

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-0065/04/16 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: Domicilio particular como dato de contacto o para recibir notificaciones y que es diferente al lugar en dónde se realiza la actividad (página 1 de 26), firma de terceros autorizados para recibir notificaciones (página 1 de 26).

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.



SECRETARÍA DE MEDIO AMBIENTE
Y RECURSOS NATURALES

LA PAZ, BAJA CALIFORNIA SUR, A 17 DE MAYO DE 2016.

OFICIO NÚM. SEMARNAT-BCS.02.01.IA.249/16 ✓
EXPEDIENTE No. 03/MP-0065/04/16
CLAVE DE PROYECTO: 03BS2016TD020

DELEGACIÓN FEDERAL EN BAJA CALIFORNIA SUR

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



VISTO: Para resolver el expediente con número 03/MP-0065/04/16 respecto del procedimiento de evaluación y dictamen de la Manifestación de Impacto Ambiental, modalidad Particular, para llevar a cabo un desarrollo inmobiliario en ecosistema costero del proyecto denominado **"Bahía El Tezal"** a desarrollarse en una superficie de 2,811.2 m², en el lote 4, fracción A, del corredor turístico que une a San José del Cabo con Cabo San Lucas, en el municipio de Los Cabos, B.C.S., derivado de la solicitud presentada por el Lic. Fernando Atamoros von der Rosen, en su carácter de 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 "Bahía El Tezal", será llamada el **Proyecto** y la Manifestación de Impacto Ambiental modalidad Particular, incluyendo sus anexos, serán nombrados **MIA-P**; y

ANTECEDENTES

- I.- Con fecha de 14 de enero de 2016, se recibió en ésta Delegación Federal la **MIA-P** del proyecto denominado "Bahía El Tezal", para su evaluación y dictaminación en materia de Impacto Ambiental, mismo que quedó registrado con clave 03BS2016TD002 y número de bitácora 03/MP-0026/01/16.

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

- II.- Con fecha del 6 de abril de 2016, ésta Delegación Federal emitió la Resolución en materia de Impacto Ambiental con número de oficio SEMARNAT-BCS.02.01.IA.173/16, a favor del Lic. Fernando Atamoros von der Rosen, en su carácter de administrador único de la empresa Atamoros Constructora, S.A. de C.V., Promovente, mediante la cual se resuelve NEGAR la autorización solicitada para el proyecto denominado "Bahía El Tezal". Lo anterior de conformidad con lo previsto en el inciso a) de la fracción III del artículo 35, toda vez que se contravino lo establecido en el primer párrafo del artículo 28, fracción IX de la LGEEPA y en el artículo 5º inciso Q), así como la fracción I del artículo 34 de su Reglamento en materia de Evaluación del Impacto Ambiental, ya que infringió el carácter preventivo de la evaluación del impacto ambiental al iniciar obras sin contar previamente con la autorización de impacto ambiental emitida por ésta Secretaría y no haber publicado un extracto del proyecto en un periódico de amplia circulación en la entidad.

RESULTANDO

- I. Con fecha del 22 de abril de 2016, se recibió en esta Delegación Federal, el escrito que en cumplimiento a lo dispuesto por los artículos 28 y 30 de la Ley General del Equilibrio Ecológico y la Protección al Ambiente (LGEEPA), la **Promovente**, sometió a evaluación de la SEMARNAT, la **MIA-P** para el **Proyecto** que consiste en un desarrollo inmobiliario en ecosistema costero a desarrollarse en una superficie de 2,811.2 m², en el lote 4, fracción A, del corredor turístico que une a San José del Cabo con Cabo San Lucas, en el municipio de Los Cabos, B.C.S.
- II. Que en cumplimiento a lo dispuesto en la fracción I del artículo 34 de la LGEEPA, en relación con artículo 37 del Reglamento de dicha Ley en materia de Evaluación del Impacto Ambiental, el 28 de abril de 2016, la SEMARNAT, publicó a través de la Separata número DGIRA/020/16 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 21 al 27 de abril de 2016, dentro de los cuales se incluyó la solicitud que presentó la **Promovente** para que ésta Delegación Federal, en uso de las atribuciones que le confiere el inciso c de la fracción IX del artículo 40 del Reglamento Interior de la SEMARNAT, diera inicio al procedimiento de evaluación de impacto ambiental del **Proyecto**.
- III. Que anexo a la **MIA-P** presenta oficio número US/396/PU/2015 de fecha 10 de noviembre de 2015 emitido por el H. XII Ayuntamiento de Los Cabos, B.C.S. a favor de Atamoros Constructora, S.A. de C.V., mediante el cual Autoriza el Uso

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



de Suelo para llevar a cabo el proyecto de Construcción de un edificio vertical en 6 niveles con 32 unidades, ubicado en la fracción A del lote 4 del predio denominado El Tezal en la ciudad de Cabo San Lucas, municipio de Los Cabos, B.C.S. con clave catastral no. 402-042-001-034 y una superficie total de 2,811.20 m², mismo que es compatible con el uso de suelo aplicable al predio catalogado como Mixto Intenso, condicionado a presentar el trámite de Licencia de Construcción.

