

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-0065/06/17 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 45), firma de terceros autorizados para recibir notificaciones (página 1 de 45).
- 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.**

A handwritten signature in black ink, appearing to be 'Jorge Iván Cáceres Puig', written over a horizontal line.

- VI. **Fecha y número del acta de sesión:** Resolución 436/2017, en la sesión celebrada el 09 de octubre del 2017.



SECRETARÍA DE MEDIO AMBIENTE
Y RECURSOS NATURALES

DELEGACIÓN FEDERAL EN BAJA CALIFORNIA SUR
Subdelegación de Gestión para la Protección Ambiental y
Recursos Naturales

La Paz, Baja California Sur, a 06 de junio de 2017

OFICIO SEMARNAT-BCS.02.01.IA.270/17

CLAVE DEL PROYECTO: 03BS2017TD036

BITÁCORA: 03/MP-0065/06/17

"Año del Centenario de la Promulgación de la Constitución
Política de los Estados Unidos Mexicanos"

A

C. RAFAEL LIRA BENTZ
APODERADO GENERAL DE
PARAÍSO BB MÉXICO, S. DE R.L. DE C.V.

VISTO: Para resolver el expediente número **03/MP-0065/06/17** respecto del Procedimiento de Evaluación y Dictamen de la Manifestación de Impacto Ambiental Modalidad Particular del Proyecto **"Edificios: Fase 5, Fase 6, Fase 7, Fase 10 (Restaurante) y Alberca"** del Hotel **Ventanas al Paraíso**, para la construcción de 3 edificios de condominios para uso residencial, un restaurante y una alberca común, que se desplantan en una superficie total de 7,370.113 m², que se ubica en el predio identificado como lote 14 (catorce) de la fracción "A" de la fracción 3-A del Predio Demasías del Tule, con clave catastral 401-089-002-01 que corresponde al Condominio Paraíso (proyecto envolvente), en la Carretera Transpeninsular Km 19.5, Cabo Real, San José del Cabo 23400, Municipio de Los Cabos, Baja California Sur, derivado de la solicitud presentada por el C. Rafael Lira Bentz, Apoderado General de Paraíso BB México, S. de R.L. de C.V., promovente del proyecto.

Las obras del proyecto se ubican dentro de un Desarrollo envolvente el Condominio Maestro Paraíso, los edificios y el restaurante fueron edificados en áreas privativas de este condominio propiedad de la empresa Paraíso BB México S. de R.L. de C.V. y la alberca corresponde a una zona común para todo el condominio que administra la empresa Paraíso Los Cabos S. de R.L. de C.V.

Para los efectos de la presente Resolución, en lo sucesivo Paraíso BB México S. de R.L. de C.V., se le denominará la **Promovente**; la actividad del proyecto "Edificios: Fase 5, Fase 6, Fase 7, Fase 10 (Restaurante) y Alberca" del Hotel Las Ventanas al Paraíso, será designado el **Proyecto** y la Manifestación de Impacto Ambiental modalidad Particular, incluyendo sus anexos, serán nombrados **MIA-P**.

Al respecto, esta Delegación Federal es competente para evaluar y resolver la **MIA-P** del **Proyecto** sujeto a evaluación en Materia de Impacto Ambiental, de conformidad con lo

"Edificios: Fase 5, Fase 6, Fase 7, Fase 10 (Restaurante) y Alberca"
Paraíso BB México, S. de R.L. 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.270/17

dispuesto en los artículos 8º, 14 y 16, de la Constitución Política de los Estados Unidos Mexicanos; 2º, 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 y XXIX, 38, 39 y 40, fracciones IX, Inciso c, XIX, XXV y XXXIX, 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 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, 4º, 5º, fracciones II y X, 28, primer párrafo, fracciones IX y X, 30, 35, párrafos primero, segundo y último, fracción II, de la Ley General del Equilibrio Ecológico y la Protección al Ambiente; 2, 4, 5 incisos Q) y R), 9, 10 fracción II, 12, 17, 19, 21, 22, 24, 25, 26, 27, 38, 39, 42, 44, 45, fracción III, 46 al 50, del Reglamento de la Ley General del Equilibrio Ecológico y la Protección al Ambiente en Materia de Evaluación del Impacto Ambiental y,

RESULTANDO

- I.- Que el 21 de junio de 2017, se recibió en esta Delegación Federal, el escrito del 21 de junio del mismo año, que en cumplimiento a lo dispuesto por los artículos 28 y 30, de la Ley General del Equilibrio Ecológico y la Protección al Ambiente, la Promovente, sometió a evaluación de la Secretaría de Medio Ambiente y Recursos Naturales, la MIA-P del Proyecto a desarrollarse en el lote 14 de la fracción A de la fracción 3-A del predio Demasías del Tule, Municipio de Los Cabos, Baja California Sur.
- II.- 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 1 de Junio de 2009, esta Delegación Federal por conducto del oficio SEMARNAT-BCS.02.01.IA.304/17, de fecha 21 de junio de 2017, solicitó a la Delegación de la Procuraduría Federal de Protección al Ambiente en el Estado, informara si el Proyecto tiene algún procedimiento administrativo instaurado sin concluir o existe inicio de obras. Que dicha solicitud fue recibida el día 22 de junio de 2017.
- III.- Que el 21 de junio de 2017, 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, Medio Ambiente y

"Edificios: Fase 5, Fase 6, Fase 7, Fase 10 (Restaurante) y Alberca"
Paraíso BB México, S. de R.L. 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.270/17

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

- SEMARNAT-BCS.02.01.IA.305/17 dirigido al Dr. Rodrigo Guerreño Rivas, Secretario de Desarrollo Económico, Medio Ambiente y Recursos Naturales del Gobierno del Estado de Baja California Sur.
- SEMARNAT-BCS.02.01.IA.306/17 dirigido al Lic. Arturo de La Rosa Escalante, Presidente Municipal de Los Cabos.

- IV.- Que el 22 de junio 2017 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, del Reglamento en Materia de Evaluación del Impacto Ambiental, la Secretaría de Medio Ambiente y Recursos Naturales publicó a través de la Separata número DGIRA/035/17 de su Gaceta Ecológica y en la página electrónica de su Portal www.tramites.semarnat.gob.mx el listado del ingreso de proyectos sometidos al procedimiento de evaluación de impacto y riesgo ambiental durante el periodo del 15 al 21 de junio de 2017, 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 los artículos 2, fracción XXX, 19, fracciones XXIII, XXV y XXIX, 38, 39 y 40, fracciones IX, Inciso c, XIX, XXV y XXXIX del Reglamento Interior de la Secretaría de Medio Ambiente y Recursos Naturales, diera inicio al Procedimiento de Evaluación de Impacto Ambiental del Proyecto.
- V.- Que el día 22 de junio de 2017, se recibió en esta Delegación Federal el escrito mediante el cual la Promovente presentó el extracto del Proyecto publicado en el periódico El Sudcaliforniano, el 22 de junio de 2017.
- VI.- Que el 04 de julio de 2017, una vez integrado el expediente del Proyecto, registrado con número 03/MP-0065/06/17, 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, Colonia Centro, La Paz, Baja California Sur, 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 junio de 2017, se recibió en esta Delegación Federal el oficio PFFPA/10.1/852/2017, mediante el cual la Delegación de la Procuraduría Federal de



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.270/17

Protección al Ambiente en el Estado, en respuesta a lo solicitado en el Resultado II, manifiesta lo siguiente:

“Es de indicarse [que] esta Delegación Federal cuenta con [el] expediente administrativo número PFFA/10.3/2C.275/0092-16, aperturado a la persona moral antes mencionada, misma que cuenta con acuerdo de inicio de Procedimiento y Establecimiento de Medidas de Seguridad y de Urgente Aplicación número PFFA/10.3/2C.275/094/2017 emitido en fecha 11 de abril del presente año, por las siguientes irregularidades:

Por la probable vulneración a lo previsto en el artículo 28 fracción IX la Ley General del Equilibrio Ecológico y la Protección al Ambiente, así como el artículo 5° inciso Q) del Reglamento de la Ley General del Equilibrio Ecológico y la Protección al Ambiente en Materia de Evaluación del Impacto Ambiental, toda vez que no se cuenta con la correspondiente autorización en materia de impacto ambiental para realizar obras y/o actividades de desarrollos inmobiliarios que afecten Ecosistemas Costeros consistentes en la construcción de un hotel de tres edificios horizontales los cuales se encuentran obra negra de concreto armado, de 5 niveles y un sótano cada edificio, denominados Fase 5, Fase 6, y Fase 7, ocupando un área total aproximada de 5,000 metros cuadrados tal y se detalla a continuación:

- Fase 5, la cual consta de un edificio de 5 niveles el cual cuenta con 10 condominios, mas terraza en su parte superior y un sótano en la parte inferior con avance aproximado a decir del visitado de 65%, ocupando un área aproximada de 1,560 metros cuadrados, ubicado en las inmediaciones de las siguientes coordenadas en UTM de referencia: 626046X y 2541617Y.
- Fase 6, la cual consta de un edificio de 5 niveles el cual cuenta con 10 condominios más terraza en su parte superior y sótano en la parte inferior con avance aproximado a decir del visitado e 65%, ocupando un área aproximada de 1,400 metros cuadrados, ubicado en las inmediaciones de las coordenadas UTM 262092X y 2541659Y.
- Fase 7, la cual consta de un edificio de 5 niveles el cual cuenta con 10 condominios más terraza en su parte superior y sótano en la parte inferior, áreas de servicio como son planta de emergencia, cárcamo de rebombeo de aguas negras , cárcamo de aguas Opluviales, cisterna y bodega general de mantenimiento, una jardinera, un canal para recirculado de alberca, con un avance inferior con avance aproximado a decir del visitado e 50%, ocupando un área aproximada de 1,700 metros cuadrados, ubicado en las inmediaciones de las coordenadas UTM 266068X y 2541725Y.

Así mismo se observan dos áreas de sanitarios portátiles, la primera se observa en la entrada del proyecto la cual utilizan los trabajadores de los edificios de la fase 6 y 7, observando 18 baños portátiles en las inmediaciones de las coordenadas UTM de referencia 626263X y 2541737Y; observando así también un área donde se concentra la basura (desechos sólidos urbanos) dentro de contenedores así como maquinaria pesada trabajando en el área del proyecto.

“Edificios: Fase 5, Fase 6, Fase 7, Fase 10 (Restaurante) y Alberca”
Paraíso BB México, S. de R.L. 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.270/17

Por otra parte me permito hacer de su conocimiento que el presente procedimiento administrativo fue iniciado en términos de la Ley Federal de Responsabilidad Ambiental, por lo que se indica que la solicitud que realice el interesado a esa Secretaría, deberá de precisar con claridad que las obras o actividades cuya evaluación se solicita se encuentran vinculadas por la Ley Federal de Responsabilidad Ambiental, por haber producido un daño al ambiente en violación al carácter preventivo de los instrumentos de política ambiental. El interesado deberá anexar a la solicitud de autorización el estudio de daños ocasionados previamente validado por esta Procuraduría Federal, solicitando expresamente evalué en su conjunto los daños producidos ilícitamente y las obras o actividades que se encuentren aún pendientes a realizar en términos de lo dispuesto por el artículo 14, fracción II, incisos a), b) y c) de la Ley en cita. Se indica que dicho estudio a la fecha no ha sido validado por esta Procuraduría.

El estudio de daños ocasionados al ambiente que se presente ante la Secretaría deberá de ser concordante con las pérdidas, cambios, deterioros, menoscabos, afectaciones y modificaciones adversos en los hábitat, de los ecosistemas, de los elementos y recursos naturales, de sus condiciones químicas, físicas o biológicas, de las relaciones de interacción que se dan entre estos, así como los servicios ambientales que proporcionan, documentados en las actas de inspección y constancias de esta procuraduría, estos efectos adversos deberán de ser precisados a detalle.

La petición ante esta secretaria deberán ser explícita para que esa dependencia incluya la orden de compensación de los daños ocasionados y manifestados por el promovente, mediante condicionantes de la autorización respectiva de conformidad con lo dispuesto por los artículos 15, 16 y 17, de la Ley Federal de Responsabilidad Ambiental.

Por último se reitera que la[s] autorizaciones que en su caso sea emitida por esa Secretaría, al acreditarse plenamente que tanto las obras y las actividades ilícitas, como las que se realizaran en el futuro, resultan en su conjunto sustentables, y jurídica y ambientalmente procedentes en términos de lo dispuesto por las Leyes ambientales y los instrumentos de política ambiental, no tendrán validez sino hasta el momento en el que el responsable haya realizado la compensación ambiental y que esta Procuraduría verifique su cumplimiento, que deberá ser ordenada por esa Unidad Administrativa mediante condicionantes en la autorización de impacto ambiental".

- VIII.- Que el día 05 de julio de 2017, se recibió vía correo electrónico en esta Delegación Federal el oficio DGEyMA/ST/058/2016, del 05 de julio de 2017, mediante el cual la Dirección General de Ecología y Medio Ambiente del XII Ayuntamiento de Los Cabos, Baja California Sur, en respuesta a lo solicitado en el Resultado VI, manifiesta lo siguiente:

"Al respecto hacemos de su conocimiento, que habiendo revisado la Manifestación de Impacto Ambiental, modalidad Particular, presentada por el proyecto en comento, nos permitimos presentar lo siguiente:

Respecto de la normatividad aplicable.

"Edificios: Fase 5, Fase 6, Fase 7, Fase 10 (Restaurante) y Alberca"
Paraíso BB México, S. de R.L. de C.V.



DELEGACIÓN FEDERAL EN BAJA CALIFORNIA SUR

Subdelegación de Gestión para la Protección Ambiental y Recursos Naturales

OFICIO SEMARNAT-BCS.02.01.IA.270/17

Dentro de la Normatividad con la que cuenta el Municipio de Los Cabos en [la] materia se encuentra el Programa de Ordenamiento Ecológico para el Desarrollo Turístico y Urbano del Municipio de Los Cabos, Baja California Sur, el cual fue publicado en el Boletín Oficial del Gobierno del Estado de Baja California Sur el 31 de agosto de 1995.

Respecto de la ubicación del proyecto.

