

# 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-0046/05/18 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 que es diferente al lugar en dónde se realiza la actividad y/o para recibir notificaciones (página 1 de 53), teléfono y correo electrónico de particulares (página 1 de 53) y clave de la Credencial de Elector (página 1 de 53), nombre y firma de terceros autorizados para recibir notificaciones (página 1 de 53).

**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 Lic. Axxel G. Sotelo Espinosa de los Monteros, Delegado Federal de la SEMARNAT en Baja California Sur.**



**VI. Fecha y número del acta de sesión:** Resolución 124/2018/SIPOT, en la sesión celebrada el 23 de octubre de 2018.



SECRETARIA DE MEDIO AMBIENTE Y RECURSOS NATURALES

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

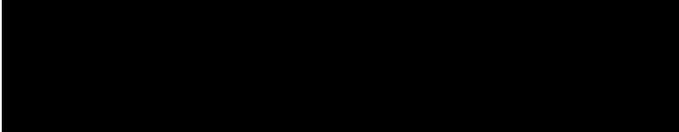


La Paz, Baja California Sur, a 16 de julio de 2018

OFICIO SEMARNAT-BCS.02.01.IA.506/18 ✓  
CLAVE DEL PROYECTO: 03BS2018TD043  
BITÁCORA: 03/MP-0046/05/18 ✓

*Recibi original  
17/Jul/2018*

C. SAMANTA NÚÑEZ HERNÁNDEZ  
REPRESENTANTE LEGAL DE  
INMOBILIARIA MARINA SAN LUCAS, S.A. DE C.V.



**VISTO:** Para resolver el expediente número **03/MP-0046/05/18**, respecto del Procedimiento de Evaluación y dictamen de la Manifestación de Impacto Ambiental Modalidad Particular del proyecto **“Ampliación de la Plaza Puerto Paraíso y Operación Etapa 2”**, para llevar a cabo la construcción, operación y mantenimiento de la ampliación de la plaza puerto paraíso la cual consiste en la construcción de 3 fases departamentales de 58, 89 y 404 departamentos respectivamente, un hotel de negocios, la ampliación del centro comercial y 45 villas, así como la operación y mantenimiento de un centro comercial con un área construida de 37,458.19 m<sup>2</sup>, destinados para 250 locales comerciales, estacionamiento de 4 niveles con 2,016 cajones y 154 amplias bodegas y una planta desalinizadora ubicada en el segundo nivel del estacionamiento con un título de concesión para explotar 270,000 m<sup>3</sup>/año de agua salobre y; adicionalmente se cuenta con una concesión para descarga de aguas residuales por un volumen 49,500 m<sup>3</sup>/año, a desarrollarse en el lote único fusionado de la Sección Marina Cabo San Lucas en una superficie de 88, 342.93 m<sup>2</sup>, en Cabo San Lucas, Municipio de Los Cabos, Baja California Sur, derivado de la solicitud presentada por la C. Samanta Núñez Hernández, Representante Legal de la empresa Inmobiliaria Marina Cabo San Lucas, S.A. de C.V., promovente del proyecto.

Para los efectos de la presente Resolución, a la empresa Inmobiliaria Marina Cabo San Lucas, S.A. de C.V., se le nombrará la **Promovente**; la actividad del proyecto será designada el **Proyecto** y la Manifestación de Impacto Ambiental Modalidad Particular, incluyendo sus anexos, serán denominados **MIA-P**; y

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 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

“Ampliación de la Plaza Puerto Paraíso y Operación Etapa 2”  
Inmobiliaria Marina San Lucas, S.A. de C.



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.506/18**

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; 4°, 5°, fracciones II y X, 28, fracción IX, 30, 35, fracción II, de la Ley General del Equilibrio Ecológico y la Protección al Ambiente; 2°, 4°, 5°, inciso Q, 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 24 de enero de 2014, se recibió en esta Delegación Federal escrito libre de fecha 09 de enero de 2014, mediante el cual la **Promovente**, sometió a evaluación de esta Delegación Federal de la Secretaría de Medio Ambiente y Recursos Naturales en Baja California Sur la **MIA-P** del **Proyecto** quedando registrada con la Bitácora 03/MP-008/01/14 y Clave de **Proyecto** 03BS2014TD007.
- II. Que el día 07 de abril de 2014, esta Delegación Federal de la Secretaría de Medio Ambiente y Recursos Naturales en Baja California Sur emitió el oficio Resolutivo SEMARNAT-BCS.02.01.IA.176/14, con una vigencia de **3 (Tres) años** para la etapa de Construcción y de **20 (veinte) años** para las etapas de Operación y Mantenimiento.
- III. Que el 21 de mayo de 2018, se recibió en esta Delegación Federal escrito libre de fecha 15 de mayo de 2018, mediante el cual la **Promovente**, sometió a evaluación de esta Delegación Federal de la Secretaría de Medio Ambiente y Recursos Naturales en Baja California Sur la **MIA-P** del **Proyecto** a desarrollarse en el lote único fusionado de la Sección Marina Cabo San Lucas en una superficie de 88, 342.93 m<sup>2</sup>, en Cabo San Lucas, Municipio de Los Cabos, Baja California Sur, en cumplimiento a lo dispuesto por los artículos 28 y 30, de la Ley General



del Equilibrio Ecológico y la Protección al Ambiente.

- IV. Del Análisis Integro de la **MIA-P**, se advierte que se pretenden llevar a cabo las siguientes obras:

#### **Departamentos Fase I**

La Fase I se ubicará sobre el 2º. Nivel del centro comercial (3er. Niv. del edificio) y consta de 58 deptos. Ocupará un área de 8,927 m<sup>2</sup> del segundo nivel del centro comercial. Este concepto consiste en la construcción, operación y mantenimiento de una sección de departamentos, el cual se desarrollará en 5 núcleos o tramos. Los departamentos serán de un nivel y contarán con terraza y roof garden sobre la azotea. Además se contará con área de suministro de hielo, área de bodegas, amenidades, bar, administración, mantenimiento, gimnasio, salón de usos múltiples, etc.

Los requerimientos de cajones de estacionamientos (58 cajones), cuartos de máquinas y zonas de almacenamiento para los departamentos y amenidades de la Fase I se ubicarán en el 4º Nivel del estacionamiento existente.

#### **Departamentos Fase II**

Este concepto consiste en la construcción, operación y mantenimiento de una sección de departamentos, que se desarrollan sobre el 5º nivel del edificio de Estacionamiento de Puerto Paraíso y que constará de 89 departamentos, sobre un área de desplante de 17,405.00 m<sup>2</sup>. El proyecto de estos departamentos se desarrolla en 4 niveles, con un área total de construcción habitable de 12,427.33 m<sup>2</sup> y terrazas cubiertas por 2,163.26 m<sup>2</sup>. Con un núcleo de Servicios (elevadores, escaleras y cuartos de servicio) de 1,283 m<sup>2</sup>. Con un área de amenidades de 875.52 m<sup>2</sup>. Andadores externos, asoleaderos y jardines por un total aproximado de 7,833.46 m<sup>2</sup>. Las villas o departamentos se distribuirán en 14 "núcleos" alrededor de 3 plazas principales.

#### **Departamentos Fase III**

Este concepto consiste en la construcción, operación y mantenimiento de 3 edificios de departamentos.

El proyecto se desplanta en las Fracciones 1 y 2 de Puerto Paraíso, actualmente terrenos baldíos con una superficie total de las 2 fracciones de 23,852.00 m<sup>2</sup>.



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.506/18

Esta Fase constará de 404 departamentos ubicados en 3 grupos de edificios de 9 niveles cada uno.

Con un Área Total Construida de 91,794.82 m<sup>2</sup>; de los cuales: 46,091.80 m<sup>2</sup> son de área habitable; 12,219.52 m<sup>2</sup> de terrazas cubiertas; 3,174.75 m<sup>2</sup> de Núcleos de servicios (escaleras, elevadores y cuartos de servicio) y 2 Sótanos para estacionamiento (aproximadamente 535 cajones), andén de carga y descarga, cuartos de máquinas y bodegas por un total de 28,930.00 m<sup>2</sup>. Y una superficie de áreas exteriores (alberca, espejos de agua, áreas ajardinadas, plazas de acceso, andadores y asoleaderos), de 18,450.00 m<sup>2</sup>.

### Hotel de Negocios

Este concepto consiste en la construcción, operación y mantenimiento de un hotel. El Hotel se localiza en la Fracción 4 de Puerto Paraíso, con un total de 204 habitaciones, en 7 niveles, con una superficie de desplante de 1,570.00 m<sup>2</sup> y un total de área construida de 8,353.00 m<sup>2</sup>.

En Planta Baja se localizarán, al sur oeste el Motor Lobby y los principales accesos a la plaza comercial, al este las conexiones con la plaza comercial actual, al oeste el acceso al hotel *business* y a las villas; al norte un segundo acceso a las villas. En este nivel se desarrollará la zona comercial, formada por restaurante, tienda ancla de autoservicio, locales comerciales de diferentes dimensiones y las circulaciones y servicios propios de esta actividad.

Nivel Mezzanine 1 Estacionamiento:

En este nivel se localizará el pasillo de comunicación entre el nivel de estacionamiento existente con el *travelator* (circulación mecánica vertical) que da acceso a la Planta Baja Comercial.

Nivel 1:

En este nivel se localizará la segunda zona de locales comerciales, área de comida gourmet, circulaciones, servicios y la conexión a la plaza comercial actual; también estará de forma independiente el primer nivel del hotel que alojará a las áreas públicas y de servicios; integrando una alberca semi-pública y la zona de restaurantes del hotel.

Nivel Mezzanine 2 Estacionamiento:



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.506/18

En este nivel se localizará el lobby de acceso a las villas, es la comunicación principal entre el estacionamiento de residentes y circulación vertical hacia el nivel 2.

### Nivel 2:

En este nivel del proyecto estará el primer nivel de habitaciones del hotel con 34 módulos hoteleros, circulaciones y servicios; también se encuentran de forma independiente el primer nivel de viviendas con 25 unidades. Se desarrollará un área de amenidades con alberca y jacuzzis para dar servicio a las viviendas.

### Nivel 3:

Este nivel es el segundo nivel de habitaciones del hotel con 34 módulos hoteleros, circulaciones y servicios, también será el segundo nivel de vivienda con 20 unidades y la segunda planta de 5 unidades desarrolladas en dos niveles.

### Nivel 4:

Este nivel será el tercer nivel de habitaciones del hotel con 34 módulos hoteleros, circulaciones y servicios. En esta misma planta estarán las terrazas o roof garden de las viviendas.

### Niveles 5, 6 y 7:

En estos tres últimos niveles del hotel estarán las habitaciones formadas por un total de 102 módulos hoteleros (34 por nivel).

### **Ampliación del centro comercial**

La ampliación de la Plaza Comercial se llevará a cabo en el terreno de la Fracción 4, que tiene una superficie de 15,902.32 m<sup>2</sup>. Con un desplante sobre el terreno de 11,800.00 m<sup>2</sup>; contará con 2 niveles con un total de área construida de 24,936.00 m<sup>2</sup>.

### **Nivel Mezzanine 1 Estacionamiento:**

En este nivel se desarrollará la ampliación del Centro Comercial, formada por restaurante, tienda ancla de autoservicio, locales comerciales de diferentes dimensiones y las circulaciones y servicios propios de esta actividad. En este nivel se localizará el pasillo de comunicación entre el nivel de estacionamiento existente con el *travelator* (circulación mecánica vertical) que da acceso a la Planta Baja Comercial.

### **Nivel 2:**

"Ampliación de la Plaza Puerto Paraíso y Operación Etapa 2"  
Inmobiliaria Marina San Lucas, S.A. de C.

5 / 52



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.506/18**

En este nivel se localizará la segunda zona de locales comerciales, área de comida gourmet, circulaciones, servicios y la conexión a la plaza comercial actual.

**Villas (Construcción a futuro)**

Estarán compuestas de 45 unidades, distribuidas en dos niveles, con una superficie construida de 7,241.00 m<sup>2</sup>; estas villas se desplantan sobre la ampliación del centro comercial; tal como se detalla a continuación.

Nivel Mezzanine 2 Estacionamiento:

En este nivel se localizará el lobby de acceso a las villas, es la comunicación principal entre el estacionamiento de residentes y circulación vertical hacia el nivel 2.

Nivel 2:

En este nivel del proyecto se encuentran de forma independiente el primer nivel de las villas con 25 unidades. Se desarrollará un área de amenidades con alberca y jacuzzis para dar servicio a las villas.

Nivel 3:

Este nivel es el segundo nivel de vivienda con 20 unidades y la segunda planta de 5 unidades desarrolladas en dos niveles.

Nivel 4:

En este nivel estarán las terrazas o roof garden de las villas.

Las villas han sido diseñadas con una extensa superficie de terrazas y circulaciones, para el mejor esparcimiento de los habitantes, adicionalmente algunas de ellas podrán contar con roof garden propio.

**Las 45 villas se desarrollarán en 3 tipos:**

Tipo 1: Consta de 20 módulos que contarán con estancia – comedor, 1 ó 2 recámaras, cocina, 2 baños completos y terraza a nivel con jacuzzi sala exterior.

Tipo 2: Consta de 20 módulos que contarán con estancia – comedor, 1- 2 ó 3 recámaras, cocina, 2 ó 3 baños completos y escaleras exteriores que comunican con el roof garden.

Tipo 3: Consta de 5 módulos de 2 niveles que contarán con estancia – comedor, 3 ó 4 recámaras, cocina, 3 ó 4 baños completos, 1 toilet para servicio de visitas en PB y escaleras que comunican interiormente con el roof garden.



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.506/18**

El 4º Nivel del estacionamiento existente, tiene una superficie de 17,405.00 m<sup>2</sup> mismos que se aprovecharán para estacionamientos para BOH de Fase I, Fase II y Fase IV.