- IV. Que anexo a la **MIA-P** presenta Licencia de Construcción número 0272LIC-CSL12/LIC2016, con fecha de expedición de 18 de febrero de 2016, emitido por el H. XII Ayuntamiento de Los Cabos, B.C.S. a favor de Atamoros Constructora, S.A. de C.V., con domicilio de la obra en el lote 4, fracción A, Col. El Tezal, en la ciudad de Cabo San Lucas, municipio de Los Cabos, B.C.S.
- V. Que anexo a la **MIA-P** presenta Acuerdo de Inicio de Procedimiento número PFPA/10.1/2C.27.5/117/2016 de fecha 01 de abril de 2016 del Expediente Administrativo número PFPA/10.3/2C.27.5/0016-16, medio por el cual acuerda instaurar procedimiento al C. Lic. Fernando Atamoros von der Rosen, en su carácter de Administrador único de Atamoros Constructora, S.A. de C.V. o encargado del proyecto Bahía El Tezal.
- VI. Que anexo a la **MIA-P** presenta Acuerdo de Resolución Administrativa con número PFPA/10.1/2C.27.5/074/2016 de fecha 12 de abril de 2016 del Expediente Administrativo número PFPA/10.3/2C.27.5/0016-16, medio por el cual esa Procuraduría establece lo siguiente:

...CONSIDERANDO

SEXTO.- De conformidad con lo dispuesto en el segundo párrafo del artículo 169 de la LGEEPA en relación a los numerales 57 y 58 del Reglamento de la LGEEPA en materia de Evaluación del Impacto Ambiental y 68 fracción XII del Reglamento Interior de la SEMARNAT se le ordena al **C. LIC. FERNANDO ATAMOROS VON DER ROSEN, EN SU CARÁCTER DE ADMINISTRADOR ÚNICO DE ATAMOROS CONSTRUCTORA S.A. de C.V. O REPRESENTANTE LEGAL O ENCARGADO DEL PROYECTO DENOMINADO "BAHIA EL TEZAL"...**

... el cumplimiento de la siguiente medida correctiva:

1.- Presentar ante esta Delegación de la PROFEPA en el estado de B.C.S., una vez que sea notificado la autorización expedida por la SEMARNAT que le permita

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

llevar a cabo el desarrollo de las actividades que quedaron debidamente circunstanciadas en el acta de inspección número IA 023 16 de fecha ocho de marzo del año dos mil dieciséis, para **realizar las obras y/o actividades en desarrollos inmobiliarios que afecten los ecosistemas costeros:**

- Obra o edificación de Barda Perimetral de aproximadamente 172 metros de largo por 3 de altura.
- Obra o edificación de aproximadamente 28 metros por 40 metros (con plataforma hecha a base de cemento y varilla (Concreto armado)) sobre el cual se observa la construcción de obra negra del primer nivel de un edificio construido a base de block, cemento y varilla.

Lo anterior realizado en un predio de aproximadamente 2800 metros cuadrados, mismo que se encuentra ubicado en las coordenadas geográficas de referencia: X613776.5157, Y2533044.8985...

2.- En caso de no presentar la autorización, modificación y/o excepción, expedida por la SEMARNAT en materia de Impacto Ambiental, mencionada anteriormente, deberá llevar a cabo las acciones de restauración al estado en que se encontraba el sitio afectado previo a la realización de las obras y actividades que motivaron el inicio del presente procedimiento, debiendo presentar ante esta Delegación en un plazo no mayor de quince días hábiles siguientes al vencimiento del plazo establecido para la obtención de las autorizaciones y/o exenciones en dichos puntos el proyecto ...

...

RESUELVE

PRIMERO.- Por la infracción prevista en el artículo 28 fracción IX y XIII de la LGEEPA, así como el artículo 5º, inciso Q de su Reglamento en materia de Evaluación del Impacto Ambiental, toda vez que no se cuenta con la correspondiente autorización en materia de Impacto Ambiental **para realizar las obras y/o actividades en desarrollos inmobiliarios que afecten los ecosistemas costeros:**

- Obra o edificación de Barda Perimetral de aproximadamente 172 metros de largo por 3 de altura.
- Obra o edificación de aproximadamente 28 metros por 40 metros (con plataforma hecha a base de cemento y varilla (Concreto armado)) sobre el cual se observa la construcción de obra negra del primer nivel de un edificio construido a base de block, cemento y varilla.

Lo anterior realizado en un predio de aproximadamente 2800 metros cuadrados, mismo que se encuentra ubicado en las coordenadas geográficas de referencia: X613776.5157, Y2533044.8985.