El pretendido proyecto "Edificios fase 5, fase 6, fase 7, fase 10 (Restaurante) y Alberca", a desarrollarse en el lote 14 de la fracción "A" de la fracción 3-A del predio El Tule, Municipio de Los Cabos, Baja California Sur, consiste en 3 edificios de condominios para uso residencial, un restaurante y una alberca común, localizados en el predio identificado como lote 14 de la fracción "A" de la fracción 3-A del Predio demasías del Tule, correspondiente al Condominio Paraíso.

Respecto de los criterios de aplicación ecológica.

Por su ubicación, el predio pertenece al grupo 1, constituido por paisajes terrestres cuya aptitud principal es de aprovechamiento, apta para el uso turístico y asentamientos humanos, y secundariamente el uso pesquero, **Unidad Ambiental T-06**. Paisaje 050403. Los criterios que aplican son: A1, B1-B3, C4-C6, C10-C12, D1, D4, D8, D9, E1-E4, F1-F4, F6, F7, I1-I20, J1-J4, K7; K21-K23.

Cabe señalar que la Manifestación de Impacto Ambiental está basado en un mapa que no es el OFICIAL, y los criterios no corresponden a los publicados en el Programa de Ordenamiento Ecológico para el Desarrollo Turístico y Urbano del Municipio de Los Cabos, Baja California Sur, publicado en el Boletín Oficial del Gobierno del Estado de Baja California Sur el 31 de agosto de 1995. A continuación se señalan los criterios que deben observarse:

| 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, T-18 <u>deberán asegurar su propio abasto de agua y el de los núcleos de población que generen, sin menoscabo del recurso para las localidades aledañas, utilizando para ello el establecimiento de plantas desalinadoras u otras tecnologías de aprovechamiento de agua.</u> |
| CA) | B. Consumo de Agua: |
| B1 | Incluir, dentro de las normas para los permisos de construcción del Municipio, el requisito de <u>utilizar técnicas de generación y ahorro de agua potable.</u> |
| B2 | Aplicar un sistema tarifario preferencial por usuario de agua, y volumen de consumo, que fomente el ahorro y el uso eficiente del recurso con base en la normativa municipal. |
| B3 | Arroyos, Oasis y Manantiales: El microclima que se desarrolla a lo largo de los arroyos, oasis y manantiales, es de importancia para especies animales y vegetales endémicas de estas microrregiones estos cuerpos de agua superficial son la única fuentes de abasto de agua que dura a veces hasta varios años, por lo que deberá: |

"Edificios: Fase 5, Fase 6, Fase 7, Fase 10 (Restaurante) y Alberca"
Paraíso BB México, S. de R.L. de C.V.



DELEGACIÓN FEDERAL EN BAJA CALIFORNIA SUR

Subdelegación de Gestión para la Protección Ambiental y Recursos Naturales

OFICIO SEMARNAT-BCS.02.01.IA.270/17

- a) Justificar la construcción de represas en arroyos.
- b) Conservar los cauces de los arroyos sin asentamientos humanos.
- c) La explotación de los recursos hídricos superficiales deberán ser controlada en base a estudios que evalúen la extracción bombeo o encauzamiento del flujo natural de manantiales u ojos de agua.

PA)

C. Producción Agrícola:

- C4 Se procurara la permanencia de las zonas de producción agrícola, y su aprovechamiento agroindustrial, desalentado el cambio del uso del suelo y procurando el abasto de agua.
- C5 Se deberá evitar la conducción de agua de las zonas de producción agrícola de alto rendimiento para destinarlos a otros aprovechamientos, entre ellos a los asentamientos y desarrollos turísticos.
- C6 En todos los paisajes terrestres se deberán considerar las áreas actuales de uso agrícola.
- C10 Se deberá fomentar entre los sectores turístico, agrícola, pecuario y forestal, el establecimiento de convenios para estimular la producción y el consumo de productos del campo.
- C11 Se deberán implementar actividades y prácticas que protejan y mantengan la cubierta vegetal original, en beneficio de la recarga de acuíferos.
- C12 Los paisajes aptos para la actividad agrícola y áreas ya establecidas de este aprovechamiento, deberán fomentar el uso de infraestructura que haga eficiente el uso del agua.

D. Producción Ganadera:

- D1 En zonas de desarrollo turístico y urbano, los predios ganaderos deberán estar cercados y los accesos deberán contar con "guardaguanados".
- D4 En todos los paisajes terrestres se deberán considerar las áreas actuales de uso pecuario.
- D8 Se fomentara el establecimiento de convenios entre el sector pecuario y los sectores agrícola y turístico, para estimular la producción y el consumo local de los productos del campo.
- D9 En los paisajes aptos para la actividad pecuaria y en las áreas ya establecidas de este aprovechamiento, deberán fomentar el uso de infraestructura que haga eficiente el uso de agua.

E. Pesca Deportiva y Marinas Turísticas:

- E1 La construcción de instalaciones para el manejo y recepción de los productos de la pesca deportiva se realizara bajo los siguientes criterios:
 - a) La elección del sitio para la construcción de infraestructura deberá estar, preferentemente, en lugares en donde exista la disponibilidad de agua adecuada y no exista una demanda substancial del recurso; en su defecto, se deben efectuar medidas



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.270/17

- técnicas alternativas, como Por ejemplo la desalinización del agua de mar.
- b) El sitio debe ser escogido donde se minimice el riesgo de aumentar la erosión, la cantidad de sedimento en suspensión, la concentración de compuestos tóxicos y la concentración de Compuestos con alta demanda biológica de oxígeno.
- E2 En las Evaluaciones de Impacto Ambiental para efectuar obras de infraestructura de marinas o muelles para la pesca deportiva, se deberá predecir y evaluar, para el área de influencia del proyecto, los efectos de los dragados, las excavaciones, los rellenos, las disposiciones de residuos, los cierres de canales, los desmontes y las construcciones de obras auxiliares sobre:
- a) Los patrones de la erosión, la composición del sedimento y la cantidad de sedimentos en suspensión; tomando en consideración los patrones generales de sedimentación, la composición y estructura del sedimento, la liberación de compuestos tóxicos y la liberación de compuestos con alta demanda biológica de oxígeno.
 - b) Los cambios batimétricos, tomando en consideración los patrones de circulación.
 - c) La salinidad de agua y del suelo y el Oxígeno disuelto del agua.
 - d) La concentración de la materia orgánica del suelo y del agua.
 - e) La transparencia del agua.
 - f) La temperatura y el PH del agua.
 - g) La alteración de los patrones estacionales de escurrimientos.
- E3 Para la operación de marinas e infraestructura para la pesca deportiva se deberá considerar los siguientes aspectos:
- a) Cumplir con las normas técnicas ecológicas en materia de calidad de agua y suelo vigentes.
 - b) Contar con planes de contingencia para el derrame accidental de combustibles, lubricantes y demás residuos líquidos (como los provenientes de las plantas de tratamiento de aguas).
- E4 Respecto a las actividades ribereñas, se deberá:
- a) Garantizar y reservar espacios para la actividad.
 - b) Reglamentar la actividad y los campamentos.
 - c) Respetar la ubicación de los campamentos actuales.

F. Asentamientos humanos:

- F1 Las construcciones y obras de urbanización deberán respetar los cauces de los arroyos y escurrimientos

"Edificios: Fase 5, Fase 6, Fase 7, Fase 10 (Restaurante) y Alberca"
Paraíso BB México, S. de R.L. 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.270/17

- F2 La vegetación nativa deberá conservarse selectivamente y usarse preferentemente en las áreas verdes de construcciones.
- F3 Se deberá complementar la regulación de uso de la zona federal (principalmente en zonas de playa). Esta regulación deberá especificar tipo y ubicación de accesos bajo los siguientes criterios:
- a) Se deberán prohibir las construcciones y divisiones físicas en los arroyos que desemboquen al mar.
 - b) Se deberá respetar el derecho de vía de los caminos actuales hacia la zona federal de playa bajo la normativa vigente.
 - c) Salvo justificación contraria el ancho de vía de los accesos a la playa será de 7 M.
 - d) Se deberán establecer áreas de estacionamiento adyacentes al derecho de vía y cercanías al acceso peatonal a la zona federal marítimo-terrestre y terrenos ganados al mar.
 - e) Se prohibirá todo tránsito vehicular en las playas.
- F4 Para las unidades T-1, T-2, T-3, T-4, T-5, T-6 y T-7 deberán realizarse los programas de desarrollo urbano que establezcan los umbrales de crecimiento de todos los centros de población, en especial del corredor turístico, orientados bajo la política de consolidación y los poblados de: Miraflores, Buenavista, Santiago y La Rivera, contemplados con una política de impulso.
- F6 Se deberá regular y controlar la ubicación y calidad de los campamentos de los trabajadores de la construcción bajo los siguientes criterios:
- a) Se deberá consignar ante las autoridades municipales la siguiente información:
 - I) Responsable de la inversión y del proyecto.
 - II) Declaración de la localización del campamento.
 - III) Condiciones de habitabilidad.
 - IV) Número de trabajadores.
 - V) Tiempo de uso de las instalaciones.
 - VI) Programa de desmantelamiento del campamento.
 - b) Para la instalación de los campamentos
 - I) No podrán establecerse en zonas cercanas a cañadas, rincones o similares.
 - c) Las instalaciones deberán incorporar la siguiente infraestructura y servicios:
 - I) Energía eléctrica.
 - II) Agua Potable.
 - III) Sistemas de tratamiento de aguas residuales de no existir una red cercana para su conexión.



SECRETARÍA DE MEDIO AMBIENTE
Y RECURSOS NATURALES

DELEGACIÓN FEDERAL EN BAJA CALIFORNIA SUR

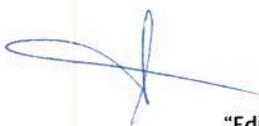
Subdelegación de Gestión para la Protección Ambiental y Recursos Naturales

OFICIO SEMARNAT-BCS.02.01.IA.270/17

- IV) Sistema de recolección u disposición diaria de desechos sólidos en las instalaciones municipales autorizadas.
 - V) Sistema de seguridad contra incendios y aquellos que señalen los reglamentos respectivos.
 - VI) Sistema de vigilancia.
 - VII) Sistema de señalamiento de usos y restricciones.
 - VIII) Vialidad.
 - IX) Transporte colectivo.
- d) Características de los dormitorios.
- I) La densidad de cama por cuarto será máximo de siete.
 - II) Las dimensiones de los cuartos deberán ser de acuerdo a la normatividad respectiva e incluir zona de guardado.
 - III) Se deberá contar con áreas ventiladas e higiénicas, así como iluminación en cuartos, pasillos y en servicios generales.
 - I. Se deberá contar con áreas para el lavado de ropa.
 - II) Se deberá contar con servicios sanitarios en el número y calidad requeridos por las legislaciones correspondientes.
 - III) Los servicios de comedor y cocina deberán respetar las condiciones de seguridad e higiene de las legislaciones correspondientes.
 - IV) Se deberá dotar de un espacio para áreas recreativas.
- F7 No deberá permitirse el desarrollo en las áreas inundables o parcialmente inundables.

I. Desarrollo Turístico Hotelero:

- 11 En el desarrollo de los servicios de los proyectos turísticos se deberán mantener los ecosistemas excepcionales; así como las poblaciones de flora y fauna endémica, amenazadas o en peligro de extinción, que se localicen dentro del área de los proyectos turísticos.
- 12 En los casos en que las zonas aptas para el turismo colinden con las áreas naturales protegidas, deberán establecerse gradientes de desarrollo entre ambas, a partir del límite del área natural protegida hacia la zona de aprovechamiento.
- 13 **Todo tipo de desechos en desarrollos turísticos se deberán disponer en los sitios autorizados por el H. Ayuntamiento.**
- 14 En las áreas no construidas se deberá mantener la cubierta vegetal original y en los espacios abiertos construidos, la correspondiente a los estratos arbóreo y arbustivo.
- 15 Deberán evitarse construcciones que pongan en peligro el equilibrio ecológico de pantanos y esteros. Los cuerpos de agua no deberán ser desecados, debiendo integrar al paisaje del área.


"Edificios: Fase 5, Fase 6, Fase 7, Fase 10 (Restaurante) y Alberca"
Paraíso BB México, S. de R.L. 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.270/17

- 16 No deberá permitirse el desarrollo de las áreas inundables o parcialmente inundables si causan un impacto negativo y si no cuentan con las obras de protección necesarias.
- 17 Toda construcción turística deberá garantizar la permanencia del 50% de áreas naturales libres de construcción del total de la superficie del terreno donde se lleve a cabo el proyecto.
- 18 Deberán mantenerse y protegerse las áreas de vegetación que permitan la recarga de acuíferos.
- 19 Se procurará que en diseño de la pavimentación se permitirá la filtración del agua al subsuelo
- 110 No deberán permitirse ningún tipo de construcción en la zona de dunas costeras a lo largo del litoral.
- 111 Todos los proyectos de desarrollo localizados en la zona costera deberán incluir accesos públicos a la zona federal marítimo terrestre.
- 112 Solo podrán desmontarse las áreas necesarias para las construcciones y caminos de acceso y de conformidad al avance del proyecto.
- 113 No se permitirá la desecación de cuerpos de agua.
- 114 No se permita sin justificación técnica la obstrucción de escurrimientos pluviales, para la construcción de puentes, bordes, carreteras, tercerías, veredas, puertas, muelles, canales y otras obras que pueden interrumpirse el flujo y reflujos del agua, deberán diseñarse alcantarillas (pasos de agua).
- 115 Todas las zonas turísticas deberán contar con un sistema de tratamiento de aguas residuales y el agua tratada deberá ser reutilizada.
- 116 Deberá procurarse que el drenaje pluvial y sanitario sea separado.
- 117 No se permitirá la instalación de infraestructura de comunicación (postes, torres, estructura, equipamiento, edificios, líneas y antenas) en ecosistemas vulnerables y sitios de alto valor escénico, cultural o histórico que estén incluidos en las unidades de desarrollo turístico.
- 118 Se deberán establecer las medidas necesarias para evitar el arrastre de sedimentos por escurrimiento.
- 119 En las actividades de desmonte no deberá hacerse el uso de fuego.
- 120 Deberá prohibirse el uso de explosivos en zonas de anidación, refugio y reproducción de fauna silvestre.