La dosificación de las obras nuevas se observa en el siguiente cuadro:

Concepto	Superficie (m <sup>2</sup> )	Superficie (ha)	%
Centro comercial y Departamentos Fase I	29,384.21	2.938	33.26
Estacionamiento y Departamentos Fase II	19,203.82	1.920	21.74
Departamentos Fase III	23,852.57	2.385	27.00
Hotel de negocios, Ampliación Centro Comercial y Villas	15,902.32	1.590	18.00
<b>Totales</b>	<b>88,342.92</b>	<b>8.834</b>	<b>100.00</b>

**Las áreas construidas y que actualmente se encuentran en la etapa de operación son las siguientes:**

**Centro Comercial.**

Actualmente el Centro Comercial cuenta con un área construida de aproximadamente 37,458.19 m<sup>2</sup>, destinados para 250 locales comerciales destinados a la renta; orientados a tiendas sub-ancla, zonas recreativas, áreas de comida rápida, restaurantes, bancos, pasillos, áreas de servicio, así como un amplio estacionamiento de 4 niveles con 2,016 cajones y 154 amplias bodegas.

**Primer Nivel:**

En el primer nivel (indoor mall) denominado como "Nivel Marina o Galería" encontramos 135 locales en 18,339.68 m<sup>2</sup>; con una altura de 5.95 m.

**Nivel Terraza:**

El segundo nivel de la Plaza (outdoor mall) cuenta con 114 locales en 14,873.36 m<sup>2</sup>. Se cuenta con una altura de 5.45 m en toda el área cubierta.

**Tercer Nivel:**

Puerto Paraíso y su tercer nivel está conformado por 4,245.15 m<sup>2</sup> ocupados por elevadores, escaleras eléctricas y sanitarios que albergan el funcionamiento 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.506/18**

10 salas de cine operadas por Cinemex, con la más alta tecnología de audio y video.

**Estacionamiento**

Este edificio se desarrolla en la Fracción 3 de Puerto Paraíso cuya superficie es de 19,203.82 m<sup>2</sup>. Actualmente la superficie construida total del edificio de estacionamiento es de 69,910.00 m<sup>2</sup>; distribuida de la siguiente manera:

Primer nivel: 17,405.00 m<sup>2</sup>; Segundo nivel: 17,695.00 m<sup>2</sup>; Tercer nivel: 17,405.00 m<sup>2</sup> Cuarto nivel: 17,405.00 m<sup>2</sup> y Nivel azotea: donde se construirá la Fase II de Departamentos.

En la P.B se cuenta con área para 4 autobuses turísticos, áreas para bodegas y cuartos de máquinas para equipos de bombeo, cuartos de máquinas para equipo del aire acondicionado; subestaciones eléctricas; planta desaladora; acometida telefónica, sanitarios públicos y otros servicios.

- V. Que el día 23 de mayo de 2018, 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 23 de mayo de 2018.
- VI. Que el 24 de mayo 2018, en cumplimiento a lo dispuesto en los artículo 34, fracción I, de la Ley General del Equilibrio Ecológico y la Protección al Ambiente, en relación con el 37, de su Reglamento en Materia de Evaluación del Impacto Ambiental, la Secretaría de Medio Ambiente y Recursos Naturales publicó a través de la Separata número DGIRA/025/18, de su Gaceta Ecológica y en la página electrónica de su Portal [sinat.semarnat.gob.mx/Gacetas/archivos2018/gaceta\\_25-18.pdf](http://sinat.semarnat.gob.mx/Gacetas/archivos2018/gaceta_25-18.pdf) el listado de proyectos sometidos al Procedimiento de Evaluación de Impacto y Riesgo Ambiental durante el periodo comprendido del 17 al 23 de mayo de 2018, dentro de los cuales se incluyó la solicitud de la **Promovente** para que ésta Delegación Federal, en uso de las atribuciones que le confieren 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 Secretaria de Medio Ambiente y Recursos Naturales, diera inicio al Procedimiento de Evaluación de Impacto Ambiental del **Proyecto**.
- VII. 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



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.506/18

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 mediante oficio SEMARNAT-BCS.02.01.IA.348/18, del 25 de mayo de 2018, solicitó a la Delegación de la Procuraduría Federal de Protección al Ambiente en el Estado, informar si el **Proyecto** tiene algún procedimiento administrativo instaurado sin concluir o existe inicio de obras. Dicha solicitud fue recibida el 01 de junio de 2018.

- VIII. Que el 25 de mayo de 2018, 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 Turismo, Economía y Sustentabilidad 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.349/18, dirigido al Lic. Luis Genaro Ruíz Hernández, Secretario de Turismo, Economía y Sustentabilidad del Gobierno del Estado de Baja California Sur.
  - SEMARNAT-BCS.02.01.IA.350/18, dirigido al Lic. Arturo de La Rosa Escalante, Presidente Municipal de Los Cabos.
- IX. Que el 04 de junio de 2018, una vez integrado el expediente del **Proyecto**, registrado con el número **03/MP-0046/05/18**, 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.
- X. Que el 20 de junio de 2018, se recibió en esta Delegación Federal el oficio PFFA/10.1/979/2018, mediante el cual la Delegación de la Procuraduría Federal de Protección al Ambiente en el Estado, en respuesta a lo solicitado en el Resultando VII, manifiesta lo siguiente:

“... al respecto es de indicarse después de una búsqueda exhaustiva, que el citado proyecto

“Ampliación de la Plaza Puerto Paraíso y Operación Etapa 2”  
Inmobiliaria Marina San Lucas, S.A. de C.



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.506/18**

no cuenta con procedimientos administrativos pendientes por concluir.”

- XI. Que a la fecha de elaboración de la presente Resolución no se han recibido en esta Delegación Federal de la Secretaría de Medio Ambiente y Recursos Naturales las opiniones de la Secretaría de Turismo, Economía y Sustentabilidad del Gobierno del Estado de Baja California Sur y al Ayuntamiento de Los Cabos tal como se estableció en el RESULTANDO VIII.
- XII. 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.** De conformidad con lo 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, XXIX, 38, 39 y 40, fracciones IX, Incisos c, XIX, XXXV 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 a 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, fracción IX, 30, 35, fracción II, de la Ley General del Equilibrio Ecológico y la Protección al Ambiente; 2º, 4º, 5º inciso Q, 9º, 10 fracción II, 12, 17, 19, 21, 24, 25, 26, 27, 38, 39, 42, 44, 45, fracción II, 46 al 50, de su Reglamento en Materia de Evaluación del Impacto Ambiental, esta Delegación Federal cuenta con atribuciones para evaluar y resolver las Manifestaciones de Impacto Ambiental de las obras y actividades de competencia de la Federación y expedir, cuando proceden las autorizaciones para su realización.

**SEGUNDO.** Que el artículo 5º, 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,



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.506/18**

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, operación y mantenimiento de un desarrollo inmobiliario que afecta ecosistema costero requiere de ser evaluado en Materia de Impacto Ambiental por esta Delegación Federal y al ser regulado por leyes federales 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, 2, fracción XXX, 19, fracciones XXIII, XXV, XXIX, 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 dictaminar en Materia de Impacto Ambiental.

**CUARTO.** 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-004-SEMARNAT-2002, NOM-041-SEMARNAT-2006, NOM-045-SEMARNAT-2006, NOM-080-SEMARNAT-1999 y NOM-081-SEMARNAT-1996, así como así como en lo dispuesto en el Programa del Plan Director de Desarrollo Urbano San José del Cabo-Cabo San Lucas 2040 y el Ordenamiento Ecológico para el Desarrollo Urbano y Turístico del Municipio de Los Cabos. Destacando los puntos siguientes.

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

Cabe precisar que del análisis íntegro de la **MIA-P**, se advierte que la **Promovente** pretenden llevar a cabo la construcción, operación y mantenimiento de:

**Departamentos Fase I**

La Fase I se ubicará sobre el 2°. Nivel del centro comercial (3er. Niv. del edificio) y consta de 58 deptos. Ocupará un área de 8,927 m<sup>2</sup> del segundo nivel del centro comercial. Este concepto consiste en la construcción, operación y mantenimiento de una sección de departamentos, el cual se desarrollará en 5 núcleos o tramos. Los departamentos serán de un nivel y contarán con terraza y roof garden sobre la azotea. Además se contará con área de suministro de hielo, área de bodegas, amenidades, bar, administración, mantenimiento, gimnasio, salón de usos múltiples, etc.

**“Ampliación de la Plaza Puerto Paraíso y Operación Etapa 2”**  
**Inmobiliaria Marina San Lucas, S.A. de C.**



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.506/18**

Los requerimientos de cajones de estacionamientos (58 cajones), cuartos de máquinas y zonas de almacenamiento para los departamentos y amenidades de la Fase I se ubicará en el 4º Nivel del estacionamiento existente.

### **Departamentos Fase II**

Este concepto consiste en la construcción, operación y mantenimiento de una sección de departamentos, que se desarrollan sobre el 5º nivel del edificio de Estacionamiento de Puerto Paraíso y que constará de 89 departamentos, sobre un área de desplante de 17,405.00 m<sup>2</sup>. El proyecto de estos departamentos se desarrolla en 4 niveles, con un área total de construcción habitable de 12,427.33 m<sup>2</sup> y terrazas cubiertas por 2,163.26 m<sup>2</sup>. Con un núcleo de Servicios (elevadores, escaleras y cuartos de servicio) de 1,283 m<sup>2</sup>. Con un área de amenidades de 875.52 m<sup>2</sup>. Andadores externos, asoleaderos y jardines por un total aproximado de 7,833.46 m<sup>2</sup>. Las villas o departamentos se distribuirán en 14 "núcleos" alrededor de 3 plazas principales.

### **Departamentos Fase III**

Este concepto consiste en la construcción, operación y mantenimiento de 3 edificios de departamentos.

El proyecto se desplanta en las Fracciones 1 y 2 de Puerto Paraíso, actualmente terrenos baldíos con una superficie total de las 2 fracciones de 23,852.00 m<sup>2</sup>.

Esta Fase constará de 404 departamentos ubicados en 3 grupos de edificios de 9 niveles cada uno.

Con un Área Total Construida de 91,794.82 m<sup>2</sup>; de los cuales: 46,091.80 m<sup>2</sup> son de área habitable; 12,219.52 m<sup>2</sup> de terrazas cubiertas; 3,174.75 m<sup>2</sup> de Núcleos de servicios (escaleras, elevadores y cuartos de servicio) y 2 Sótanos para estacionamiento (aproximadamente 535 cajones), andén de carga y descarga, cuartos de máquinas y bodegas por un total de 28,930.00 m<sup>2</sup>. Y una superficie de áreas exteriores (alberca, espejos de agua, áreas ajardinadas, plazas de acceso, andadores y asoleaderos), de 18,450.00 m<sup>2</sup>.

### **Hotel de Negocios**

Este concepto consiste en la construcción, operación y mantenimiento de un hotel. El Hotel se localiza en la Fracción 4 de Puerto Paraíso, con un total de 204 habitaciones, en 7 niveles, con una superficie de desplante de 1,570.00 m<sup>2</sup> y un total de área construida de 8,353.00 m<sup>2</sup>.



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.506/18**

En Planta Baja se localizarán, al sur oeste el Motor Lobby y los principales accesos a la plaza comercial, al este las conexiones con la plaza comercial actual, al oeste el acceso al hotel *business* y a las villas; al norte un segundo acceso a las villas. En este nivel se desarrollará la zona comercial, formada por restaurante, tienda ancla de autoservicio, locales comerciales de diferentes dimensiones y las circulaciones y servicios propios de esta actividad.

Nivel Mezzanine 1 Estacionamiento:

En este nivel se localizará el pasillo de comunicación entre el nivel de estacionamiento existente con el *travelator* (circulación mecánica vertical) que da acceso a la Planta Baja Comercial.

Nivel 1:

En este nivel se localizará la segunda zona de locales comerciales, área de comida gourmet, circulaciones, servicios y la conexión a la plaza comercial actual; también estará de forma independiente el primer nivel del hotel que alojará a las áreas públicas y de servicios; integrando una alberca semi-pública y la zona de restaurantes del hotel.

Nivel Mezzanine 2 Estacionamiento:

En este nivel se localizará el lobby de acceso a las villas, es la comunicación principal entre el estacionamiento de residentes y circulación vertical hacia el nivel 2.

Nivel 2:

En este nivel del proyecto estará el primer nivel de habitaciones del hotel con 34 módulos hoteleros, circulaciones y servicios; también se encuentran de forma independiente el primer nivel de viviendas con 25 unidades. Se desarrollará un área de amenidades con alberca y jacuzzis para dar servicio a las viviendas.

Nivel 3:

Este nivel es el segundo nivel de habitaciones del hotel con 34 módulos hoteleros, circulaciones y servicios, también será el segundo nivel de vivienda con 20 unidades y la segunda planta de 5 unidades desarrolladas en dos niveles.

Nivel 4:

Este nivel será el tercer nivel de habitaciones del hotel con 34 módulos hoteleros, circulaciones y servicios. En esta misma planta estarán las terrazas o roof garden de las viviendas.

Niveles 5, 6 y 7:

**"Ampliación de la Plaza Puerto Paraíso y Operación Etapa 2"**  
**Inmobiliaria Marina San Lucas, S.A. de C.**



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.506/18**

En estos tres últimos niveles del hotel estarán las habitaciones formadas por un total de 102 módulos hoteleros (34 por nivel).

**Ampliación del centro comercial**

La ampliación de la Plaza Comercial se llevará a cabo en el terreno de la Fracción 4, que tiene una superficie de 15,902.32 m<sup>2</sup>. Con un desplante sobre el terreno de 11,800.00 m<sup>2</sup>; contará con 2 niveles con un total de área construida de 24,936.00 m<sup>2</sup>.

**Nivel Mezzanine 1 Estacionamiento:**

En este nivel se desarrollará la ampliación del Centro Comercial, formada por restaurante, tienda ancla de autoservicio, locales comerciales de diferentes dimensiones y las circulaciones y servicios propios de esta actividad. En este nivel se localizará el pasillo de comunicación entre el nivel de estacionamiento existente con el *travelator* (circulación mecánica vertical) que da acceso a la Planta Baja Comercial.

**Nivel 2:**

En este nivel se localizará la segunda zona de locales comerciales, área de comida gourmet, circulaciones, servicios y la conexión a la plaza comercial actual.