Por lo que se procede a imponer una multa al **C. LIC. FERNANDO ATAMOROS VON DER ROSEN, EN SU CARÁCTER DE ADMINISTRADOR ÚNICO DE ATAMOROS CONSTRUCTORA S.A. de C.V. O REPRESENTANTE LEGAL O ENCARGADO DEL PROYECTO DENOMINADO "BAHIA EL TEZAL", UBICADO EN LAS COORDENADAS EN UTM DE REFERENCIA V1 X613776.5157, Y 2533044.8985; ...**

SEGUNDO.- Con fundamento en el artículo 171 fracción II inciso a) de la LGEEPA se sanciona con la **CLAUSURA TEMPORAL TOTAL** de la superficie inspeccionada impuesta, hasta en tanto no se cuente con **la correspondiente autorización y/o excepción en materia de impacto ambiental** expedida por

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



SECRETARÍA DE MEDIO AMBIENTE
Y RECURSOS NATURALES

OFICIO NÚM. SEMARNAT-BCS.02.01.IA.249/16

la SEMARNAT, para la realización de las obras descritas en el acta de inspección número IA 023 16 de fecha ocho de marzo del año dos mil dieciséis, por lo que su levantamiento definitivo dependerá de manera primordial de dicha situación y de la presentación ante esa Delegación para su validación del Estudio Informativo de los efectos negativos impuesto como medida en el presente proveído...

- VII. Que anexo a la **MIA-P** presenta Acuerdo de Cierre número PFFA/10.1/2C.27.2/070/2016 de fecha 12 de abril de 2016 del Expediente Administrativo número PFFA/10.3/2C.27.2/0012-16, medio por el cual resuelve ordenar el cierre del procedimiento administrativo iniciado al amparo del Acta de Inspección número 016 16 de fecha ocho de marzo del año 2016, en la que fueron circunstanciados los hechos que podían constituir probables infracciones a la Ley General de Desarrollo Forestal Sustentable y su Reglamento.
- VIII. Que el día 26 de abril de 2016, se recibió en esta Delegación Federal, el escrito sin número, mediante el cual la **Promovente** ingresó la hoja del periódico El Sudcaliforniano, publicado el 23 de abril de 2016.
- IX. Que con fecha 04 de mayo de 2016, la **Promovente** presenta oficio sin número mediante el cual presenta en original la declaración bajo protesta de decir verdad de quien elabora la **MIA-P**.
- X. Una vez integrado el expediente del **Proyecto**, registrado con **número 03/MP-0065/04/16**, ésta Delegación Federal con fundamento en lo dispuesto por los artículos 34, primer párrafo de la LGEEPA, y 40 de su Reglamento, con el fin de garantizar el derecho de la participación social dentro del procedimiento de evaluación de impacto ambiental, el 09 de mayo de 2016, lo puso a disposición del público, en el centro documental, situado en Melchor Ocampo número 1045, C.P. 23000, Col. Centro, La Paz, B.C.S.
- XI. 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 PROFEPA, de fecha 01 de junio de 2009, esta Delegación Federal por conducto del oficio núm. SEMARNAT-BCS.02.01.IA.209/16 del 25 de abril de 2016, solicitó a la Delegación Federal de la PROFEPA en el estado,

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

informara si el **Proyecto** “Bahía El Tezal”, tiene algún procedimiento administrativo sin concluir ante ese órgano desconcentrado. Que dicha solicitud fue recibida por la PROFEPA el día 10 de mayo de 2016.

XII. Que mediante oficios de fecha 25 de abril de 2016, esta Delegación Federal con fundamento en los artículos 33 de la LGEEPA 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, Medio Ambiente y Recursos Naturales del Gobierno del estado de B.C.S. 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 núm. SEMARNAT-BCS.02.01.IA.210/16 dirigido al Dr. Rodrigo Guerrero Rivas, Secretario de Desarrollo Económico, Medio Ambiente y Recursos Naturales del Gobierno del estado de Baja California Sur.
- Oficio núm. SEMARNAT-BCS.02.01.IA.211/16 dirigido al Lic. Arturo de la Rosa Escalante, Presidente Municipal de Los Cabos, B.C.S.

XIII. Que el día 11 de mayo de 2016, se recibió en esta Delegación Federal el oficio núm. PFFA/10.1/8C.17.5/593/2016, emitido por la PROFEPA en el estado de B.C.S., en respuesta a lo solicitado en el Resultando XI anterior, donde manifiesta lo siguiente:

*“...Al respecto comunico a Usted que de una búsqueda en el Archivo General de ésta Delegación Federal se localizó la apertura del expediente administrativo número PFFA/10.3/2C.27.5/0016-16, que cuenta con resolución administrativa de fecha doce de Abril del año dos mil dieciséis, mediante el cual se le sancionó al **C. LIC. FERNANDO ATAMOROS VON DER ROSEN, EN SU CARÁCTER DE ADMINISTRADOR ÚNICO DE ATAMOROS CONSTRUCTORA S.A. de C.V. O REPRESENTANTE LEGAL O ENCARGADO DEL PROYECTO DENOMINADO “BAHIA EL TEZAL”, UBICADO EN LAS COORDENADAS EN UTM DE REFERENCIA V1 X613776.5157, Y 2533044.8985; LOTE 4 FRACCIÓN A, DELCORREDOR TURÍSTICO QUE UNE SAN JOSÉ DEL CABO CON CABO SAN LUCAS EN EL MUNICIPIO DE LOS CABOS, BAJA CALIFORNIA SUR**, toda vez que no se cuenta con la correspondiente Autorización en Materia de Impacto Ambiental para realizar las obras y/o actividades en desarrollos inmobiliarios que afecten los ecosistemas costeros...*

...Quedando pendiente dentro del expediente en cita, realizar el pago de la multa impuesta en contra del infractor, así como acreditar el cumplimiento de la medida correctiva consistente en someter ante la Secretaría del Medio Ambiente y Recursos Naturales a su digno cargo, para la obtención de la correspondiente autorización en materia de impacto ambiental respecto de la realización de las obras y/o actividades realizadas en la superficie inspeccionada por esta Autoridad Federal...

