

[redacted]

Recibo original 06/11/2026

Oficina de Representación en Baja California Sur
Unidad de Gestión Ambiental

Clave de Proyecto: 03BS2024TD076
Bitácora: 03/MP-0045/09/24

Oficio ORE.SEMARNAT-BCS.2230/26
Asunto: Resolución en Materia de Impacto Ambiental

La Paz, Baja California Sur a 15 de octubre de 2026

C. GIAMMARCO VELA
REPRESENTANTE LEGAL DE LA EMPRESA
EAST CAPE ESTATE S. DE R.L. DE C.V.
[redacted]

RECIBIDO
09 NOV 2026
OFICINA DE REPRESENTACIÓN DE PROTECCIÓN AMBIENTAL Y GESTIÓN TERRITORIAL EN EL ESTADO
Hora: 09:19:02 Copias en Original: SA
Copias Simples: SA Copias Certificadas: SA
Otros: Recibió:

VISTO: Para resolver el expediente con número **03/MP-0045/09/24,** respecto al Procedimiento de Evaluación y Resolución de la Manifestación de Impacto Ambiental Modalidad Particular incluyendo sus anexos e información adicional, designados como MIA-P denominada **"WHITE LODGE"**, el cual pretende llevar a cabo el cambio de uso de suelo en terrenos forestales, un hotel ecológico y posteriormente la construcción de villas, con muros de paja, arcilla, vigas de madera, deck de madera, cisterna, biodigestor y paneles solares, distribuidas en 3 lotes a desarrollarse en una superficie de **8,689.11 m²**, ubicado en la zona conocida como Cabo del Este en el Municipio de Los Cabos, Estado de Baja California Sur, derivado de la solicitud presentada por C. Giammarco Vela en su carácter de Representante Legal de la empresa, East Cape Estate S. de R.L. de C.V., **promovente** del proyecto.

Para los efectos de la presente Resolución, en lo sucesivo, a la empresa, East Cape Estate S. de R.L. de C.V., se le designará la **Promovente**; a la actividad del proyecto se le designará el **Proyecto** y la Manifestación de Impacto Ambiental Modalidad Particular, incluyendo sus anexos e información en alcance, serán designados como **MIA-P.**

Al respecto, esta Oficina de Representaciones 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 4°, 8°, 14 y 16, de la Constitución Política de los Estados Unidos Mexicanos; 2° fracción I, 16, 17 Bis, 26 y 32 Bis, fracción XI, de la Ley Orgánica de la Administración Pública Federal; 1°, 2°, 3° y 16, párrafo primero, fracción X, 18, 57, fracción IV y 60, de la Ley Federal de Procedimiento Administrativo; 3°, inciso A, fracción VIII, subinciso a), 41, 42 fracciones XXXV, inciso c), XXXVI y LIX, del Reglamento Interior de la Secretaría de Medio Ambiente y Recursos Naturales; 3° fracciones XIII y XIII Bis, 4°, 5°, fracciones II y X, **28, fracción VII**, 30, 34, 35, 35 Bis, de la Ley General del Equilibrio Ecológico y la Protección al Ambiente; 2°, 3°, 4°, **5° inciso O**, 9°, 10° fracción





II, 12, 17, 19, 21, 22, 24, 25, 26, 27, 37, 38, 39, 44, 45, 46 al 50, de su Reglamento en Materia de Evaluación del Impacto Ambiental y

R E S U L T A N D O

I Que con fecha 19 de septiembre de 2024, ingresó en esta Oficina de Representación de la SEMARNAT en Baja California Sur (ORE-SEMARNAT-BCS), 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 VII**, 30 párrafo primero, 34, 35 párrafos primero, segundo, tercero y cuarto fracción II de la Ley General del Equilibrio Ecológico y la Protección al Ambiente (LGEEPA); 2°, 4° fracción I, **5°, inciso O**, 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 (REIA).

II Que el 24 de septiembre de 2024, se recibió en esta ORE-SEMARNAT-BCS escrito del promovente mediante el cual presentó el extracto del proyecto publicado en el periódico *El Sudcaliforniano* con fecha de 23 al 29 de septiembre del 2024, atendiendo lo establecido en el artículo 34, fracción I, de la LGEEPA y en el Acuerdo por el que se dan a conocer las medidas de simplificación administrativa y se expiden los formatos de los trámites que se indican, de la Secretaría de Medio Ambiente y Recursos Naturales en materia de impacto ambiental. Publicado en el Diario Oficial de la Federación con fecha 02 de febrero de 2022.

III Que en cumplimiento a lo dispuesto en los artículos 34, fracción I, de la LGEEPA, en relación con el 37, de su Reglamento en Materia de Evaluación del Impacto Ambiental, el 03 de octubre de 2024, la Secretaría de Medio Ambiente y Recursos Naturales publicó a través de la Separata número DGIRA/0044/24, de su Gaceta Ecológica y en la página electrónica de su Portal https://sinat.semarnat.gob.mx:8443/Gacetas/archivos2024/gaceta_0044-24.pdf , el listado de proyectos sometidos al Procedimiento de Evaluación de Impacto y Riesgo Ambiental durante el periodo comprendido del 26 de septiembre al 02 de octubre de 2024, dentro de los cuales se incluyó la solicitud de la **promovente** para que esta Oficina de Representación, en uso de las atribuciones que le confieren los artículos 3°, inciso A, fracción VIII, subinciso a), 41, 42 fracciones XXXV, inciso c), XXXVI y LIX, del Reglamento Interior de la Secretaría de Medio Ambiente y Recursos Naturales, diera inicio al Procedimiento de Evaluación de Impacto Ambiental del **proyecto.**

IV Que con fecha 03 de octubre 2024, una vez integrado el expediente del proyecto registrado con el número **03/MP-0045/09/24**, esta ORE-SEMARNAT-BCS puso a disposición del público en el Centro Documental, sita en Melchor Ocampo # 1045, C. P. 23000, Col. Centro, La Paz, B. C. S., con el fin de garantizar el derecho de la participación social dentro del





procedimiento de evaluación de impacto ambiental con fundamento en lo dispuesto por los artículos 34 primer párrafo de la LGEEPA y 40, del REIA.

V el 07 de octubre de 2024, esta ORE-SEMARNAT-BCS solicitó la opinión técnica del proyecto a las siguientes dependencias con el fin de que manifestaran lo que a su derecho conviniera, por medio de los siguientes oficios y con fundamento en los artículos 33 de la LGEEPA, 24 y 25 de su REIA:

- OFICIO ORE.SEMARNAT-BCS.01924/24, dirigido a Dra. Andrea Marcela Geiger Villalpando, Encargada de PROFEPA-BCS. Dicha solicitud fue recibida el día 09 de octubre de 2024.
- OFICIO ORE.SEMARNAT-BCS.01925/24, dirigido al Arq. Christian Agúndez Gómez, Presidente Municipal del H. XV Ayuntamiento de Los Cabos. Dicha solicitud fue recibida el día 11 de noviembre del 2024.
- OFICIO ORE.SEMARNAT-BCS.01926/24, dirigido a la Arq. Carolina Armenta Cervantes, de Secretaría de Planeación Urbana, Infraestructura, Movilidad, Medio Ambiente y Recursos Naturales (SEPUIMM) del Gobierno del Estado de Baja California Sur. Dicha solicitud fue recibida el 09 de octubre de 2024.

