

RESUMEN EJECUTIVO

El Proyecto **“Parque de Almacenamiento y Logística de San José del Cabo”** se localiza en una zona estratégica para la operación logística vinculada a la industria turística y comercial de Los Cabos, Baja California Sur. Su emplazamiento, en el remanente del Lote 21 dentro del Predio “Yeneka” con una superficie total de 398,132.165 m² (39.81 Ha, permite una conexión directa con los principales nodos de transporte y distribución del estado: el Aeropuerto Internacional de San José del Cabo, el Puerto Internacional de Los Cabos, el Puerto de Pichilingue en La Paz, y el corredor turístico Cabo San Lucas–San José del Cabo.

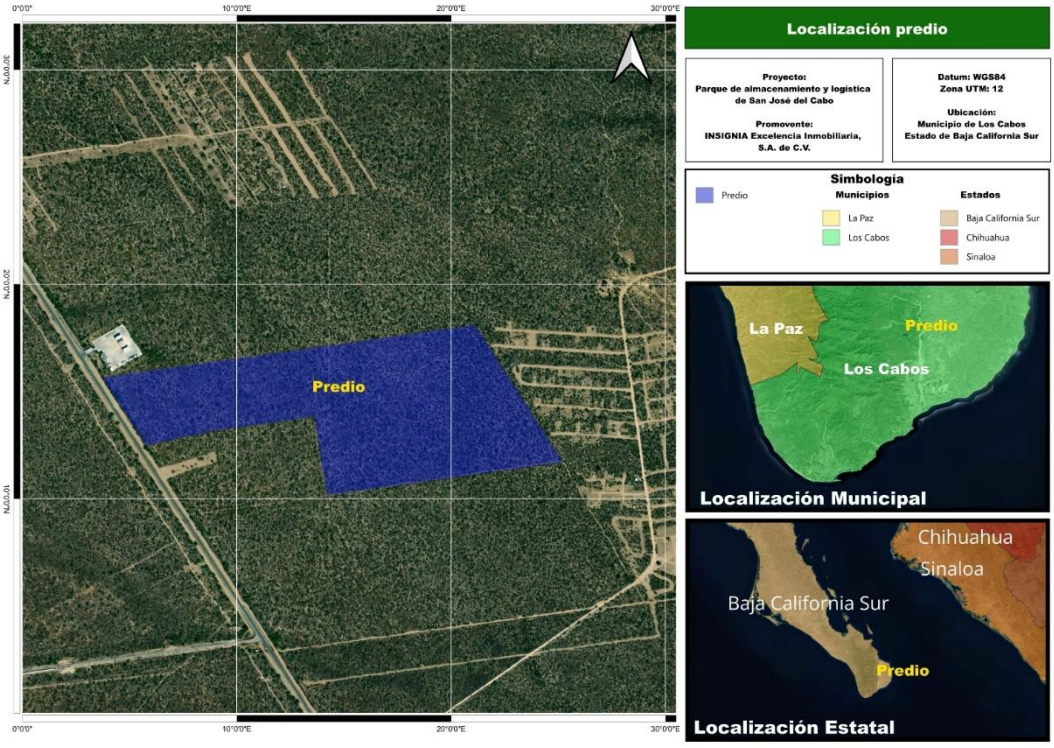


Figura 1. Localización del proyecto

Cada nave contará con un área de oficina, estacionamiento y área verde, diseñadas bajo criterios de funcionalidad operativa y compatibilidad ambiental. Adicionalmente, se contempla la construcción de un Centro Logístico y un Centro de Negocios, que

integrarán servicios complementarios para la gestión de mercancías y actividades empresariales, fortaleciendo la vocación industrial y comercial del predio.

El proyecto se desarrolla en fases que incluyen la preparación del sitio, construcción de infraestructura, operación y mantenimiento de las instalaciones, así como el abandono del sitio, asegurando la viabilidad técnica, normativa y ambiental en cada etapa. Estas acciones permiten consolidar un espacio industrial estratégicamente ubicado, con capacidad de integrarse de manera responsable al contexto ecológico y socioeconómico de la región.