**Villas**

Estarán compuestas de 45 unidades, distribuidas en dos niveles, con una superficie construida de 7,241.00 m<sup>2</sup>; estas villas se desplantan sobre la ampliación del centro comercial; tal como se detalla a continuación.

**Nivel Mezzanine 2 Estacionamiento:**

En este nivel se localizará el lobby de acceso a las villas, es la comunicación principal entre el estacionamiento de residentes y circulación vertical hacia el nivel 2.

**Nivel 2:**

En este nivel del proyecto se encuentran de forma independiente el primer nivel de las villas con 25 unidades. Se desarrollará un área de amenidades con alberca y jacuzzis para dar servicio a las villas.

**Nivel 3:**

Este nivel es el segundo nivel de vivienda con 20 unidades y la segunda planta de 5 unidades desarrolladas en dos niveles.

**Nivel 4:**

En este nivel estarán las terrazas o roof garden de las villas.



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.506/18**

Las villas han sido diseñadas con una extensa superficie de terrazas y circulaciones, para el mejor esparcimiento de los habitantes, adicionalmente algunas de ellas podrán contar con roof garden propio.

**Las 45 villas se desarrollarán en 3 tipos:**

Tipo 1: Consta de 20 módulos que contarán con estancia – comedor, 1 ó 2 recámaras, cocina, 2 baños completos y terraza a nivel con jacuzzi sala exterior.

Tipo 2: Consta de 20 módulos que contarán con estancia – comedor, 1- 2 ó 3 recámaras, cocina, 2 ó 3 baños completos y escaleras exteriores que comunican con el roof garden.

Tipo 3: Consta de 5 módulos de 2 niveles que contarán con estancia – comedor, 3 ó 4 recámaras, cocina, 3 ó 4 baños completos, 1 toilet para servicio de visitas en PB y escaleras que comunican interiormente con el roof garden.

El 4º Nivel del estacionamiento existente, tiene una superficie de 17,405.00 m<sup>2</sup> mismos que se aprovecharán para estacionamientos para BOH de Fase I, Fase II y Fase IV. La dosificación de las obras nuevas se observa en el siguiente cuadro:

Concepto	Superficie (m <sup>2</sup> )	Superficie (ha)	%
Centro comercial y Departamentos Fase I	29,384.21	2.938	33.26
Estacionamiento y Departamentos Fase II	19,203.82	1.920	21.74
Departamentos Fase III	23,852.57	2.385	27.00
Hotel de negocios, Ampliación Centro Comercial y Villas	15,902.32	1.590	18.00
<b>Totales</b>	<b>88,342.92</b>	<b>8.834</b>	<b>100.00</b>

Las actividades que pretende el **Proyecto** no se realizarán dentro de algún Área Natural Protegida de carácter Federal, Estatal o Municipal.

**B).- ASPECTOS ABIÓTICOS**

**Clima**

El **Proyecto** se ubica según la clasificación climática de Kopen modificada por García dentro de un clima tipo BW(h')hw(x'), catalogado dentro de los secos muy cálidos. Corresponde al grupo de clima seco que caracteriza a un área donde la manifestación



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.506/18

de los elementos meteorológicos (precipitación, temperatura) presentan condiciones tales que la evaporación excede a la precipitación y se presenta una temperatura media anual mayor a 22°C y con una temperatura del mes más frío mayor a 18°C.

A nivel área del **Proyecto**, tenemos que los meses con mayor precipitación son septiembre y agosto con 116.1 y 51.8 mm, respectivamente; mientras que los meses con menor precipitación son mayo y junio con 0.1 y 0.00 mm, respectivamente, teniendo una precipitación promedio anual de 254.9 mm.

### Geología y Geomorfología

La Península inició su formación en el Cretácico medio cuando fenómenos de subducción causaron un vulcanismo andesítico, desde Arizona hasta el Sur de Sinaloa. A finales de este período la Península comenzó a moverse hacia el noroeste y a principios del Terciario se separó del continente formando el Proto-golfo, comenzando a delimitarse entonces su actual morfología.

La historia anterior a la era Mesozoica de la Península, es bastante oscura. Escasas secuencias rocosas al oriente del Estado de Baja California y en Sonora muestran que el Noroeste de México estuvo constituido por una margen pasiva o frontera de deslizamiento entre las placas oceánica y continental.

Los eventos orogénicos, como resultado de las introducciones de las placas Pacífico y Americana, causaron nuevos levantamientos de las cordilleras peninsulares y la Región de Los Cabos quedó permanentemente conectada al resto de la Península. Fue hasta entonces cuando Baja California adquirió sus características geográficas y fisiográficas actuales.

Conforme a lo anterior, el Sistema Ambiental definido para el **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 km<sup>2</sup> y se ubica en una porción del Municipio de La Paz y en la totalidad del Municipio de Los Cabos.

### Suelo.

Dentro del sitio **Proyecto** se tiene el siguiente tipo de suelo:

Fluvisol eútrico. El material original lo constituyen depósitos, predominantemente recientes, de origen fluvial, lacustre o marino. Se encuentran en áreas periódicamente



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.506/18

inundadas, a menos que estén protegidas por diques, de llanuras aluviales, abanicos fluviales y valles pantanosos. Aparecen sobre todos los continentes y cualquier zona climática. El perfil es de tipo AC con evidentes muestras de estratificación que dificultan la diferenciación de los horizontes, aunque es frecuente la presencia de un horizonte Ah muy conspicuo. Los rasgos redoximórficos son frecuentes, sobre todo en la parte baja del perfil. Los Fluvisoles suelen utilizarse para cultivos de consumo, huertas y, frecuentemente, para pastos. Es habitual que requieran un control de las inundaciones, drenajes artificiales y que se utilicen bajo regadío. Cuando se drenan, los Fluvisoles típicos sufren una fuerte acidificación acompañada de elevados niveles de aluminio.

### Hidrología superficial

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 km<sup>2</sup>, 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. Esta cuenca 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.

El patrón topográfico del área cercana al proyecto ha sido fuertemente modificado por la población de Cabo San Lucas, y por ende en el Sistema Ambiental delimitado para el **Proyecto** no se identificaron escurrimientos superficiales de ningún tipo.

### C).- ASPECTOS BIÓTICOS

#### Flora

Como ya se ha mencionado, la superficie que se propone para el desarrollo del proyecto se encuentra en su mayor parte ya construida y el resto del predio se encuentra desprovisto de vegetación, **por consiguiente el uso de suelo es catalogado como no forestal.**

#### Fauna

En el área del **Proyecto** se encontraron las siguientes especies de fauna:

#### Aves





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.506/18

No.	Nombre común	Nombre científico	Familia	NOM-059-SEMARNAT-2010
1	Paloma alas blancas	<i>Zenaida asiatica</i>	Columbidae	
2	Torcasita	<i>Columbina passerina</i>	Columbidae	
3	Cardenal rojo	<i>Cardinalis cardinalis</i>	Cardinalidae	
4	Baloncillo	<i>Auriparus flaviceps</i>	Remizidae	
5	Matraca del desierto	<i>Campylorhynchus brunneicapillus</i>	Troglodytidae	
6	Lelo	<i>Myiarchus cinerascens</i>	Tyrannidae	
<b>Total</b>				

Mamíferos

Debido a que el área del proyecto se localiza en la zona urbana de San Lucas la presencia de este grupo de fauna es muy reducido por lo que mediante los recorridos realizados se registraron solamente 2 especies, pertenecientes a las familias Leporidae y Sciuridae, tal y como se muestra en la siguiente tabla.

No.	Nombre común	Nombre científico	Familia	NOM-059-SEMARNAT-2010
1	Liebre cola negra	<i>Lepus californicus</i>	Leporidae	
2	Juancito	<i>Ammospermophilus leucurus</i>	Sciuridae	
<b>Total</b>				

Reptiles

En cuanto al grupo de los reptiles, se registraron 3 especies tal y como se muestra en la siguiente tabla y figura.

No.	Nombre común	Nombre científico	Familia	NOM-059-SEMARNAT-2010
1	Huico	<i>Cnemidophorus hyperythrus</i>	Teiidae	
2	Güico	<i>Cnemidophorus tigris</i>	Teiidae	
3	Iguana del desierto	<i>Dipsosaurus dorsalis</i>	Iguanidae	
<b>Total</b>				



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.506/18

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

***Etapas de selección y preparación del sitio***

En la etapa de selección y preparación del sitio se identificaron 43 impactos, de los cuales 29 serán adversos y 14 benéficos. Ninguno de los impactos adversos esperados en esta etapa del proyecto fue valorado como severo o crítico, uno es considerado como significativo y es causado por la compactación del suelo para la construcción; mientras que 10 resultaron con un valor de moderadamente significativo. El resto de los impactos identificados fueron valorados compatibles con el medio. A continuación se presenta la descripción y valoración de los impactos más importantes que podrían ser causados en esta etapa del proyecto.

**Disminución de la calidad del suelo**

Este impacto ocurrirá sobre la capa de suelo de zonas muy localizadas y consistirá en alteraciones básicamente físicas, específicamente en las áreas que aún se encuentran libres de construcción. Se presentará principalmente sobre las áreas destinadas a la construcción de los nuevos edificios del proyecto. Este impacto se valora como moderadamente significativo. La importancia de este impacto está determinada principalmente por su persistencia a largo plazo y la superficie afectada dentro del predio del proyecto, pero su efecto es evaluado como muy localizado y con posibilidad de recuperar algunas de sus cualidades; además, se trata de un predio catalogado dentro de un área con potencial de aprovechamiento, con base en el POET municipal. Parte del suelo se puede recuperar para fortalecer áreas de jardinería o las zonas donde no ocurra sellamiento del suelo.

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

La construcción del proyecto y ocupación del predio implica una pérdida de hábitat para la fauna, pero la superficie donde se pretende desarrollar el proyecto no cumple cabalmente la función de hábitat; dada su nula cobertura vegetal y poca disponibilidad de alimento para la fauna. Por otra parte, el número de especies de fauna que resultarán afectadas será muy bajo. Los impactos causados sobre la fauna se califican como moderados debido a que son efectos con persistencia a largo plazo y son reversibles sólo en el mediano plazo. La intensidad de dicho impacto es escasamente media debido a que la fauna es un factor ambiental que resultó con un valor bajo durante la fase de diagnóstico. Se trata de fauna compuesta por animales terrestres pequeños con un alto grado de tolerancia a la presencia humana.



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.506/18**

### **Desplazamiento de fauna**

El desplazamiento de fauna tiene un efecto moderadamente significativo. La importancia de este impacto se debe principalmente a que es reversible en el mediano plazo y su recuperación sería sólo parcial. El valor de importancia de este impacto es bajo debido a que se trata de un efecto muy localizado. Además, la fauna en el sitio ya presenta un efecto adverso por la presencia humana en los alrededores y se estima que no tendrá problema para reubicarse en áreas aledañas, puesto que estas especies son tolerantes a la presencia y actividades humanas.

### **Etapas de construcción**

Durante la etapa de construcción se producirán un total de 59 impactos adversos. Ningún impacto adverso llega a ser severo o crítico, y solamente 19 llegan a ser moderados, el resto son compatibles con el medio. Cuatro de los impactos moderados son causados por la excavación, relleno y compactación del suelo; cinco por la construcción de los edificios; tres más por las actividades de acarreo de materiales y cinco más por la operación de maquinaria y equipo durante las actividades del proyecto. Los factores más afectados por estas actividades son el suelo y el paisaje. Los impactos benéficos de esta etapa serán dieciocho. Catorce de estos impactos benéficos se han evaluado como poco significativos y solamente cuatro como significativo. A continuación se muestra la descripción y valoración de los impactos adversos más importantes.

### **Disminución de la calidad del suelo por efecto de relleno y cimentación**

Este impacto ocurrirá sobre la capa de suelo de zonas destinadas a la construcción de los edificios. En un principio consistirá en alteraciones físicas, aunque posteriormente, una vez que el suelo sea mezclado y quede cubierto por las construcciones, perderá cualidades químicas y biológicas. Este impacto es valorado como moderado y los criterios que más determinan su valor son su persistencia de largo plazo y su irreversibilidad, pero es un efecto de poca extensión.

### **Pérdida de suelo**

Este impacto es provocado por la construcción de las nuevas edificaciones. Se trata de un impacto que viene a reducir el potencial productivo de tipo agrícola, pecuario y forestal de la región, pero este es un efecto que no sólo es provocado por el presente proyecto sino por la poca alentadora expectativa del sector agropecuario y forestal en la región. El impacto es valorado como moderado y se debe principalmente a que en la región es poco practicada la agricultura de riego y el nuevo uso de suelo propuesto para el proyecto es el de mayor demanda.



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.506/18**

**Disminución en la calidad del hábitat**

El hábitat para la fauna que será modificado por la construcción de los edificios y la obra de protección, entre sus características resulta de mayor persistencia y menor recuperabilidad y reversibilidad, de cualquier manera, el impacto no será terminal. El efecto será sobre una fauna compuesta de animales terrestres pequeños con tolerancia a un alto grado de presencia humana y habituada a vivir en un medio fragmentado. El impacto de la construcción sobre el hábitat es valorado moderado. La intensidad de este impacto es limitada debido a que la fauna es un factor ambiental que resultó con un valor bajo durante la fase de diagnóstico.

**Reducción de la naturalidad del paisaje**

El impacto de la construcción sobre la naturalidad del paisaje se debe a que el establecimiento de las edificaciones representa la aparición de objetos artificiales en el escenario. De cualquier manera, este efecto es valorado como moderado debido a su limitada extensión y su parcial recuperabilidad. La intensidad de este impacto es media, limitada porque el paisaje regional tiene poco valor (ver sección de diagnóstico ambiental), esto se debe a que en los alrededores del área de influencia existen zonas con una significativa presencia de fraccionamientos, hoteles y desarrollos comerciales; y en general el paisaje ya está modificado por la zona urbana de Cabo San Lucas.