VI Que con fecha 15 de noviembre de 2024, se recibió en esta ORE-SEMARNAT-BCS el Oficio PFPA/10/2141/2024, de fecha 14 de noviembre de 2024, emitido por la OREPROFEPA-BCS mediante, el cual cita entre otros asuntos los siguientes:

"... Por lo que se indica que después de una búsqueda exhaustiva en los archivos y bases de datos con los que cuente esta Oficina de Representación, no se encontró procedimiento administrativo abierto a nombre del proyecto antes mencionado"...

VII Que el día 28 de noviembre 2024, mediante oficio ORE.SEMARNAT-BCS.02296/24, notificado el 21 de enero de 2025, esta Oficina de Representación con fundamento en los artículos 35 Bis, de la LGEEPA y 12, 22, de su REIA, solicitó a la **Promovente** la siguiente información adicional:

1. Autorización para el Cambio de Uso de Suelo de Terrenos Forestales conforme a la Ley de Desarrollo Forestal Sustentable y su Reglamento y su Reglamento o en su caso la Resolución Administrativa emitida por la Oficina de Representación de Protección Ambiental de la Procuraduría Federal de Protección al Ambiente en el Estado de Baja California Sur (PROFEPA-BCS), en virtud de que con base en las imágenes históricas se observa inicio de algunas obras desde el año 2006 y apertura de vialidades.
2. Dictamen Técnico Favorable de Uso de Suelo para los predios del proyecto que le compete emitir a la Secretaría de Planeación Urbana, Infraestructura, Movilidad, medio Ambiente y Recursos Naturales del Gobierno del Estado de Baja California Sur (SEPUIMMBCS) y conforme lo establece el artículo 35 de la LGEEPA y el artículo 12 fracción III del RLGEEPAMEIA respecto a la regulación sobre uso del suelo.





3. Autorización de Uso de Suelo para los predios del proyecto que le compete emitir al H. XV Ayuntamiento de Los Cabos, B.C.S. y conforme lo establece el artículo 35 de la LGEEPA y al artículo 12 fracción III del RGLEEPAMEIA respecto ala regulación sobre uso del suelo. Y en concordancia con lo establecido en la Segunda Actualización del Plan Director de Desarrollo Urbano San José del Cabo y Cabo San Lucas (PDU 2040) vigente por su cercanía donde los criterios pueden ser aplicables.
4. Dictamen Técnico de Lotificación y/o Sembrado de Edificios para los predios del proyecto que le compete emitir a la Secretaría de Planeación Urbana, Infraestructura, Movilidad, Medio Ambiente y Recursos Naturales del Gobierno del Estado de Baja California Sur (SEPUIMMBCS) y conforme lo establece el artículo 35 de la LGEEPA y el artículo 12 fracción III del RLGEEPAMEIA respecto a la regulación sobre uso del suelo.
5. La dosificación de superficies al interior de los predios deberá cumplir con lo establecido en la normatividad urbana que establezca el H. XV Ayuntamiento de Los Cabos, B.C.S. en densidad neta, frente mínimo del lote C.O.S. y C.U.S. y superficie mínima de lote, mismo por el cual se cita en el Capítulo II de la MIA-P, RT0-TURÍSTICO HOTELERO situación que si no se cumple podría ser no procedente el proyecto.
6. Deberá presentar la Supervisión Técnica para el Proyecto integral y que le compete emitir al H. XV del Ayuntamiento de Los Cabos para así cumplir con las regulaciones sobre el uso del suelo conforme a la fracción III del artículo 12 del RLGEEPAMEIA.
7. De acuerdo con la MIA-P presentada, capítulo II Sistema de Abastecimiento de Agua Potable, menciona que "no se cuenta con servicio de agua potable en el área del proyecto" por lo tanto deberá presentar Convenio por escrito con el titular de la Concesión de Aprovechamiento de aguas nacionales vigente en el que se emita la factibilidad del suministro del volumen total requerido para todas las etapas del proyecto.
8. De igual forma, mismo capítulo mencionado da por entendido que "no se cuenta con servicio de energía eléctrica, por lo que se contará con paneles solares para abastecer las etapas que componen el proyecto" y además de la descripción de panales solares proporcionada anteriormente deberá incluir la cantidad de paneles solares que se utilizarán por cada lote e indicar si el proveedor de la colocación de los paneles solares Thrive Solar de B.C.S., S.A de C.V. será el mismo que se encargue de la recolección de los residuos o en su caso manifestar cual será el método de eliminación de dicho residuo y en consecuencia su respectivo convenio.
9. Factibilidad para el servicio de manejo y disposición final de residuos sólidos urbanos y de manejo especial, emitido ya sea por las autoridades locales competentes o Servicio Particular debidamente autorizado para tal fin.
10. En virtud de que el proyecto se ubicaría en el litoral de Cabo del Este, deberá describir lo relativo a este tema conforme lo marca la guía correspondiente para este sector y además identificar los impactos ambientales adversos que se originarían y en su caso las medidas de prevención, mitigación, restauración y compensación aplicables, así como una descripción detallada de la zona de playa-costa debido a que la obra corresponde a un desarrollo inmobiliario en ecosistema costero.
11. En virtud de que el proyecto implica el Cambio de Uso de Suelo de Áreas Forestales en Zonas Áridas y respecto al tema Flora Nativa, deberá además presentar el parámetro de abundancia, para así establezca y proponga el número de individuos que serán sujetos a rescate y reubicación. Para lo cual además deberá incluir un Programa de Rescate de Flora Nativa que incluya los tres predios y los sitios de reubicación que soporten el número de individuos considerados. Asimismo, se sugiere realizar el censo de las superficies parciales de los tres





predios, en virtud de que no citó la superficie muestreada para cada uno de los 9 sitios de muestreo.

