



MEDIO AMBIENTE

SECRETARÍA DE MEDIO AMBIENTE Y RECURSOS NATURALES

- I. **Unidad administrativa:** Oficina de Representación de la SEMARNAT en Baja California Sur.
- II. **Identificación:** Versión Pública de 03/MP-0034/12/21 - Procedimiento de Evaluación y dictamen de la Manifestación de Impacto Ambiental Modalidad Particular.
- III. **Tipo de clasificación:** Confidencial en virtud de contener los siguientes datos personales tales como: 1) Domicilio particular que es diferente al lugar en dónde se realiza la actividad y/o para recibir notificaciones. 2) Teléfono y correo electrónico de particulares.
- 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 MC. Raúl Rodríguez Quintana**
"Con fundamento en lo dispuesto por los artículos 6, fracción XVI; 32, 33, 34, 35 y 81 del Reglamento Interior de la Secretaría de Medio Ambiente y Recursos Naturales, en suplencia por ausencia definitiva del Titular de la Oficina de Representación de la SEMARNAT en el Estado de Baja California Sur, previa designación, firma el C. Raúl Rodríguez Quintana, Subdelegado de Gestión para la Protección Ambiental y Recursos Naturales"



- VI. **Fecha y número del acta de sesión:** ACTA_02_2024_SIPOT_4T_2023_FXXVII en la sesión celebrada el 19 de enero del 2024.

Disponible para su consulta en:

http://dsiappsdev.semarnat.gob.mx/inai/XXXIX/2024/SIPOT/ACTA_02_2024_SIPOT_4T_2023_FXXVII.pdf





**OFICINA DE REPRESENTACIÓN EN BAJA CALIFORNIA SUR
SUBDELEGACIÓN DE GESTIÓN PARA LA PROTECCIÓN
AMBIENTAL Y RECURSOS NATURALES**

OFICIO ORE.SEMARNAT-BCS.01561/23
Clave de Proyecto: 03BS2021TD106
Bitácora: 03/MP-0034/12/21

La Paz, Baja California Sur, a 30 de octubre de 2023.

**ESTRATEGIA EN ASESORIA CORPORATIVA, S. C.
POR CONDUCTO DE SU REPRESENTANTE LEGAL
C. CARMELO ZUÑIGA BIBIANO**



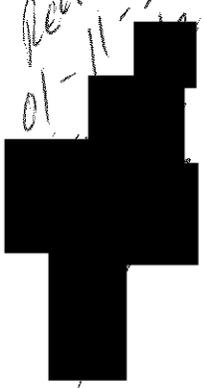
PRESENTE:

VISTO: Para resolver el expediente con número **03/MP-0034/12/21** respecto al Procedimiento de Evaluación y Dictamen de la Manifestación de Impacto Ambiental Modalidad Particular incluyendo sus anexos que serán designados como **MIA-P** de la obra denominada **"HOTEL BOUTIQUE CASA LOLA"**, de aquí en adelante se le designará como el **proyecto** el cual consiste en la construcción, operación y mantenimiento de un hotel con 87 habitaciones distribuidas en 6 niveles, un sótano de 1,200.00 m², 16 cajones de estacionamiento y áreas de servicio para operación del hotel tales como: comedor, almacenes, oficinas, cuartos mecánicos y amenidades, a ubicarse en Calle Camino Real entre Paseo de la Marina y Avenida del Pescador, Colonia El Médano, Cabo San Lucas, Municipio de los Cabos, B. C. S. y para los efectos de la presente Resolución en lo sucesivo a la razón social **ESTRATEGIA EN ASESORIA CORPORATIVA, S. C** por conducto de su Representante Legal el C. Carmelo Zuñiga Bibiano se le designará el **promoviente** y

RESULTANDO:

- I. Que con fecha 16 de Diciembre de 2021, ingresó en esta Oficina de Representación de la SEMARNAT en Baja California Sur (ORSEMARNATBCS), el trámite SEMARNAT-04-002-A: *Recepción, Evaluación y Resolución de la Manifestación de Impacto Ambiental en su modalidad particular No incluye actividad altamente riesgosa* con solicitud adjunta así como anexos y la MIA-P del proyecto a fin de dar cumplimiento a lo establecido en los artículos 4°, 5° fracciones II y X; 28 fracción **IX**, 30, 34, 35 fracción II de la Ley General del Equilibrio Ecológico y la Protección al Ambiente (LGEEPA); 2°, 4° fracción I, 5° inciso **Q**, 9°, 10° fracción II, 12, 17, 21, 22, 37, 38, 44, 45 fracción II, 47, 57, del Reglamento de la Ley General del Equilibrio Ecológico y la Protección al Ambiente en Materia de Evaluación del Impacto Ambiental (RLGEEPAMEIA).
- II. Que con fecha 03 enero 2022, se recibió en esta ORSEMARNATBCS el extracto del proyecto publicado en el periódico *El Sudcaliforniano* con fecha del 17 de diciembre de 2021 del mismo año conforme lo establecido en el artículo 34 fracción I de la LGEEPA.

Recibi original
01-11-23



90
4





del proyecto cuenta con una construcción previa y no cuenta con áreas verdes para albergar flora o fauna. Se realizaron recorridos para monitorear la fauna en la zona, así como zonas aledañas y no se observó ningún tipo de fauna, sólo palomas y gorriones. Ninguno de los organismos observados se encuentra dentro de alguna categoría de protección dentro de la NOM-059- SEMARNAT-2010.

El proyecto se ubica en zona suburbana de Cabo San Lucas, ciudad con alto grado de actividades conocida mundialmente liderar los primeros sitios de destinos turísticos más representativos de México. La ausencia de fauna se debe a distintos factores, principalmente por el uso de suelo destinado a la urbanización, desplazando la distribución original de las especies, al carecer de condiciones ambientales tanto físicas como ecológicas indispensables. La mayoría de las especies han sido desplazadas a los límites de las ciudades, aunque algunas logran encontrar un nicho donde existen condiciones favorables para su desarrollo. Producto de la deforestación por el asentamiento de la ciudad y el crecimiento, la diversidad de especies en la zona ha disminuido; siendo especies exóticas o introducidas como gorriones o palomas las que logran subsistir y adaptarse al ambiente y las interacciones humanas (Werner, 2011), explicando la ausencia de organismos en una zona completamente urbanizada.

D. IMPACTOS AMBIENTALES IMPLICADOS EN EL DESARROLLO DEL PROYECTO IDENTIFICADOS POR EL PROMOVENTE.

En la etapa de preparación del sitio se identificaron 41 impactos, de los cuales 33 serán adversos y 8 benéficos. Ninguno de los impactos adversos esperados en esta etapa del proyecto fue valorado como severo o crítico, dos son considerados como significativos causados por el desmonte y el despalme de la capa de vegetación; mientras que catorce resultaron con un valor de moderadamente significativo. El resto de los impactos identificados fueron valorados compatibles con el medio.

Durante la etapa de operación y mantenimiento se producirán un total de 10 impactos adversos y 12 benéficos. Ningún impacto adverso llega a ser severo o crítico y solamente 4 llegan a ser moderados, el resto son compatibles con el medio. Uno más por el mantenimiento de obras de drenaje, uno más por las actividades de sobre la carretera y los 2 restantes por la operación de maquinaria y equipo durante esta etapa de proyecto. Los factores más afectados por estas actividades son el paisaje y la economía.

E. MEDIDAS PREVENTIVAS Y DE MITIGACIÓN DE LOS IMPACTOS AMBIENTALES PROPUESTAS POR EL PROMOVENTE.

En la MIA-P el promovente identificó Medidas Preventivas y de Mitigación, mismas que se establecen como de cumplimiento obligatorio tal y como se indica en el TÉRMINO correspondiente de la presente Resolución.