**Etapas de operación y/o mantenimiento**

El número de impactos adversos que se pueden producir por la operación del proyecto es de 10, aunque ninguno se valora como crítico ni severo y sólo 3 de ellos se valoran como moderados, el resto son compatibles con el medio. Los impactos adversos más importantes se pueden presentar debido a al tránsito de las personas por las vías de acceso con las consecuentes molestias para la fauna silvestre así como por la operación de la desalinizadora. En la evaluación también se determinó la ocurrencia de 5 impactos benéficos, uno de ellos resulta moderadamente significativo y es provocada por la derrama económica desde el punto de vista empleo que pretende arrojar el proyecto.

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

La ocupación del predio implica una pérdida de hábitat para la fauna, pero la superficie donde se pretende desarrollar el proyecto no cumple cabalmente la función de hábitat; dada su nula cobertura vegetal y poca disponibilidad de alimento para la fauna. Por otra parte, el número de especies de fauna que resultarán afectadas será muy bajo. Los impactos causados por la operación del proyecto sobre la fauna se califican como moderados debido a que son efectos con persistencia a largo plazo y son reversibles sólo en el mediano plazo. La intensidad de dicho impacto es escasamente media debido a que la fauna es un factor ambiental que resultó con un valor bajo durante la fase de



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.506/18**

diagnóstico. Se trata de fauna compuesta por animales terrestres pequeños con un alto grado de tolerancia a la presencia humana.

### **Desplazamiento de fauna**

El desplazamiento de fauna tiene un efecto moderadamente significativo durante la etapa de operación del proyecto. La importancia de este impacto se debe principalmente a que es reversible en el mediano plazo y su recuperación sería sólo parcial. El valor de importancia de este impacto es bajo debido a que se trata de un efecto muy localizado. Además, la fauna en el sitio ya presenta un efecto adverso por la presencia humana en los alrededores y se estima que no tendrá problema para reubicarse en áreas aledañas, puesto que estas especies son tolerantes a la presencia y actividades humanas.

### **Disminución en la calidad del aire y estructura del suelo**

El impacto sobre estos dos factores será provocado por el tránsito de carros y personas por las vías de acceso y en el interior del predio. La magnitud de este impacto se considera moderada debido a su baja extensión dentro del terreno, y a que con la utilización de pavimento en las vialidades internas del proyecto se mitigarán los efectos ocasionados en la calidad del aire, sin embargo, la afectación a la estructura del suelo se considera no mitigable y pasa a formar parte de los impactos residuales del proyecto.

### **Generación de residuos**

En términos generales, la desalinizadora opera de la siguiente manera: recoge agua del mar a través de uno pozo. Esta agua se ha filtrado de forma natural, desde el mar hasta el pozo, y es bombeada gracias a la acción de una bomba hacia un filtro de arena en donde se separan las partículas en suspensión, como la arena del agua. El agua pasa a otros filtros de cartuchos, donde es filtrada más minuciosamente. Posteriormente el agua pasa a través de bastidores donde se produce la ósmosis inversa. El agua así obtenida, tiene una concentración alta de sales, el agua salada procedente de la ósmosis es desechada y vertida al mar por medio del pozo de absorción, con lo que de esa manera se mitigarán los impactos generados por este proceso. El agua obtenida se va almacenando en un depósito.

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

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



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.506/18

**F).- DICTAMEN TÉCNICO.**

Si bien es cierto que el **Proyecto** ya fue evaluado una vez en todas sus etapas las cuales se autorizaron, en esta ocasión se evalúan igualmente todas además de adicionar más estructura de construcción la cual a saber y opinar de esta Delegación Federal incrementara el impacto visual en la zona aledaña al **Proyecto**. Aun con este incremento el **Proyecto** cumple con las normatividad ambiental a la cual se está sometiendo.

Por lo que de acuerdo con lo establecido en la **MIA-P** y dadas las características del **Proyecto**, se prevé que se ocasionarán impactos ambientales factibles de ser compensados y/o mitigados. En este sentido los impactos ambientales más significativos que ocasionará el desarrollo del **Proyecto** y que fueron identificados por la **Promovente**, se generarán durante la etapa de Construcción del **Proyecto**.

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

Que las obras y/o actividades relativas a la construcción, operación y mantenimiento del **Proyecto** 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 documentación exhibida y al cumplimiento de los Términos y Condicionantes del presente Resolutivo, para minimizar los impactos ambientales adversos que puedan ocasionarse sobre los componentes ambientales del área de influencia del **Proyecto**.

Por las consideraciones de hecho y de derecho anteriormente expuestas, así como del análisis de los documentos que obran en el expediente, es de señalarse, que la **MIA-P**, del **Proyecto** promovido por la C. Samanta Núñez Hernández, en su carácter de Representante Legal de la **Promovente**, cumple con los requisitos que para tal efecto exigen la normatividad aplicable al caso del estudio, además, las obras y/o actividades del **Proyecto** no influirán de manera negativa en la calidad del sistema ambiental, y si

"Ampliación de la Plaza Puerto Paraíso y Operación Etapa 2"  
Inmobiliaria Marina San Lucas, S.A. de C.

23 753



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.506/18**

bien, pueden afectarse a especies de flora y fauna en alguna categoría de riesgo, es factible compensar los impactos sobre la misma mediante su rescate y reubicación, mediante un programa de rescate y reubicación de dichas especies el cual deberá ser elaborado por la **Promovente** y sometido a evaluación por esta Delegación Federal, por otra parte considerando que la maquinaria que proponen utilizar en el **Proyecto** puede emitir emisiones al ambiente, se deberá ajustar a los rangos establecidos en la Norma Oficial Mexicana NOM-045-SEMARNAT-2006 y en la Norma Oficial Mexicana NOM-041-SEMARNAT-2006, esta Delegación Federal considera que dichas 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 documentación exhibida y al cumplimiento de los Términos y Condicionantes de la presente resolución, para minimizar los impactos ambientales adversos que puedan ocasionarse sobre los componentes ambientales del área de influencia del **Proyecto** por lo que en el ejercicio de sus atribuciones, determina que el **Proyecto**, objeto de la evaluación que se dictamina, **es ambientalmente viable**, por lo tanto se sujetara a los siguientes:

### **TÉRMINOS**

**PRIMERO. SE AUTORIZA DE MANERA CONDICIONADA** el proyecto “**Ampliación de la Plaza Puerto Paraíso y Operación Etapa 2**” para llevar a cabo la construcción, operación y mantenimiento de 3 fases departamentales, un hotel de negocios, la ampliación del centro comercial y 45 villas, así como la operación y mantenimiento de un centro comercial con un área construida de 37,458.19 m<sup>2</sup>, destinados para 250 locales comerciales, estacionamiento de 4 niveles con 2,016 cajones y 154 amplias bodegas y una planta desalinizadora ubicada en el segundo nivel del estacionamiento con un título de concesión para explotar 270,000 m<sup>3</sup>/año de agua salobre y; adicionalmente se cuenta con una concesión para descarga de aguas residuales por un volumen 49,500 m<sup>3</sup>/año.

La descripción de las obras es la siguiente:

#### **Departamentos Fase I**

Se ubicará sobre el 2º. Nivel del centro comercial (3er. Niv. del edificio) y consta de 58 deptos. Ocupará un área de 8,927 m<sup>2</sup> del segundo nivel del centro comercial. Este concepto consiste en la construcción, operación y mantenimiento de una sección de departamentos, el cual se desarrollará en 5 núcleos o tramos. Los departamentos serán de un nivel y contarán con terraza y roof garden sobre la azotea, contarán con área 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.506/18**

suministro de hielo, área de bodegas, amenidades, bar, administración, mantenimiento, gimnasio, salón de usos múltiples, etc.

### **Departamentos Fase II**

Consiste en la construcción, operación y mantenimiento de una sección de departamentos, que se desarrollan sobre el 5º nivel del edificio de estacionamiento de Puerto Paraíso y que constará de 89 departamentos, sobre un área de desplante de 17,405.00 m<sup>2</sup>. El proyecto de estos departamentos se desarrolla en 4 niveles, con un área total de construcción habitable de 12,427.33 m<sup>2</sup> y terrazas cubiertas por 2,163.26 m<sup>2</sup>. Con un núcleo de Servicios (elevadores, escaleras y cuartos de servicio) de 1,283 m<sup>2</sup>. Con un área de amenidades de 875.52 m<sup>2</sup>. Andadores externos, asoleaderos y jardines por un total aproximado de 7,833.46 m<sup>2</sup>. Las villas o departamentos se distribuirán en 14 "núcleos" alrededor de 3 plazas principales.

### **Departamentos Fase III**

Consiste en la construcción, operación y mantenimiento de 3 edificios de departamentos. El proyecto se desplanta en las Fracciones 1 y 2 de Puerto Paraíso, actualmente terrenos baldíos con una superficie total de las 2 fracciones de 23,852.00 m<sup>2</sup>.

Esta Fase constará de 404 departamentos ubicados en 3 grupos de edificios de 9 niveles cada uno, con un área total construida de 91,794.82 m<sup>2</sup>; de los cuales: 46,091.80 m<sup>2</sup> son de área habitable; 12,219.52 m<sup>2</sup> de terrazas cubiertas; 3,174.75 m<sup>2</sup> de Núcleos de servicios (escaleras, elevadores y cuartos de servicio) y 2 Sótanos para estacionamiento (aproximadamente 535 cajones), andén de carga y descarga, cuartos de máquinas y bodegas por un total de 28,930.00 m<sup>2</sup>. Contará con una superficie de áreas exteriores (alberca, espejos de agua, áreas ajardinadas, plazas de acceso, andadores y asoleaderos), de 18,450.00 m<sup>2</sup>.

### **Hotel de Negocios**

Consiste en la construcción, operación y mantenimiento de un hotel que se localizara en la Fracción 4 de Puerto Paraíso, con un total de 204 habitaciones, en 7 niveles, una superficie de desplante de 1,570.00 m<sup>2</sup> y un total de área construida de 8,353.00 m<sup>2</sup>.

En Planta Baja se localizarán, al sur oeste el Motor Lobby y los principales accesos a la plaza comercial, al este las conexiones con la plaza comercial actual, al oeste el acceso al hotel *business* y a las villas; al norte un segundo acceso a las villas. En este nivel se desarrollará la zona comercial, formada por restaurante, tienda ancla de autoservicio,

**"Ampliación de la Plaza Puerto Paraíso y Operación Etapa 2"**  
**Inmobiliaria Marina San Lucas, S.A. de C.**



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.506/18**

locales comerciales de diferentes dimensiones y las circulaciones y servicios propios de esta actividad.

**Ampliación del centro comercial**

La ampliación de la Plaza Comercial se llevará a cabo en el terreno de la Fracción 4, que tiene una superficie de 15,902.32 m<sup>2</sup>. Con un desplante sobre el terreno de 11,800.00 m<sup>2</sup>; contará con 2 niveles con un total de área construida de 24,936.00 m<sup>2</sup>.

**Nivel Mezzanine 1 Estacionamiento:**

En este nivel se desarrollará la ampliación del Centro Comercial, formada por restaurante, tienda ancla de autoservicio, locales comerciales de diferentes dimensiones y las circulaciones y servicios propios de esta actividad. En este nivel se localizará el pasillo de comunicación entre el nivel de estacionamiento existente con el *travelator* (circulación mecánica vertical) que da acceso a la Planta Baja Comercial.

**Nivel 2:**

En este nivel se localizará la segunda zona de locales comerciales, área de comida gourmet, circulaciones, servicios y la conexión a la plaza comercial actual.

**Villas**

Estarán compuestas de 45 unidades, distribuidas en dos niveles, con una superficie construida de 7,241.00 m<sup>2</sup>; estas villas se desplantan sobre la ampliación del centro comercial; tal como se detalla a continuación.

**Nivel Mezzanine 2 Estacionamiento:**

En este nivel se localizará el lobby de acceso a las villas, es la comunicación principal entre el estacionamiento de residentes y circulación vertical hacia el nivel 2.

**Nivel 2:**

En este nivel del proyecto se encuentran de forma independiente el primer nivel de las villas con 25 unidades. Se desarrollará un área de amenidades con alberca y jacuzzis para dar servicio a las villas.

**Nivel 3:**

Este nivel es el segundo nivel de vivienda con 20 unidades y la segunda planta de 5 unidades desarrolladas en dos niveles.

**Nivel 4:**

En este nivel estarán las terrazas o roof garden de las villas.



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.506/18**

Las villas han sido diseñadas con una extensa superficie de terrazas y circulaciones, para el mejor esparcimiento de los habitantes, adicionalmente algunas de ellas podrán contar con roof garden propio.

**Las 45 villas se desarrollarán en 3 tipos:**

Tipo 1: Consta de 20 módulos que contarán con estancia – comedor, 1 ó 2 recámaras, cocina, 2 baños completos y terraza a nivel con jacuzzi sala exterior.

Tipo 2: Consta de 20 módulos que contarán con estancia – comedor, 1- 2 ó 3 recámaras, cocina, 2 ó 3 baños completos y escaleras exteriores que comunican con el roof garden.

Tipo 3: Consta de 5 módulos de 2 niveles que contarán con estancia – comedor, 3 ó 4 recámaras, cocina, 3 ó 4 baños completos, 1 toilet para servicio de visitas en PB y escaleras que comunican interiormente con el roof garden.

El 4º Nivel del estacionamiento existente, tiene una superficie de 17,405.00 m<sup>2</sup> mismos que se aprovecharán para estacionamientos para BOH de Fase I, Fase II y Fase IV.

La dosificación de las obras nuevas se observa en el siguiente cuadro:

Concepto	Superficie (m <sup>2</sup> )	Superficie (ha)	%
Centro comercial y Departamentos Fase I	29,384.21	2.938	33.26
Estacionamiento y Departamentos Fase II	19,203.82	1.920	21.74
Departamentos Fase III	23,852.57	2.385	27.00
Hotel de negocios, Ampliación Centro Comercial y Villas	15,902.32	1.590	18.00
<b>Totales</b>	<b>88,342.92</b>	<b>8.834</b>	<b>100.00</b>

**Las áreas construidas y que actualmente se encuentran en la etapa de operación son las siguientes:**

**Centro Comercial.**

Actualmente el Centro Comercial cuenta con un área construida de aproximadamente 37,458.19 m<sup>2</sup>, destinados para 250 locales comerciales destinados a la renta; orientados a tiendas sub-ancla, zonas recreativas, áreas de comida rápida, restaurantes,

“Ampliación de la Plaza Puerto Paraíso y Operación Etapa 2”  
Inmobiliaria Marina San Lucas, S.A. de C.

