Manifestación de Impacto Ambiental

Modalidad Particular

RESUMEN EJECUTIVO

Para el proyecto:

Proyecto de Lotificación "Real del Mar"

AGOSTO, 2026

1. Datos generales

Concepto	Información
Nombre del proyecto	Proyecto de Lotificación "Real del Mar"
Promovente	Grupo Tu Casa Administradora de Bienes ADJ
Representante legal	Francisco Javier Valencia Sánchez
Responsable del estudio	[redacted]
Ubicación	Fracciones A y B fusionadas del lote 9-A, predio Demasías de San Luis, zona de playa El Cardoncito, camino a Cabo del Este, San José del Cabo, B.C.S.
Clave catastral	401-014-0455
Superficie total	221,389.04 m² (22-13-89.04 ha)
Tipo de proyecto	Lotificación residencial turística para vivienda horizontal, zona comercial, áreas recreativas, vialidades, ciclovía e infraestructura de servicios.

2. Descripción general del proyecto

El proyecto consiste en el desarrollo de una lotificación residencial turística bajo régimen de condominio, con lotes destinados a vivienda horizontal de construcción progresiva, vialidades internas, ciclovía, zona comercial, áreas recreativas y de servicios, áreas verdes y superficies de conservación. La infraestructura común será ejecutada por el promovente y las viviendas serán desarrolladas posteriormente por cada propietario, conforme a los lineamientos del proyecto y a la normatividad aplicable.

La zona comercial y recreativa se ubicará en el acceso principal, colindante con el Camino a Cabo del Este. Comprenderá locales comerciales, estacionamiento, oficina de ventas, albercas, chapoteadero, área infantil, bar-grill, terraza, andadores, áreas verdes, cuarto de máquinas y una planta de tratamiento de aguas residuales. Cada lote habitacional contará con cisterna y biodigestor individual para el tratamiento primario de sus aguas residuales domésticas.

El proyecto se ejecutará de manera progresiva. La preparación del sitio incluye estudios, permisos, delimitación, desmonte por etapas y reubicación de ejemplares vegetales. Posteriormente se desarrollarán la lotificación y urbanización primaria, la zona comercial y, finalmente, las áreas comunes y de servicios. La construcción de las viviendas no forma parte de una etapa única, pues será realizada individualmente por los propietarios de los lotes.

3. Distribución de superficies

Componente	Superficie (m²)	Porcentaje
Lotes habitacionales	142,168.11	64.22 %
Vialidades	54,038.68	24.41 %
Zona comercial	13,758.84	6.21 %
Área con vegetación original	9,386.97	4.24 %
Ciclovía	1,676.91	0.76 %
Área de conservación ecológica	359.53	0.16 %
Total	221,389.04	100.00 %

La superficie que permanecerá con vegetación original y bajo conservación ecológica suma 9,746.50 m², equivalente aproximadamente al 4.40 % del predio. El resto corresponde a las áreas necesarias para la lotificación, vialidades, ciclovía y zona comercial.

4. Antecedentes del sitio

Dentro del predio se identifican áreas previamente intervenidas por actividades de limpieza y apertura de accesos, con una superficie aproximada de 35,956.137 m², equivalente al 16.24 % del predio fusionado. De esta superficie, 21,972.847 m² corresponden a la Fracción A y 13,983.290 m² a la Fracción B. Estas actividades fueron materia de un procedimiento administrativo instaurado por la PROFEPA; de acuerdo con la información integrada en la MIA, el procedimiento fue atendido y la sanción económica impuesta fue cubierta.

Fuera de las áreas intervenidas, el predio conserva remanentes de vegetación natural. Por ello, la caracterización ambiental reconoce una condición heterogénea, con superficies modificadas y otras que mantienen elementos representativos del matorral sarcocaule.

5. Vinculación ambiental y territorial

El predio se ubica dentro del corredor Cabo del Este-San José del Cabo, en un entorno con vocación turístico-residencial y en proceso de consolidación urbana. Conforme a la Segunda Actualización del Plan Director de Desarrollo Urbano San José del Cabo y Cabo San Lucas 2040 y a la autorización municipal de uso de suelo referida en la MIA, el predio presenta principalmente zonificación RT0 (Residencial Turístico) y, en menor proporción, AT0 (Turístico Hotelero).