Los impactos identificados en su mayoría son temporales y pueden ser mitigados, lo que le da mayor viabilidad al proyecto sobre todo porque genera impactos beneficios importantes como el mejoramiento de la zona y el aumento de la plusvalía y la generación de empleos temporales y permanente, directos e indirectos y activación de la economía local.

Preparación del sitio



9
9



Los trabajos de preparación implican efectuar los trazos para la delimitación de las diferentes áreas que constituirán la construcción, consideran únicamente la nivelación, compactación y excavación. Esta etapa implica limpieza del terreno. El suelo también se verá afectado en la medida que se hagan las preparaciones para cortes y nivelaciones del terreno, sin embargo no se trata de un terreno natural, sino que se realizara una construcción en un terreno en donde existen unos cines abandonados, por lo que las afectaciones del terreno se realizan sobre zonas ya afectadas que previamente fueron modificadas y adecuadas para la construcción de los cines, la etapa de preparación consiste en adecuar el terreno al nuevo proyecto.

Construcción

El flujo de vehículos pesados aumenta, así como los materiales que se depositan en distintas secciones del predio. Un impacto inmediato es debido a las excavaciones para las nivelaciones del predio, aunque estas serán mínimas debido a las necesidades propias del proyecto que obliga a la acumulación de suelo excavado. Se genera una cantidad de polvo al ambiente moderada y se predispone a un mayor arrastre de sedimentos en el caso de realizar estos trabajos durante la temporada de lluvias. Quizá en esta etapa el mayor impacto es visual ya que durante esta etapa la visibilidad no es agradable, sin embargo, conforme avance la obra este impacto va disminuyendo hasta desaparecer por completo, durante toda la obra se colocará una cerca perimetral con triplay para evitar accidentes y personas ajenas al proyecto, delimitar las obras y de manera secundaria disminuye en cierta forma el impacto visual y ayuda a contener impactos hacia las zonas colindantes. Los impactos en esta etapa al igual que en la etapa de preparación del sitio son temporales y pueden ser mitigados, todos los impactos se consideran de intensidad baja.

Operación y Mantenimiento

Una vez construido el hotel los impactos negativos son reducidos básicamente al movimiento humano dentro del área y a sus efectos como generación de residuos domésticos y peligrosos (aceites, baterías, etc.), residuos sanitarios, ruidos y movimiento y la demanda de servicios. Los impactos en esta etapa son mayormente positivos y en beneficio de la zona se generan empleos temporales y permanentes tanto directos como indirectos.

F. ANÁLISIS TÉCNICO-JURÍDICO.

Con base en el contenido de información de la MIA-P y dadas las características del proyecto, se prevé que se ocasionarán impactos ambientales adversos y factibles de ser compensados y/o mitigados. En este sentido, los impactos ambientales adversos más significativos que ocasionará el desarrollo del proyecto y que fueron identificados por la promovente, se generarán durante las etapas de preparación del sitio, construcción y en menor grado en la operación y mantenimiento del proyecto.

3. Que considerando además que el segundo párrafo del artículo 35 de la LGEEPA, establece que para la autorización de las obras y actividades a que se refiere el artículo 28 de la misma Ley, la SEMARNAT se sujetará a lo que establezcan los Programas de



P
Q
J



Desarrollo Urbano y de Ordenamiento Ecológico Del Territorio, las Declaratorias de Áreas Naturales Protegidas y las demás disposiciones jurídicas que resulten aplicables.

4. Que el predio del proyecto se encuentra ubicado dentro de la Unidad Ambiental Biofísica 5 (UAB-5) del instrumento normativo regional: *Programa de Ordenamiento Ecológico General del Territorio* (POEGT), la cual establece políticas compatibles con el turismo, aprovechamiento sustentable de recursos naturales y actividades económicas de producción y servicios, cumpliendo así conforme lo establece el artículo 35 segundo párrafo de la LGEEPA.