“Bahía El Tezal”
Atamoros Constructora, S.A. de C.V.



SECRETARÍA DE MEDIO AMBIENTE
Y RECURSOS NATURALES

OFICIO NÚM. SEMARNAT-BCS.02.01.IA.249/16

- XIV. Que a la fecha de elaboración de la presente Resolución no se ha recibido en esta Delegación Federal de la **SEMARNAT**, la opinión del gobierno del estado de Baja California Sur ni de la Presidencia municipal del H. Ayuntamiento de Los Cabos, de acuerdo con lo referido en el Resultando X del presente oficio.
- XV. Que a la fecha de emisión de la presente Resolución, no se han recibido observaciones o quejas con relación al desarrollo del **Proyecto**, por parte de personas de la comunidad, organizaciones no gubernamentales o autoridades federales, estatales o municipales, y:

CONSIDERANDO

PRIMERO.- Ésta 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 párrafo primero de la Constitución Política de los Estados Unidos Mexicanos; artículos 4, 5 fracciones II y X, artículo 28 primer párrafo, fracción IX, 30, 35, párrafos primero, segundo y último, fracción II, de la LGEEPA; artículos 2, 4, 5 inciso Q), 9, 10, 12, 37, 38, 44, 45 primer párrafo, fracción II, 46 a 49 del Reglamento de la LGEEPA en materia de Evaluación del Impacto Ambiental; 16, 17 Bis, 18, 26 y 32 Bis fracciones XI, XII y XLII de la Ley Orgánica de la Administración Pública Federal; 16 párrafo primero, fracción X, de la Ley Federal de Procedimiento Administrativo; 2° fracción XXX, 38, 39, 40 fracción IX inciso c, del Reglamento Interior de la SEMARNAT, publicado en el Diario Oficial de la Federación el 26 de noviembre de 2012, la DGIRA, así como las Delegaciones Federales de la Secretaría cuentan con facultad para evaluar y resolver las Manifestaciones de Impacto Ambiental y los estudios de riesgo de las obras o actividades competencia de la Federación y expedir, cuando proceda, las autorizaciones para su realización, así como analizar, resolver los Informes Preventivos y su cumplimiento con 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 siguientes consideraciones:

La evaluación del impacto ambiental es el procedimiento a través del cual la SEMARNAT, constituye las condiciones a que se sujetará la realización de obras y

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

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 (artículos 28 y 30 de la LGEEPA).

Además, la construcción y operación de los desarrollos inmobiliarios que afecten los ecosistemas costeros, requieren ser previamente evaluados en materia de Impacto Ambiental por esta Secretaría (artículo 28 fracción IX de la LGEEPA y 5°, inciso Q) de su Reglamento en materia de Evaluación del Impacto Ambiental).

TERCERO.- Con base en las consideraciones expuestas, esta Delegación Federal procedió a evaluar el impacto ambiental que pudiera ocasionar la construcción, operación y mantenimiento que requiere llevar a cabo el **Proyecto** a desarrollarse, bajo lo establecido en las Normas Oficiales Mexicanas: NOM-002-SEMARNAT-1996, NOM-003-SEMARNAT-1997, NOM-041-SEMARNAT-2006, NOM-045-SEMARNAT-2006, NOM-059-SEMARNAT-2010, NOM-080-SEMARNAT-1994, destacando los puntos siguientes:

A).- CARACTERÍSTICAS DEL PROYECTO.

Cabe precisar que del análisis íntegro de la **MIA-P**, se advierte que la **Promovente** se refiere a los aspectos ambientales por la construcción de un desarrollo inmobiliario en ecosistema costero, el cual estará integrado por 360 habitaciones, 237 cajones de estacionamiento, edificio principal de 06 niveles y en forma escalonada hasta 09 niveles sin rebasar la altura de 22.0 m sobre el nivel de carretera y otro edificio de 04 niveles. Contará con un elevador central, caseta de seguridad, área común en la parte superior del edificio con alberca tipo asoleadero, a desarrollarse en una superficie de 2,811.2 m², en el lote 4, fracción A, del corredor turístico que une a San José del Cabo con Cabo San Lucas, en el municipio de Los Cabos, B.C.S.

B).- ASPECTOS ABIÓTICOS

Clima

El sitio del **Proyecto** se encuentra dentro de un tipo de clima "BW (h)" muy seco, muy cálido y cálido. La precipitación media anual es de 361.695 milímetros



SECRETARÍA DE MEDIO AMBIENTE
Y RECURSOS NATURALES

OFICIO NÚM. SEMARNAT-BCS.02.01.IA.249/16

(promedio aritmético) y los meses más lluviosos son agosto, septiembre y octubre. Como fenómenos meteorológicos, se tiene 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.