El uso actual del suelo es forestal y la vegetación corresponde a matorral sarcocaule; por tanto, además de la autorización en materia de impacto ambiental, el proyecto requiere la autorización de cambio de uso de suelo en terrenos forestales para las superficies que serán intervenidas. El predio no se localiza dentro de áreas naturales protegidas, sitios Ramsar ni Áreas de Importancia para la Conservación de las Aves señaladas en el estudio.

6. Caracterización del sistema ambiental

6.1 Medio físico

El sistema ambiental presenta condiciones áridas, clima muy seco y cálido, precipitación escasa y concentrada, así como influencia ocasional de tormentas tropicales y huracanes. Los suelos del sitio son susceptibles a erosión cuando se elimina la cobertura vegetal, por lo que el desmonte, el tránsito de maquinaria y la exposición prolongada del suelo constituyen factores relevantes de impacto.

El proyecto se ubica en el ámbito del acuífero Cabo Pulmo. Dentro del predio no se identifican escurrimientos de relevancia; sin embargo, la MIA reconoce susceptibilidad a inundación en una porción del predio y la presencia de un escurrimiento estacional menor en el margen oeste, aspectos que deberán atenderse mediante el diseño y mantenimiento de obras de drenaje y manejo pluvial.

6.2 Vegetación y fauna

La vegetación característica es matorral sarcocaule, comunidad propia de las zonas áridas del sur de la península de Baja California. Entre sus elementos representativos se encuentran cardón, torotes, palo Adán, copal, ciruelo, pitahayas, choyas, garambullo, damiana, palo verde, palo blanco y otras especies xerófitas y cactáceas adaptadas a la escasez de agua.

La fauna potencial y registrada corresponde principalmente a reptiles, aves y mamíferos asociados a ecosistemas áridos. Las obras pueden provocar desplazamiento temporal de fauna, reducción de refugio y alimento, y fragmentación local del hábitat. Por ello, se establecen acciones de ahuyentamiento, rescate y reubicación antes y durante el desmonte, así como prohibiciones de captura, caza o afectación de ejemplares.

6.3 Calidad y fragilidad ambiental

El inventario ambiental determina que el sitio presenta calidad ambiental de media a alta y fragilidad de moderada a alta. A pesar de las modificaciones previas, conserva elementos naturales relevantes y conectividad con ambientes circundantes. Su viabilidad depende de limitar las actividades a las superficies autorizadas, conservar las áreas previstas y aplicar permanentemente las medidas de manejo ambiental.

7. Identificación y evaluación de impactos

La evaluación se efectuó mediante una matriz de interacción basada en la metodología de Leopold, adaptada a las características del proyecto. Se consideraron la magnitud, extensión, duración, reversibilidad, periodicidad, importancia y significancia de los impactos en las etapas de preparación del sitio, lotificación y urbanización, construcción de infraestructura, zona comercial, operación y mantenimiento.

Componente	Impactos principales	Carácter
Vegetación	Remoción permanente de cobertura vegetal y reducción local de hábitat.	Adverso, significativo y principalmente permanente.
Fauna	Desplazamiento temporal, pérdida de refugio y alimento y riesgo de afectación durante el desmonte.	Adverso, mitigable.

Suelo	Compactación, pérdida de suelo orgánico, erosión y modificación de propiedades físicas.	Adverso, temporal y permanente según la superficie.
Agua	Disminución de infiltración, aumento de escurrimiento y posible arrastre de sedimentos.	Adverso, mitigable.
Atmósfera	Emisión temporal de polvo, ruido y gases de combustión.	Adverso, temporal y reversible.
Paisaje	Transformación permanente del paisaje natural por la incorporación de infraestructura.	Adverso y permanente.
Socioeconomía	Generación de empleos, demanda de bienes y servicios e incorporación de infraestructura.	Benéfico.