12. Verificar y actualizar los nombres científicos de la Flora y Fauna y determinar su categoría en la Norma Oficial Mexicana NOM-059-SEMARNAT-2010, Convención sobre el Comercio Internacional de Especies Amenazadas de Flora y Fauna Silvestres (CITES) y la Lista de la Unión Internacional para la Conservación de la Naturaleza (UICN). Debiendo señalar las medidas de prevención y mitigación específicas que se llevarán a cabo para aquellas especies que se encuentren listada en alguna categoría de riesgo.
13. Deberá incluir un anexo fotográfico representativo y abundante que muestren visitas de los sitios donde se pretende desplantar, del ecosistema y panorámicas con sus títulos a pie de foto correspondiente. Asimismo, para el caso de la Flora y Fauna nativa con sus nombres científicos correspondientes.
14. Presentar cuadros de construcción en formato Excel que muestre las coordenadas UTM, Z12N, WGS84 de los vértices de cada lote y elementos restantes.
15. De acuerdo con el Capítulo V de la MIA-P, abundar en la identificación de Impactos Ambientales y medidas de mitigación con relación a la etapa de preparación del sitio que implica la remoción de la vegetación entre otros.
16. Deberá incluir planos arquitectónicos georreferenciados que muestren la distribución de superficies al interior del predio de las obras por construir. Adjuntar además en formato KML para ser visualizados en el portal Google Earth en línea.
17. Describir las características y número de unidad de los depósitos para agua potable que incluirá el proyecto.
18. Descripción detallada de las características y ubicación del sistema de tratamiento de aguas residuales utilizadas del proyecto
19. Debería incluir un Programa de Vigilancia Ambiental, donde se verifique el cumplimiento de las medidas de mitigación. Establecer la periodicidad de cada medida de mitigación de acuerdo con un programa de trabajo y darle cumplimiento.

VIII Que con fecha de 06 de diciembre de 2024, se recibió en esta ORE-SEMARNAT-BCS el Oficio SEPUIMM.OS.1654.2024, del 13 de noviembre del 2024, emitido por la SEPUIMM-BCS mediante el cual citra entre otros asuntos:

..."En cuanto a la aplicación de Instrumentos de Planeación Urbana para el proyecto; cabe señalar que al parecer la zona del proyecto se encuentra fuera de la cobertura del Plan Parcial de Desarrollo Urbano para los Centros de Población San José del Cabo – Cabo San Lucas (PDU 2040). Asimismo, al revisar el archivo de la MIA-P no es posible determinar si el proyecto cuenta con Autorización de Uso de Suelo del Ayuntamiento de Los Cabos, así como el Dictamen Técnico de Uso de Suelo de la Dirección de Planeación de la SEPUIMM. Por lo que se solicita que requiera al Promovente el cumplimiento de la normatividad urbana aplicable en su caso.

Por otra parte, no es posible determinar si el proyecto cuenta con Dictamen Técnico de Lotificación y/o Sembrado de Edificios de la Dirección de Planeación de la SEPUIMM. Por lo que también se le solicitada que requiera al promovente el cumplimiento de la normatividad urbana aplicable en su caso..."





IX Que con fecha del 16 de abril de 2025, se recibió en esta ORE-SEMARNAT-BCS un escrito libre del 16 de abril de 2025, mediante el cual la Promovente ingresó la información adicional solicitada en el **RESULTANDO VII** del presente resolutivo.

X Que la promovente presento copias simples (impresas o digitales) de la siguiente documentación:

- *Oficio US/876/PU/2024 y DT/077/PU/2024, emitido por el H. XIV Ayuntamiento de Los Cabos, mediante el cual otorga la Autorización de Uso de Suelo y Dictamen Técnico destinado a Villas Residenciales. Asimismo, condicionan a la Promovente presentar el trámite de Licencia de Construcción.*
- *Oficio US/178/PU/2025 y DT/011/PU/2025, emitido por el H. XIV Ayuntamiento de Los Cabos, mediante el cual otorga la Autorización de Uso de Suelo y Dictamen Técnico destinado a 10 Villas habitacionales rústico-campestre. Asimismo, condicionan a la Promovente presentar el trámite de Licencia de Construcción.*
- *Oficio US/183/PU/2025 y ST/097/PU/2025, emitido por el H. XIV Ayuntamiento de Los Cabos, mediante el cual otorga la Autorización de Uso de Suelo y Dictamen Técnico destinado a 3 Unidades habitacionales rústico-campestre. Asimismo, condicionan a la Promovente presentar el trámite de Licencia de Construcción.*
- *Copia de la Solicitud de congruencia de Uso de Suelo Forestal para el Lote 02.*
- *Copia de la Solicitud de congruencia de Uso de Suelo Forestal para el Lote 05.*
- *Copia de la Solicitud de congruencia de Uso de Suelo Forestal para el Lote 08.*
- *Convenio de Abastecimiento de agua para el desarrollo turístico residencial Predio San Luis para el Lote 02, Lote 05 y Lote 08.*
- *Convenio para el Sistema de Energía Eléctrica Solar para el Desarrollo turístico Residencial en Predio San Luis para el Lote 02, Lote 05 y Lote 08.*
- *Convenio para el Sistema de Manejo y Disposición final de Residuos Sólidos Urbanos para el Desarrollo turístico Residencial Lote 02.*
- *Convenio para el Sistema de Manejo y Disposición final de Residuos Sólidos Urbanos para el Desarrollo turístico Residencial Lote 05 Predio San Luis.*
- *Convenio para el Sistema de Manejo y Disposición final de Residuos Sólidos Urbanos para el Desarrollo turístico Residencial Lote 08 Predio San Luis.*
- *Copia de las Características y Número de unidades del Almacenamiento de Agua para el Desarrollo Turístico Residencial en Lote 02, Manzana 45 del Predio San Luis.*
- *Copia de las Características y Número de unidades del Almacenamiento de Agua para el Desarrollo Turístico Residencial en Lote 05, Manzana 45 del Predio San Luis.*
- *Copia de las Características y Número de unidades del Almacenamiento de Agua para el Desarrollo Turístico Residencial en Lote 08, Manzana 45 del Predio San Luis.*





XI Que con fecha de 07 de julio del 2025, se recibió en esta ORE-SEMARNAT-BCS un escrito libre con misma fecha por parte de la Promovente, información en alcance en relación con la Información solicitada en el **RESULTANDO VII**. El cual ingresa copia simple de los siguientes documentos:

- *Oficio SEPUIMM.OS.0837.2025 emitido por la Secretaría de Planeación Urbana, Infraestructura, Movilidad, Medio Ambiente y Recursos Naturales de Baja California Sur el cual otorga el Dictamen Técnico Favorable de Uso de Suelo "Aptas para turismo de densidad bruta hasta 10 ctos/ha y usos conservacionistas de baja densidad y poca demanda al ambiente".*

- *Oficio SEPUIMM.OS.0838.2025 emitido por la Secretaría de Planeación Urbana, Infraestructura, Movilidad, Medio Ambiente y Recursos Naturales de Baja California Sur el cual otorga el Dictamen Técnico Favorable de Uso de Suelo "Aptas para turismo de densidad bruta hasta 10 ctos/ha y usos conservacionistas de baja densidad y poca demanda al ambiente.*

- *Oficio SEPUIMM.OS.0839.2025 emitido por la Secretaría de Planeación Urbana, Infraestructura, Movilidad, Medio Ambiente y Recursos Naturales de Baja California Sur el cual otorga el Dictamen Técnico Favorable de Uso de Suelo "Aptas para turismo de densidad bruta hasta 10 ctos/ha y usos conservacionistas de baja densidad y poca demanda al ambiente.*

XII Que con fecha del 26 de agosto del 2026, se recibió en esta ORE-SEMARNAT-BCS un escrito libre con fecha del por parte del Promovente solicitando el estado procesal y administrativo de la MIA-P.

