se deberá realizar la limpieza de los sitios y áreas aledañas.
- 7.- Deberá realizar un Programa de Vigilancia Ambiental, donde se verifique el cumplimiento de las medidas de mitigación, así como de los Términos y Condicionantes contenidos en el presente Resolutivo el cual, deberá incluir la siguiente información:

a) Objetivos y alcances.

"Bahía El Tezal Fase II"  
Atamoros Constructora, S.A. de C.V.



SECRETARÍA DE MEDIO AMBIENTE  
Y RECURSOS NATURALES

DELEGACIÓN FEDERAL EN BAJA CALIFORNIA SUR  
SUBDELEGACION DE GESTION PARA LA PROTECCION AMBIENTAL  
Y RECURSOS NATURALES  
OFICIO SEMARNAT- BCS.02.01.IA.531/16

- a) Objetivos y alcances.
- b) Diagnóstico y metodología a utilizar, así como acciones de monitoreo y seguimiento.
- c) Indicadores de éxito basados en criterios técnicos y ecológicos medibles y verificables en un corto, mediano y largo plazo.
- d) Cronograma de actividades, medidas correctivas e implementación de nuevas medidas de mitigación en caso de ser necesarias.

8.- Deberá acatar y cumplir con lo establecido en el Criterio Aa (Abasto de agua) prevista en el Ordenamiento Ecológico para el Desarrollo Urbano y Turístico del Municipio de Los Cabos el cual se menciona a continuación:

Aa) abasto de agua

| Criterio | Texto   |
|----------|---|
| A1       | Los desarrollos turísticos proyectados en las Unidades T-1,T-2,T-3,T-4,T-5,T-6, T-7, T-13, T-14, T-15, T-16, T-17, y T-18 deberán asegurar su propio abasto de agua y el de los núcleos de población que generen, sin menoscabos del recurso para las localidades aledañas, preferentemente para ello el establecimiento de plantas desalinizadoras u otras tecnologías de aprovechamiento de agua. |

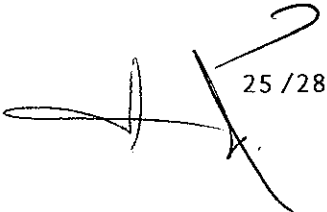

Como bien se menciona en la MIA-P en la página 34, el Proyecto se ubica en la Unidad T-5, por lo tanto deberá de cumplir con lo establecido en el criterio A1 presentando para esto una Manifestación de Impacto Ambiental modalidad Particular, Sector Hidráulico en específico para una Planta Desalinizadora.

## ETAPA DE ABANDONO DEL SITIO

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

Lo anterior, deberá ser notificado a la autoridad competente con 3 (tres) meses de antelación para determinar lo concerniente. Para ello, la Promovente presentará a esta Delegación Federal de la Secretaría de Medio Ambiente y Recursos Naturales, 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

"Bahía El Tezal Fase II"  
Atamoros Constructora, S.A. de C.V.

  
25 / 28 



SECRETARÍA DE MEDIO AMBIENTE  
Y RECURSOS NATURALES

DELEGACIÓN FEDERAL EN BAJA CALIFORNIA SUR  
SUBDELEGACIÓN DE GESTIÓN PARA LA PROTECCIÓN AMBIENTAL  
Y RECURSOS NATURALES  
OFICIO SEMARNAT- BCS.02.01.IA.531/16

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 Procuraduría Federal de Protección al Ambiente en el Estado de Baja California Sur con copia para esta Delegación Federal, un informe del cumplimiento cada 6 (seis) meses para las etapas de preparación del sitio y construcción del Proyecto y por única ocasión un único informe para la etapa de operación y mantenimiento al año de concluidas las obras en su totalidad, en complemento con anexos fotográficos. Asimismo, deberá presentar copia de dicho informe a esta Delegación Federal.

**NOVENO.-** La presente resolución a favor de la Promovente es personal conforme a lo dispuesto por 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 deberán 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 que la Promovente pretendan transferir la titularidad de su propiedad o parte de la misma, el contrato de transferencia de la propiedad deberá incluir la obligación total o la obligación solidaria del cumplimiento de los términos y condicionantes establecidos en la presente Resolución y tal situación deberá comunicarla por escrito a esta autoridad.