27 / 53



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.506/18**

bancos, pasillos, áreas de servicio, así como un amplio estacionamiento de 4 niveles con 2,016 cajones y 154 amplias bodegas.

**Primer Nivel:**

En el primer nivel (indoor mall) denominado como “Nivel Marina o Galería” encontramos 135 locales en 18,339.68 m<sup>2</sup>; con una altura de 5.95 m.

**Nivel Terraza:**

El segundo nivel de la Plaza (outdoor mall) cuenta con 114 locales en 14,873.36 m<sup>2</sup>. Se cuenta con una altura de 5.45 m en toda el área cubierta.

**Tercer Nivel:**

Puerto Paraíso y su tercer nivel está conformado por 4,245.15 m<sup>2</sup> ocupados por elevadores, escaleras eléctricas y sanitarios que albergan el funcionamiento de 10 salas de cine operadas por Cinemex, con la más alta tecnología de audio y video.

**Estacionamiento**

Este edificio se desarrolla en la Fracción 3 de Puerto Paraíso cuya superficie es de 19,203.82 m<sup>2</sup>. Actualmente la superficie construida total del edificio de estacionamiento es de 69,910.00 m<sup>2</sup>; distribuida de la siguiente manera:

Primer nivel: 17,405.00 m<sup>2</sup>; Segundo nivel: 17,695.00 m<sup>2</sup>; Tercer nivel: 17,405.00 m<sup>2</sup>  
Cuarto nivel: 17,405.00 m<sup>2</sup> y Nivel azotea: donde se construirá la Fase II de Departamentos.

En la P.B se cuenta con área para 4 autobuses turísticos, áreas para bodegas y cuartos de máquinas para equipos de bombeo, cuartos de máquinas para equipo del aire acondicionado; subestaciones eléctricas; planta desaladora; acometida telefónica, sanitarios públicos y otros servicios.

Esta **Resolución** se refiere únicamente a los aspectos ambientales originados por la ejecución del **Proyecto** a desarrollarse en el lote único fusionado de la Sección Marina Cabo San Lucas en una superficie de 88, 342.93 m<sup>2</sup>, en Cabo San Lucas, Municipio de Los Cabos, Baja California Sur, localizándose las coordenadas UTM de los vértices principales de los polígonos del **Proyecto** en:



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

SECRETARÍA DE MEDIO AMBIENTE  
Y RECURSOS NATURALES

Vértices	Coordenadas UTM	
	X	Y
1	611733.8651	2531542.2338
2	611757.1709	2531582.1320
3	611758.5282	2531583.4213
4	611762.0565	2531585.3496
5	611763.9257	2531586.0137
6	611771.3281	2531587.5547
7	611779.8951	2531589.8347
8	611792.0903	2531592.4560
9	611810.7470	2531596.1810
10	611875.3300	2531609.4330
11	611914.4888	2531617.3969
12	611935.8206	2531621.7353
13	612030.6050	2531641.0680
14	612071.1360	2531564.9390
15	612088.9790	2531531.2620
16	612095.2860	2531517.8560
18	612096.3620	2531509.1410
17	612076.5490	2531511.1187
19	612094.0668	2531492.3818

Vértices	Coordenadas UTM	
	X	Y
20	612092.9126	2531483.9541
22	612091.7908	2531478.6157
21	612054.6546	2531489.2063
23	612086.4840	2531460.4190
24	612084.0550	2531452.5910
25	612067.1470	2531402.4660
27	612065.8100	2531398.2620
26	612107.0516	2531387.4605
28	612058.8630	2531374.7550
29	612056.6902	2531367.0616
30	612.054.4297	2531359.2842
31	612050.9224	2531346.2411
32	612047.4606	2531334.3544
33	612045.9964	2531333.1849
34	611949.8544	2531295.2089
35	611904.9981	2531277.3194
36	611888.0894	2531320.2267
37	611868.6578	2531369.5362
38	611810.2809	2531346.4536

**SEGUNDO.** La presente autorización del **Proyecto**, tendrá una vigencia de **100 (Cien) años** para cubrir las etapas de preparación del sitio, construcción, operación y mantenimiento. La vigencia del plazo comienza a partir de la firma de recepción del presente Resolutivo.

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

**TERCERO.** La presente resolución no autoriza obras adicionales a las previstas en el **TÉRMINO PRIMERO** de la presente. En el supuesto caso que decida realizar modificaciones al **Proyecto**, deberá solicitar la autorización respectiva a esta

"Ampliación de la Plaza Puerto Paraíso y Operación Etapa 2"  
Inmobiliaria Marina San Lucas, S.A. de C.

29/53



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.506/18**

Delegación Federal, en los Términos previstos en los artículos 6 y 28, del Reglamento de la Ley General del Equilibrio Ecológico y la Protección al Ambiente en Materia de Evaluación del Impacto Ambiental, con la información suficiente y detallada que permita a esta autoridad, analizar si el o los cambios decididos no causarán desequilibrios ecológicos, ni rebasarán los límites y condiciones establecidos en las disposiciones jurídicas relativas a la protección al ambiente que le sean aplicables, así como lo establecido en los Términos y Condicionantes de la presente Resolución. Para lo cual, deberá notificar dicha situación a esta Delegación, previo al inicio de las actividades del **Proyecto** que se pretenden modificar. Queda prohibido desarrollar actividades distintas a las señaladas en la presente autorización.

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

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

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

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



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.506/18**

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

**Etapas de preparación del sitio**

En las siguientes tablas se presentan las medidas de prevención, mitigación y prohibición, propuestas para atender los impactos ambientales a ocasionar con el desarrollo del proyecto durante la etapa de preparación del sitio.

*Medidas de prevención.*

<b>Características de la medida</b>	<b>Impacto atendido.</b> Reducción de abundancia de fauna silvestre por muerte incidental.
Medida de prevención	Impartición de prácticas de concientización sobre la protección de la fauna silvestre, como: pláticas de sensibilización dirigidas a los trabajadores del proyecto, sobre manejo, cuidado, protección de la fauna y de ellos mismos e instalación de letreros informativos y prohibitivos.
Tipo de medida	Preventiva
Efecto que corrige	Reduce la muerte incidental de la fauna silvestre.
Definición de la medida	La falta de conocimientos y preparación de las personas hace que al enfrentarse a situaciones con fauna silvestre, se quieran proteger y por ende atacan a la fauna. Con las diferentes prácticas de concientización se pretende dar los conocimientos necesarios a los trabajadores para que contribuyan al cuidado, manejo y protección de la fauna silvestre.
Objetivo	Evitar en la medida de lo posible la muerte incidental de la fauna para contribuir a mantener la abundancia de la misma.
Eficacia	Media
Descripción de la medida / aspectos que comprende	Para minimizar la muerte incidental de la fauna silvestre, se contempla llevar a cabo pláticas de sensibilización con los trabajadores que participaran en las diferentes etapas del proyecto, asimismo, colocar al menos un letrero en cada área de trabajo alusivo al manejo, cuidado y protección de la fauna.
Sinergia	La medida es sinérgica, con las pláticas de sensibilización se abarcan varios temas y puede contribuir a reducir el efecto de otros impactos.
Entidad responsable de gestión	Constructor y operador de la obra, bajo acciones de sensibilización. Exige seguimiento y control de las prácticas de concientización.
Necesidad de mantenimiento	Mantenimiento a los letreros que se instalen.
Indicadores de seguimiento y control.	Número de pláticas impartidas, letreros instalados y aplicación del reglamento que se elabore.
Prioridad	Alta



**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.506/18**

<b>Características de la medida</b>	<b>Impacto atendido.</b> Riesgo de contaminar el suelo por defecación al aire libre.
Medida de prevención	Se colocarán letrinas portátiles en proporción de una por cada 15 trabajadores, para evitar el fecalismo al aire libre por parte del personal que intervenga en la obra.
Tipo de medida	Preventiva.
Efecto que compensa protege	Evita la contaminación del suelo y del aire, protege la fauna silvestre.
Definición de la medida	Prohibición de la defecación al aire libre y se promueve el uso de letrinas portátiles.
Objetivo	Disminuir el riesgo de contaminación del suelo y del aire.
Eficacia	Alta
Descripción de la medida / aspectos que comprende	Se disminuye el riesgo de contaminación del suelo y aire por impurezas provenientes de las heces fecales, y al mismo tiempo se protege la fauna silvestre al no invadir su espacio.
Sinergia	La medida es sinérgica ya que implica protección de áreas que son hábitat para la fauna silvestre, y disminuye la contaminación del suelo y aire.
Entidad responsable de gestión	Constructor y operador de la obra bajo las Acciones de desmonte. Exige seguimiento y documentación.
Necesidad de mantenimiento	Nula una vez efectuadas las acciones.
Indicadores de seguimiento y control.	Presencia de 1 letrina por cada 15 trabajadores laborando en la obra, así como recorridos diarios de supervisión.
Prioridad	Alta

<b>Características de la medida</b>	<b>Impacto atendido.</b> Riesgo de erosión del suelo por exposición a factores climáticos.
Medida de prevención	Programar en la medida de lo posible las actividades de despalme en época de estiaje para evitar la erosión hídrica, realizándolo de manera paulatina, disminuyendo con esto el tiempo de exposición del suelo a los factores climáticos (lluvia principalmente) con los consecuentes riesgos de erosión hídrica.
Tipo de medida	Preventiva.
Efecto que compensa protege	Se reduce el riesgo de erosión hídrica por exposición del suelo desnudo a la temporada de lluvias.
Definición de la medida	Ejecutar las actividades de despalme en temporadas idóneas para evitar cualquier tipo de erosión.
Objetivo	Evitar la erosión del suelo.
Eficacia	Media



**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.506/18**

<b>Características de la medida</b>	<b>Impacto atendido.</b> Riesgo de erosión del suelo por exposición a factores climáticos.
Descripción de la medida / aspectos que comprende	Se disminuye el riesgo de erosión del suelo, con el hecho de ejecutar el despalme de manera gradual y sobre todo considerando las mejores temporadas en el año, es decir, en aquellos meses en los cuales no haya probabilidades de lluvia.
Sinergia	La medida es sinérgica ya que implica que la fauna tenga oportunidad de desplazarse al realizar el despalme de manera paulatina y el suelo no se exponga a ser erosionado.
Entidad responsable de gestión	Constructor y operador de la obra bajo las Acciones de despalme. Exige seguimiento y documentación.
Necesidad de mantenimiento	Nula una vez efectuadas las acciones.
Indicadores de seguimiento y control.	Bitácora de seguimiento del despalme
Prioridad	Baja

*Medidas de mitigación*

<b>Características de la medida</b>	<b>Impacto atendido.</b> Reducción en la abundancia de fauna silvestre producto del despalme
Medida de mitigación	Ejecución de las <i>Acciones de rescate y reubicación de fauna silvestre</i> , es decir se realizará el rescate y reubicación de la fauna nativa que aún se encuentre en el área del proyecto.
Tipo de medida	Mitigación
Efecto que compensa protege	Reducción en la abundancia de fauna nativa, pérdida de la calidad paisajística.
Definición de la medida	<p>Para llevar a cabo la ejecución de las actividades de rescate de fauna silvestre se realizarán básicamente 2 actividades: Ahuyentamiento y; Captura y translocación de especímenes; conforme a las siguientes consideraciones.</p> <p><b>1. Ahuyentamiento</b></p> <p>Se establecerán acciones de ahuyentamiento de fauna durante las actividades de despalme, propiciando el desplazamiento de los animales silvestres ubicados en la zona susceptible de afectación hacia sitios de mayor calidad ambiental. En caso de que después de las acciones de ahuyentamiento se registre todavía la presencia de fauna silvestre en el área del proyecto, ésta será capturada para su posterior liberación.</p> <p>Durante las diferentes etapas del proyecto se ahuyentará a los animales por medio de ruido o por persecución. De manera particular, las especies de aves y mamíferos de talla mediana y grande, serán ahuyentadas con el propio ruido que generará la maquinaria de construcción, o bien realizando movimientos en la vegetación.</p>

**“Ampliación de la Plaza Puerto Paraíso y Operación Etapa 2”**  
**Inmobiliaria Marina San Lucas, S.A. de C.**

33/53



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.506/18**

<b>Características de la medida</b>	<b>Impacto atendido.</b> Reducción en la abundancia de fauna silvestre producto del despalme
	<p><b>2. Técnicas de captura y manejo de las especies de fauna silvestre</b></p> <p>Las técnicas y métodos que serán empleados para la captura y reubicación de especies durante la implementación del presente programa, fueron elegidas por considerarse seguras para los animales y sus manejadores.</p> <p>Para los reptiles se realiza la captura directamente con la mano, salvo en el caso de especies tóxicas o venenosas, para las que se utilizarán pinzas o ganchos herpetológicos. Para los mamíferos pequeños, tales como marsupiales pequeños, ratones y ratas, la captura se realizará por medio de trampas Sherman. Mientras que para mamíferos de talla mediana y grande se emplean trampas Tomahawk.</p> <p>A continuación se describe cada una de las técnicas a emplear por cada grupo de vertebrados a rescatar.</p> <p><b>a) Reptiles</b></p> <ul style="list-style-type: none"><li>• Previo al derribo de los árboles se realizarán recorridos de inspección para detectar individuos, zonas de refugio y/o nidos. De registrarse, se procederá a su rescate, ya sea directamente con la mano, empleando guantes de carnaza, o con apoyo de pinzas herpetológicas.</li><li>• Cada organismo rescatado se identificará con ayuda de guías de campo y bibliografía existente, posteriormente será fotografiado y se colocará en una bolsa de manta para ser trasladado al sitio de reubicación dentro de área de influencia; donde no se ponga en riesgo su supervivencia al momento de ser liberado.</li><li>• Como caso particular, la captura, manejo y traslocación de reptiles potencialmente peligrosos (si se llegase a identificar alguno), se realizará mediante el uso de material de seguridad como pinzas y ganchos herpetológicos, además de que la persona que realice la captura de serpientes venenosas deberá de portar antídotos polivalentes.</li></ul> <p><b>b) Mamíferos</b></p> <p>Para la captura de mamíferos se emplearán trampas Sherman y Tomahawk para evitar lastimar, maltratar o estresar a los individuos de las diferentes especies.</p> <ul style="list-style-type: none"><li>• De encontrarse individuos o madrigueras activas durante las actividades de desmonte y despalme del terreno, se procederá al rescate de los organismos empleando guantes de cuero para evitar lastimarlos, así como sufrir mordeduras. Una vez capturados o ahuyentados los animales de sus madrigueras, éstas serán cerradas, para evitar que los individuos que habitaban en ellas regresen o sean utilizadas por otros organismos.</li><li>• Para la captura de mamíferos que se encuentren merodeando en los alrededores del área de proyecto y dentro de las superficies que requerirán desmonte, se colocarán trampas (Sherman y</li></ul>