Criterios Ecológicos Intermedios:

- J1 Se deberán complementar la reglamentación federal respecto al uso de la zona federal marítimo terrestre, terrenos ganados al mar y accesos a playas, incluyendo el tipo de acceso, ubicación y tamaño
- J2 Se deberán suministrar los servicios de agua potable, drenaje, recolección de basura y combustible en las marinas. Estos servicios deberán sufragarse con base en cuotas podrán concesionarse.
- J3 Se deberán elaborar un reglamento de navegación y anclaje de embarcaciones.
- J4 Para la construcción de escolleras, terrenos ganados al mar y demás equipamiento costero se deberá realizar un estudio de impacto ambiental de acuerdo con la normatividad respectiva.

"Edificios: Fase 5, Fase 6, Fase 7, Fase 10 (Restaurante) y Alberca"
Paraíso BB México, S. de R.L. 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.270/17

- K2 Se deberá prever el crecimiento de Santiago como un centro de equipamiento y servicios urbanos para las poblaciones de Los Barriles y La Rivera.
- K7 Para el Estero San José se aplicará la política de protección, actualizándose para incorporar los siguientes aspectos:
- Elaboración de un estudio ecológico integral que permita evaluar los costos ecológicos del deterioro actual.
 - Las políticas de restauración estarán orientadas hacia el establecimiento de un área protegida a nivel estatal.
 - Deberá quedar exento de cualquier uso de suelo en tanto no se logre la recuperación de sus condiciones naturales.
 - Deberá contar con un programa específico de restauración que garantice su recuperación.
 - Se deberá impedir la localización de asentamientos humanos.
- K21 Tanto en la etapa de planeación y diseño como en la de construcción de la superficie destinada para la industria, deberán incluirse provisiones adecuadas para minimizar los efectos adversos al ambiente, asimismo, se deberán considerar los siguientes distanciamientos para su ubicación:
- Las instalaciones de generación de energía eléctrica deberán ubicarse en la fuente misma de generación.
 - En el caso de instalaciones termoeléctricas, estas deberán ubicarse a 5 Km. del centro urbano-turístico más cercano.
 - La industria cementera deberá ubicarse a 6 Km. de distancia del centro urbano-turístico más cercano.
- K22 Las zonas industriales deberán contar con zonas de amortiguamiento delimitadas por barreras naturales o artificiales que disminuyen los efectos de ruido y contaminación ambiental, incluida la visual.
- K23 En todos los paisajes terrestres se deberán considerar las áreas actuales de aprovechamiento minero.

En la Manifestación de Impacto Ambiental del proyecto "Edificios fase 5, fase 6, fase 7, fase 10 (Restaurante) y Alberca", a desarrollarse en el lote 14 de la fracción "A" de la fracción 3-A del predio El Tule, Municipio de Los Cabos, Baja California Sur, no se incluye la descripción de los criterios B2, B3, C4-C6, C10-C12, D1, D4, D8, D9, E1-E4, F1, F6, I1, I2, I4-I8, I10-I14, I19, I20, J1-J4 y K7. De igual manera no se manifiesta un análisis de la totalidad de los criterios.

Con base a todo lo anterior se hacen las siguientes.

OBSERVACIONES

Con base en la falta de análisis de los criterios contenido en el Programa de Ordenamiento Ecológico para el Desarrollo Turístico y Urbano del Municipio de Los Cabos, Baja California Sur, el cual fue publicado en el Boletín Oficial del Gobierno del Estado de Baja California Sur el 31 de agosto de 1995, se establece que **el proyecto es susceptible de autorización con las siguientes condicionantes:**

"Edificios: Fase 5, Fase 6, Fase 7, Fase 10 (Restaurante) y Alberca"
Paraíso BB México, S. de R.L. 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.270/17

1.- **Se observen los criterios faltantes**, descritos anteriormente: B2, B3, C4-C6, C10-C12, D1, D4, D8, D9, E1-E4, F1, F6, I1, I2, I4-I8, I10-I14, I19-I20, J1-J4, K7.

2.- **Se garantice la correcta regulación y control de la ubicación y calidad de los campamentos de trabajadores de la construcción**, pues no se hace mención en la Manifestación de Impacto Ambiental, con base en el criterio F6.

3.- **Se garantice la permanencia del 50% de áreas naturales libres de construcción del total de la superficie del terreno donde se lleve a cabo el proyecto**, de acuerdo con el criterio I7.

4.- Que solo se desmonten las áreas necesarias para las construcciones y caminos de acceso y de conformidad al avance del proyecto, de acuerdo al criterio I12. Y que en estas actividades de desmonte no se haga uso de fuego, (criterio I19).

5.- De igual manera se sugiere pedir al promovente el uso de documentos OFICIALES, tales como el decreto del Programa de Ordenamiento Ecológico para el Desarrollo Turístico y Urbano del Municipio de Los Cabos, Baja California Sur, el cual fue publicado en el Boletín Oficial del Gobierno del Estado de Baja California Sur el 31 de agosto de 1995 y los planos anexos, cuyo trámite deberá realizar a través de esta Dirección a mi cargo.

IX.- Que el 11 de julio de 2017, se recibió en esta Delegación Federal el oficio SDEMARN/SSMARN/DG/282/17, del 29 de junio de 2017, mediante el cual la Secretaría de Desarrollo Económico, Medio Ambiente y Recursos Naturales del Gobierno del Estado de Baja California Sur, en el que manifiesta lo siguiente:

"OBSERVACIONES.
ORDENAMIENTO ECOLOGICO.

De acuerdo con el Plan de Ordenamiento Ecológico del Municipio de Los Cabos (POE Los Cabos), el proyecto se encuentra dentro de la Unidad T-6 donde deberán asegurar su propio abasto de agua y el de los núcleos de población que generen, sin menoscabo del recurso para las localidades aledañas, utilizando para ello el establecimiento de plantas de tratamiento u otras tecnologías de aprovechamiento de agua.

- Los desarrollos turísticos y los asentamientos humanos deberán contar con plantas de tratamiento de aguas residuales.
- Deberán emplearse solamente muebles de baño de bajo consumo de agua.
- Deberán procurarse separar el drenaje pluvial del sanitario y deberán utilizarse las aguas tratadas para el riego de áreas verdes.

Por tanto se recomienda seguir los lineamientos anteriores para el abastecimiento de agua del proyecto así como asegurarse que en congruencia con los criterios ecológicos del POE Los Cabos, se recomienda la instalación de muebles de baño de bajo consumo de agua y la utilización de aguas tratadas para el riego de áreas verdes del proyecto.

"Edificios: Fase 5, Fase 6, Fase 7, Fase 10 (Restaurante) y Alberca"
Paraíso BB México, S. de R.L. 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.270/17

GENERACION DE RUIDO.

Considerando que el proyecto se ubica dentro de una zona hotelera donde ya existen proyectos en operación, recomendar horarios de trabajo diurnos para no afecten a los usuarios del proyecto.

RESIDUOS.

Dentro del apartado II.2.10. Generación, manejo y disposición de residuos sólidos, líquidos y emisiones a la atmósfera, el promovente especifica que los residuos eran clasificados y acopiados dentro del mismo predio, para después trasladarlos y descargarlos en el relleno sanitario, para lo cual se instalara un almacén temporal; al respecto, se sugiere 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 se sugiere 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.

En cuanto a la utilización de materiales de construcción, la MIA-P no describe si se requerirá del tipo y volumen de materiales pétreos, que serán utilizados durante esta fase del proyecto, se recomienda que los materiales pétreos, provendrán únicamente de bancos autorizados por las autoridades competentes; al respecto, se sugiere requerir al promovente que los materiales pétreos sean adquiridos de bancos de material debidamente autorizados por el Gobierno del Estado”.

- X.- 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.- Que 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 Dirección General de Impacto y Riesgo Ambiental, 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, fracciones IX y X, 30, 35, párrafos primero, segundo y último, fracción II, de la Ley General del Equilibrio Ecológico y la Protección al Ambiente; 2, 4, 5 incisos Q) y R), 9, 10 fracción II, 12, 17, 19, 21, 24, 25, 26, 27, 38, 39, 42, 44, 45, fracción II, 46 al 50, del

“Edificios: Fase 5, Fase 6, Fase 7, Fase 10 (Restaurante) y Alberca”
Paraíso BB México, S. de R.L. 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.270/17

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.- Que el artículo 5°, fracción X, de la Ley General del Equilibrio Ecológico y la Protección al Ambiente establece como facultad de la Federación la evaluación del Impacto Ambiental de obras o actividades a las que se refiere el artículo 28 de dicha Ley, y en su caso la expedición de autorizaciones. Por lo antes expuesto, la evaluación en materia de Impacto Ambiental de las obras y actividades del **Proyecto** son de competencia Federal, toda vez que la construcción de tres edificios que conforman un desarrollo inmobiliario en ecosistema costeros, requieren de ser evaluados en materia de Impacto Ambiental por esta Delegación Federal al tratarse de una actividad de carácter federal, de conformidad con lo dispuesto en los 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 de Impacto Ambiental.

TERCERO.- Que de conformidad con lo dispuesto por los artículos 28, fracción II y 40, fracción IX, inciso c, del Reglamento Interior de la Secretaría de Medio Ambiente y Recursos Naturales, la Dirección General de Impacto y Riesgo Ambiental y las Delegaciones Federales de la Secretaría de Medio Ambiente y Recursos Naturales cuentan con las facultades, para evaluar las Manifestaciones de Impacto Ambiental y, en su caso de autorizar las obras o actividades que hayan sido sometidas al Procedimiento de Evaluación del 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.

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

QUINTO.- Que 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 el desarrollo del **Proyecto** a desarrollarse, bajo lo establecido en las Normas Oficiales Mexicanas: NOM-041-SEMARNAT-2015, Que establece los límites máximos permisibles de emisión de gases contaminantes provenientes del escape de los vehículos automotores en circulación que usan gasolina como combustible; NOM-045-SEMARNAT-2006, Establece los niveles máximos permisibles de opacidad del humo

"Edificios: Fase 5, Fase 6, Fase 7, Fase 10 (Restaurante) y Alberca"
Paraíso BB México, S. de R.L. 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.270/17

proveniente del escape de vehículos automotores en circulación que usan diésel como combustible; NOM-052-SEMARNAT-1993, Establece las características de los residuos, el listado de los mismos y los límites que hacen a un residuo peligroso por su toxicidad al ambiente; NOM-080-SEMARNAT-1994, Establece los límites máximos permisibles de emisión de ruido provenientes del escape de los vehículos automotores, motocicletas y triciclos motorizados en circulación y su método de medición; NOM 161 SEMARNAT 2011, Que establece los criterios para clasificar a los residuos de manejo especial y determinar cuáles están sujetos a plan de manejo el listado de los mismos el procedimiento para la inclusión o exclusión a dicho listado así como los elementos y procedimientos para la formulación de los planes de manejo y NOM-162-SEMARNAT-2012, Que establece las especificaciones para la protección, recuperación y manejo de las poblaciones de las tortugas marinas en su hábitat de anidación, así como en lo establecido en el Ordenamiento Ecológico para el Desarrollo Urbano y Turístico del Municipio de Los Cabos y el Plan Director de Desarrollo Urbano San José del Cabo-Cabo San Lucas 2040.

Destacando los puntos siguientes:

A) CARACTERÍSTICAS DEL PROYECTO.

Del análisis íntegro de la MIA-P, se advierte que la Promovente pretende llevar a cabo la construcción de de3 edificios de condominios para uso residencial, identificados como Fase 5, Fase 6y Fase 7, un restaurante (Fase 10) y una alberca común, en una superficie total de 7,370.113 m², en el lote 14, de la fracción "A", de la fracción 3-A, del Predio Demasías del Tule, con clave catastral 401-089-002-01 que corresponde al Condominio Paraíso, en la Carretera Transpeninsular Km 19.5, Cabo Real, San José del Cabo 23400, Municipio de Los Cabos, Baja California Sur.

El primer edificio (Fase 5) cuenta con 10 Unidades residenciales, 2 por nivel; un sótano y una terraza superior. Tiene una superficie de desplante de 1,172.746 m² y 7,625.82 m² de construcción, así como 476,218 m² de áreas verdes y andadores.

El segundo edificio (Fase 6), cuenta con 10 Unidades residenciales, en 5 niveles, con 1 sótano y 1 terraza superior. Tiene las siguientes superficies: poligonal de 1,518.756 m², de desplante de 1,161.111 m², construida de7, 483.00 m² y 357.645 m² de áreas verdes y andadores.

El tercer edificio (Fase 7), cuenta con 10 Unidades residenciales, en 5 niveles, con 1 sótano y 1 terraza superior. Tiene las siguientes superficies: poligonal de 1,663.763 m², de desplante de 1,663.763 m², 7, 640.71 m² y 489.947 m² de áreas verdes y andadores

La Fase 10, comprende un restaurante de 1 nivel, con una superficie de construcción de 533.73 m² y de desplante de 533.73 m².

"Edificios: Fase 5, Fase 6, Fase 7, Fase 10 (Restaurante) y Alberca"
Paraíso BB México, S. de R.L. 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.270/17

La alberca, cuenta con una superficie de 2,004.90 m², correspondientes al área común, con un espejo de agua de 630.73 m², una superficie de 423.39 m² para camastros, 272.24 m² de andadores y 678.54 m² de jardines.

El **Proyecto** se localiza en la Carretera Transpeninsular Km 19.5, Cabo Real, San José del Cabo, Municipio de Los Cabos, Baja California Sur, derivado de la solicitud presentada por el C. Rafael Lira Bentz, Apoderado General de Paraíso BB México, S. de R.L. de C.V., **Promoviente del Proyecto**.

Las actividades del **Proyecto** no quedan comprendidas en ningún Área Natural Protegida de carácter Federal, Estatal o Municipal.

B). ASPECTOS ABIÓTICOS

Clima

Según la clasificación de Köppen modificada por Enriqueta García (1964), en área del proyecto el clima del área de estudio es del tipo "BW (h') w": Desértico, muy cálido, de verano, con una temperatura media anual mayor a los 22 °C y la temperatura media del mes más frío ronda sobre los 18° °C, presenta oscilación anual de las temperaturas medias mensuales en San José del Cabo, por lo que se considera como extremoso.