XIII Que a la fecha de emisión de la presente Resolución, no se han recibido observaciones o quejas con relación al desarrollo del proyecto, por parte de personas de la comunidad y/o organizaciones no gubernamentales y

C O N S I D E R A N D O

1. Que con fundamento en lo establecido en los artículos 8° 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; 42 fracciones XXXV Inciso C) XXXVI y LIX del Reglamento Interior de la Secretaría de Medio Ambiente y Recursos Naturales, publicado en el Diario Oficial de la Federación el 13 de marzo del 2025; 4°, 5° fracciones II y X; **28, fracción VII,** 30 párrafo primero, 34, 35 párrafos primero, segundo, tercero y cuarto fracción II de la LGEEPA; 2°, 4° fracción I, **5° inciso A, fracción XII, O,** 9°, 10° fracción II, 12, 17, 21, 22, 37, 38, 44, 45, fracción II, 47, 57, de su REIA, esta ORE-SEMARNAT-BCS en





ejercicio de sus atribuciones tiene la facultad de la evaluación del Impacto Ambiental de obras o actividades y la emisión de las resoluciones correspondientes.

2. Que esta ORE-SEMARNAT-BCS en cumplimiento a lo establecido en el artículo 35 de la LGEEPA, una vez presentada la MIA-P inició el procedimiento de evaluación para lo cual revisó que la solicitud se ajustara a las formalidades previstas en dicha Ley, su REIA y las Normas Oficiales Mexicanas aplicables, por lo que una vez integrado el expediente respectivo, se sujetó a lo que establece el Ordenamiento Ecológico General del Territorio de B.C.S., el Plan de Ordenamiento Ecológico para el Desarrollo Urbano y Turístico del Municipio de Los Cabos y demás disposiciones jurídicas aplicables; asimismo se consideraron y evaluaron los posibles efectos de las obras y actividades en el ecosistema costero considerando el conjunto de elementos que lo conforman y no únicamente los recursos que en su caso serían sujetos de aprovechamiento o afectación.

3. Que el artículo 28, de la LGEEPA prevé la evaluación del impacto ambiental como el procedimiento a través del cual la Secretaría establece las condiciones a la que se sujetará la realización de obras y actividades que puedan causar desequilibrio ecológico o rebasar los límites y condiciones establecidos en las disposiciones aplicables para proteger el ambiente y preservar y restaurar los ecosistemas, a fin de evitar o reducir al mínimo sus efectos negativos sobre el medio ambiente.

A. CARACTERÍSTICAS DEL PROYECTO.

El proyecto el cual pretende llevar a cabo l cambio de uso de suelo en terrenos forestales un hotel ecológico y posteriormente la construcción de villas, con muros de paja, arcilla, vigas de madera, deck de madera, cisterna, biodigestor y paneles solares, distribuidas en 3 lotes a desarrollarse en una superficie de **8,689.11 m²**, ubicado en la zona conocida como Cabo del Este en el Municipio de Los Cabos, Estado de Baja California Sur.

De acuerdo con el plano, el predio se divide en 3 lotes;

- **Lote 02.** Proyecto de 8 villas unifamiliares en 2 niveles, con un original toque de suave estilo mediterráneo y confort en medio de una prístina serenidad natural.

- **Lote 05.** Proyecto de 10 villas de 2 niveles; 7 villas tipo A, 3 villas tipo B.

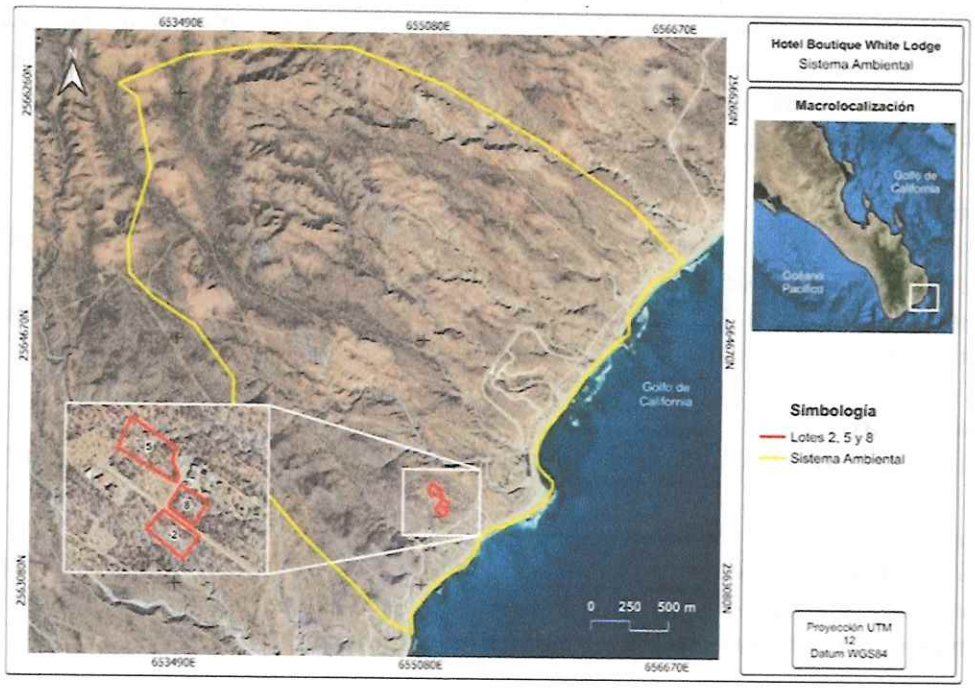
- **Lote 08.** Edificio principal con 13 habitaciones, y 1 recepción/lobby, con un original toque de sueva estilo mediterráneo y confort en medio de una prístina serenidad natural, 2 niveles de 6.99 m de altura, 1 cisterna general, un estacionamiento de 6 cajones.

B. ASPECTOS ABIÓTICOS.

Delimitación del sistema ambiental.



Se delimitó el Sistema Ambiental (SA) con base en los datos de las cuencas hidrográficas de INEGI, en función de la subcuenca Arroyo Punta Colorada, el cual se encuentra dentro del acuífero 0318 Cabo Pulmo.



Clima.

Con base en las modificaciones al Sistema de Clasificación Climática de Köppen de García (1964), se presentan las siguientes unidades climáticas en el Sistema Ambiental y en el área del proyecto.

Sistema ambiental.

BW(h')w – Climas desérticos y muy secos, semicálidos, presentando temperaturas medias anuales de 18°C a 22°C y del mes más frío <18°. Los regímenes de lluvia son en verano.

Área del Proyecto.

BW(h')w – Climas desérticos y muy secos, semicálidos, presentando temperaturas medias anuales de 18°C a 22°C y del mes más frío <18°. Los regímenes de lluvia son en verano.