5. Que el predio del proyecto se encuentra ubicado dentro de los límites del instrumento normativo local: *Segunda Actualización del Plan Director de Desarrollo Urbano San José del Cabo y Cabo San Lucas B. C. S. 2040 (Abril 2013)*, el cual incluye diversificar la oferta turística por lo que la propuesta es compatible con las disposiciones de dicho instrumento y cumpliendo así, conforme lo establece el artículo 35 segundo párrafo de la LGEEPA.

6. Que el predio del proyecto se encuentra ubicado dentro de los límites del instrumento normativo: *Programa de Ordenamiento Ecológico para el Desarrollo Turístico y Urbano del Municipio de Los Cabos, B. C. S. (POEL Los Cabos)*, particularmente en la UGA T-5 cuya política ambiental es Apta para el uso turístico y asentamientos humanos, secundariamente el uso pesquero, por tanto es compatible con las disposiciones de dicho instrumento y del anterior citado, cumpliendo así conforme lo establece el artículo 35 segundo párrafo de la LGEEPA.

Por lo anterior y con base en 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 en tanto se dé cabal cumplimiento a los Términos y Condicionantes previstos en la presente Resolución. Además, los efectos en el ecosistema que pudieran ser afectados podrán ser mitigados y/o compensados con las medidas preventivas, de mitigación y compensación señaladas en la documentación presentada, así como las incluidas en el presente resolutivo para evitar o reducir al mínimo los efectos negativos sobre el ambiente.

En apego a lo anterior y con fundamento en lo establecido en los artículos 8º párrafo segundo de la Constitución Política de los Estados Unidos Mexicanos; 32 Bis fracción I y XI, de la Ley Orgánica de la Administración Pública Federal; 1, 2, 3 y 16 párrafo primero fracción X, de la Ley Federal de Procedimiento Administrativo; 33, 34 y 35 fracciones X Inciso c) XI y XXXIV del Reglamento Interior de la Secretaría de Medio Ambiente y Recursos Naturales, publicado en el Diario Oficial de la Federación el 27 de julio del 2022; 4º, 5º fracciones II y X; 28 primer párrafo fracción IX, 30 párrafo primero, 34, 35 párrafos primero, segundo, tercero y cuarto fracción II de la LGEEPA; 2º, 4º fracción I, 5º inciso Q, 9º, 10º fracción II, 12, 17, 21, 22, 37, 38, 44, 45 fracción II, 47, 57, de su RLGEPEAMEIA en ejercicio de sus atribuciones

Handwritten signature and initials.



RESUELVE:

PRIMERO. Dar por atendida la solicitud de mérito y **SE AUTORIZA DE MANERA CONDICIONADA** el proyecto denominado "HOTEL BOUTIQUE CASA LOLA" ubicado en la zona urbana de la localidad de Cabo San Lucas, Municipio de Los Cabos, B. C. S. evaluado por medio de la MIA-P.

SEGUNDO. Esta autorización de manera condicionada es para la totalidad de la obra y actividades que consiste la construcción, operación y mantenimiento de un hotel con 87 habitaciones distribuidas en 6 niveles; un sótano de 1,200.00 m², 16 cajones de estacionamiento y áreas de servicio para operación del hotel tales como: comedor, almacenes, oficinas, cuartos mecánicos y amenidades, a ubicarse en la zona urbana de Cabo San Lucas en las calles Camino Real entre Paseo de la Marina y Avenida del Pescador, Col. El Médano, Municipio de Los Cabos, B. C. S. El predio tiene una superficie de 1,305.92 m² en el cual existe una edificación previa que requiere ser demolida para la construcción de la nueva propuesta.