Geología y geomorfología

La geología del área de estudio es ampliamente dominada por rocas ígneas de la familia del granito de diferente edad y grado de alteración. Dada la naturaleza de las rocas existentes es común encontrar fallas y fracturas geológicas menores en toda el área de estudio. Los esfuerzos geológicos y naturales derivados del emplazamiento de estas rocas han ocasionado que estas rocas presenten un alto grado de alteración evidenciándose mediante la formación de gruss o regolito, lo cual proporciona un aspecto pedregoso. Lo anterior también tiene como consecuencia que estas rocas sean muy susceptibles de ser erosionadas al ser disgregadas y transportadas por efectos de los procesos erosivos.

Hidrología

El área de estudio o sistema ambiental del **Proyecto**, se ubica dentro del contexto hidrológico superficial de nombre San José del Cabo, 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 sistemas de montañas bajas 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 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

La vegetación observada en el sitio del **Proyecto** sugiere cierta perturbación, posiblemente de origen antropogénico, compuesta por las siguientes especies, *HPG*

ninguna de ellas enlistada en la NOM-059-SEMARNAT-2010 bajo alguna categoría de riesgo:

Nombre común	Nombre científico
Quelite	<i>Amaranthus fimbriatus</i>
Istafiate	<i>Ambrosia confertiflora</i>
Bledo	<i>Celosia floribunda</i>
Toloache	<i>Datura discolor</i>
Guaje o Guajillo	<i>Leucaena leucocephala</i>
Zacate Toro, Zacatón	<i>Muhlenbergia emersleyi</i>
Mezquite	<i>Prosopis articulata</i>
Higuerilla	<i>Ricinus communis</i>

Fauna

La siguiente tabla muestra las especies de fauna encontradas en el sitio del **Proyecto** y áreas colindantes, algunas enlistadas en la NOM-059-SEMARNAT-2010 bajo alguna categoría de riesgo:

Nombre común	Nombre científico	Categoría de riesgo en la NOM-059- SEMARNAT-2010
Herpetofauna		
Cachoron güero	<i>Dipsosaurus dorsalis lucasensis</i>	-
Salamanquesa	<i>Phyllodactylus unctus</i>	Protección especial
Cachora de árbol	<i>Urosaurus nigricaudus</i>	Amenazada
Ornitofauna		
Copetón cenizo	<i>Myiarchus cinerascens</i>	-
Matraca	<i>Campylorhynchus brunneicapillus</i>	-
Zanate mexicano	<i>Quiscalus mexicanus</i>	-
Cardenal nortño	<i>Cardinalis cardinalis</i>	Protección especial
Mastofauna		
Juancito	<i>Ammospermophilus leucurus extimus</i>	-

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

A continuación se describen los impactos identificados para cada uno de los factores ambientales durante las diferentes etapas del **Proyecto**:

Etapas de Preparación del sitio.

1. Disminución de la calidad del suelo por el efecto del desmonte.

Este impacto ocurrirá sobre la capa de suelo de la totalidad de la superficie del **Proyecto** y consistirá en alteraciones básicamente físicas, derivadas de la remoción



SECRETARÍA DE MEDIO AMBIENTE
Y RECURSOS NATURALES

OFICIO NÚM. SEMARNAT-BCS.02.01.IA.249/16

de plantas. Se presentará sobre la superficie a ocupar por el **Proyecto** y que aun contiene una cobertura vegetal forestal. 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.

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.

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. 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.

La eliminación de flora por mínima que sea implica una pérdida de hábitat para la fauna. Sin embargo, 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.

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 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.

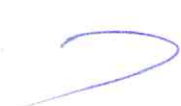
7. Pérdida de singularidad en el paisaje.

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. 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. La importancia de este impacto se debe a que su reversibilidad es de mediano plazo ya que su capacidad de recuperación es sólo parcial.

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**.





SECRETARÍA DE MEDIO AMBIENTE
Y RECURSOS NATURALES

OFICIO NÚM. SEMARNAT-BCS.02.01.IA.249/16

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. 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. La importancia de este impacto se debe a que su reversibilidad es de mediano plazo ya que su capacidad de recuperación es media.

11. 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 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.

12. 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 su operación 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.

13. 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.

14. 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.

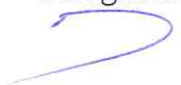
E).- MEDIDAS PREVENTIVAS Y DE MITIGACIÓN DE LOS IMPACTOS AMBIENTALES PROPUESTAS POR LA PROMOVENTE.

En la **MIA-P**, la **Promoviente** identificó medidas preventivas y de mitigación, mismas que se establecen como de cumplimiento obligatorio tal y como se indica en el TÉRMINO SÉPTIMO de la presente Resolución.

F).- DICTAMEN TÉCNICO.

Que 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 **Promoviente**, se generarán durante la etapa de construcción y operación del sitio del **Proyecto**.