Cabe 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 PRIMERO.-** 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 de la presente Resolución sin perjuicio de la aplicación de las sanciones previstas en los ordenamientos que resulten aplicables.

"Bahía El Tezal Fase II"  
Atamoros Constructora, S.A. de C.V.

26 / 28



SECRETARÍA DE MEDIO AMBIENTE  
Y RECURSOS NATURALES

DELEGACIÓN FEDERAL EN BAJA CALIFORNIA SUR  
SUBDELEGACIÓN DE GESTIÓN PARA LA PROTECCIÓN AMBIENTAL  
Y RECURSOS NATURALES  
OFICIO SEMARNAT-BCS.02.01.IA.531/16

**DÉCIMO SEGUNDO.-** 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 MIA-P.

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

**DÉCIMO TERCERO.-** La Secretaría de Medio Ambiente y Recursos Naturales, a través de la Procuraduría Federal de Protección al Ambiente 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.

**DÉCIMO CUARTO.-** La Promovente deberá mantener en el sitio del Proyecto, copias del expediente, de la MIA-P y de la presente Resolución, para efectos de mostrarlas a la autoridad competente que así lo requiera, incluyendo los reportes solicitados en la presente Resolución.

**DÉCIMO QUINTO.-** Se hace del conocimiento a la Promovente, que la presente Resolución, podrá ser impugnada, mediante el recurso de revisión, dentro de los quince días hábiles siguientes contados a partir de la fecha de su notificación, ante esta 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, 3º, párrafo primero, fracción XV y 83, de la Ley Federal de Procedimiento Administrativo.

"Bahía El Tezal Fase II"  
Atamoros Constructora, S.A. de C.V.

27 / 28



SECRETARIA DE MEDIO AMBIENTE  
Y RECURSOS NATURALES

DELEGACIÓN FEDERAL EN BAJA CALIFORNIA SUR  
SUBDELEGACION DE GESTION PARA LA PROTECCION AMBIENTAL  
Y RECURSOS NATURALES  
OFICIO SEMARNAT- BCS.02.01.IA.531/16

DÉCIMO SEXTO.- Si derivado de las actividades que realice la Promovente, durante el desarrollo del Proyecto, por su acción u omisión ocasionen directa o indirectamente un daño ambiental, será responsable y estará obligado a la reparación de los daños o cuando esto no sea posible, deberá efectuar la compensación ambiental que proceda, además, en caso de que las obras y actividades del Proyecto ocasionaran algún daño al ambiente se estará en los supuestos que establecen los artículos del 10 al 13, de la Ley Federal de Responsabilidad Ambiental y otros aplicables.

DÉCIMO SÉPTIMO.- NOTIFÍQUESE, personalmente el presente proveído al C. Fernando Atamoros Von Der Rosen, Administrador Único de la Promovente del Proyecto, y hágasele saber que los autos del presente expediente podrán ser consultados en las oficinas de esta Delegación Federal en el Estado de Baja California Sur, sita Melchor Ocampo No. 1045, Colonia Centro, La Paz, B.C.S., de conformidad con el artículo 35, de la Ley Federal de Procedimiento Administrativo.

Así lo resolvió y firma.

EL DELEGADO FEDERAL.

DR. JORGE IVÁN CÁCERES PUIG.

DELEGACION FEDERAL  
SEMARNAT



ESTADO DE  
BAJA CALIFORNIA SUR

- C.c.e.p. Lic. Gabriel Mena Rojas.- Jefe de la Unidad Coordinadora de Delegaciones.- [gabriel.mena@semarnat.gob.mx](mailto:gabriel.mena@semarnat.gob.mx)
- M. en C.- Alfonso Flores Ramírez.- Director General de Impacto y Riesgo Ambiental.- [contacto.dgira@semarnat.gob.mx](mailto:contacto.dgira@semarnat.gob.mx)
- C.c.p. Ing. Saúl Colín Ortiz.- Delegado de la PROFEPA en B.C.S.- Ciudad. Expediente