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.506/18

Características de la medida	Impacto atendido. Reducción en la abundancia de fauna silvestre producto del despalme
	<p>Tomahawk).</p> <ul style="list-style-type: none"><li>• Se tomarán los registros y evidencias de los rescates realizados con ayuda de material y/o equipo como: hojas de registro, cámara fotográfica y GPS.</li><li>• Las especies de mamíferos rescatados se identificarán con ayuda de guías taxonómicas y de campo.</li></ul> <p><b>c) Aves</b></p> <p>Los procedimientos para el rescate de especies de aves son muy diferentes a los mencionados anteriormente para los otros grupos de vertebrados terrestres. El procedimiento para garantizar la sobrevivencia y protección de las diferentes especies de aves cuya distribución es potencial en el sitio y que se menciona a continuación.</p> <ul style="list-style-type: none"><li>• <i>Censos visuales y auditivos.</i> Mediante los censos se identificará a las especies presentes en el sitio donde se llevará a cabo el proyecto. Con ello se obtendría información sobre su abundancia relativa y se determinaría el tipo de actividades a desarrollar en las áreas destinadas al rescate. Es decir, si los individuos de las diferentes especies se encuentran sólo de paso por el sitio, o bien, si lo utilizan para alimentarse o anidar.</li><li>• <i>Búsqueda y monitoreo de nidos.</i> Para la ubicación de los nidos se realizarán observaciones directas, buscando nidos en cualquier estrato de la vegetación, e incluso en el suelo y formaciones rocosas. Además, se realizarán observaciones por medio de binoculares, poniendo especial atención al seguimiento de individuos adultos y que en sus picos se observe estén transportando material para la construcción del nido, o bien, alimento para los polluelos (Ralph <i>et al.</i> 1996), es decir, evidencias de anidación en el sitio. Una vez ubicado cada nido, se determinará su etapa de desarrollo (en proceso de construcción, en etapa de incubación, es decir con huevos; con pollos, o bien nidos de años anteriores), ya fuese por observación directa del contenido del nido (en caso de que estén colocados a poca altura o de que el árbol sea factible de escalar), o bien, mediante observaciones conductuales de los padres. Para conocer el contenido de los nidos en los cuales no se pueda realizar una inspección visual es necesario determinarla de manera indirecta, haciendo observaciones continuas hasta registrar la llegada de los padres, y dependerá de si éstos transporten alimento y del tiempo que permanezcan dentro del nido, se determinará si contienen huevos o polluelos (Welty <i>et al.</i> 1997); información imprescindible para tomar la decisión de remover o no a los nidos.</li><li>• <i>Remoción responsable de nidos.</i> Habiendo ubicado los nidos y determinado su contenido, se procederá a retirar aquellos construidos en años anteriores, y también los construidos para la</li></ul>

"Ampliación de la Plaza Puerto Paraíso y Operación Etapa 2"  
Inmobiliaria Marina San Lucas, S.A. de C.



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.506/18**

<b>Características de la medida</b>	<b>Impacto atendido.</b> Reducción en la abundancia de fauna silvestre producto del despalme
	<p>temporada reproductiva en curso, pero que estén vacíos, ya sea porque están todavía en construcción, o nidos totalmente contruidos pero que hayan sido localizados previo a la puesta de huevos. Es de suma importancia tomar en cuenta que la remoción de los nidos evitará el daño a los adultos (población reproductiva) si estos se encontraran incubando al momento del desmonte.</p> <p>Los nidos, no serán reubicados, ya que la manipulación de los nidos estresa y ahuyenta a los padres. Además, en la literatura hay muy poca evidencia de que éstos puedan llegar a ser exitosos tras su traslocación, pues es muy difícil encontrar las mismas características de cobertura, orientación, exposición al sol (microclimáticas) a las que eligieron los padres. Asimismo, al retirar los nidos se abre la posibilidad de que las parejas reproductivas lleven a cabo naturalmente otra anidación en algún sitio cercano a las obras del proyecto.</p> <p>Es importante considerar que no serán removidos los nidos que contengan pollos o huevos (determinado directa o indirectamente); en estos casos, se marcará con cinta fluorescente a los árboles o vegetación sobre la cual se registren y se calculará la fecha probable en la cual podría ser removida la vegetación, a partir del estado de desarrollo de los polluelos en el nido, dando tiempo suficiente para que los pollos logren salir del nido de manera natural.</p>
Objetivo	Evitar la disminución de abundancia de fauna silvestre nativa.
Eficacia	Alta
Descripción de la medida / aspectos que comprende	Se mitigan los impactos ocasionados sobre la abundancia de fauna silvestre en el área de influencia, y se favorece la conservación de fauna nativa en la misma.
Sinergia	La medida es sinérgica ya que implica la conservación de las poblaciones de fauna silvestre al interior del área de influencia y favorece la conservación de los recursos naturales en general.
Entidad responsable de gestión	Constructor y operador de la obra bajo las <i>Acciones de rescate y reubicación de fauna nativa</i> . Exige seguimiento y documentación.
Necesidad de mantenimiento	Nula una vez reubicada la fauna silvestre.
Indicadores de seguimiento y control.	El indicador de éxito es la sobrevivencia de la fauna rescatada. La sobrevivencia de la fauna silvestre rescatada es menos del 80% determina la revisión o modificación de proceso.
Prioridad	Alta

<b>Características de la medida</b>	<b>Impacto atendido.</b> Riesgo de erosión del suelo por pérdida de vegetación herbácea durante el despalme.
Medida de mitigación	Efectuar riegos frecuentes con agua tratada, en aquellas áreas de suelo desnudo que hayan sido sujetas de despalme, para evitar la erosión eólica.



**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.506/18**

<b>Características de la medida</b>	<b>Impacto atendido.</b> Riesgo de erosión del suelo por pérdida de vegetación herbácea durante el despalme.
Tipo de medida	Mitigación.
Efecto que compensa protege	Mediante los riegos frecuentes con agua tratada se protege de manera temporal al suelo desnudo para evitar la erosión eólica.
Definición de la medida	Una vez que se realiza el despalme se deberán realizar riegos frecuentes para evitar la erosión eólica.
Objetivo	Evitar la erosión del suelo.
Eficacia	Media
Descripción de la medida / aspectos que comprende	Los riegos propuestos a realizarse deberán ser por lo menos 3 veces al día para asegurar la protección del suelo.
Sinergia	La medida es sinérgica ya que implica protección de áreas que son hábitat para la fauna silvestre, además favorece la formación de suelos y regeneración natural.
Entidad responsable de gestión	Constructor y operador de la obra bajo las Acciones de despalme de las áreas desmontadas. Exige seguimiento y documentación.
Necesidad de mantenimiento	Nula una vez efectuadas las acciones.
Indicadores de seguimiento y control.	Bitácora diaria de seguimiento y control del volumen de suelo rescatado.
Prioridad	Media

<b>Características de la medida</b>	<b>Impacto atendido.</b> Disminución del índice de infiltración de agua subterránea.
Medida de mitigación	Mantenimiento de los niveles de recarga al acuífero
Tipo de medida	Mitigación.
Efecto que compensa protege	Provisión de agua con el mantenimiento del acuífero
Definición de la medida	Con la correcta ejecución de las actividades del proyecto se evitará que la recarga de los mantos freáticos se disminuyan.
Objetivo	Garantizar la recarga del acuífero a través del establecimiento de drenaje pluvial, el cual será canalizado a través de pozos al manto freático, estableciendo trampas de grasas y materias sólidas.
Eficacia	Alta
Descripción de la medida / aspectos que comprende	Presencia del sistema de drenaje pluvial y pozos de absorción. Control al concluir con el desarrollo del proyecto y previo a la etapa de operación.
Sinergia/medida complementaria	Creación de áreas ajardinadas con especies nativas dentro del desarrollo y vigilancia continua durante toda la etapa de operación.
Entidad responsable de gestión	Constructor y operador de la obra.

**"Ampliación de la Plaza Puerto Paraíso y Operación Etapa 2"**  
**Inmobiliaria Marina San Lucas, S.A. de C.**



**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.506/18**

<b>Características de la medida</b>	<b>Impacto atendido.</b> Disminución del índice de infiltración de agua subterránea.
Necesidad de mantenimiento	Nula.
Indicadores de seguimiento y control.	Presencia del sistema de drenaje pluvial y pozos de absorción. Control al concluir con el desarrollo del proyecto y previo a la etapa de operación. Reporte de la eficiencia del sistema
Prioridad	Baja

<b>Características de la medida</b>	<b>Impacto atendido.</b> alteración de la calidad del aire.
Medida de mitigación	Mantenimiento de la calidad del aire.
Tipo de medida	Mitigación
Efecto que compensa protege	Disminución de la contaminación de aire
Definición de la medida	Presencia de polvos fugitivos diariamente durante la etapa de construcción del proyecto desde su inicio hasta su finalización.
Objetivo	Garantizar la calidad del aire, libre de partículas suspendidas, a través del riego continuo en las áreas de trabajo.
Eficacia	Media
Descripción de la medida / aspectos que comprende	Con la aplicación de riegos frecuentes durante las actividades de despalme se disminuye la contaminación del aire
Sinergia/medida complementaria	Colocación de barreras antipersantes en las colindancias con las zonas marítimo terrestres.
Entidad responsable de gestión	Constructor y operador de la obra.
Necesidad de mantenimiento	Nula.
Indicadores de seguimiento y control.	Resultado de las acciones realizadas y su efectividad, a través de los informes de cumplimiento de condicionantes.
Prioridad	Alta

<b>Características de la medida</b>	<b>Impacto atendido.</b> Disminución y/o agotamiento de las reservas de los acuíferos.
Medida de mitigación	Mantenimiento del recurso hídrico por la explotación de los mantos freáticos.
Tipo de medida	Mitigación
Efecto que compensa protege	Nula una vez realizadas las actividades de despalme
Definición de la medida	Prohibición del uso de fuego para la eliminación de los residuos productos del desmonte y, manejo de los residuos mediante trituración o pica,



**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.506/18**

<b>Características de la medida</b>	<b>Impacto atendido.</b> Disminución y/o agotamiento de las reservas de los acuíferos.
	mezclados y esparcidos en las áreas propuestas para ejecutar las actividades de reubicación de flora silvestre.
Objetivo	Garantizar el mantenimiento del volumen de agua disponible en los mantos.
Eficacia	Alta
Descripción de la medida / aspectos que comprende	Explotación del recurso, diariamente durante la etapa de construcción y operación del proyecto.
Sinergia/medida complementaria	Suministro del recurso por parte de la autoridad municipal, la cual prevé la construcción de una planta desalinizadora para abastecer la demanda del servicio en la zona, o en su caso, la instalación de una planta desalinizadora que cubra las necesidades del consumo para el proyecto.
Entidad responsable de gestión	Constructor y operador de la obra. Exige seguimiento y documentación.
Necesidad de mantenimiento	Nula.
Indicadores de seguimiento y control.	Explotación del recurso. El resultado de las gestiones realizadas ante la autoridad municipal, y en su caso las alternativas propuestas, las cuales se tomarán como primera alternativa la instalación de una planta desalinizadora.
Prioridad	

<b>Características de la medida</b>	<b>Impacto atendido.</b> Incremento en la generación de residuos sólidos y líquidos.
Medida de mitigación	Establecimiento de un subprograma de manejo de residuos sólidos y líquidos.
Tipo de medida	Mitigación
Efecto que compensa protege	Alteración o eliminación de las superficies con vegetación no nativa, pérdida de la calidad paisajística, pérdida de suelo, reducción del hábitat para la fauna en áreas circundantes al frente de obra.
Definición de la medida	Aplicación de la técnica de derribo direccional para evitar posibles riesgos de afectación a la vegetación adyacente, producto de la caída de los árboles sobre dicha vegetación (toda esta es vegetación no nativa). Se cuidará que en todo momento este derribo se realice hacia el interior de la superficie del proyecto, principalmente en los límites del mismo.
Objetivo	Garantizar el manejo y disposición adecuada de los residuos sólidos y líquidos.
Eficacia	Media
Descripción de la medida / aspectos que comprende	Generación y aplicación de un subprograma de manejo de residuos sólidos y líquidos, diariamente durante la etapa de construcción y operación del proyecto.
Sinergia/medida complementaria	Contratación de empresas que se dediquen al reciclaje de residuos sólidos y la implementación de un programa de ahorro y manejo de agua.