Geología.

Las unidades de roca que afloran dentro del municipio de Los Cabos comprenden edades desde la era Mesozoica hasta la Cenozoica. El origen de estas es ígneas extrusivas e intrusivas, aunque también se pueden encontrar metamórficas y sedimentarias. Dentro del área de interés se puede encontrar rocas intrusivas.



Área de estudio.
Los granitos son rocas masivas de grano pequeño y medio-grande. Pertenecen a la clasificación de rocas ígneas plutónicas. Macroscópicamente son blancos, gris claro, rosados, amarillentos y a veces verdosos. Se compone de cuarzo (20-60% de la roca); feldespato alcalino (ortoclasa, microclina, albita rica en sodio; 35-90% de todos los feldespatos); biotita; también puede aparecer; moscovita, hornblenda, más raramente augita, además granate, andalucita, silimanita, y cordierita.

Fisiografía.
La región fisiográfica a la que pertenece el proyecto es Península de Baja California, la cual presenta una extensión de 134,157.03 km^2. Esta unidad a la zona desértica de Sonora, a través del delta del Río Colorado. En esta región podemos encontrar tres sierras, dos cristalinas (ígneo intrusivo) y una volcánica.

Topoformas.
El Sistema Ambiental y el área del proyecto presentan en la siguiente topoforma:

Sierra baja de laderas tendidas con lomerío
Está representada en la parte sureste, compuesta principalmente por sierra La Trinidad, cubriendo una superficie de 88,379.80 ha, equivalente a un 23.57% del territorio del municipio. Se distribuye desde los 5 hasta los 800 msnm.

Edafología.
En la ubicación del polígono del proyecto se puede encontrar el siguiente tipo de suelo:

Regosol
Este tipo de suelos son relativamente recientes y pocos desarrollados, constituidos principalmente por material suelto como arena. Se desarrollan gracias a materiales no consolidados. En áreas desérticas no tienen importancia agrícola, debido a la poca precipitación de la zona, ya que estos presentan una baja retención de humedad, por lo que el cuidado de este obliga a aplicaciones constantes de agua. En el municipio de Los Cabos se extienden en una superficie aproximada de 191,141.07 ha. El tipo de vegetación que se desarrolla en estos suelos es el de matorral sarcocaule y selva baja caducifolia.

Hidrología.
El área del proyecto se encuentra localizado dentro de la Región Hidrológica Prioritaria (RHP) denominada Sierra de la Laguna y Oasis aledaños la cual presenta una extensión de 5,398.63 km^2.

La hidrología superficial de las cuencas que componen el SA está compuesta por arroyos efímeros en los cuales el agua es el resultado de escurrimientos que, generalmente se filtran





y se evaporan; estos suelen presentar caudales importantes solo después de las lluvias, y que eventualmente suelen descargarse en el mar. Los arroyos más cercanos al sitio del proyecto se encuentran aproximadamente a 170 m.

El área del proyecto se encuentra dentro de la Cuenca La Paz – Cabo San Lucas, y esta a su vez se localiza en la porción oriental de la Península de Baja California, la cual queda comprendida dentro de la Región Hidrológica No. 6 denominada Baja California Sureste.

C. ASPECTOS BIÓTICOS.

Para la descripción de los tipos de vegetación y/o uso de suelo presentes en el SA definido para el proyecto, se tomó como base la Guía para la interpretación de cartografía de Uso de Suelo y Vegetación de INEGI.

Derivado del análisis de la información obtenida en campo mediante el inventario forestal se determinó para la superficie bajo estudio la presencia de un total de 29 especies (Riqueza específica del predio = 29). Las especies están distribuidas en 27 géneros, 19 familias y 13 órdenes.

No.	*Especie*	Nombre común
1	*Cyrtocarpa edulis*	Ciruelo
2	*Euploca proumbens*	Cola de alacrán
3	*Bursera microphylla*	Torote
4	*Bursera epinnata*	Copal
5	*Stenocereus gummosus*	Pitaya agria
6	*Stenocereus thurberi*	Pitaya dulce
7	*Cylindropuntia cholla*	Choya
8	*Ferocactus townsendianus*	Biznaga
9	*Pachycereus pringlei*	Cardón
10	*Boerhavia xantii*	
11	*Distimake aureus*	Yucca
12	*Boourreria sonorae*	Corteza fuerte de Sonora
13	*Jatropha cinerea*	Lomboy
14	*Cnidoscolus maculatus*	Caribe/Mala Mujer
15	*Euphorbia polycarpa*	Golondrina
16	*Desmanthus fruticosus*	Dai
17	*Lysiloma candidum*	Palo blanco
18	*Diphysa occidentalis*	
19	*Fouquieria diguetii*	Palo Adán
20	*Condea laniflora*	Lavada lanuda del desierto
21	*Gossypium davidsonii*	Algodón
22	*Bouteloua reflexa*	
23	*Antigonon leptopus*	San Miguelito
24	*Forchhammeria watsonii*	Palo San Juan





25	*Colubrina viridis*	Costilla de vaca
26	*Karwinskia humboldtiana*	Palo San Juan
27	*Cardiospermum corindum*	Bejuco tronador
28	*Simmondsia chinensis*	Jojoba
29	*Solanum hindsiani*	Mariola

Especies enlistadas en alguna categoría de protección

Se encontraron un total de dos especies del listado obtenido en campo dentro de la NOM-059-SEMARNAT-2010.

Familia: Cactaceae	***Nombre común: Biznaga*** ***Nombre científico: Ferocactus townsendianus***	**Amenazada (A)**
Descripción: Presenta tallos solitarios, cortos y cilíndricos con 16 costillas. Tiene areolas ovales con espinas glandulares, y de 14 a 16 espinas radiales, setosas a subnubladas y a veces torcidas. Sus flores son infundibuliformes, de 5 a 6 cm de largo y diámetro de color naranja a rojas.		
Distribución: Endémico del estado de Baja California Sur, encontrando individuos desde San Ignacio, hasta la región del Cabo, donde la mayor conecntración de esta especie ocurre.		
Hábitat: Se desarrolla entre los 1000 a 2400 msnm en laderas y planicies con suelos calizos y aluviales		
Estado de conservación: Amenazada (A)		

Familia: Malvacae	*Nombre común: Algodón* *Nombre científico: Ferocactus townsendianus*	Amenazada (Pr)
Descripción: Arbustos que llegan a medir hasta 2 m de altura, con flores amarillas y manchas interiores de rojo oscuro; presenta 5 pétalos. Esta especie carece de la fibra característica de los algodones.		
Usos: Se dice que los antiguos pobladores lo usaban como las semillas para inducir el aborto. Las Hojas y flroes se usaban en infusión para gárgaras contra dolores de garganta.		
Distribución: Baja California Sur, Sinaloa y Sonora		
Hábitat: Laderas rocosas y suelos arenosos, en márgenes de arroyos cerca del mar.		
Estado de conservación: Amenazada (Pr)		

Fauna.