La temperatura media anual es de 23.7° C; la temperatura máxima promedio es de 28.3° C para el mes de agosto y la mínima promedio es de 19.0° C para el mes de enero.

Los vientos predominantes del NE y SE están separados por una zona de vientos débiles lo cual, debido a las altas temperaturas de la superficie del océano, propicia la formación de ciclones y huracanes que cobran gran importancia en las costas del Pacífico Tropical Mexicano (De la Lanza, 1991).

La actividad ciclónica varía intraanual, es decir, los ciclones tropicales se forman en diferentes lugares en diferentes meses del año, por lo general en la época más calurosa, obedeciendo a la posición de los centros de máximo calentamiento marítimo, los cuales están influidos por la corriente fría de California y la contracorriente cálida ecuatorial. Al inicio de la temporada de ciclones en la región del Pacífico noreste, la región de formación de huracanes se concentra entre los 7° y los 16° norte y entre los 90° y los 110° oeste; conforme la temporada avanza, la región de formación se extiende hacia el norte y hacia el oeste. Los ciclones tropicales de esta región, suelen viajar con dirección noreste; sin embargo, algunos ciclones suelen curvar hacia el norte y noreste, guiados por los vientos de la tropósfera.

Los meses con mayor precipitación son agosto y septiembre con una precipitación de 51.8 y 116.10, respectivamente, mientras que los meses con menor precipitación son mayo y junio, con una precipitación de 0.1 y 0.00 mm, respectivamente; siendo abril el mes más seco con 0.6 mm de precipitación. El número de días con lluvia promedio anual es de 13.7 y se registra

"Edificios: Fase 5, Fase 6, Fase 7, Fase 10 (Restaurante) y Alberca"
Paraíso BB México, S. de R.L. 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.270/17

tan solo 0.1 días promedio con niebla.

La temperatura promedio anual es de 30.6° C, siendo agosto el mes más cálido registrando una temperatura promedio de 34.8 a 40° C.

Geomorfología y Geología

el área de influencia del **Proyecto** se encuentra formando parte de la porción sur de la Provincia Fisiográfica denominada Discontinuidad del Cabo, la cual colinda al Oeste con la Discontinuidad colindando en la parte Este con la Discontinuidad Llanos de Magdalena. La discontinuidad del Cabo ocupa una superficie de 7,612.7 km² y se ubica en una porción del Municipio de La Paz y en la totalidad del Municipio de Los Cabos. Los sistemas de topofomas de esta región difieren de los demás de las provincias en cuanto a la orientación de sus principales ejes estructurales que son de norte a sur.

Para la zona del proyecto se reporta una formación de granitos del terciario (T(Gr)), se encuentran formaciones rocosas de conglomerados y rocas ígneas intrusivas principalmente de granitos muy fracturados, con una coloración rosada clara debido a su marcado contenido de feldespato alcalino. Generalmente presentan una textura fanerítica mediana a gruesa.

La naturaleza plutónica indica que las rocas de este tipo son intrusivas y emergen o afloran en la superficie terrestre. El proceso de intrusión tiene la particularidad de que se pueden presentar en diferentes tamaños formando desde pequeños islotes hasta grandes estructuras montañosas.

Esto es observable hacia el noreste del proyecto aflorar rocas ígneas del cretácico. Las rocas graníticas que se observan en los cerros de color claro y material aluvial litoral en playa y arroyo

Relieve

Para la zona se reporta lomerío escarpado con cañadas, lo que le confiere un paisaje característico de cerros y arroyos, que genera un paisaje de contrastes.

La pendiente que presentan los cerros limita el desarrollo residencial. Localmente se ha promovido la conservación de estas elevaciones como parte del paisaje de la región. Desde el predio se aprecian visuales hacia las partes altas de la microcuenca donde predominan estos lomeríos.

Otro rasgo característico de la zona son depósitos de playa, depósitos eólicos activos e inactivos, en los cuales se ha basado el potencial turístico del proyecto. Sobresale la amplitud de las playas, conformada como una banda intercalada por zonas rocosas de material granítico. El ancho de la banda de depósitos de playa parece estar principalmente relacionada


"Edificios: Fase 5, Fase 6, Fase 7, Fase 10 (Restaurante) y Alberca"
Paraíso BB México, S. de R.L. 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.270/17

al grado de inclinación de la plataforma e intensidad del oleaje, así como a la cantidad de material aportado por las principales cuencas de drenaje y plataforma continental interna

El proyecto se ubica en una planicie aluvial por lo que no existen lomeríos lo que dio el potencial de la franja costera para su desarrollo turístico. El Condominio en general colinda con una unidad de arroyo donde se desarrolla el campo de Golf Cabo Real. Este arroyo cuenta en sus colindancias con obras de encauzamiento que protegen de avenidas extraordinarias como son los eventos ciclónicos y lluvias torrenciales.

Suelo

En el área del Proyecto Debido a las condiciones climáticas de la zona, geología y topografía asociadas, el desarrollo de los suelos en el área de estudio es de escaso desarrollo genético y poca profundidad. De acuerdo con la clasificación de FAO-UNESCO, los suelos predominantes que se reportan en la zona son los regosoles éutricos asociados a Litosoles, como unidades predominantes, así como Fluvisoles éutricos en las áreas de inundación o márgenes de arroyos o ríos.

El proyecto al ser un área previamente urbanizada carece de vegetación forestal.

Hidrología superficial y subterránea

El área de estudio se localiza en la Región Hidrológica No. 6 (RH-6) denominada Baja California Sureste. La cual se localiza hacia el Sureste de la Península desde Bahía Concepción hasta el extremo sur en Cabo San Lucas. Esta región tiene una superficie aproximada de 12,232 km², está formada por un conjunto de arroyos intermitentes que por lo general desembocan en el Golfo de California.

La cuenca hidrológica que engloba completamente a la zona de estudio es la Cuenca A; denominada La Paz — Cabo San Lucas, se localiza sobre la vertiente del Golfo de California, de la cual, su principal característica es la de producir escurrimientos menores de 10 mm, por esta razón no existe la presencia de ríos permanentes en la zona.

Está caracterizada por corrientes de escasa longitud y descienden del flanco oriental de las sierras: Las Tarabillas, Las Cruces, Mata Gorda, entre otros rasgos orográficos. El drenaje se define de paralelo a subparalelo y dendrítico, conformado por corrientes intermitentes que desembocan en el Golfo de California. Se encuentra constituida en su totalidad por las cuencas A (La Paz-Cabo San Lucas), B (Loreto-Bahía La Paz) y C (Arroyo Frijol-Arroyo San Bruno) todas en Baja California Sur.

En la zona del proyecto no se reporta la existencia de drenaje subterráneo de acuerdo con lo contenido en el Estudio Hidrológico del Estado de B.C.S. publicado por el INEGI y el gobierno del Estado. La hidrología subterránea está altamente influenciada por las características litológicas de la zona de estudio, la presencia de rocas graníticas de consistencia masiva y cristalina



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.270/17

impide el desarrollo de una formación con características acuíferas económicamente explotable. Se depende del Valle de San José del Cabo; la cual se extiende a las márgenes del arroyo San José del Cabo, incluye además esta población. De aquí se extrae el agua que abastece este centro de Población y algunas áreas del corredor. La zona del proyecto (Cabo Real) se abastece del Acueducto municipal incluido el proyecto.

C).- ASPECTOS BIÓTICOS

Flora

El área del **Proyecto** se encuentra desprovisto de vegetación nativa ya que como se señaló se ubica en se ubican dentro de un desarrollo envolvente el Condominio Maestro Paraíso.

Además, de conformidad con el Inventario Estatal Forestal y de Suelos la zona de interés se encuentra sin vegetación por lo que no se reconoce la injerencia de este instrumento, en la carta de vegetación de INEGI que se muestra que la zona se reconoce como asentamientos humanos, porque no existe vegetación que describir

De acuerdo con Tiburcio (2016), en el Estado se reporta la presencia de 5 especies de tortugas marinas: la tortuga caguama o amarilla (*Caretta caretta*), la carey (*Eretmochelys imbricata*), la tortuga prieta (*Chelonia agassizii*), la tortuga golfina (*Lepidochelys olivacea*), y la laúd (*Dermodochelys coriacea*). De las cuales las tortugas golfina, prieta y laúd se reportan anidando en Baja California Sur, siendo las costas de Los Cabos donde se concentra la mayoría de las anidaciones. Asimismo, menciona que el Estado representa una zona marginal de reproducción con una densidad relativamente baja comparada con el resto de la República Mexicana, siendo el municipio de Los Cabos, donde se observaba la mayoría de estas anidaciones.

Esta misma autora menciona que en Los Cabos se han realizado importantes estudios sobre el número de anidaciones en sus diferentes playas y aunados a los reportes de nidos protegidos por las diferentes dependencias, se puede decir que prácticamente todas las playas del municipio son susceptibles de anidación durante todo el año por tres diferentes especies: tortuga golfina (*Lepidochelys olivacea*), la laúd (*Dermodochelys coriacea*) y prieta (*Chelonia agassizii*), destacando algunas playas por el número de nidos y características especiales dependiendo para cada especie.

Dado que el proyecto envolvente Condominio Paraíso colinda en su parte sur con la Zona Federal Marítimo Terrestre y que el proyecto "Edificios: Fase 5, Fase 6, Fase 7, Fase 10 (Restaurante) y Alberca" se integrará a este condominio en su etapa de operación y mantenimiento, deberá asegurarse su participación en la red de protección a la tortuga marina que promueve el Ayuntamiento de Los Cabos

"Edificios: Fase 5, Fase 6, Fase 7, Fase 10 (Restaurante) y Alberca"
Paraíso BB México, S. de R.L. 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.270/17

**D).- IDENTIFICACIÓN DE LOS IMPACTOS AMBIENTALES IMPLICADOS EN EL
DESARROLLO DEL PROYECTO REALIZADOS POR LA PROMOVENTE.
ETAPA DE SELECCIÓN Y PREPARACIÓN DEL SITIO**

Construcción

Construcción de edificaciones: Impacto sobre atmósfera, paisaje y economía.
Reforestación: Impacto al paisaje

Operación

Operación: Impacto sobre demanda de servicios, demanda de mano de obra, generación residuos y paisaje.

Conforme al Manual de Evaluación de Impacto Ambiental (L.W. Canter 1998), se identificaron y agruparon los impactos en cada una de las actividades de la obra; una vez conformada la lista de verificación de análisis de resistencia por etapa del desarrollo, así como las matrices de evaluación de los impactos ambientales, se procedió a describir el impacto potencial, correlacionando listas de verificación y matrices, de cada una de las actividades que comprende el proyecto, desde la preparación del sitio, construcción, hasta la operación, tomando en consideración las variables siguientes:

Impacto previsible: Alto, Medio, Bajo. (Benéfico o adverso)
Valor concedido al elemento: Legal o absoluto, medio, bajo o muy bajo
Grado de resistencia: Obstrucción, muy grande, grande, media, Débil o muy débil.
Perturbación del elemento: Alta, Media, Baja.
Amplitud: Regional, Local o Puntual.
Característica del Impacto: Reversible o Irreversible.
Importancia del Impacto: Mayor, Medio, Menor o Nulo.

De esta forma, a continuación se agrupan y describen los impactos, para estar en posibilidades de ofrecer medidas de mitigación, compensación o valorar sus efectos terminales o acumulativos.

| LISTA DE VERIFICACIÓN DE IMPACTOS Y ANÁLISIS DE RESISTENCIA POR ETAPAS DEL DESARROLLO. | | | | |
|--|--------------------|--------------------|--------------------|----------------------|
| ETAPA: CONSTRUCCIÓN | | | | |
| Actividad Generadora del Impacto. | Elemento Impactado | Impacto Previsible | Valor del Elemento | Grado de Resistencia |
| Construcción de Edificaciones | Paisaje | Bajo | Bajo | Débil |
| | Atmósfera | Bajo | Bajo | Débil |
| | Economía | Bajo | Bajo | Débil |

"Edificios: Fase 5, Fase 6, Fase 7, Fase 10 (Restaurante) y Alberca"
Paraíso BB México, S. de R.L. de C.V.



DELEGACIÓN FEDERAL EN BAJA CALIFORNIA SUR
Subdelegación de Gestión para la Protección Ambiental y Recursos Naturales

SECRETARÍA DE MEDIO AMBIENTE
 Y RECURSOS NATURALES

OFICIO SEMARNAT-BCS.02.01.IA.270/17

| | | | | |
|--|---------------------------|---------------------------|---------------------------|-----------------------------|
| Reforestación | Paisaje | Bajo benéfico | Bajo | Débil |
| | Fauna | Bajo benéfico | Bajo | Débil |
| ETAPA: OPERACIÓN | | | | |
| Actividad Generadora del Impacto. | Elemento Impactado | Impacto Previsible | Valor del Elemento | Grado de Resistencia |
| Operación | Demanda de servicios | Bajo | Bajo | Bajo |
| | Demanda mano de obra | Bajo benéfico | Bajo | Débil |
| | Residuos | Bajo | Bajo | Débil |
| | Paisaje | Bajo | Bajo | Muy débil |

La metodología para la identificación de impactos ambientales considera, en una primera parte la técnica de la matriz de Leopold modificada; y en una segunda etapa, la evaluación de las interacciones identificadas en la matriz, utilizando una modificación de la propuesta metodológica de Bojórquez, *et. al.* (1998).

EVALUACIÓN DE LOS IMPACTOS

Etapas: **Construcción**

Actividad Generadora de Impactos; Utilización de maquinaria.

Afectación al paisaje.- Por la ubicación del predio en un sitio eminentemente turístico el paisaje se altera por la presencia de maquinaria y su uso, tendrá un impacto previsible bajo, puntual y temporal. Para minimizar este impacto se reduce el uso del número de vehículos a utilizar.

Afectación a la atmósfera.- Se generarán polvos en las áreas de rodamiento de la maquinaria y por el movimiento de tierras y materiales, por lo que el impacto previsible es bajo, la amplitud del impacto puntual, de carácter reversible e importancia menor, mitigables con riego de las áreas de trabajo.