Se considera la construcción de un edificio con dos frentes, el primero hacia la calle Camino Real y el segundo al acceso vehicular del condominio Cabo Conquista. En la planta baja se dispondrán las áreas comunes como el lobby a doble altura, tienda de souvenirs, bar, sala de juntas y habitaciones. Para el concepto de Casona, busca integrar un patio que permita la vida interior de las habitaciones, con palmeras y áreas vegetales que ambienten e integren estas áreas como un todo. En el segundo nivel no cuenta con habitaciones ya que dicho espacio fue destinado a la doble altura del lobby. Los demás niveles cuentan con habitaciones, dos núcleos de circulaciones para emergencia, dos elevadores, áreas de apoyo como roperías y ductos de instalaciones. El Roof contará con un área de alberca, terraza lounge y asoleaderos. El diseño de áreas comunes busca el uso de materiales locales para dar el carácter buscado de casona y generar espacios interiores que generen distintos ambientes que permitan la sensación acogedora de Hotel Boutique. Las habitaciones tienen en promedio 30 m² aproximados, con habitaciones King y dobles, con carácter mexicano contemporáneo y funcional para San José del Cabo y para la correcta operación del Hotel.

Debido al desarrollo anterior y a las dimensiones del proyecto, ya se cuenta con acceso al servicio de alcantarillado, la energía eléctrica estará a cargo de la Comisión Federal de Electricidad, debido a que el proyecto se localiza en una zona urbana se cuenta con todos los servicios necesarios para la operación del proyecto, existe una red de drenaje y suministro de agua potable por parte del Organismo Operador Municipal del Sistema de Agua Potable, Alcantarillado y Saneamiento de Los Cabos (OOMSAPAS Los Cabos).

TERCERO. El predio con superficie total de 1,305.92 m², en el denominado Calle Camino Real, entre Paseo de la Marina y Av. del Pescador, Colonia el Médano, Municipio de los Cabos, Baja California Sur, se encuentra delimitado por las coordenadas UTM, Z12N, WGS84 cuyos vértices se muestran en la siguiente tabla:

CUADRO DE CONSTRUCCIÓN
HOTEL BOUTIQUE CASA LOLA
COORDENADAS UTM, Z12N, WGS84

"CASA LOLA"
ESTRATEGIA EN ASESORIA CORPORATIVA, S. C.
Página 9 de 15



P
9
1



V	X	Y	V	X	Y
1	612047.2893	2531812.4156	8	612067.5848	2531745.1419
2	612046.3858	2531814.8292	9	612058.4489	2531769.7846
3	612054.4577	2531817.7933	10	612055.9871	2531768.8720
4	612055.3269	2531815.4776	11	612050.0247	2531784.8810
5	612059.6676	2531817.0202	12	612052.4739	2531785.9291
6	612077.9030	2531768.1624	13	612043.1027	2531810.8821
7	612084.1962	2531751.2972	SUPERFICIE =		1,305.92 m ²

CUARTO. La presente autorización del proyecto tendrá una vigencia de **2 (dos) años** para la etapa de preparación del sitio y para construcción y **25 (veinticinco) años** para operación y mantenimiento. Dicho plazo inicia a partir de la notificación de la presente Resolución. La vigencia del proyecto podrá ser renovada a solicitud de la promovente, previa acreditación de haber cumplido satisfactoriamente con todos los Términos y Condicionantes de la presente Resolución, así como las medidas de mitigación y/o compensaciones establecidas por el promovente en la MIA-P. Para lo anterior, deberá solicitar por escrito a esta ORSEMARNATBCS previo al vencimiento. Asimismo dicha solicitud deberá acompañarse de un Informe detallado de los resultados alcanzados, en el cumplimiento a los Términos y Condicionantes establecidos en la presente Resolución. Éste podrá ser sustituido por el documento oficial emitido por la PROFEPABCS a través del cual, dicha instancia haga constar la forma como el promovente ha dado cumplimiento a los Términos y Condicionantes establecidos en la presente autorización.

QUINTO. El Sistema de Abastecimiento de Agua Potable deberá asegurarse por medio del Contrato respectivo con el Organismo Operador Local, sin el cual no podría ser viable proyecto. En su caso deberá optar por otro medio ya sea por medio de pipas debidamente autorizadas o instalación de planta desalinizadora que en su momento deberá someterse a la evaluación de impacto ambiental correspondiente.