El 100% del polígono del predio se encuentra cubierto por vegetación forestal de Matorral Sarcocaule que deberá ser removida, condición que lo ubica dentro del supuesto previsto en el Artículo 28, fracción VII de la Ley General del Equilibrio Ecológico y la Protección al Ambiente (LGEEPA), al implicar el cambio de uso de suelo en terrenos forestales y zonas áridas, además, el predio del proyecto se localiza en un ecosistema costero, por lo que se ajusta a lo establecido en la fracción X de la citada Ley, por lo que requiere autorización en materia de impacto ambiental por parte de la Secretaría de Medio Ambiente y Recursos Naturales (SEMARNAT), así como a los incisos O) y Q) del Reglamento de la LGEEPA en Materia de Evaluación del Impacto Ambiental (RLEEPAMEIA).

Aunado a lo anterior, considerando que el proyecto consiste en un parque de almacenamiento y logística, y que las naves industriales que lo conformarán, serán utilizadas exclusivamente para almacenamiento de mercancía y no para procesos productivos, por lo que no se trata de un Parque Industrial, el proyecto se presenta en su modalidad Particular conforme a lo establecido en el último párrafo del artículo 11 del RLGEEPAMEIA.

De acuerdo con la ubicación del proyecto, se identificaron los siguientes instrumentos jurídicos que regulan las obras y actividades del proyecto:

- Programa de Ordenamiento Ecológico General del Territorio
- Programa de Ordenamiento Ecológico Regional de BCS
- Plan de Ordenamiento Ecológico para el Desarrollo Urbano y Turístico del Municipio de los Cabos.
- Sitio RAMSAR, denominado Sistema Ripario de la Cuenca y Estero de San José del Cabo.

En el Capítulo III de la presente Manifestación de Impacto Ambiental se desarrolla el análisis de vinculación jurídica y técnica del proyecto con los instrumentos normativos, regulatorios y de planeación ambiental aplicables, mediante la identificación y evaluación particular de las disposiciones, restricciones, criterios y condicionantes que resultan aplicables a las obras y actividades propuestas.

A partir de dicho análisis, se acredita la congruencia y compatibilidad del proyecto con el marco jurídico-ambiental vigente, demostrando de manera específica la forma en que sus características de diseño, ubicación, construcción y operación se ajustan a las disposiciones y criterios ambientales aplicables, así como, en su caso, las medidas consideradas para garantizar su observancia y cumplimiento.

Es importante señalar que, si bien el polígono del proyecto no presenta incidencia directa sobre Áreas Naturales Protegidas de competencia federal, estatal o municipal, éste se encuentra inmerso en un entorno ambiental caracterizado por la presencia predominante de vegetación de matorral sarcocaule, comunidad vegetal que constituye un componente relevante del hábitat y proporciona recursos de

alimentación, refugio, reproducción y desplazamiento para diversas especies de fauna silvestre características de la región.

Adicionalmente, la incidencia espacial del proyecto dentro de un Sitio Ramsar incrementa la relevancia ambiental del área, particularmente por su función como hábitat potencial y zona de tránsito, alimentación, descanso y refugio para especies de aves residentes y migratorias. En este sentido, la evaluación ambiental del proyecto deberá considerar no únicamente la afectación directa sobre la cobertura vegetal, sino también las posibles modificaciones sobre la disponibilidad y calidad del hábitat, conectividad ecológica y patrones de desplazamiento de la fauna, con especial atención a la avifauna.

En este sentido, se plantea una valoración integral de los impactos ambientales que se pudieran generar por las obras y actividades del proyecto. Además, considerando que con la ejecución del proyecto se pudiera incrementar la problemática ambiental de la zona, se proponen medidas para prevenir, mitigar y/o compensar los que se pudieran ocasionar durante las etapas de construcción, operación y mantenimiento, entre las que se encuentran la implementación de un Programa de ahuyentamiento, rescate y reubicación de fauna, un Programa de rescate y reubicación de flora, Programa de reforestación en una superficie igual o mayor a la afectada por el Cambio de Uso de Suelo, alineada al Programa Nacional de Restauración Ambiental y conforme a conforme a las directrices, términos y condicionantes que establezca la Dirección General de Restauración Ambiental dela SEMARNAT, entre otras.