Afectación Sonora.- Se generarán ruidos por uso de maquinaria (motores) deberá buscarse horarios adecuados y equipos en buenas condiciones mecánicas ya que el proyecto se inserta entre un uso hotelero, el impacto previsible se considera bajo, amplitud del impacto puntual, de carácter reversible e importancia menor.

Actividad Generadora de Impactos: Construcción de Edificaciones.

Afectación a la Atmósfera.- El requerimiento de vehículos para personal, suministro de materiales y maquinaria es necesario en esta etapa, sin embargo la escala de uso es baja, por lo que el impacto a la atmósfera se considera temporal y bajo, valor del elemento bajo, grado de resistencia bajo, perturbación del elemento baja, amplitud del impacto puntual, de carácter reversible e importancia menor.

"Edificios: Fase 5, Fase 6, Fase 7, Fase 10 (Restaurante) y Alberca"
 Paraíso BB México, S. de R.L. 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.270/17

Afectación al Paisaje.- Se provocan disturbios al paisaje tanto por la reubicación de las áreas de pasto y la incorporación de edificaciones. Sin embargo, el proyecto es de muy baja densidad con importantes superficies ajardinadas, el impacto previsible es bajo, valor del elemento bajo, grado de resistencia débil, perturbación del elemento bajo, amplitud del impacto local, de carácter reversible e importancia menor.

Impacto por la Generación de Residuos.- Se generará basura doméstica, pero en volúmenes bajos, se garantiza el sistema de recolección interna del proyecto y la prestación de servicios de un tercero para su retiro definitivo, el impacto previsible se considera bajo tomando en cuenta el número de usuarios (capacidad máxima 30 unidades con promedio de ocupación de 2 personas), el valor del elemento es bajo con un grado de resistencia débil, el grado de perturbación baja, la amplitud del impacto es local, irreversible con una importancia menor.

Actividad Generadora de Impactos: Reforestación

Afectación al paisaje. En esta etapa el paisaje comienza a integrarse por la incorporación de vegetación local en operación por lo que el impacto previsible es medio benéfico, valor del elemento bajo, grado de resistencia bajo, perturbación del elemento bajo, amplitud del impacto local, de características irreversibles e importancia baja.

Impacto a la fauna.-La incorporación de áreas verdes en el diseño del proyecto favorece a la avifauna, pequeños roedores y reptiles, El impacto previsible es bajo, valor del elemento bajo y grado de resistencia débil. El grado de perturbación baja, la amplitud del impacto local, con carácter irreversible e importancia menor.

Etapa: Operación.

Actividad Generadora de Impactos.: Ocupación

Impacto por la Demanda de servicios. Por su ubicación en un área que cuenta con la infraestructura de cabeza para suministro de los servicios (agua potable, drenaje sanitario, electrificación y telefonía entre otros), y considerado la densidad baja del proyecto con demanda de volúmenes menores, el impacto previsible es baja, el valor del elemento bajo, con un grado de resistencia bajo, la perturbación baja, la amplitud del impacto es local e irreversible y la importancia del impacto menor.

Impacto por la Generación de Residuos. Se generará basura doméstica, pero en volúmenes bajos, se garantiza el sistema de recolección interna del proyecto, el impacto previsible se considera bajo tomando en cuenta el número de usuarios (capacidad máxima 90 personas), el valor del elemento es bajo con un grado de resistencia débil, el grado de perturbación baja, la amplitud del impacto es local, irreversible con una importancia menor.



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.270/17

Afectación al Paisaje.—Considerando que el entorno donde se insertará el proyecto está modificado y corresponde a áreas de pasto y golf, la edificación de las villas disminuirá la calidad del paisaje actual, pero dada la homogeneidad con las construcciones actuales, esta modificación no será relevante. Impacto previsible bajo, el valor del elemento bajo y grado de resistencia muy débil, la perturbación es baja, la amplitud del impacto local e importancia menor.

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

En la **MIA-P** la **Promovente** identifico 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.

Toda vez que la Promotora Cabo Real, S.A. de C.V., obtuvo autorización en materia de impacto ambiental de la Dirección General de Normatividad Ambiental del extinto Instituto Nacional de Ecología mediante el oficio D.O.O.DGNA.05.777, del 15 de diciembre de 1995, mediante el cual se regularizó el proyecto “Cabo Real”, en una superficie de 1’100,033.84 m² y se autorizó la construcción de las obras restantes en una superficie de 8’399,348.92 m², denominadas FASE I a IV y se precisa que el I lote hotelero No. 5, que se encuentra dentro de los lotes hoteleros mencionados con anterioridad en la Fase I (de regularización) comprende 40 cuartos, 112 villas, spa, 2 canchas de tenis, 4 casa unifamiliares.

Por lo anterior, los impactos de ese Proyecto derivados de las etapas de preparación y construcción fueron desplegados con dicha autorización y si bien las obras y actividades del **Proyecto** fueron realizadas sin autorización, los impactos ambientales del **Proyecto** se desplegaron en la fase constructiva de los tres edificios, el restaurante así como la alberca, y son factibles de ser compensados y mitigados. En este sentido el proyecto es ambientalmente viable, por lo que puede continuarse con la fase constructiva, operativa y de mantenimiento planteada en la Manifestación de Impacto Ambiental y en opinión de esta Delegación Federal resultan sustentables y ambientalmente procedentes.

La Secretaría de Desarrollo Económico, Medio Ambiente y Recursos Naturales del Gobierno del Estado de Baja California Sur, señala que se requiere de una planta de tratamiento y emplearse solamente muebles de baño de bajo consumo de agua. Al respecto los sanitarios se instalaron y se utiliza la planta de tratamiento de Promotora Cabo Real, S.A. de C.V., a la que pertenece el Proyecto, por lo anterior se considera que se satisfacen esos requisitos.

“Edificios: Fase 5, Fase 6, Fase 7, Fase 10 (Restaurante) y Alberca”
Paraíso BB México, S. de R.L. 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.270/17

El Ayuntamiento de Los Cabos manifiesta que el **Promoviente** se basa para la clasificación en un mapa que no corresponde con el Programa de Ordenamiento Ecológico para el Desarrollo Turístico y Urbano del Municipio de Los Cabos, Baja California Sur, publicado en el Boletín Oficial del Gobierno del Estado de Baja California Sur el 31 de agosto de 1995, sin embargo el **Promoviente** indica en la página 59, de la Manifestación de Impacto ambiental que el Proyecto pertenece a la Unidad Ambiental T-06, tal y como lo informa el Ayuntamiento, incluso concuerda parcialmente con los criterios ecológicos que precisa el Ayuntamiento, no obstante en opinión de esta Delegación Federal, por la naturaleza del Proyecto, los criterios PA) C, Producción Agrícola, D. Producción Ganadera, E. Pesca Deportiva y Marinas Turísticas y sus su criterios, no le son aplicables. No obstante lo anterior, para los criterios ecológicos intermedios sí se condicionará al Proyecto en lo que resulten aplicables.

Además el Promoviente presentó ante esta Delegación Federal, como parte integrante de la Manifestación de Impacto Ambiental, la Licencia de construcción expedida por el H. XII Ayuntamiento de Los Cabos, para la ampliación de la obra, con una vigencia de 3 años y suscrita por los C.C. M.V. Ing. Álvaro Javier Ramírez Gálvez, Director de Planeación del Desarrollo y el Arq. David Chaidez Ortiz, quien la autorizó. Asimismo, presentó la Autorización de Dictamen Técnico de uso de suelo, mediante el oficio DT/010/PU/2015, con folio 723/2014, suscrito por los C.C. Arq. Roberto Flores Rivera, Director General de Planeación y, Arq. Luis Julián Rodríguez Guajardo, Director Municipal de Planeación Urbana, para llevar a cabo la construcción de un Condohotel-Condominio Vertical, conforme al expediente 732/2014, autorizándole el sembrado de tres edificios cada uno de 10 unidades, en 5 niveles, más Terraza en su parte superior y un sótano en su parte inferior, , haciendo un total de 30 unidades o condominios que conforman el proyecto denominado "FASE 5, 6 Y 7 DE LA AMPLIACIÓN DEL HOTEL VENTANAS AL PARAISO DEL DESARROLLO CABO REAL y que se desarrollaran posteriormente en un régimen en Condominio Vertical". Fijando una superficie de 1,

| Fase | Superficie (m ²) | Clave catastral |
|--------|------------------------------|-------------------------|
| Fase 5 | 1,560.727 | 401-089-002-001-F05-001 |
| Fase 6 | 1,399.801 | 401-089-002-001-F06-001 |
| Fase 7 | 1,399.801 | 401-089-002-001-F07-001 |

También se incluyó el oficio DGP-0112/2017, de fecha 9 de junio de 2017, mediante el cual la C. Lic. Blanca Penélope Silva Vela, Director General de Planeación del Gobierno del Estado de Baja California Sur, otorga el Dictamen Técnico Favorable de sembrado de para los edificios identificados como Fase 5, Fase 6 y Fase 7 cada uno con 5 niveles y 10 unidades, sótano y terraza superior y la Fase 10, desinada para restaurante.

"Edificios: Fase 5, Fase 6, Fase 7, Fase 10 (Restaurante) y Alberca"
Paraíso BB México, S. de R.L. de C.V.



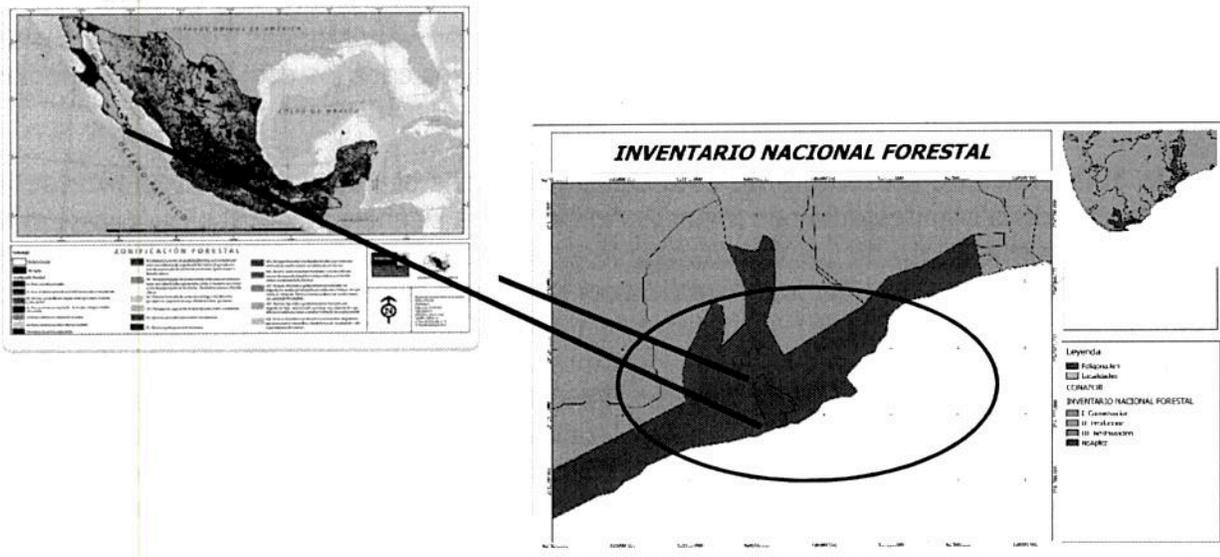
DELEGACIÓN FEDERAL EN BAJA CALIFORNIA SUR
Subdelegación de Gestión para la Protección Ambiental y Recursos Naturales

SECRETARÍA DE MEDIO AMBIENTE
Y RECURSOS NATURALES

OFICIO SEMARNAT-BCS.02.01.IA.270/17

Cabe señalar que el proyecto se localiza física y geográficamente, según las coordenadas UTM, proporcionadas en la MIA y al comparar la información forestal contenida en los sistemas que contienen la clasificación de vegetación del Instituto Nacional de Estadística y Geografía (INEGI), denominado **SERIE 5, el Inventario Estatal Forestal vigente y en los archivos geográficos de la zonificación forestal**, la superficie que nos ocupa se encuentra en zonas clasificadas como no forestales, tal y como se muestra en las siguientes imágenes:

Zonificación forestal



Aunado a lo anterior es pertinente observar lo establecido en el artículo 7, fracciones XLII y XLVIII de la Ley General de Desarrollo Forestal Sustentable, que a la letra establecen:

“**ARTICULO 7.** Para los efectos de esta Ley se entenderá por:

...

XLII. Terreno forestal: El que está cubierto por vegetación forestal;

...

XLVIII. Vegetación forestal: El conjunto de plantas y hongos que crecen y se desarrollan en forma natural, formando bosques, selvas, zonas áridas y semiáridas, y otros ecosistemas, dando lugar al desarrollo y convivencia equilibrada de otros recursos y procesos naturales;

...”

De lo anterior se colige, que en términos de las fracciones XLII y XLVIII del artículo 7, de la Ley General de Desarrollo Forestal Sustentable se debe considerar como terreno forestal aquel que este cubierto de vegetación forestal siempre y cuando permita de forma natural la formación

“Edificios: Fase 5, Fase 6, Fase 7, Fase 10 (Restaurante) y Alberca”
Paraíso BB México, S. de R.L. 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.270/17

de bosques, selvas, zona áridas y semiáridas, y otros ecosistemas, dando lugar al desarrollo y convivencia equilibrada de otros recursos y procesos naturales.

En ese sentido el Acuerdo por el que se integra y organiza la Zonificación Forestal y su Anexo I, publicado en el Diario Oficial de la Federación el 30 de noviembre de 2011, a partir de las propias definiciones que da la Ley de Desarrollo Forestal Sustentable y su Reglamento, en lo que atañe a los conceptos de terreno forestal, vegetación forestal y terreno preferentemente forestal, clarifica la caracterización de los terrenos preferentemente forestales tomando cuatro criterios de ubicación que son los siguientes:

“

- a) Áreas agrícolas con pendientes mayores al 15%
- b) Pastizales cultivados con pendientes mayores al 15%
- c) Pastizales inducidos
- d) Áreas sin vegetación aparente”.

Y, por exclusión, determina que los tipos de vegetación y usos de suelo no considerados para la caracterización de los terrenos preferentemente forestales serán los que servirán para clasificar a los terrenos no forestales, definiendo para tal efecto los siete criterios que se enlistan a continuación.