**"Ampliación de la Plaza Puerto Paraíso y Operación Etapa 2"**  
**Inmobiliaria Marina San Lucas, S.A. de C.**



**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.506/18**

<b>Características de la medida</b>	<b>Impacto atendido.</b> Incremento en la generación de residuos sólidos y líquidos.
Entidad responsable de gestión	Constructor y operador de la obra. Exige seguimiento y documentación.
Necesidad de mantenimiento	Periódico para llevar un registro de la generación de residuos.
Indicadores de seguimiento y control.	Resultado de las gestiones realizadas ante la autoridad municipal para proporcionar tales servicios y en su caso la aplicación de las alternativas propuestas.
Prioridad	alta

<b>Características de la medida</b>	<b>Impacto atendido.</b> Riesgo de contaminar el suelo por el uso y mantenimiento de maquinaria.
Medida	<b>1. Realizar mantenimiento preventivo a la maquinaria y equipo para minimizar los riesgos del vertido de sustancias contaminantes al momento de la ejecución de las actividades de despalme.</b>
Tipo de medida	Preventiva.
Efecto que previene/protege	Evita la contaminación del suelo y del aire, protege la fauna silvestre y los mantos freáticos del área de influencia.
Definición de la medida	Se prohibirá realizar el mantenimiento de la maquinaria utilizada durante las diferentes etapas del proyecto dentro de las áreas del mismo. Estas actividades se realizarán en los centros autorizados por la autoridad competente.
Objetivo	Disminuir el riesgo de contaminación del suelo y del aire.
Eficacia	Alta
Descripción de la medida / aspectos que comprende	Se disminuye el riesgo de contaminación del suelo, aire y agua por el derrame de aceites y la emisión de contaminantes.
Sinergia	La medida es sinérgica ya que implica protección de áreas que son hábitat para la fauna silvestre y disminuye la contaminación del suelo, agua y aire.
Entidad responsable de gestión	Constructor y operador de la obra bajo las Acciones de mantenimiento de la maquinaria utilizada en el proyecto. Exige seguimiento y documentación.
Necesidad de mantenimiento	Nula una vez efectuadas las acciones.
Indicadores de seguimiento y control.	Se realizarán supervisiones periódicas para revisar las condiciones de la maquinaria que opera en el proyecto, así mismo se revisarán las bitácoras de mantenimiento de cada una de las máquinas para llevar un registro y control.
Prioridad	Alta



**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.506/18**

<b>Características de la medida</b>	<b>Impacto atendido.</b> Impactos que por su naturaleza no se consideran relevantes.
Medida de mitigación	Establecimiento de un manual de buenas prácticas.
Tipo de medida	Mitigación
Efecto que compensa / protege	Alteración o pérdida de la calidad paisajística, pérdida de suelo, reducción del hábitat para la fauna en áreas circundantes al frente de obra.
Definición de la medida	Elaboración e implementación de un manual de buenas prácticas al interior del proyecto.
Objetivo	Garantizar que durante las diferentes etapas del proyecto, tanto la contratista, como el personal de construcción y operación del proyecto, puedan llevar a cabo acciones para propiciar un ambiente adecuado.
Eficacia	
Descripción de la medida / aspectos que comprende	<p>Aplicación de las siguientes buenas prácticas:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>Las obras provisionales o de apoyo se establecerán únicamente en las zonas destinadas para tal fin con el objeto de no perturbar un área mayor que la requerida para el proyecto.</li> <li>Se establecerá un horario de trabajo diurno (de 8:00 a 18:00 horas) para el uso de maquinaria pesada con la finalidad de evitar molestias a los habitantes de las zonas aledañas, considerando que el predio en el que se realizará el proyecto Hacienda se ubica en una zona urbana.</li> <li>Los vehículos de carga que transporten material (extraído del terreno y del banco de material), deberán ser cubiertos con lonas para evitar dispersión de partículas en los recorridos.</li> <li>Se cumpla con lo establecido en las Normas Oficiales Mexicanas enfocadas a la protección de los componentes ambientales como son la NOM-041-SEMARNAT-1999, Que establece los niveles máximos permisibles de emisión de gases contaminantes, provenientes de escape de vehículos automotores que utilizan gasolina y NOM-045-SEMARNAT-1996, Que establece los niveles máximos permisibles de opacidad de humo, provenientes del escape de vehículos automotores en circulación que usan diesel como combustible; además de la NOM-081-SEMARNAT-1994, Que establece los límites máximos permisibles de emisión de ruido de las fuentes fijas y su método de medición.</li> <li>Estarán prohibidas las labores de mantenimiento y limpieza de maquinaria pesada en el predio, responsabilizando al contratista de efectuarlo en el lugar adecuado para tal fin, así como la correcta disposición de los aceites usados en motores.</li> <li>Durante las etapas de preparación del sitio y construcción se solicitarán los servicios de renta de equipos de letrinas destinadas para uso de los trabajadores, quedando a cargo de la empresa prestadora del servicio la forma de disposición de los residuos. Durante las etapas de operación y mantenimiento del proyecto, el personal se encargará de conservar en óptimas condiciones las</li> </ul>

**"Ampliación de la Plaza Puerto Paraíso y Operación Etapa 2"**  
**Inmobiliaria Marina San Lucas, S.A. de C.**

41 / 53



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.506/18**

<b>Características de la medida</b>	<b>Impacto atendido.</b> Impactos que por su naturaleza no se consideran relevantes.
	instalaciones. <ul style="list-style-type: none"> <li>• Se implementará un programa interno de protección civil que permita la adecuada respuesta ante cualquier eventualidad que pudiera suscitarse como incendio, corto circuito, sismo, accidentes de trabajo, etc.</li> <li>• Todas las instalaciones del desarrollo contarán como medida de seguridad con el adecuado señalamiento de índole informativo, restrictivo y prohibitivo.</li> <li>• Quedará prohibido arrojar cualquier tipo de residuo o desecho a cuerpos de agua y en las cercanías al área de obra.</li> <li>• Todo el personal que labore en las actividades de preparación del sitio y construcción del proyecto deberá poner en práctica las medidas de seguridad apropiadas a fin de minimizar los riesgos y evitar al máximo la ocurrencia de un posible accidente, principalmente aquel personal que maneje maquinaria pesada. • Se establecerán límites de velocidad máxima, con el fin de reducir la emisión de contaminantes a la atmósfera.</li> <li>• El riego en el caso de las áreas verdes se recomienda realizarlo en horario de poca insolación (por la noche) para evitar la evaporación del agua y favorecer la adecuada captación del líquido en el sustrato.</li> <li>• Para disminuir los efectos causados por fenómenos de inmigración, se dará preferencia a la contratación de personal local o proveniente de comunidades cercanas.</li> <li>• Implementación de medidas para evitar el gasto innecesario de energía eléctrica.</li> <li>• Prohibir la circulación de vehículos sobre la zona federal marítimo terrestre.</li> </ul>
Sinergia/medida complementaria	Cursos de capacitación y educación ambiental
Entidad responsable de gestión	Constructor y operador de la obra. Exige seguimiento y documentación.
Necesidad de mantenimiento	Nula
Indicadores de seguimiento y control.	Resultado de la aplicación del manual de buenas prácticas.
Prioridad	Alta

**Etapa de construcción, operación y mantenimiento del proyecto**

En las siguientes tablas se presentan las medidas de mitigación y prohibición, propuestas para atender los impactos ambientales a ocasionar con el desarrollo del proyecto durante la etapa de construcción, operación y mantenimiento 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.506/18**

*Medidas de mitigación*

<b>Características de la medida</b>	<b>Impacto atendido.</b> Reducción de abundancia de fauna silvestre por muerte incidental.
Medida de prevención	Impartición de prácticas de concientización sobre la protección de la fauna silvestre, como: pláticas de sensibilización dirigidas a los trabajadores del proyecto, sobre manejo, cuidado, protección de la fauna y de ellos mismos e instalación de letreros informativos y prohibitivos.
Tipo de medida	Preventiva
Efecto que corrige	Reduce la muerte incidental de la fauna silvestre.
Definición de la medida	La falta de conocimientos y preparación de las personas hace que al enfrentarse a situaciones con fauna silvestre, se quieran proteger y por ende atacan a la fauna. Con las diferentes prácticas de concientización se pretende dar los conocimientos necesarios a los trabajadores para que contribuyan al cuidado, manejo y protección de la fauna silvestre.
Objetivo	Evitar en la medida de lo posible la muerte incidental de la fauna para contribuir a mantener la abundancia de la misma.
Eficacia	Media
Descripción de la medida / aspectos que comprende	Para minimizar la muerte incidental de la fauna silvestre, se contempla llevar a cabo pláticas de sensibilización con los trabajadores que participarán en las diferentes etapas del proyecto, asimismo, colocar al menos un letrero en cada área de trabajo alusivo al manejo, cuidado y protección de la fauna.
Sinergia	La medida es sinérgica, con las pláticas de sensibilización se abarcan varios temas y puede contribuir a reducir el efecto de otros impactos.
Entidad responsable de gestión	Constructor y operador de la obra, bajo acciones de sensibilización. Exige seguimiento y control de las prácticas de concientización.
Necesidad de mantenimiento	Mantenimiento a los letreros que se instalen.
Indicadores de seguimiento y control.	Número de pláticas impartidas, letreros instalados y aplicación del reglamento que se elabore.
Prioridad	Alta

<b>Características de la medida</b>	<b>Impacto atendido.</b> Reducción en la abundancia de fauna silvestre producto de las actividades turísticas
Medida de mitigación	Ejecución de las <i>Acciones de rescate y reubicación de fauna silvestre</i> , es decir se realizará el rescate y reubicación de la fauna nativa que aún se encuentre en el área del proyecto.
Tipo de medida	Mitigación
Efecto que compensa protege	Reducción en la abundancia de fauna nativa, pérdida de la calidad paisajística.

**"Ampliación de la Plaza Puerto Paraíso y Operación Etapa 2"**  
**Inmobiliaria Marina San Lucas, S.A. de C.**



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.506/18

<b>Características de la medida</b>	<b>Impacto atendido.</b> Reducción en la abundancia de fauna silvestre producto de las actividades turísticas
Definición de la medida	<p>Para llevar a cabo la ejecución de las actividades de rescate de fauna silvestre se realizarán básicamente 2 actividades: Ahuyentamiento y; Captura y translocación de especímenes; conforme a las siguientes consideraciones.</p> <p><b>3. Ahuyentamiento</b></p> <p>Se establecerán acciones de ahuyentamiento de fauna, propiciando el desplazamiento de los animales silvestres ubicados en las zonas del hotel hacia sitios de mayor calidad ambiental. En caso de que después de las acciones de ahuyentamiento se registre todavía la presencia de fauna silvestre en el área del proyecto, ésta será capturada para su posterior liberación. Esta última actividad se realizará para el grupo de los reptiles y mamíferos, siempre que se identifiquen especímenes de este último grupo en el área de proyecto.</p> <p><b>4. Técnicas de captura y manejo de las especies de fauna silvestre</b></p> <p>Las técnicas y métodos que serán empleados para la captura y reubicación de especies durante la implementación del presente programa, fueron elegidas por considerarse seguras para los animales y sus manejadores. Para los reptiles se realiza la captura directamente con la mano, salvo en el caso de especies tóxicas o venenosas, para las que se utilizarán pinzas o ganchos herpetológicos. Para los mamíferos pequeños, tales como marsupiales pequeños, ratones y ratas, la captura se realizará por medio de trampas Sherman. Para el grupo de las aves no se realizarán actividades de reubicación o ahuyentamiento puesto que las posibilidades de que estas sean afectadas con la operación del proyecto son mínimas.</p>
Objetivo	Evitar la disminución de abundancia de fauna silvestre nativa.
Eficacia	Alta
Descripción de la medida / aspectos que comprende	Se mitigan los impactos ocasionados sobre la abundancia de fauna silvestre en el área de influencia, y se favorece la conservación de fauna nativa en la misma.
Sinergia	La medida es sinérgica ya que implica la conservación de las poblaciones de fauna silvestre al interior del área de influencia y favorece la conservación de los recursos naturales en general.
Entidad responsable de gestión	Constructor y operador de la obra bajo las <i>Acciones de rescate y reubicación de fauna nativa</i> . Exige seguimiento y documentación.
Necesidad de mantenimiento	Nula una vez reubicada la fauna silvestre.
Indicadores de seguimiento y control.	El indicador de éxito es la sobrevivencia de la fauna rescatada. La sobrevivencia de la fauna silvestre rescatada es menos del 80% determina la revisión o modificación de proceso.
Prioridad	Alta



**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.506/18**

<b>Características de la medida</b>	<b>Impacto atendido.</b> Incremento en la generación de residuos sólidos y líquidos.
Medida de mitigación	Establecimiento de un subprograma de manejo de residuos sólidos y líquidos.
Tipo de medida	Mitigación
Efecto que compensa protege	Pérdida de la calidad paisajística, pérdida de suelo, reducción del hábitat para la fauna en áreas circundantes al proyecto.
Definición de la medida	Manejo de residuos sólidos y líquidos para garantizar la no contaminación de las áreas del proyecto.
Objetivo	Garantizar el manejo y disposición adecuada de los residuos sólidos y líquidos.
Eficacia	Media
Descripción de la medida / aspectos que comprende	Generación y aplicación de un subprograma de manejo de residuos sólidos y líquidos, diariamente durante la etapa de operación del proyecto.
Sinergia/medida complementaria	Contratación de empresas que se dediquen al reciclaje de residuos sólidos y la implementación de un programa de ahorro y manejo de agua.
Entidad responsable de gestión	Constructor y operador de la obra. Exige seguimiento y documentación.
Necesidad de mantenimiento	Periódico para llevar un registro de la generación de residuos.
Indicadores de seguimiento y control.	Resultado de las gestiones realizadas ante la autoridad municipal para proporcionar tales servicios y en su caso la aplicación de las alternativas propuestas.
Prioridad	alta

<b>Características de la medida</b>	<b>Impacto atendido.</b> Riesgo de contaminar el suelo por el uso y mantenimiento de equipo.
Medida	<b>2. Realizar mantenimiento preventivo al equipo para minimizar los riesgos del vertido de sustancias contaminantes al momento de la ejecución de las actividades de operación del proyecto.</b>
Tipo de medida	Preventiva.
Efecto que previene protege	Evita la contaminación del suelo y del aire, protege la fauna silvestre y los mantos freáticos del área de influencia.
Definición de la medida	Se prohibirá realizar el mantenimiento del equipo y vehículos utilizados durante la etapa de operación del proyecto dentro de las áreas del mismo. Estas actividades se realizarán en los centros autorizados por la autoridad competente.
Objetivo	Disminuir el riesgo de contaminación del suelo y del aire.
Eficacia	Alta