Que la **MIA-P** del **Proyecto**, fue sometida al proceso de evaluación del Impacto Ambiental con el fin de dar cumplimiento a la legislación aplicable en la materia, así como en acatamiento a una de las medidas correctivas ordenadas por la Delegación Federal de la PROFEPA en B.C.S., mediante Acuerdo de Resolución


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





SECRETARÍA DE MEDIO AMBIENTE
Y RECURSOS NATURALES

OFICIO NÚM. SEMARNAT-BCS.02.01.IA.249/16

Administrativa número PFFA/10.1/2C.27.5/074/2016, que conforme a lo expuesto en el Resultando VI de la presente Resolución, fue instaurado ante la **Promoviente** por haber iniciado las obras del **Proyecto** sin contar previamente con la respectiva autorización en materia de Impacto Ambiental emitida por la SEMARNAT, hecho que fue sancionado por esa Procuraduría. Por lo que la **MIA-P** del **Proyecto** es evaluada para la operación de las obras realizadas y sancionadas, así como la construcción y operación de las obras que aún no han sido iniciadas, de conformidad con el artículo 57 del Reglamento de la LGEEPA en materia de Evaluación del Impacto Ambiental.

Que conforme a la zonificación secundaria de la segunda actualización del Plan Director de Desarrollo Urbano San José del Cabo – Cabo San Lucas 2040 (PDU 2040), emitida el 6 de mayo de 2013, en el tomo XL del Boletín Oficial del gobierno del Estado de B.C.S., el uso de suelo destinado para el sitio del **Proyecto** corresponde a Mixto Intenso y de acuerdo a lo indicado en el Resultando III, la Autorización del Uso de Suelo emitida por el H. XII de Los Cabos, establece que el **Proyecto** es compatible con dicho uso de suelo.

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, los efectos en el ecosistema que pudieran ser afectados podrán ser mitigados y/o compensados con las medidas preventivas, de mitigación y compensación señaladas en la documentación presentada, así como las incluidas en el presente oficio para evitar o reducir al mínimo los efectos negativos sobre el ambiente.

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 Lic. Fernando Atamoros von der Rosen, en su carácter de Administrador único de la empresa Atamoros Constructora, S.A. de C.V., en su carácter de **Promoviente**, cumple con los requisitos que para tal efecto exige la normatividad aplicable al caso en el estudio. Además, al aplicar las medidas de prevención y mitigación, las obras y/o actividades del **Proyecto**, no influirán de manera negativa en la calidad del

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

sistema ambiental, no afectarán a las especies de 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. Toda vez que la maquinaria a utilizarse 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 **Promoviente** se sujete 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, ésta Delegación Federal 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.- Esta **Resolución** se refiere únicamente a los aspectos ambientales derivados de las obras y actividades del **Proyecto**, el cual consiste en la construcción y operación de un desarrollo inmobiliario en ecosistema costero, a ubicarse en un predio con una superficie total de 2,811.2 m², en el lote 4, fracción A, del corredor turístico que une a San José del Cabo con Cabo San Lucas, en el municipio de Los Cabos, B.C.S., en las siguientes coordenadas UTM:

Vértices	X	Y
1	613776	2533040
2	613846	2533037
3	613842	2532997
4	613774	2533000

Se autoriza la operación de las siguientes obras previamente realizadas y sancionadas por PROFEPA mediante acuerdo de Resolución Administrativa PFFPA/10.1/2C.27.5/074/2016:

- Barda Perimetral de 172 metros de largo por 3 de altura.
- Edificación de 28 metros por 40 metros (con plataforma de concreto armado) sobre el cual se construyó el primer nivel de un edificio.

El **Proyecto** está conformado por un edificio principal de 06 niveles y en forma escalonada hasta 09 niveles sin rebasar la altura de 22.0 m sobre el nivel de carretera

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



SECRETARÍA DE MEDIO AMBIENTE
Y RECURSOS NATURALES

OFICIO NÚM. SEMARNAT-BCS.02.01.IA.249/16

y otro edificio de 04 niveles, estacionamientos, caseta de seguridad, área común en la parte superior del edificio con alberca tipo asoleadero, con la siguiente distribución:

Descripción	Superficie m ²
Edificio	1,019.94
Estacionamientos	1,304.43
Servicios, jardineras y circulaciones	486.83
Superficie total	2,811.20

Las vialidades, andadores y áreas recreativas contarán con guarniciones y banquetas. La cimentación consiste en la instalación y construcción de una estructura de concreto armado. Los muros y estructura serán de bloque de concreto amarrados con castillos de concreto armado.

La instalación y conexión a las redes de servicios públicos serán subterráneas:

El drenaje se conectará al sistema de recolección de aguas residuales para su conducción hacia las plantas de tratamiento municipal.

El abastecimiento de agua potable será a través de la conexión a la red municipal.

La electrificación del **Proyecto** consistirá en el tendido de la red subterránea de suministro.

Obras provisionales del Proyecto

Oficinas móviles montadas sobre ruedas para desplazarse a medida de que se requiera y/o avance en la obra.

SEGUNDO.- La presente autorización del **Proyecto**, tendrá una vigencia de 6 (seis) años para la etapa de preparación de sitio y construcción. La vigencia para la etapa de operación y mantenimiento, será de 30 (treinta) años. La vigencia del primer plazo comienza a partir de la firma de notificación de la presente Resolución y el segundo plazo, una vez concluido el primero.