En total se registraron 23 especies que estuvieron distribuidos de la siguiente manera: cero anfibios, 3 especies de reptiles, 18 especies de aves y 2 especies de mamíferos. De los cuatro grupos de vertebrados, las aves representaron el 78% de las especies registradas, seguido en orden decreciente, por reptiles, mamífero y ningún anfibio.

Reptiles.

La herpetofauna estuvo representada por 3 especies de reptiles, pertenecientes a 3 familias y a 3 géneros. Todos los registros fueron observación directa. Una especie fue registrada en el trazo.

No.	Especie	Nombre Común
1	*Dipsosaurus dorsalis*	Iguana del desierto
2	*Callisaurus draconoides*	Cachora arenera
3	*Aspidoscelis hyperythrus*	Huico de garganta naranja





Aves.

El grupo de las aves estuvo representado por 16 especies, ubicadas en 14 familias y 25 géneros. Las familias mejor representadas fueron Columbidae y Falconidae, con dos especies cada una, las demás familias solo estuvieron representadas con una especie. La mayoría de los registros fueron observación directa, pero igual se contó con el reconocimiento de cantos y sonidos.

No.	Especie	Nombre Común
1	*Zenaida asiática*	Paloma alas blancas
2	*Calypte costae*	Colibrí cabeza violeta
3	*Aphelocoma californica*	Chara californiana
4	*Melanerpes uropygialis*	Carpintero del desierto
5	*Icterus cucullatus*	Calandria dorso negro menor
6	*Falco sparverius*	Cernícalo americano
7	*Geococcyx californianus*	Correcaminos norteño
8	*Auriparus flaviceps*	Baloncillo
9	*Polioptila caerulea*	Perlita azulgris
10	*Columbina passerina*	Tortolita pico rojo
11	*lanius ludovicianus*	Verdugo americano
12	*Campylorhynchus brunneicapillus*	Matraca del desierto
13	*Fregata magnifecens*	Fragata tijereta
14	*Mimus polyglottos*	Centzontle norteño
15	*Buteo jamaicensis*	Aguililla cola roja
16	*Caracara plancus*	Caracara quebrantahuesos

Mamíferos.

Los mamíferos estuvieron presentes por 2 especies pertenecientes a 2 familias.

No.	Especie	Nombre Común
1	*Lepus californicus*	Liebre cola negra
2	*Ammospermophilus lecurus*	Juancito

Especies enlistadas en alguna categoría de protección

En total se registró una especie protegida por la NOM-059-SEMARNAT-2010 en la clase de los reptiles.

No.	Especie	Nombre Común
1	*Callisaurus draconoides*	Cachora arenera

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





Descripción de los impactos identificados

ETAPA REALIZADA	IMPACTOS OCASIONADOS
Preparación del sitio	Delimitación de la superficie
	Desplazamiento de fauna temporal
	Ruidos por uso de maquinarias
	Nivelación y compactación del terreno
	Generación de residuos sólidos y líquidos
	Procesos erosivos del suelo
	Afectación a vegetación circundante
	Humos y polvos que afectan la calidad del aire por el uso de maquinaria
	Pérdida de vegetación permanente y temporal
	Utilización de agua para riegos
	Generación de empleos temporales
Construcción	Desplazamiento de fauna permanente
	Traslado de materiales e insumos
	Cimentación
	Cortes
	Instalación de almacenes temporales
	Humos y polvos que afectan la calidad del aire
	Ruidos por uso de maquinarias
	Ruidos por personal trabjaando en la construcción de la obra
	Posibles derrames de residuos
	Consumo de agua para la construcción
	Generación de residuos fisiológicos por trabajadores de las obras
	Transporte de materiales
	Instalaciones necesarias para el funcionamiento del proyecto
	Disminución de la calidad paisajística por las obras
	Generación de empleos temporales
Operación y mantenimiento	Desplazamiento de fauna temporal
	Procesos erosivos del suelo
	Generación de residuos sólidos y líquidos
	Áfectación a vegetación circundante
	Utilización de agua para riegos
	Modificaciones al paisaje natural
	Generación de residuos fisiológicos
	Usos de los servicios básicos





	Usos de maquinaria necesario
	Mantenimiento a las instalaciones
	Mantenimientos y rellenos constantes a las albercas
	Tránsito vehicular
	Generación de empleos temporales y permanentes

Tomando en cuenta el número de impactos por etapas, se considera que, en su mayoría, estas encuadran dentro del valor considerado como MODERADO, mientras que, para los impactos totales ocasionados por las etapas del proyecto, se encuadra en la clasificación denominada como CRÍTICA, la cual específica que la afectación del mismo es superior al umbral aceptable, ya que se produce una pérdida permanente en la calidad de las condiciones ambientales, y en la que no se encuentra probabilidad de recuperación alguna, de acuerdo a las definiciones del Método de Referencia del Código de Regulación Federal.

Después de realizar el análisis de los impactos por la realización de las obras y actividades del proyecto, se estima, con el método anteriormente especificado, que se logra concluir de manera cuantificable el número de impactos por etapa, así como por los factores que componen al proyecto, obteniendo como resultado el número de impactos totales.

Se tiene por entendido que la etapa que comprenderá de mayores impactos ambientales, serán durante etapas de:

- **Construcción:** Contando esta con 36 impactos, entra en el rango "moderado" teniendo impactos tanto permanentes como temporales. Dentro de esta etapa también se encuentra el impacto positivo de la generación de empleos.

Se sigue con la etapa de:

- **Operación y mantenimiento:** Con 29 impactos, que de igual forma entra al rango "moderado". Se puede considerar que durante etapa es cuando más se pueden presentar empleos de manera permanente.

La etapa con la menor cantidad de impactos generados es la etapa de:

- **Preparación del sitio:** Se considera que esta etapa es la que cuenta con una cantidad menor de impactos negativo. De igual forma, durante esta etapa se encuentran impactos positivos gracias a la generación de empleos que el mismo mantenimiento generará.

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

En la **MIA-P**, la **Promovente** identifico medidas preventivas y de mitigación, mismas que se establecen como de cumplimiento obligatorio tal y como se indica en el **TÉRMINO NOVENO** de la presente Resolución.

F. ANÁLISIS TÉCNICO-JURÍDICO.





1. Con base en el análisis integral de las características, ubicación y dimensiones del proyecto y el contenido de información de la MIA-P y tomando en cuenta el conjunto de elementos que los conforman y no únicamente los recursos que fuesen objeto de aprovechamiento o afectación, que la utilización de los recursos naturales respeta la integridad funcional y las capacidades de carga del ecosistema de los que forman parte dichos recursos por periodos indefinidos, 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 tres etapas del proyecto. Se considerarán las medidas preventivas, de mitigación y las demás que son propuestas de manera voluntaria por la promovente, para evitar o reducir al mínimo los efectos negativos sobre el ambiente. Por lo tanto, la propuesta del proyecto puede ser viable ambientalmente.