- a) Áreas agrícolas con pendientes menores al 15%
- b) Pastizales cultivados con pendientes menores al 15%
- c) Áreas desprovistas de vegetación
- d) Acuacultura
- e) Cuerpos de agua
- f) Zonas urbanas**
- g) Asentamientos humanos**

Por lo antes expuesto y considerando que el Acuerdo en cita es una herramienta jurídicamente reconocida por los artículos 12 fracción VI, 16 fracción XI, 22 fracción VII, 48, 49 y 50 de la Ley General de Desarrollo Forestal Sustentable, 13 y 14 de su Reglamento, dichos criterios generan efectos jurídicos frente a la clasificación de predios ubicados dentro del territorio nacional y que la superficie de 7,370.113 m² se ubica en una zona urbana con asentamientos humanos y por lo tanto trunca el desarrollo y convivencia equilibrada de otros recursos y procesos naturales, es que no se cumplen las especificaciones requeridas por la legislación en materia para someterlo a el cambio de uso de suelo a que se refiere el artículo 117 de la Ley General de Desarrollo Forestal Sustentable y por tanto no requiere de dicha autorización para la actividad turística que se propone desarrollar en dicho predio.



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.270/17

En consecuencia, para el desarrollo del Proyecto no se requería la autorización de cambio de uso de suelo forestal y, por tanto, no era aplicable el pago de compensación ambiental por el cambio de uso de suelo.

Cabe precisar que si bien la construcción de los edificios fue llevado a cabo sin contar con la autorización previa en Materia de Impacto Ambiental, la Delegación de la Procuraduría Federal de Protección al Ambiente en el Estado dictó las medidas preventivas y de mitigación procedentes y sancionó administrativamente empresa por tanto, se satisface la premisa prevista en el primer párrafo del artículo 57, del Reglamento de la Ley General del Equilibrio Ecológico y la Protección al Ambiente en Materia de Evaluación del Impacto Ambiental, de que "en los casos en que se lleven a cabo obras o actividades que requieran someterse al procedimiento de evaluación de impacto ambiental conforme a la Ley y al presente Reglamento, sin contar con la autorización correspondiente, la Secretaría, con fundamento en el Título Sexto de la Ley, ordenará las medidas correctivas o de urgente aplicación que procedan... sin perjuicio de las sanciones administrativas y del ejercicio de las acciones civiles y penales que resulten aplicables.

Por lo anterior, en términos del párrafo del artículo en comento mediante este resolutivo se evaluaron los impactos ambientales de las obras que aún no hayan sido iniciadas, comprendiendo entre otras, las etapas de operación y mantenimiento.

Por lo antes expuesto, es procedente la regularización del Proyecto, dado que de acuerdo con la ubicación, dimensiones, características o alcances 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 al estar insertos en un desarrollo envolvente los efectos en el ecosistema que pudieran ser afectados fueron mitigados y con las medidas preventivas, de mitigación y compensación señaladas en la Manifestación Ambiental es viable ambientalmente el Proyecto, cumpliendo las medidas de mitigación presentada, así como las condicionantes incluidas en esta resolución, para evitar o reducir al mínimo los efectos 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 C. Rafael Lira Bentz, Representante Legal de la Sociedad Paraíso, S. de R. L., **Promoviente del Proyecto**, cumple con los requisitos que para tal efecto exige la normatividad aplicable al caso en 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 sistema ambiental, no afectarán a especies de flora y fauna con alguna categoría de riesgo, ni 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


"Edificios: Fase 5, Fase 6, Fase 7, Fase 10 (Restaurante) y Alberca"
Paraíso BB México, S. de R.L. 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.270/17

actividades son factibles de desarrollarse en el sitio propuesto siempre y cuando la **Promovente** se sujete a las medidas de prevención, mitigación y compensación señaladas en la **MIA-P** y sus anexos, así como 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**, debiéndose sujetar a los siguientes:

Los edificios ya han sido concluidos en lo que respecta a su edificación, programándose los siguientes meses para y entregar a sus residentes.

TÉRMINOS

PRIMERO.- SE AUTORIZA DE MANERA CONDICIONADA llevar a cabo la terminación del acondicionamiento de los interiores de los tres edificios correspondientes a las fases 5, 6 y 7, además de la operación y mantenimiento de la totalidad del proyecto, es decir los Edificios edificados como **Fase 5, Fase 6, Fase 7, así como el Restaurante y la Alberca**, los cuales estarán integrados en el Condominio Maestro Paraíso, independientemente de las obras del proyecto se ubican dentro de que corresponde al, los edificios y el restaurante fueron edificados en áreas privativas de este condominio propiedad de la empresa Paraíso BB México S. de R.L. de C.V. y la alberca corresponde a una zona común para todo el condominio que administra la empresa Paraíso Los Cabos S. de R.L. de C.V., en una superficie de 27,858.50 m² de un total de 98, 244.85 m², que se ubica en la calle Gómez Farías s/n, El Médano, en Cabo San Lucas, Municipio de Los Cabos, Baja California Sur.

Se autoriza la construcción y acondicionamiento interior de las siguientes obras;

- I. Edificio identificado como Fase 5, cuenta con 10 Unidades residenciales, 2 por nivel; un sótano y una terraza superior. Tiene una superficie de desplante de 1,172.746 m² y 7,625.82 m² de construcción, así como 476,218 m² de áreas verdes y andadores.
- II. El segundo edificio (Fase 6), cuenta con 10 Unidades residenciales, en 5 niveles, con 1 sótano y 1 terraza superior. Tiene las siguientes superficies: poligonal de 1,518.756 m², de desplante de 1,161.111 m², construida de 7, 483.00 m² y 357.645 m² de áreas verdes y andadores.
- III. El tercer edificio (Fase 7), cuenta con 10 Unidades residenciales, en 5 niveles, con 1 sótano y 1 terraza superior. Tiene las siguientes superficies: poligonal de 1,663.763 m², de desplante de 1,663.763 m², 7, 640.71 m² y 489.947 m² de áreas verdes y andadores

"Edificios: Fase 5, Fase 6, Fase 7, Fase 10 (Restaurante) y Alberca"
Paraíso BB México, S. de R.L. 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.270/17

- IV. La Fase 10, comprende un restaurante de 1 nivel, con una superficie de construcción de 533.73 m² y de desplante de 533.73 m².
- V. La alberca, cuenta con una superficie de 2,004.90 m², correspondientes al área común, con un espejo de agua de 630.73 m², una superficie de 423.39 m² para camastros, 272.24 m² de andadores y 678.54 m² de jardines.

Cada edificio tiene un muro perimetral sobre el cual se desplantan el resto de los niveles. Entre el muro y el desplante queda una superficie común que es asignada para el uso de áreas verdes o senderos. Todas las unidades residenciales tienen terrazas exteriores y jacuzzi.

La dosificación de superficies es la siguiente:

| Polígono | Superficie M2 | Sup. desplante del Edificio M2 | Áreas verdes y andadores M2 | Superficie construida M2 | Niveles | Unidades residenciales |
|------------------------|------------------|--------------------------------|-----------------------------|--------------------------|---|------------------------|
| Fase 5 | 1,648.964 | 1,172.746 | 476,218 | 7,625.82 | 5 residenciales 1 sótano 1 terraza superior | 10 |
| Fase 6 | 1,518.756 | 1,161.111 | 357.645 | 7,483.00 | 5 residenciales 1 sótano 1 terraza superior | 10 |
| Fase 7 | 1,663.763 | 1,173.816 | 489.947 | 7,640.71 | 5 residenciales 1 sótano 1 terraza superior | 10 |
| Fase 10 Restaurante | 533.730 | 533.730 | ----- | 533.73 | 1 nivel | ----- |
| Alberca | 2,004.900 | ----- | ----- | ----- | ----- | ----- |
| TOTAL | 7,370.113 | 5,095.523 | 2,274.590 | 23,283.26 | ----- | 30 |

Dosificación de los edificios correspondientes a las Fases 5, 6 y 7

FASE 5

| Niveles | Áreas | m ² | m ² |
|-------------|-----------------|----------------|----------------|
| Planta Baja | Estacionamiento | 389.91 | 1,648.964 |
| | Bodegas | 143.318 | |
| | Área Común | 1115.736 | |
| Nivel 1 | 5101 | 562.55 | 1,168.798 |
| | 5102 | 563.35 | |
| | Área Común | 42.898 | |
| Nivel 2 | 5201 | 484.591 | 1,012.059 |
| | 5202 | 484.57 | |
| | Área Común | 42.898 | |
| Nivel 3 | 5301 | 484.591 | 1,012.059 |
| | 5302 | 484.57 | |
| | Área Común | 42.898 | |
| Nivel 4 | 5401 | 484.591 | 1,012.059 |

"Edificios: Fase 5, Fase 6, Fase 7, Fase 10 (Restaurante) y Alberca"
Paraíso BB México, S. de R.L. de C.V.



SECRETARIA 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.270/17

| | | | |
|---------|--------------|---------|-----------|
| | 5402 | 484.57 | |
| | Área Común | 42.898 | |
| Nivel 5 | 5501 | 484.591 | 1,012.059 |
| | 5502 | 484.57 | |
| | Área Común | 42.898 | |
| Nivel 6 | 5501 Rooftop | 368.62 | 759.831 |
| | 5502 Rooftop | 368.696 | |
| | Área Común | 22.515 | |
| Total | | | 7,625.829 |

FASE 6

| Niveles | Áreas | m ² | m ² |
|-------------|-----------------|----------------|----------------|
| Planta Baja | Estacionamiento | 306.84 | 1,518.756 |
| | Bodegas | 135.834 | |
| | Área Común | 1076.082 | |
| Nivel 1 | 6101 | 563.35 | 1,157.051 |
| | 6102 | 550.79 | |
| | Área Común | 42.911 | |
| Nivel 2 | 6201 | 484.482 | 1,011.841 |
| | 6202 | 484.448 | |
| | Área Común | 42.911 | |
| Nivel 3 | 6301 | 484.482 | 1,011.841 |
| | 6302 | 484.448 | |
| | Área Común | 42.911 | |
| Nivel 4 | 6401 | 484.482 | 1,011.841 |
| | 6402 | 484.448 | |
| | Área Común | 42.911 | |
| Nivel 5 | 6501 | 484.482 | 1,011.841 |
| | 6502 | 484.448 | |
| | Área Común | 42.911 | |
| Nivel 6 | 6501 Rooftop | 368.62 | 759.831 |
| | 6502 Rooftop | 368.696 | |
| | Área Común | 22.515 | |
| Total | | | 7,483.002 |

FASE 7

| Niveles | Áreas | m ² | m ² |
|-------------|-----------------|----------------|----------------|
| Planta Baja | Estacionamiento | 402.811 | 1,663.763 |
| | Bodegas | 137.468 | |
| | Área Común | 1,123.48 | |
| Nivel 1 | 7101 | 563.421 | 1,169.755 |
| | 7102 | 563.423 | |
| | Área Común | 42.911 | |
| Nivel 2 | 7201 | 484.482 | 1,011.841 |
| | 7202 | 484.448 | |
| | Área Común | 42.911 | |

“Edificios: Fase 5, Fase 6, Fase 7, Fase 10 (Restaurante) y Alberca”
Paraíso BB México, S. de R.L. de C.V.



DELEGACIÓN FEDERAL EN BAJA CALIFORNIA SUR
Subdelegación de Gestión para la Protección Ambiental y Recursos Naturales

SECRETARÍA DE MEDIO AMBIENTE
 Y RECURSOS NATURALES

OFICIO SEMARNAT-BCS.02.01.IA.270/17

| | | | |
|---------|--------------|---------|-----------|
| Nivel 3 | 7301 | 484.482 | 1,011.841 |
| | 7302 | 484.448 | |
| | Área Común | 42.911 | |
| Nivel 4 | 7401 | 484.482 | 1,011.841 |
| | 7402 | 484.448 | |
| | Área Común | 42.911 | |
| Nivel 5 | 7501 | 484.482 | 1,011.841 |
| | 7502 | 484.448 | |
| | Área Común | 42.911 | |
| Nivel 6 | 7501 Rooftop | 368.62 | 759.831 |
| | 7502 Rooftop | 368.696 | |
| | Área Común | 22.515 | |
| Total | | | 7,640.831 |

Esta **Resolución** se refiere únicamente y exclusivamente a los aspectos ambientales originados por la ejecución del **Proyecto** que se localiza que se ubica en el predio identificado como lote 14 (catorce) de la fracción "A" de la fracción 3-A del Predio Demasías del Tule, con clave catastral 401-089-002-01 que corresponde al Condominio Paraíso (proyecto envolvente), en la Carretera Transpeninsular Km 19.5, Cabo Real, San José del Cabo 23400, Municipio de Los Cabos, Baja California Sur, derivado de la solicitud presentada por el C. Rafael Lira Bentz, Apoderado General de Paraíso BB México, S. de R.L. de C.V., , promovente del proyecto y se localizan en las siguientes coordenadas UTM:

| Unidad Fase 5 | | |
|---------------|-----------------|--------------|
| Vértice | Coordenadas UTM | |
| | X | Y |
| 1 | 626,077.85 | 2,541,600.42 |
| 2 | 626,077.85 | 2,541,590.30 |
| 4 | 626,078.33 | 2,541,585.41 |
| 5 | 626,078.30 | 2,541,585.41 |
| 7 | 626,079.67 | 2,541,583.90 |
| 9 | 626,079.68 | 2,541,579.97 |
| 10 | 626,079.51 | 2,541,579.40 |
| 12 | 626,077.28 | 2,541,576.16 |
| 14 | 626,075.50 | 2,541,575.68 |
| 15 | 626,073.55 | 2,541,569.44 |
| 16 | 626,075.44 | 2,541,568.89 |

| | | |
|----|------------|--------------|
| 17 | 626,074.13 | 2,541,564.82 |
| 18 | 626,072.23 | 2,541,565.37 |
| 19 | 626,071.58 | 2,541,562.66 |
| 20 | 626,070.84 | 2,541,562.92 |
| 22 | 626,067.09 | 2,541,562.01 |
| 24 | 626,061.70 | 2,541,561.00 |
| 26 | 626,056.71 | 2,541,561.70 |
| 27 | 626,037.50 | 2,541,567.77 |
| 29 | 626,035.56 | 2,541,572.96 |
| 31 | 626,037.33 | 2,541,576.81 |
| 33 | 626,039.05 | 2,541,579.01 |
| 35 | 626,039.72 | 2,541,580.37 |
| 37 | 626,042.14 | 2,541,587.29 |

"Edificios: Fase 5, Fase 6, Fase 7, Fase 10 (Restaurante) y Alberca"
 Paraíso BB México, S. de R.L. de C.V.