La vigencia del **Proyecto** podrá ser renovada a solicitud de la **Promovente**, previa acreditación de haber cumplido satisfactoriamente con todos los Términos y Condicionantes de la presente Resolución, así como las medidas de mitigación y/o compensación establecidas por la **Promovente** en la **MIA-P**, deberá solicitar por

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

escrito a esta Delegación Federal la aprobación de su solicitud, con una anticipación de 15 días previos a la fecha de su vencimiento.

Asimismo, dicha solicitud deberá acompañarse de un informe suscrito por el Representante Legal de la **Promoviente**, el cual deberá detallar la relación pormenorizada de la forma y resultados alcanzados, en el cumplimiento a los Términos y Condicionantes establecidos en la presente resolución. Además podrá ser sustituido por el documento oficial emitido por la Delegación Federal de la PROFEPA, a través del cual, dicha instancia haga constar la forma como la **Promoviente** 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 o actividad que no esté listada en el TÉRMINO PRIMERO de la presente. Sin embargo, en el momento que la **Promoviente** 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 **MIA-P**.

CUARTO.- La **Promoviente** queda sujeta a cumplir con las obligaciones contenidas en el Artículo 50 del Reglamento en Materia de Evaluación del Impacto Ambiental de la LGEEPA 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 **Promoviente** en el supuesto caso 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 LGEEPA 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,



SECRETARÍA DE MEDIO AMBIENTE
Y RECURSOS NATURALES

OFICIO NÚM. SEMARNAT-BCS.02.01.IA.249/16

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 de la LGEEPA 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 esta Resolución. 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 pudiera 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 la presente Resolución.

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.

SÉPTIMO.- 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:

MEDIDAS PREVENTIVAS Y DE MITIGACIÓN DE LOS IMPACTOS AMBIENTALES

Etapas de preparación de sitio y construcción.

Factor ambiental Suelo.

1. Programar las actividades específicas de desmonte en la época de estiaje o de menor precipitación para disminuir los riesgos de erosión hídrica.

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

2. Ejecutar el desmante 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.
3. Realizar mantenimiento preventivo a la maquinaria y equipo para minimizar los riesgos del vertido de sustancias contaminantes al momento de la ejecución de las actividades de desmante.
4. Antes de iniciar las actividades de construcción se deberá retirar la capa de suelo fértil y ubicarlo en sitios donde pueda ser utilizado o donde contribuya a mejorar el hábitat.
5. El suelo retirado se puede colocar en sitios con vegetación a conservar, teniendo cuidado de no cubrir demasiado las plantas.
6. Recolectar los materiales de construcción de las áreas aledañas a la misma y colocarlos en el relleno sanitario más cercano; con el propósito de disminuir los riesgos de contaminación del suelo.
7. Colocar contenedores de metal a lo largo del trazo del **Proyecto** para que en este se depositen todos los residuos que se generen con esta etapa y evitar con esto el contacto directo con el suelo.

Factor ambiental Flora.

8. 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 vegetación adyacente a la necesaria.
9. Delimitar específicamente las áreas del **Proyecto** para evitar remover vegetación fuera del área autorizada.

Factor ambiental Fauna silvestre.

10. Con las actividades de reforestación de las áreas del **Proyecto**, se incrementará la superficie que puede ser utilizada como hábitat por la fauna silvestre.
11. 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.
12. 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 NOM-059- SEMARNAT-2010.
13. 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.
14. 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



SECRETARÍA DE MEDIO AMBIENTE
Y RECURSOS NATURALES

OFICIO NÚM. SEMARNAT-BCS.02.01.IA.249/16

de manejo de fauna silvestre para protección de los ejemplares y del mismo trabajador.

15. 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**.

Factor ambiental Aire

16. 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.
17. 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.
18. 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

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. 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

21. Colocar tambos almacenadores de residuos para disminuir la dispersión de cualquier material sobrante que tenga efectos negativos sobre la calidad actual del paisaje.
22. 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.

23. 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.

Factor ambiental Fauna silvestre

24. 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.
25. Prohibir cualquier actividad que tenga que ver con caza furtiva y aprovechamiento completo, partes o derivados de la fauna silvestre, dentro de las superficies consideradas en el **Proyecto** así como en aquellas adyacentes al mismo.
26. 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**.
27. 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.
28. 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

29. 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.
30. 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.
31. 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.

OCTAVO.- De conformidad con lo dispuesto por el párrafo cuarto del artículo 35 de la LGEEPA que establece que una vez evaluada la **MIA-P**, la Secretaría emitirá la Resolución correspondiente en la que podrá autorizar de manera condicionada la obra o actividad de que se trate y considerando lo establecido por el artículo 47 primer párrafo del Reglamento de la LGEEPA en materia de Evaluación del Impacto



SECRETARÍA DE MEDIO AMBIENTE
Y RECURSOS NATURALES

OFICIO NÚM. SEMARNAT-BCS.02.01.IA.249/16

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 construcción y operación del **Proyecto**, estarán sujetas a la descripción contenida en la **MIA-P**, así como a lo dispuesto en la presente Resolución conforme a las siguientes:

CONDICIONANTES

1. Deberá dar aviso a PROFEPA, del inicio de obras y actividades del **Proyecto**.
2. Deberá tener como mínimo un 20% de la superficie del terreno como área permeable, de conformidad con el Plan Director de Desarrollo Urbano San José del Cabo – Cabo San Lucas 2040.
3. Queda prohibido descargar o infiltrar al suelo o subsuelo, aguas negras o cualquier tipo de agua residual que contenga contaminantes orgánicos (sanitarios y/o fecales) o inorgánicos (detergentes, jabones y/o cualquier tipo de fertilizantes) sin previo tratamiento.
4. Queda prohibido el uso del fuego para quemar el material vegetal producto de la preparación del sitio.
5. Deberá impedir el vertido de hidrocarburos en el suelo en todas las etapas del **Proyecto**.
6. Los materiales necesarios para las obras, deberá obtenerse únicamente de los bancos de préstamo o casas de materiales autorizadas.
7. Al término de la construcción de las obras, se deberá realizar la limpieza de los sitios y áreas aledañas.

ETAPA DE ABANDONO DEL SITIO

8. 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.

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

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 SEMARNAT, en el mismo plazo señalado, para su correspondiente aprobación, un Programa de Restauración Ecológica en el que se describan las actividades tendientes a la restauración del sitio. Lo anterior aplica de igual forma en caso de que la **Promovente** desista de la ejecución del **Proyecto**.

NOVENO.- La **Promovente** deberá presentar a la Delegación de la PROFEPA en el estado de Baja California Sur, un informe semestral del cumplimiento de los Términos y Condicionantes de la presente Resolución con sus respectivos anexos fotográficos, incluyendo las medidas de prevención, mitigación y compensación que propuso en la **MIA-P**.

DÉCIMO.- 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 LGEEPA en materia de Evaluación del Impacto Ambiental, en el cual dicho ordenamiento dispone que la **Promovente** deba 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** pretenda transferir la titularidad de su propiedad o parte de la misma, el contrato de transferencia de la propiedad deberá incluir la obligación total o la obligación solidaria del cumplimiento de los términos y condicionantes establecidos en la presente Resolución y tal situación deberá comunicarla por escrito a esta autoridad.

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 la presente Resolución.

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.

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



SECRETARÍA DE MEDIO AMBIENTE
Y RECURSOS NATURALES

OFICIO NÚM. SEMARNAT-BCS.02.01.IA.249/16

mitigación, restauración y control de todos aquellos impactos ambientales atribuibles al desarrollo de las obras y actividades del **Proyecto**, que no hayan sido considerados por él mismo, en la descripción contenida en la **MIA-P**.

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

DÉCIMO TERCERO.- La SEMARNAT, a través de la PROFEPA, 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 LGEEPA 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**, la presente Resolución, para efectos de mostrarlas a la autoridad competente para su verificación, incluyendo los Programas y reportes solicitados en el presente.

DÉCIMO QUINTO.- En caso de que las obras y actividades del **Proyecto** ocasionaran algún daño al ambiente de conformidad con el artículo 6° de la Ley Federal de Responsabilidad Ambiental, estará en los supuestos que establecen los artículos del 10 al 13 y otros aplicables, por lo que deberá dar cumplimiento a las obligaciones derivadas de los daños de acuerdo a lo previsto en la misma Ley.

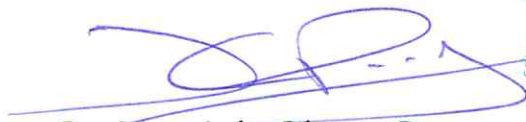
DÉCIMO SEXTO.- Se hace del conocimiento a la **Promovente**, que la presente Resolución, podrá ser impugnada, mediante el recurso de revisión, dentro de los quince días hábiles siguientes contados a partir de la fecha de su notificación, ante

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

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 LGEEPA, 3 párrafo primero fracción XV y 83 de la Ley Federal de Procedimiento Administrativo.

NOTIFÍQUESE, personalmente el presente proveído al C. Lic. Fernando Atamoros von der Rosen, en su carácter de administrador único de la empresa Atamoros Constructora, S.A. de C.V., **Promoviente del Proyecto**, y hágasele saber que los autos del presente expediente podrán ser consultados en las oficinas de la SEMARNAT en el estado de Baja California Sur, sitio Melchor Ocampo No. 1045, Colonia Centro, La Paz, B.C.S., de conformidad con los artículos 35, de la Ley Federal de Procedimiento Administrativo.

EL DELEGADO FEDERAL.


DR. JORGE IVÁN CÁCERES PUIG



c.c.e.p. - Lic. Gabriel Mena Rojas.- Jefe de la Unidad Coordinadora de Delegaciones.- gabriel.mena@semarnat.gob.mx
 - M. en C. Alfonso Flores Ramírez.- Director General de Impacto y Riesgo Ambiental.- contacto.dgira@semarnat.gob.mx
 c.c.p. - Ing. Saúl Colín Ortiz.- Delegado de la Procuraduría Federal de Protección al Ambiente en B.C.S - Ciudad.
 - Expediente

JICP/HPCM/LGC/ACM

HDC

2