2. Que para la autorización de las obras y actividades a que se refiere el artículo 28, de la LGEEPA, la SEMARNAT se sujetará a lo que establezcan los Programas de Desarrollo Urbano, Programa de Ordenamiento Ecológico General del Territorio (POEGT), el plan de Ordenamiento Ecológico para el Desarrollo Urbano y Turístico del Municipio de Los Cabos, las declaratorias de Áreas Naturales Protegidas y las demás Disposiciones Jurídicas que resulten aplicables conforme lo establece el artículo 35, de la LGEEPA.

3. Que el predio del proyecto se encuentra ubicado dentro de la Unidad Ambiental Biofísica 5 Sierras y Piedemontes El Cabo (UAB-5) del instrumento normativo regional: *Programa de Ordenamiento Ecológico General del Territorio (POEGT)*, la cual cuenta con una política ambiental de Preservación y Aprovechamiento Sustentable.

4. Que el predio del proyecto se encuentra ubicado dentro del Programa de Ordenamiento Ecológico para el Desarrollo Urbano y Turístico del Municipio de Los Cabos, B.C.S. y a su vez dentro de la Unidad de Gestión Ambiental T-14 cual es apta para turismo de baja densidad y usos conservacionistas de baja densidad y poca demanda el ambiente con base en los siguientes criterios ecológicos; A, B-1, F-1, F-2, F-5, F-6, F-7, H-1, H-2, H-3, H-4, H-5, H-6, H-7, I-9, I-19, K-12 y K-13, 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.

5. Que el Lote 02 del proyecto se encuentra ubicado dentro de la Unidad de Gestión Ambiental T-14 (Aptas para turismo de baja densidad (hasta 10 cuartos/Ha) y usos conservacionistas de baja densidad y poca demanda al ambiente. Con base en el Oficio US/876/PU/2024 y DT/077/PU/2024 otorgan el Dictamen Favorable para el proyecto, sin embargo, con base en la tabla de compatibilidad misma que se encuentra en dicho Oficio, muestra que el Lote 02 no cumple con los factores de compatibilidad de C.O.S. y C.U.S. con base en el Reglamento de Fraccionamientos B.C.S. (Campestre Residencial) del Programa de Ordenamiento





Ecológico para el Desarrollo Urbano y Turístico del Municipio de Los Cabos. Con base en lo anterior, el Lote 02 no es compatible con el C.O.S. y C.U.S. como se muestra e la siguiente tabla:

Concepto: Superficie del Lote 02 = 2,675.17 m²	**POEL, Reglamento de Fraccionamientos B.C.S. (Campestre Residencial)**		**Proyecto**		**Cumple**	
	Valor	**Cantidad**	**Valor**	**Cantidad**	**Si**	**No**
C.O.S. Reglamento de Fraccionamientos B.C.S.	0.15	401.27 m²	0.307	820.028 m²		x
C.U.S.Reglamento de Fraccionamientos B.C.S.	0.3	802.55 m²	0.449	1,202.256 m²		x
% de Permeabilidad						

6. Que el Lote 05 del proyecto se encuentra ubicado dentro de la Unidad de Gestión Ambiental T-14 (Aptas para turismo de baja densidad (hasta 10 cuartos/Ha) y usos conservacionistas de baja densidad y poca demanda al ambiente. Con base en el Oficio US/178/PU/2025 y DT/011/PU/2025 otorgan el Dictamen Favorable para el proyecto.

7. Que el Lote 08 del proyecto se encuentra ubicado dentro de la Unidad de Gestión Ambiental T-14 (Aptas para turismo de baja densidad (hasta 10 cuartos/Ha) y usos conservacionistas de baja densidad y poca demanda al ambiente. Con base en el Oficio US/183/PU/2025 y ST/097/PU/2025 otorgan el Dictamen Favorable para el proyecto.

8. Que el predio del proyecto no se ubica dentro de algún Área Natural Protegida.

9. Que si se da cabal cumplimiento a los Términos y Condicionantes previstos en la presente Resolución, los efectos en el ecosistema que pudieran ser afectados, podrán ser mitigados y/o compensados con las medidas preventivas, de mitigación y compensación incluidas en el presente resolutivo para evitar o reducir al mínimo los efectos negativos sobre el ambiente, el paisaje y los recursos naturales.

En apego a lo anterior y con fundamento en lo establecido en los artículos 8° 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; 41 y 42, fracción XXXV, Inciso c) del Reglamento Interior de la SEMARNAT publicado en el Diario Oficial de la Federación el 14 de marzo de 2025; 4°, 5° fracciones II y X; **28 fracción VII, IX, y X**, 30 párrafo primero, 34, 35 párrafos primero, segundo, tercero y cuarto fracción II de la LGEEPA; 2°, 4° fracción I, **5° inciso O**, 9°, 10° fracción II, 12, 17, 21, 22, 37, 38, 44, 45 fracción II, 47 y 57, de su REIA en ejercicio de sus atribuciones,



R E S U E L V E

PRIMERO. Dar por atendida la solicitud de mérito y **SE AUTORIZA DE MANERA PARCIALMENTE Y DE FORMA CONDICIONADA** la MIA-P para el proyecto denominado **"WHITE LODGE"**, el cual pretende llevar a cabo el cambio de uso de suelo en terrenos forestales, un hotel ecológico y posteriormente la construcción de villas, con muros de paja, arcilla, vigas de madera, deck de madera, cisterna, biodigestor y paneles solares, distribuidas en 2 lotes (Lote 05 y Lote 08) a desarrollarse en una superficie de **6,013.94 m²**, ubicado en la zona conocida como Cabo del Este en el Municipio de Los Cabos, Estado de Baja California Sur; conforme lo establecido en *el Plan de Ordenamiento Ecológico para el Desarrollo Urbano y Turístico del Municipio de Los Cabos*:

Se autorizan las siguientes superficies del Proyecto para cambio de uso de suelo.