Los impactos de mayor importancia se concentran en la preparación del sitio y la construcción, especialmente por la pérdida de vegetación, la alteración del suelo y la transformación del paisaje. Durante la operación disminuyen los impactos constructivos y predominan el mantenimiento de infraestructura, la gestión de residuos, la operación de sistemas sanitarios y el cuidado de áreas verdes y de conservación.

8. Medidas de prevención, mitigación y compensación

- Delimitar físicamente las áreas autorizadas y ejecutar el desmonte de forma progresiva.
- Realizar, antes del desmonte, el rescate y reubicación de flora susceptible y el ahuyentamiento, rescate y reubicación de fauna.
- Conservar 9,746.50 m² de vegetación original y área de conservación ecológica e integrarlos al manejo ambiental del proyecto.
- Retirar, almacenar y reutilizar el suelo orgánico en áreas verdes y acciones de restauración.
- Aplicar medidas de control de erosión, estabilización de superficies y retención de sedimentos.
- Controlar polvo, ruido y emisiones mediante riego de superficies, límites de velocidad, horarios de trabajo y mantenimiento preventivo.
- Prevenir derrames; evitar mantenimiento mayor de maquinaria dentro del predio y atender inmediatamente cualquier contingencia.
- Separar y manejar adecuadamente residuos sólidos urbanos, de manejo especial y, en su caso, peligrosos, mediante prestadores autorizados.
- Operar y mantener la PTAR de la zona comercial y recreativa; reutilizar el agua tratada en el riego de áreas verdes conforme a la normatividad aplicable.
- Capacitar al personal y mantener supervisión ambiental, registros, bitácoras, evidencia fotográfica e informes de cumplimiento.

9. Programa de Supervisión y Gestión Ambiental

La implementación y seguimiento de las medidas se realizará mediante un Programa de Supervisión y Gestión Ambiental, coordinado por una persona responsable técnica ambiental. El programa permitirá verificar el cumplimiento de las obligaciones, identificar desviaciones y establecer acciones preventivas o correctivas.

- Programa de Vigilancia Ambiental.

- Programa de Difusión y Educación Ambiental.
- Programa de Manejo Integral de Residuos.
- Programa de Protección y Reubicación de Flora.
- Programa de Protección y Reubicación de Fauna.
- Programa de Conservación y Protección de Suelos.

10. Pronóstico ambiental

Con la ejecución del proyecto, el sistema ambiental transitará hacia una condición modificada por la ocupación urbana. Los principales efectos se presentarán durante el desmonte y la construcción; posteriormente disminuirán y permanecerán como impactos residuales la ocupación permanente del suelo, la pérdida de cobertura vegetal en las superficies autorizadas y la transformación del paisaje.

La conservación de superficies con vegetación, el rescate y reubicación de ejemplares, el manejo del suelo, el control de erosión, el tratamiento y reúso de aguas residuales y el seguimiento del Programa de Supervisión y Gestión Ambiental permitirán reducir los impactos y mantener la funcionalidad de los componentes ambientales remanentes. El escenario ambiental esperado será compatible con el uso del suelo previsto, siempre que las medidas y condicionantes se ejecuten de manera efectiva y permanente.

11. Conclusión

La evaluación identifica impactos adversos principalmente sobre la vegetación, el suelo, la fauna y el paisaje, además de impactos temporales por polvo, ruido, emisiones y generación de residuos. También reconoce beneficios socioeconómicos asociados a la generación de empleo, la demanda de servicios y la incorporación de infraestructura.

No se prevén impactos ambientales críticos que comprometan la estabilidad del sistema ambiental regional, siempre que el proyecto se limite a las superficies autorizadas y se implementen íntegramente las medidas preventivas, de mitigación, restauración, compensación y seguimiento propuestas. En consecuencia, la MIA concluye que el Proyecto de Lotificación “Real del Mar” es ambientalmente viable, sujeto al cumplimiento de la legislación aplicable, de las autorizaciones requeridas y de los términos y condicionantes que establezca la autoridad ambiental.