DELEGACIÓN FEDERAL EN BAJA CALIFORNIA SUR
 Subdelegación de Gestión para la Protección Ambiental y Recursos Naturales

SECRETARÍA DE MEDIO AMBIENTE
 Y RECURSOS NATURALES

OFICIO SEMARNAT-BCS.02.01.IA.270/17

| | | |
|----|------------|--------------|
| 39 | 626,044.56 | 2,541,592.08 |
| 41 | 626,044.23 | 2,541,595.63 |
| 43 | 626,046.26 | 2,541,601.67 |
| 44 | 626,046.30 | 2,541,601.83 |
| 46 | 626,046.98 | 2,541,603.78 |
| 48 | 626,047.57 | 2,541,607.78 |
| 50 | 626,047.77 | 2,541,610.45 |
| 52 | 626,050.09 | 2,541,613.16 |
| 53 | 626,050.28 | 2,541,613.26 |
| 55 | 626,051.69 | 2,541,613.43 |
| 56 | 626,069.97 | 2,541,607.79 |
| 58 | 626,073.85 | 2,541,605.90 |
| 60 | 626,077.00 | 2,541,602.27 |
| 61 | 626,077.85 | 2,541,600.42 |

| Unidad Fase 6 | | |
|---------------|-----------------|--------------|
| Vértice | Coordenadas UTM | |
| | X | Y |
| 1 | 626,099.73 | 2,541,620.48 |
| 2 | 626,111.46 | 2,541,621.92 |
| 4 | 626,111.88 | 2,541,621.19 |
| 6 | 626,112.80 | 2,541,620.45 |
| 8 | 626,116.73 | 2,541,620.08 |
| 9 | 626,117.32 | 2,541,620.20 |
| 11 | 626,120.74 | 2,541,622.13 |
| 13 | 626,121.40 | 2,541,624.03 |
| 14 | 626,131.99 | 2,541,627.02 |
| 15 | 626,131.99 | 2,541,627.02 |
| 16 | 626,131.99 | 2,541,627.02 |
| 18 | 626,132.46 | 2,541,630.90 |
| 20 | 626,132.97 | 2,541,635.04 |

| | | |
|----|------------|--------------|
| 21 | 626,132.71 | 2,541,637.16 |
| 22 | 626,132.08 | 2,541,638.68 |
| 23 | 626,130.82 | 2,541,644.51 |
| 25 | 626,131.88 | 2,541,647.22 |
| 27 | 626,132.12 | 2,541,650.08 |
| 28 | 626,129.36 | 2,541,663.16 |
| 29 | 626,132.40 | 2,541,650.13 |
| 30 | 626,125.62 | 2,541,661.67 |
| 31 | 626,124.04 | 2,541,661.07 |
| 33 | 626,120.02 | 2,541,659.99 |
| 34 | 626,120.01 | 2,541,660.11 |
| 35 | 626,118.56 | 2,541,660.15 |
| 37 | 626,113.40 | 2,541,658.50 |
| 38 | 626,112.65 | 2,541,657.83 |
| 40 | 626,105.79 | 2,541,656.48 |
| 41 | 626,104.98 | 2,541,656.69 |
| 43 | 626,099.54 | 2,541,656.27 |
| 45 | 626,096.45 | 2,541,655.29 |
| 46 | 626,093.15 | 2,541,655.80 |
| 48 | 626,091.46 | 2,541,655.77 |
| 50 | 626,087.71 | 2,541,654.21 |
| 52 | 626,086.08 | 2,541,650.58 |
| 53 | 626,090.05 | 2,541,631.94 |
| 55 | 626,092.78 | 2,541,626.86 |
| 57 | 626,097.02 | 2,541,623.12 |
| 59 | 626,099.73 | 2,541,620.48 |

| Unidad Fase 7 | | |
|---------------|-----------------|---|
| Vértice | Coordenadas UTM | |
| | X | Y |

“Edificios: Fase 5, Fase 6, Fase 7, Fase 10 (Restaurante) y Alberca”
 Paraíso BB México, S. de R.L. de C.V.



DELEGACIÓN FEDERAL EN BAJA CALIFORNIA SUR
Subdelegación de Gestión para la Protección Ambiental y
Recursos Naturales

SECRETARÍA DE MEDIO AMBIENTE
 Y RECURSOS NATURALES

OFICIO SEMARNAT-BCS.02.01.IA.270/17

| | | |
|----|------------|--------------|
| 1 | 626,113.36 | 2,541,696.51 |
| 2 | 626,113.17 | 2,541,691.94 |
| 3 | 626,114.18 | 2,541,682.90 |
| 4 | 626,111.10 | 2,541,681.09 |
| 5 | 626,110.40 | 2,541,680.34 |
| 6 | 626,100.97 | 2,541,676.36 |
| 7 | 626,080.92 | 2,541,675.14 |
| 8 | 626,076.89 | 2,541,678.65 |
| 9 | 626,076.66 | 2,541,681.27 |
| 10 | 626,077.18 | 2,541,684.03 |
| 11 | 626,077.94 | 2,541,687.72 |
| 12 | 626,078.08 | 2,541,687.84 |
| 13 | 626,078.00 | 2,541,695.44 |
| 14 | 626,077.02 | 2,541,703.53 |
| 15 | 626,077.52 | 2,541,722.90 |
| 16 | 626,077.87 | 2,541,722.98 |
| 17 | 626,097.40 | 2,541,724.18 |
| 18 | 626,105.07 | 2,541,721.58 |
| 19 | 626,112.01 | 2,541,717.11 |
| 20 | 626,112.71 | 2,541,706.10 |
| 21 | 626,113.66 | 2,541,705.42 |

| | | |
|----|------------|--------------|
| 6 | 626,112.71 | 2,541,706.10 |
| 7 | 626,111.52 | 2,541,703.43 |
| 8 | 626,113.66 | 2,541,705.42 |
| 9 | 626,108.71 | 2,541,701.37 |
| 10 | 626,115.09 | 2,541,701.76 |
| 11 | 626,118.80 | 2,541,681.58 |
| 12 | 626,128.45 | 2,541,681.31 |
| 13 | 626,132.07 | 2,541,693.27 |
| 14 | 626,130.30 | 2,541,696.77 |
| 15 | 626,130.85 | 2,541,700.62 |
| 16 | 626,128.86 | 2,541,708.29 |

| Restaurante (Fase 10) | | |
|-----------------------|-----------------|--------------|
| Vértice | Coordenadas UTM | |
| | X | Y |
| 1 | 626,128.86 | 2,541,708.29 |
| 2 | 626,125.94 | 2,541,708.90 |
| 3 | 626,118.32 | 2,541,713.15 |
| 4 | 626,111.77 | 2,541,709.73 |
| 5 | 626,112.01 | 2,541,717.11 |

| Alberca | | |
|---------|-----------------|--------------|
| Vértice | Coordenadas UTM | |
| | X | Y |
| 1 | 626,128.86 | 2,541,708.29 |
| 3 | 626,128.86 | 2,541,708.29 |
| 4 | 626,129.66 | 2,541,708.73 |
| 5 | 626,130.31 | 2,541,709.48 |
| 6 | 626,187.40 | 2,541,674.21 |
| 8 | 626,184.32 | 2,541,675.17 |
| 10 | 626,183.86 | 2,541,675.14 |
| 12 | 626,183.05 | 2,541,674.56 |
| 14 | 626,179.01 | 2,541,668.93 |
| 16 | 626,174.51 | 2,541,663.65 |
| 18 | 626,164.46 | 2,541,659.95 |
| 20 | 626,162.29 | 2,541,659.03 |
| 21 | 626,161.48 | 2,541,658.23 |
| 22 | 626,161.68 | 2,541,653.29 |
| 24 | 626,159.15 | 2,541,654.50 |
| 26 | 626,146.19 | 2,541,655.28 |

"Edificios: Fase 5, Fase 6, Fase 7, Fase 10 (Restaurante) y Alberca"
 Paraíso BB México, S. de R.L. 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.270/17

| | | |
|----|------------|--------------|
| 28 | 626,139.38 | 2,541,657.44 |
| 30 | 626,133.56 | 2,541,659.34 |
| 32 | 626,129.99 | 2,541,660.15 |
| 33 | 626,129.36 | 2,541,663.16 |
| 35 | 626,121.80 | 2,541,666.43 |
| 37 | 626,110.40 | 2,541,680.34 |
| 38 | 626,110.40 | 2,541,680.34 |
| 39 | 626,079.32 | 2,541,710.13 |

| | | |
|----|------------|--------------|
| 40 | 626,111.10 | 2,541,681.09 |
| 42 | 626,114.18 | 2,541,682.90 |
| 44 | 626,118.80 | 2,541,681.58 |
| 46 | 626,128.45 | 2,541,681.31 |
| 48 | 626,132.07 | 2,541,693.27 |
| 50 | 626,130.30 | 2,541,696.77 |
| 52 | 626,130.85 | 2,541,700.62 |
| 54 | 626,128.86 | 2,541,708.29 |

SEGUNDO.- La Promovente presentó en el Capítulo VI, de Medidas Ambientales, un apartado sobre Compensación Ambiental en cumplimiento a lo previsto en los artículos 1° y 10, de la Ley Federal de Responsabilidad Ambiental, que a la letra establece:

“Artículo 1o.- La presente Ley regula la responsabilidad ambiental que nace de los daños ocasionados al ambiente, así como la reparación y compensación de dichos daños cuando sea exigible a través de los procesos judiciales federales previstos por el artículo 17 constitucional, los mecanismos alternativos de solución de controversias, los procedimientos administrativos y aquellos que correspondan a la comisión de delitos contra el ambiente y la gestión ambiental.

Los preceptos de este ordenamiento son reglamentarios del artículo 4o. Constitucional, de orden público e interés social y tienen por objeto la protección, la preservación y restauración del ambiente y el equilibrio ecológico, para garantizar los derechos humanos a un medio ambiente sano para el desarrollo y bienestar de toda persona, y a la responsabilidad generada por el daño y el deterioro ambiental.

El régimen de responsabilidad ambiental reconoce que el daño ocasionado al ambiente es independiente del daño patrimonial sufrido por los propietarios de los elementos y recursos naturales. Reconoce que el desarrollo nacional sustentable debe considerar los valores económicos, sociales y ambientales.

...

Artículo 10.- Toda persona física o moral que con su acción u omisión ocasione directa o indirectamente un daño al ambiente, será responsable y estará obligada a la reparación de los daños, o bien, cuando la reparación no sea posible a la compensación ambiental que proceda, en los términos de la presente Ley.

De la misma forma estará obligada a realizar las acciones necesarias para evitar que se incremente el daño ocasionado al ambiente”.

Por lo anterior, la empresa Paraíso BB México S. de R.L. de C.V., decidió proponer como medida

“Edificios: Fase 5, Fase 6, Fase 7, Fase 10 (Restaurante) y Alberca”
Paraíso BB México, S. de R.L. 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.270/17

de compensación ante la imposibilidad de reparar la afectación ambiental en el sitio del Proyecto, que pese a estar impactado por la Promotora Cabo Real, S.A. de C.V., derivado de la autorización en Materia de Impacto Ambiental, expedida por la entonces Dirección General de Normatividad Ambiental del extinto Instituto Nacional de Ecología mediante el oficio D.O.O.DGNA.05.777, del 15 de diciembre de 1995.

Por lo que determinó que el costo de las actividades necesarias para la restauración de suelos, reforestación, mantenimiento, protección y asistencia técnica en ecosistema árido y semiárido, era de \$14,002.49 pesos en moneda nacional, por hectárea por considerar que se encontraba en un área afectada por las obras realizadas en la Fase 5, Fase 6 y Fase 7, que corresponden a un área de 5 hectáreas, resultaba en un costo total por área afectada de \$70,012.45.

Y, considerando lo dispuesto en los artículos 14, fracción I y 17, de la Ley Federal de Responsabilidad Ambiental, decidió invertir en la Adquisición de Bonos de Carbono (certificados de Carbono), para contribuir a las estrategias para reducir y estabilizar las concentraciones de gases de efecto invernadero en su modalidad spot y, toda vez que los certificados de carbono son un incentivo económico por parte de una empresa privada certificada que contribuye a mejorar la calidad ambiental mediante programas específicos y acciones que mitiguen la emisión generada por procesos productivos. Lo anterior, contribuye a los objetivos de México ante la Convención Marco de las Naciones Unidas sobre el Cambio Climático y su Protocolo de Kyoto.

La adquisición de Certificados de Carbono se ejecutara a través de la Organización AMBIO responsable del Programa "SCOLEL'TE": con bonos de carbono, cantidad personalizada.

Al respecto, esta Delegación Federal considera que si bien el Proyecto se localiza física y geográficamente, según las coordenadas UTM, proporcionadas en la MIA en una zona clasificada como no forestales, el monto de compensación ambiental por hectárea que calculó la promovente está por debajo del mínimo aplicable para un área con matorral sarcocaulé y, haciendo el cálculo del monto económico del pago de compensación ambiental en un ecosistema árido y semiárido (vegetación de zonas áridas), con las variables al mínimo, por tratarse de un ecosistema impactado por los impactos ambientales desplegados en la construcción del proyecto de la Promotora Cabo Real, S.A. de C.V., derivado de la autorización en Materia de Impacto Ambiental D.O.O.DGNA.05.777, del 15 de diciembre de 1995, se determinó que deberán pagarse 25,000.00 (veinticinco mil) pesos por hectárea y toda vez que el Proyecto tiene una superficie de 7,370.113 m² equivalentes a 7.370 hectáreas incluyendo los tres edificios, restaurante y alberca (esta última no incluida por el Promovente para el cálculo), resulta un monto total de **\$184,250.00** pesos (Ciento ochenta y cuatro mil doscientos cincuenta pesos, moneda nacional), que deberán convertir en certificados de carbono y presentar copia certificada de los mismos ante esta Delegación Federal.