SEXTO. Deberá considera en futuro a mediano plazo la implementación de una Planta de Tratamiento de Aguas Residuales de Tercera Generación que funcionan con tecnologías actualizadas como la oxidación avanzada, membrana de ultrafiltración y la desinfección con luz ultravioleta para reutilizar las aguas residuales en la operación del mismo proyecto por el reúso en sanitarios y áreas verdes.

SÉPTIMO. La presente Resolución no autoriza la construcción, operación y/o ampliación de ningún tipo de infraestructura o actividad que no esté enlistada y descrita en el TÉRMINO PRIMERO, SEGUNDO TERCERO Y CUARTO de esta Resolución. Para que el promovente pueda llevar a cabo cualquier actividad diferente a la autorizada por si o por terceros, directa o indirectamente vinculados al proyecto, deberá solicitar a esta ORSEMARNATBCS la procedencia en materia de impacto ambiental para cada una de las obras y actividades que pretenda desarrollar en el trámite que corresponda. La solicitud deberá contener la información suficiente de las obras adicionales o a modificar, con su ubicación exacta y condiciones ambientales presentes al momento de su solicitud.

OCTAVO. El promovente queda sujeto a cumplir con las obligaciones contenidas en el artículo 50 del RMEIA y en caso de que desista de realizar las actividades motivo de la



Handwritten signature or initials



presente autorización, deberá informar a esta ORSEMARNATBCS para que determine las medidas que deban adoptarse, a efecto de que no se produzcan alteraciones o se generen efectos adversos al sitio.

NOVENO. El promovente en el caso que decida realizar modificaciones al proyecto, deberá solicitar la autorización respectiva a esta ORSEMARNATBCS, en los Términos previstos en los Artículos 6° y 28 del RLGEEPAMEIA, 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 ORSEMARNATBCS previo al inicio de las actividades del proyecto que se pretenden modificar. Queda prohibido desarrollar actividades distintas a las señaladas en la presente autorización.

DÉCIMO. De conformidad con lo previsto por los artículos 35 de la LGEEPA y 49, de su RLGEEPAMEIA la presente autorización se refiere única y exclusivamente a los **aspectos ambientales de las obras y actividades** descritas en esta Resolución. Es obligación del promovente tramitar y obtener otras autorizaciones, concesiones, licencias, permisos, autorizaciones y similares que sean requisito para la realización de las obras y actividades autorizadas mediante la presente Resolución, ante otras autoridades en el ámbito de su competencia.

UNDÉCIMO. Queda bajo la más estricta responsabilidad del promovente 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.

DUODÉCIMO. La aplicación y cumplimiento de las Medidas Preventivas y de Mitigación propuestas en la MIA-P, información complementaria y anexos, son de carácter obligatorio para la promovente.

DECIMOTERCERO. De conformidad con lo dispuesto por los Artículos 35 de la LGEEPA, que establece que una vez evaluada la MIA-P la Secretaría emitirá la Resolución correspondiente en la que podrá autorizar de manera condicionada la obra o actividad de que se trate y 47 del su RLGEEPAMEIA 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 ORSEMARNATBCS determina que la operación del proyecto estará sujeta a la descripción contenida en la MIA-P, así como a lo dispuesto en la presente Resolución conforme a las siguientes

CONDICIONANTES:

1. El promovente deberá dar aviso con 15 días de anticipación del inicio de obras y actividades del proyecto que se autoriza mediante el presente Resolutivo a la PROFEPABCS con copia a esta ORSEMARNATBCS.

"CASA LOLA"

ESTRATEGIA EN ASESORIA CORPORATIVA, S. C.

Página 11 de 15

"Ing. Víctor Alfredo Bermúdez Almada", Melchor Ocampo No. 1045, Col. Centro, C. P. 23000, La Paz, Baja California Sur. Teléfono: (612) 12 393 00 www.gob.mx/semarnat



Handwritten marks and signatures on the right margin.