**"Ampliación de la Plaza Puerto Paraíso y Operación Etapa 2"**  
**Inmobiliaria Marina San Lucas, S.A. de C.**



**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.506/18**

<b>Características de la medida</b>	<b>Impacto atendido.</b> Riesgo de contaminar el suelo por el uso y mantenimiento de equipo.
Descripción de la medida / aspectos que comprende	Se disminuye el riesgo de contaminación del suelo, aire y agua por el derrame de aceites y la emisión de contaminantes.
Sinergia	La medida es sinérgica ya que implica protección de áreas que son hábitat para la fauna silvestre y disminuye la contaminación del suelo, agua y aire.
Entidad responsable de gestión	Constructor y operador de la obra bajo las Acciones de mantenimiento del equipo y vehículos utilizados en el proyecto. Exige seguimiento y documentación.
Necesidad de mantenimiento	Nula una vez efectuadas las acciones.
Indicadores de seguimiento y control.	Se realizarán supervisiones periódicas para revisar las condiciones del equipo y vehículos que operan en el proyecto, así mismo se revisarán las bitácoras de mantenimiento de cada uno de los vehículos para llevar un registro y control.
Prioridad	Alta

<b>Características de la medida</b>	<b>Impacto atendido.</b> Reducción en la calidad del suelo debido a contaminación por residuos.
Medida de mitigación	Recolectar los residuos del proyecto y colocarlos en el relleno sanitario más cercano o donde la autoridad estatal o municipal lo determine. Colocar recipientes de 200 litros de capacidad para la recolección de basura. Se deberá privilegiar la separación en orgánicos e inorgánicos para su posterior almacenamiento y disposición en los sitios que señale la autoridad local competente. Contratar a una empresa autorizada para el manejo y disposición de residuos peligrosos.
Tipo de medida	Mitigación
Efecto que mitiga / protege	Reducción de la contaminación por el desarrollo del proyecto, lo que ocasionaría una disminución del paisaje del entorno.
Definición de la medida	Durante las actividades de operación del proyecto se generarán residuos tanto peligrosos como no peligrosos, este efecto se mitigará con la colocación de recipientes de 200 litros en áreas estratégicas del proyecto, así como se realizará la contratación de una empresa para que se encargue de transportar todos los residuos hacia los lugares autorizados por las autoridades competentes.
Objetivo	Evitar la contaminación del ambiente
Eficacia	Alta
Descripción de la medida / aspectos que comprende	Se mitigan los impactos ocasionados por la operación del proyecto y se mantiene una buena calidad del paisaje del entorno.



**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.506/18**

<b>Características de la medida</b>	<b>Impacto atendido.</b> Reducción en la calidad del suelo debido a contaminación por residuos.
Sinergia	La medida es sinérgica ya que evita la contaminación de las áreas aledañas al proyecto que sirven de refugio para la fauna silvestre y se conserva el paisaje del entorno.
Entidad responsable de gestión	Operador de la obra bajo las Acciones de recolección de residuos producto de la operación del proyecto. Exige seguimiento y documentación.
Necesidad de mantenimiento	Nula.
Indicadores de seguimiento y control.	Revisiones periódicas durante la ejecución del proyecto llevando un registro de las actividades mediante bitácoras de campo.
Prioridad	Alta

<b>Características de la medida</b>	<b>Impacto atendido.</b> Impactos que por su naturaleza no se consideran relevantes.
Medida de mitigación	Establecimiento de un manual de buenas prácticas.
Tipo de medida	Mitigación
Efecto que compensa / protege	Alteración o pérdida de la calidad paisajística, pérdida de suelo, reducción del hábitat para la fauna en áreas circundantes al proyecto.
Definición de la medida	Elaboración e implementación de un manual de buenas prácticas al interior del proyecto.
Objetivo	Garantizar que durante la operación del proyecto, el personal que labore en el mismo pueda llevar a cabo acciones para propiciar un ambiente adecuado.
Eficacia	
Descripción de la medida / aspectos que comprende	<p>Aplicación de las siguientes buenas prácticas:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• El proyecto no requiere áreas provisionales para su operación, en caso de ser necesario se ubicarán en áreas desprovistas de vegetación.</li> <li>• Para el uso de equipo pesado, cuando sea necesario, se establecerá un horario de trabajo diurno (de 8:00 a 18:00 horas) con la finalidad de evitar molestias a los habitantes de las zonas aledañas, considerando que el predio en el que se realizará el proyecto se ubica en una zona urbana.</li> <li>• Los vehículos de carga que transporten material, deberán ser cubiertos con lonas para evitar dispersión de partículas en los recorridos.</li> <li>• Se cumpla con lo establecido en las Normas Oficiales Mexicanas enfocadas a la protección de los componentes ambientales como son la NOM-041-SEMARNAT-1999, Que establece los niveles máximos permisibles de emisión de gases contaminantes, provenientes de escape de vehículos automotores que utilizan gasolina y NOM-045-SEMARNAT-1996, Que establece los niveles máximos permisibles de opacidad de humo, provenientes del</li> </ul>

**"Ampliación de la Plaza Puerto Paraíso y Operación Etapa 2"**  
**Inmobiliaria Marina San Lucas, S.A. de C.**



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.506/18

Características de la medida	Impacto atendido. Impactos que por su naturaleza no se consideran relevantes.
	<p>escape de vehículos automotores en circulación que usan diesel como combustible; además de la NOM-081-SEMARNAT-1994, Que establece los límites máximos permisibles de emisión de ruido de las fuentes fijas y su método de medición.</p> <ul style="list-style-type: none"><li>• Estarán prohibidas las labores de mantenimiento y limpieza de equipo, vehículos y maquinaria pesada en el predio, responsabilizando al contratista de efectuarlo en el lugar adecuado para tal fin, así como la correcta disposición de los aceites usados en motores.</li><li>• Durante las etapas de operación y mantenimiento del proyecto, el personal se encargará de conservar en óptimas condiciones las instalaciones.</li><li>• Se implementará un programa interno de protección civil que permita la adecuada respuesta ante cualquier eventualidad que pudiera suscitarse como incendio, corto circuito, sismo, accidentes de trabajo, etc.</li><li>• Todas las instalaciones del desarrollo contarán como medida de seguridad con el adecuado señalamiento de índole informativo, restrictivo y prohibitivo.</li><li>• Quedará prohibido arrojar cualquier tipo de residuo o desecho a cuerpos de agua y en las cercanías al proyecto.</li><li>• Todo el personal que labore en las actividades de operación del proyecto deberá poner en práctica las medidas de seguridad apropiadas a fin de minimizar los riesgos y evitar al máximo la ocurrencia de un posible accidente</li><li>• Se establecerán límites de velocidad máxima, con el fin de reducir la emisión de contaminantes a la atmósfera.</li><li>• El riego en el caso de las áreas verdes se recomienda realizarlo en horario de poca insolación (por la noche) para evitar la evaporación del agua y favorecer la adecuada captación del líquido en el sustrato.</li><li>• Para disminuir los efectos causados por fenómenos de inmigración, se dará preferencia a la contratación de personal local o proveniente de comunidades cercanas.</li><li>• Implementación de medidas para evitar el gasto innecesario de energía eléctrica.</li><li>• Prohibir la circulación de vehículos sobre la zona federal marítimo terrestre.</li></ul>
Sinergia/medida complementaria	Cursos de capacitación y educación ambiental
Entidad responsable de gestión	Constructor y operador de la obra. Exige seguimiento y documentación.
Necesidad de mantenimiento	Nula



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.506/18**

<b>Características de la medida</b>	<b>Impacto atendido.</b> Impactos que por su naturaleza no se consideran relevantes.
Indicadores de seguimiento y control.	Resultado de la aplicación del manual de buenas prácticas.
Prioridad	Alta

**SÉPTIMO.** De conformidad con lo dispuesto por el artículo 35, párrafo cuarto, de la Ley General del Equilibrio Ecológico y la Protección al Ambiente que establece que una vez evaluada la **MIA-P**, la Secretaría emitirá la resolución correspondiente en la que podrá autorizar de manera condicionada la obra o actividad de que se trate y considerando lo establecido por el artículo 47, primer párrafo, del Reglamento de la Ley 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 realizar un Programa de Vigilancia Ambiental, donde se verifique el cumplimiento de las medidas de mitigación, así como de los Términos y Condicionantes contenidos en el presente Resolutivo el cual, deberá incluir la siguiente información:
  - a) Objetivos y alcances.
  - 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.

Dicho programa deberá presentarse a esta Delegación Federal en 6 meses y posteriormente cada año.

2. Los materiales pétreos para las obras, deberán obtenerse únicamente de los bancos de préstamo o casas de materiales autorizados por el Gobierno del Estado de Baja California Sur y conservar las facturas autorizadas de su adquisición.

**"Ampliación de la Plaza Puerto Paraíso y Operación Etapa 2"**  
**Inmobiliaria Marina San Lucas, S.A. de C.**



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.506/18

3. La **Promovente** deberá informar con 15 días de anticipación del inicio de obras y actividades del **Proyecto** que se autoriza mediante el presente documento a la Delegación de la Procuraduría Federal de Protección al Ambiente en el Estado.
4. Se prohíbe verter hidrocarburos en el suelo, drenaje y cuerpos de agua en todas las etapas del **Proyecto** incluyendo su operación, así como realizar actividades de mantenimiento de la maquinaria tales como cambio de lubricantes gastados en el sitio donde se pretende llevar a cabo el **Proyecto** motivo del presente Resolutivo, y en sitios ubicados a una distancia menor a 100 m de cauces o cuerpos de agua.
5. Antes del inicio de las obras y actividades señaladas en el presente Resolutivo, la **Promovente** deberá obtener la autorización del sembrado de edificios autorizado, condicionándoles a presentar a esta Delegación Federal en el Estado copia de los mismos.
6. La **Promovente** deberá realizar la disposición de los residuos sólidos urbanos y de manejo especial en contenedores cerrados, generados o no por las actividades autorizadas mediante el presente Resolutivo y durante su operación, y disponerlos en los sitios indicados para tal fin por las autoridades Estatales y Municipales competentes.
7. La **Promovente** deberá mantener un estricto control de los residuos sanitarios en todas las etapas del **Proyecto** y contar con los procedimientos y equipo adecuados para su disposición final.
8. Al término de la construcción de las obras, la **Promovente** deberá realizar la limpieza de los sitios y áreas aledañas.

#### ETAPA DE ABANDONO DEL SITIO

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

Lo anterior, deberá ser notificado a la autoridad competente con 3 (tres) meses de antelación para determinar lo concerniente. Para ello, la **Promovente** presentará a esta



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.506/18

Delegación Federal de la Secretaría de Medio Ambiente y Recursos Naturales, en el mismo plazo señalado, para su correspondiente aprobación, un programa de restauración ecológica en el que se describen las actividades tendientes a la restauración del sitio. Lo anterior aplica de igual forma en caso de que la **Promovente** desista de la ejecución del **Proyecto**.

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

**NOVENO.-** La presente resolución a favor de la **Promovente** es personal conforme a lo dispuesto por el artículo 49, segundo párrafo, del Reglamento de la Ley General del Equilibrio Ecológico y la Protección al Ambiente en Materia de Evaluación del Impacto Ambiental, en el cual dicho ordenamiento dispone que la **Promovente** deberá dar aviso a la Secretaría del cambio en la titularidad de su **Proyecto**. Esta Delegación Federal dispone que en caso de que tal situación ocurra y que la **Promovente** pretenda transferir la titularidad de su propiedad o parte de la misma, el contrato de transferencia de la propiedad deberá incluir la obligación total o la obligación solidaria del cumplimiento de los términos y condicionantes establecidos en la presente Resolución y tal situación deberá comunicarla por escrito a esta autoridad.

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

**DÉCIMO.-** 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 PRIMERO.-** La **Promovente** será la única responsable de garantizar por sí, o por los terceros asociados al **Proyecto** la realización de las acciones de mitigación, restauración y control de todos aquellos impactos ambientales atribuibles al desarrollo

"Ampliación de la Plaza Puerto Paraíso y Operación Etapa 2"  
Inmobiliaria Marina San Lucas, S.A. de C.



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.506/18**

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 SEGUNDO.-** La Secretaría de Medio Ambiente y Recursos Naturales, a través de la Procuraduría Federal de Protección al Ambiente en el Estado de Baja California Sur, vigilará el cumplimiento de los Términos y Condicionantes establecidos en el presente instrumento, así como los ordenamientos aplicables en Materia de Impacto Ambiental.

Para ello ejercerá, entre otras, las facultades que le confieren los artículos 55, 59 y 61, del Reglamento de la Ley General del Equilibrio Ecológico y la Protección al Ambiente en Materia de Evaluación del Impacto Ambiental.

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

**DÉCIMO CUARTO.-** 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 QUINTO.-** Se hace del conocimiento a la **Promovente**, que la presente Resolución, podrá ser impugnada, mediante el recurso de revisión, dentro de los quince días hábiles siguientes contados a partir de la fecha de su notificación, ante esta Delegación Federal, quien en su caso, acordará su admisión, y el otorgamiento o



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.506/18**

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.- NOTIFÍQUESE, PERSONALMENTE** el presente proveído a la C. Samanta Núñez Hernández, en su carácter de Representante Legal de la **Promoviente** 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, Baja California Sur, de conformidad con el artículo 35, de la Ley Federal de Procedimiento Administrativo.

En su caso, notifíquese a su acreditado los C.C. Ings. Ismael Arambula García, Yeriley Hernández Garnica y Jesús Manuel Gutiérrez Aguilar.

**EL DELEGADO FEDERAL.**

DELEGACION FEDERAL  
SEMARNAT



**LIC. AXXEL GONZALO SOTELO ESPINOSA DE LOS MONTEROS.**

ESTADO DE  
BAJA CALIFORNIA SUR

AGSEM/MCMPU/LOCR

- C.c.e.p.** Lic. Gabriel Mena Rojas.- Jefe de la Unidad Coordinadora de Delegaciones.- [gabriel.mena@semarnat.gob.mx](mailto:gabriel.mena@semarnat.gob.mx)
- M. en C.- Alfonso Flores Ramírez.- Director General de Impacto y Riesgo Ambiental.- [contacto.dgira@semarnat.gob.mx](mailto:contacto.dgira@semarnat.gob.mx)
- C.c.p.** Ing. Saúl Colín Ortiz.- Delegado de la Procuraduría Federal de Protección al Ambiente en el Estado
- C.c.p.** Expediente.