"Edificios: Fase 5, Fase 6, Fase 7, Fase 10 (Restaurante) y Alberca"
Paraíso BB México, S. de R.L. 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.270/17

Cabe precisar que los criterios corresponden a los que se estiman para el cálculo de compensación ambiental ante el Fondo Forestal Mexicano.

TERCERO.- La presente autorización del **Proyecto**, tendrá una vigencia de **3 (tres) meses** para la conclusión de las etapas de construcción y **50 (cincuenta) años** para las etapas de operación y mantenimiento. La primera etapa comienza a correr a partir de la notificación del presente resolutivo, la segunda etapa una vez concluidas las obras en su totalidad.

La vigencia del **Proyecto** podrá ser renovada a solicitud del **Promoviente**, 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 el **Promoviente** 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 del **Promoviente**. 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, incluyendo una memoria fotográfica en la que se demuestre su cumplimiento. Dicho informe podrá ser sustituido por el documento oficial emitido por la Delegación de la Procuraduría Federal de Protección al Ambiente en el Estado, mediante el cual dicho organismo descentralizado haga constar la forma como el **Promoviente** han dado cumplimiento a los Términos y Condicionantes establecidos en la presente autorización. En caso contrario, no procederá dicha gestión.

CUARTO.- 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 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 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.

QUINTO.- El **Promoviente** queda sujeto 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 realizar las actividades motivo de la presente autorización, para que esta Delegación Federal determine

"Edificios: Fase 5, Fase 6, Fase 7, Fase 10 (Restaurante) y Alberca"
Paraíso BB México, S. de R.L. 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.270/17

las medidas que deban adoptarse, a efecto de que no se produzcan alteraciones nocivas al ambiente.

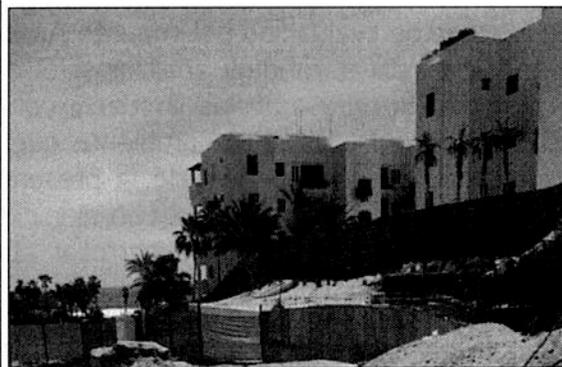
SEXTO.- De conformidad con lo dispuesto por los artículos 35, de la Ley General del Equilibrio Ecológico y la Protección al Ambiente y 49, de su Reglamento en Materia de Evaluación del Impacto Ambiental, la presente autorización se refiere única y exclusivamente a los aspectos ambientales de las obras 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 el Promovente, no pudieran demostrarlo en su oportunidad.

Es obligación del 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.

SEPTIMO.- 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:

Delimitación de las áreas de trabajo y colocación de protección a fin de que las actividades se circunscriban a estas áreas, buscando mitigar el impacto ambiental a los residentes, controlar el manejo de residuos y personal estrictamente dentro de las áreas de trabajo y evitar daños a áreas colindantes.



"Edificios: Fase 5, Fase 6, Fase 7, Fase 10 (Restaurante) y Alberca"
Paraíso BB México, S. de R.L. de C.V.



SECRETARIA 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.270/17

Uso a baja escala de maquinaria y riego permanente de las áreas de trabajo necesario para la no afectación de los residentes colindantes mantener un bajo nivel de ruido por lo que la maquinaria fue utilizada a baja escala y con horarios definidos.

Con el uso de maquinaria en la etapa de movimiento de tierras se mantiene una pipa permanente para el riego evitar dispersión de polvos.



Control de residuos. En cada área de trabajo se acopian los residuos generados para una recolección diaria, tanto de los residuos sólidos como sanitarios. Se colocaron sanitarios portátiles para el uso de trabajadores. Se celebraron los contratos de servicios respectivos.



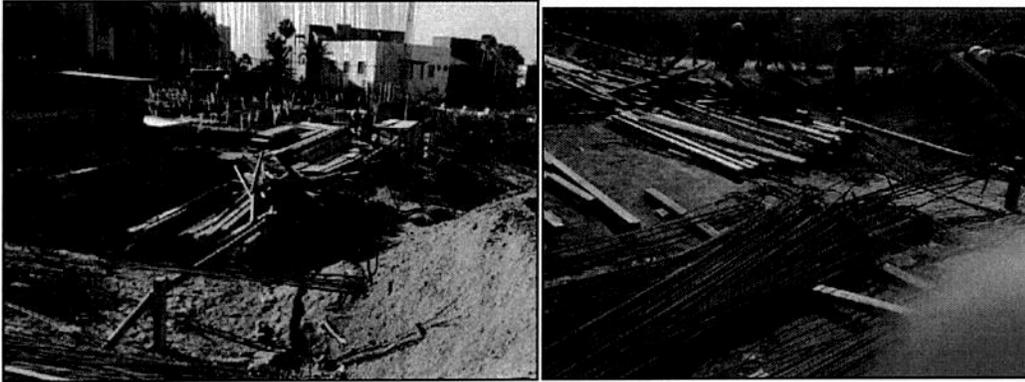
Manejo de los residuos retiro y limpieza diaria. En la etapa de construcción la empresa Constructora celebra contrato con un prestador de servicios para el retiro de los residuas.



DELEGACIÓN FEDERAL EN BAJA CALIFORNIA SUR
Subdelegación de Gestión para la Protección Ambiental y Recursos Naturales

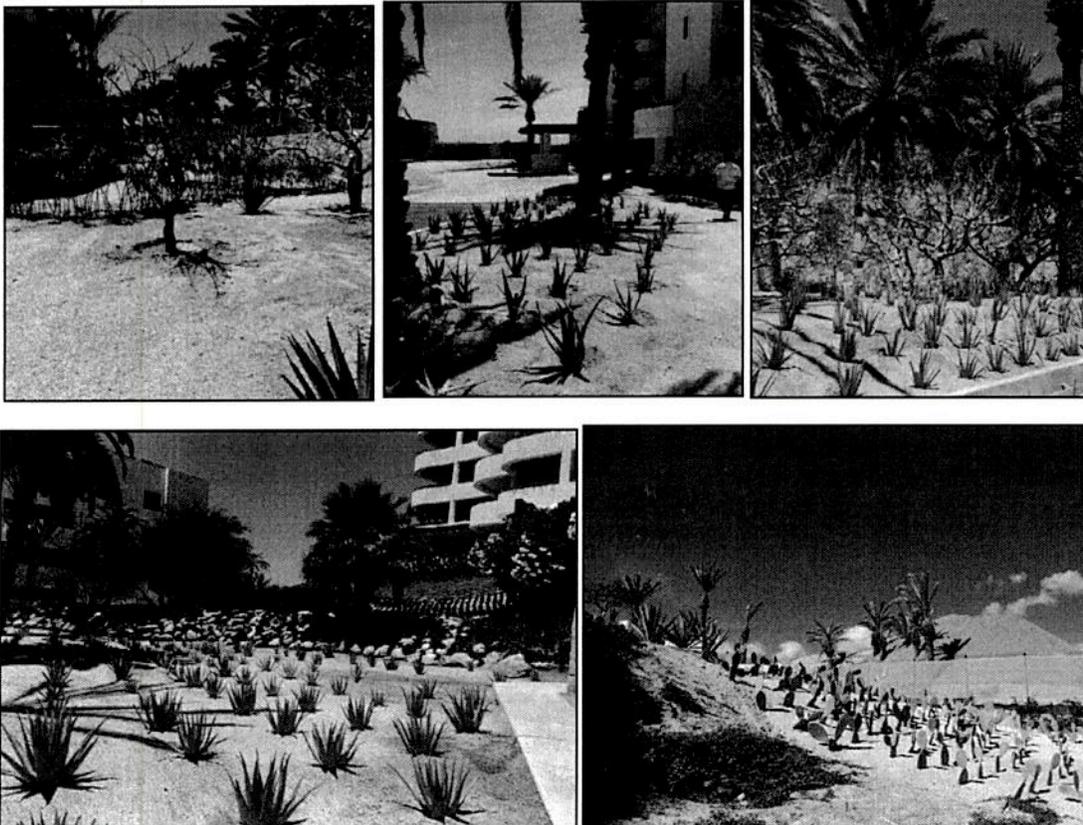
SECRETARÍA DE MEDIO AMBIENTE
Y RECURSOS NATURALES

OFICIO SEMARNAT-BCS.02.01.IA.270/17



Control y acopio de materiales solo dentro de las áreas del proyecto.

Reforestación con flora regional, adquiridos en viveros, **para una mejor integración del paisaje urbano**, en el proyecto y áreas verdes del proyecto y dentro del condominio que aseguran mantener el diseño paisajista establecido.



"Edificios: Fase 5, Fase 6, Fase 7, Fase 10 (Restaurante) y Alberca"
Paraíso BB México, S. de R.L. 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.270/17

Etapa de Operación.

| | |
|------------------------------------|---|
| Impacto en la Demanda de Servicios | Se instalarán muebles ahorradores de agua. Contratación del servicio de mantenimiento para utilizar aguas tratadas en el mantenimiento de áreas verdes. |
| Impacto Generación de Residuos | Se promoverán programas de reciclaje entre los residentes, así como de los residuos que se generen en el área de restaurante y alberca. El restaurante generará su Plan de Manejo de Residuos Especiales. |
| Impacto al Paisaje | Mantenimiento permanente de las áreas verdes del proyecto. Programa de Mantenimiento en apego al Reglamento Interno del Condominio. |
| Protección | Se promoverá la adhesión al Programa Municipal de Protección a la Tortuga e implementar difusión entre los residentes de su protección. |

OCTAVO.- 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 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. La **Promovente** deberá informar con 15 días de anticipación del inicio de obras y actividades del **Proyecto** que se autoriza mediante la presente Resolución, a la Delegación de la Procuraduría Federal de Protección al Ambiente en el Estado y presentar copia de la misma a esta Delegación Federal, a fin de poder evaluar el cumplimiento de condicionantes del **Proyecto**.
2. La **Promovente** deberá presentar a esta Delegación Federal copia certificada de los bonos de carbono y, en su caso, del certificado de compra.
3. En caso de que el **Promovente**, por sí o por interpósita persona, requiere realizar obras en la Zona Federal Marítimo Terrestre deberá obtener la autorización previa emitida por la Dirección General de Zona Federal Marítimo Terrestre de esta Secretaría.
4. El **Promovente** deberá asegurar el libre acceso y tránsito a la Zona Federal Marítimo Terrestre durante todas las etapas del **Proyecto**.



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.270/17

5. El **Promovente** deberá realizar un Programa de Vigilancia Ambiental, mediante el que 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.
 - 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.
6. Se prohíbe a la **Promovente**, por sí y por interpósita persona, verter hidrocarburos en el suelo, drenaje y cuerpos de agua de jurisdicción nacional, en todas las etapas del **Proyecto** incluyendo su operación.

ETAPA DE ABANDONO DEL SITIO

7. El **Promovente** deberá acondicionar las instalaciones del **Proyecto** para el nuevo uso que se le pretenda dar al término de su vida útil y, 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 las medidas ambientales necesarias. Para ello, la **Promovente** deberá presentar a esta Delegación Federal de la Secretaría de Medio Ambiente y Recursos Naturales, en el mismo plazo señalado, para su aprobación, un programa de restauración ecológica en el que se describen las actividades tendientes a la restauración del sitio. Lo anterior aplica de igual forma en caso de que el **Promovente** desista de la ejecución del **Proyecto**.

NOVENO.- La **Promovente** deberá elaborar y presentar a la Delegación de la Procuraduría Federal de Protección al Ambiente en el Estado de Baja California Sur y a esta Delegación Federal de manera semestral, un informe del cumplimiento de Términos y Condicionantes. Incluyendo una memoria fotográfica de dicho informe.

DÉCIMO.- La presente resolución a favor de la **Promovente** es personal. De conformidad con 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**.

"Edificios: Fase 5, Fase 6, Fase 7, Fase 10 (Restaurante) y Alberca"
Paraíso BB México, S. de R.L. 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.270/17

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 al **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.

DÉCIMO SEGUNDO.- La **Promovente** será la único responsables de garantizar por si, o por los terceros asociados al **Proyecto** la realización de las acciones de mitigación, restauración y control de todos aquellos impactos ambientales atribuibles al desarrollo de las obras y actividades del **Proyecto**, que no hayan sido considerados por él mismo, en la descripción contenida en la **MIA-P**, así como a la información adicional presentada.

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

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.



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.270/17

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 de 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.

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. Rafael Lira Bentz, Apoderado General de Paraíso BB México, S. de R.L. de C.V., **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, sito en Melchor Ocampo No. 1045, Colonia Centro, La Paz, B.C.S., de conformidad con el artículo 35, de la Ley Federal de Procedimiento Administrativo.

Asimismo, podrá ser notificado a su acreditada la C. Lic. Lorena de Jesús Von Borstel García.

Así lo resolvió y firma,

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
C.c.e.p. **M. en C.- Alfonso Flores Ramírez.-** Director General de Impacto y Riesgo Ambiental.- contacto.dgira@semarnat.gob.mx



DELEGACIÓN FEDERAL EN BAJA CALIFORNIA SUR
Subdelegación de Gestión para la Protección Ambiental y Recursos Naturales

SECRETARÍA DE MEDIO AMBIENTE
Y RECURSOS NATURALES

OFICIO SEMARNAT-BCS.02.01.IA.270/17

C.c.p. **Ing. Saúl Colín Ortiz.- Ing. Saúl Colín Ortiz.-** Delegado de la Procuraduría Federal de Protección al Ambiente en el Estado.- Para los efectos jurídicos a que haya lugar, Ciudad.
.c.p. **Expediente**

SIN TEXTO

"Edificios: Fase 5, Fase 6, Fase 7, Fase 10 (Restaurante) y Alberca"
Paraíso BB México, S. de R.L. de C.V.