Lote	Clave Catastral	Superficie
05	C.C. 401-014-0442	4,172.82 m²
08	C.C. 407-031-001-008	1,841.12 m²

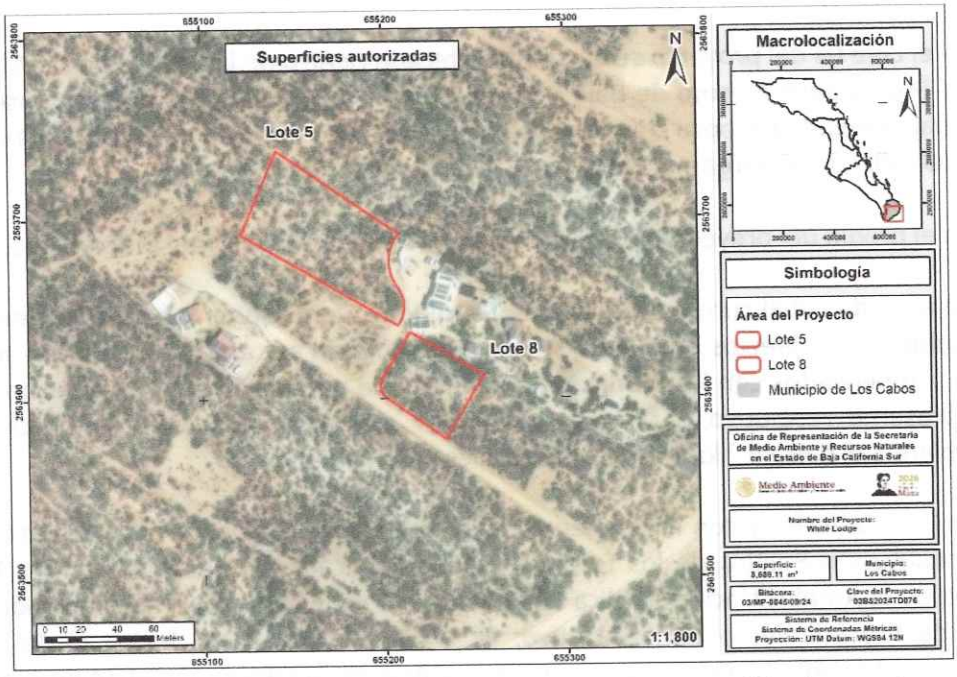


Figura 1. Polígono autorizado y superficies autorizadas para cambio de uso de suelo del Proyecto

SEGUNDO. **NO SE AUTORIZAN llevar a cabo obras, actividades o cambio de uso de suelo** en las siguientes superficies de la MIA-P para el proyecto denominado **"WHITE LODGE"**, el cual pretendía llevar a cabo el cambio de uso de suelo en terrenos forestales un hotel ecológico y posteriormente la construcción de villas, con muros de paja, arcilla, vigas de madera, deck de madera, cisterna, biodigestor y paneles solares, distribuidas en 3 lotes a desarrollarse en una superficie de 8,689.11 m^2, ubicado en la zona conocida como Cabo del Este en el Municipio de Los Cabos, Estado de Baja California Sur, conforme a lo siguiente:

NO se autorizan la siguiente superficie del Proyecto tal como fue referido en el Análisis Técnico número 5 y conforme a la siguiente imagen:

Lote	Clave Catastral	Superficie
02	C.C. 401-014-0120	2,675.166 m^2

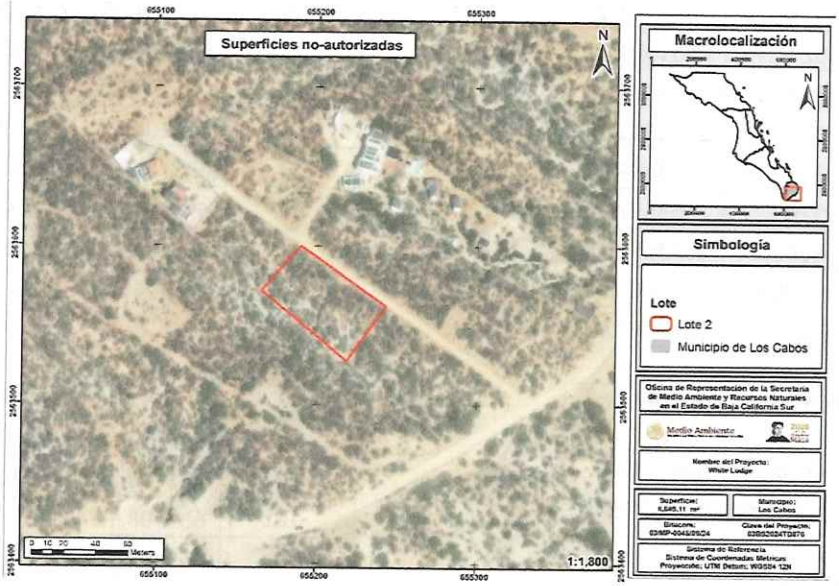


Figura 2. Polígono no autorizado para cambio de uso de suelo del Proyecto

TERCERO. Esta Resolución se refiere únicamente a los aspectos ambientales originados por la ejecución del Proyecto a desarrollarse en una superficie de 6,013.94 m^2 de un total de 8,689.11 m^2, cuyo polígono se encuentra delimitado por las coordenadas UTM que se muestran en las siguientes tablas y la figura 3:

Cuadro de construcción de Lote 05

Vértice	Coordenadas UTM, WGS84, Zona 12Q



	X	Y
1	655121.44	2563691.03
2	655207.90	2563640.16
3	655208.15	2563640.58
4	655208.80	2563641.59
5	655209.39	2563642.65
6	655209.91	2563643.75
7	655210.34	2563644.88
8	655210.70	2563646.04
9	655210.98	2563647.22
10	655211.17	2563648.42
11	655211.29	2563649.63
12	655211.32	2563650.84
13	655211.26	2563652.05
14	655211.13	2563653.25
15	655210.91	2563654.45
16	655210.61	2563655.62
17	655210.23	2563656.77
18	655209.77	2563657.90
19	655209.24	2563658.98
20	655208.63	2563660.03
21	655207.95	2563661.04
22	655206.99	2563662.45
23	655206.13	2563663.93
24	655205.37	2563665.47
25	655204.72	2563667.05
26	655204.18	2563668.67
27	655203.75	2563670.33
28	655203.43	2563672.01
29	655203.23	2563673.71
30	655203.15	2563675.42
31	655203.18	2563677.13
32	655203.33	2563678.84
33	655203.60	2563680.53
34	655203.98	2563682.19
35	655204.48	2563683.83
36	655205.09	2563685.43
37	655205.80	2563686.99
38	655206.62	2563688.49
39	655207.54	2563689.93
40	655208.56	2563691.31
41	655141.34	2563737.18
42	655121.44	2563691.03

Cuadro de construcción del Lote 08		
Vértice	Coordenadas UTM, WGS84, Zona 12Q	
	X	Y
1	655233.78	2563577.15
2	655255.08	2563612.40
3	655214.35	2563636.37
4	655199.16	2563611.23
5	655198.88	2563610.72
6	655198.63	2563610.20
7	655198.42	2563609.66
8	655198.25	2563609.11
9	655198.11	2563608.54
10	655198.01	2563607.97
11	655197.95	2563607.40
12	655197.94	2563606.82
13	655197.96	2563606.24
14	655198.02	2563605.66
15	655198.12	2563605.09
16	655198.25	2563604.53
17	655198.43	2563603.98
18	655198.64	2563603.44
19	655198.89	2563602.91
20	655199.18	2563602.41
21	655199.50	2563601.92
22	655199.85	2563601.46
23	655200.23	2563601.03
24	655200.64	2563600.62
25	655201.07	2563600.24
26	655201.54	2563599.89



27	655233.78	2563577.15

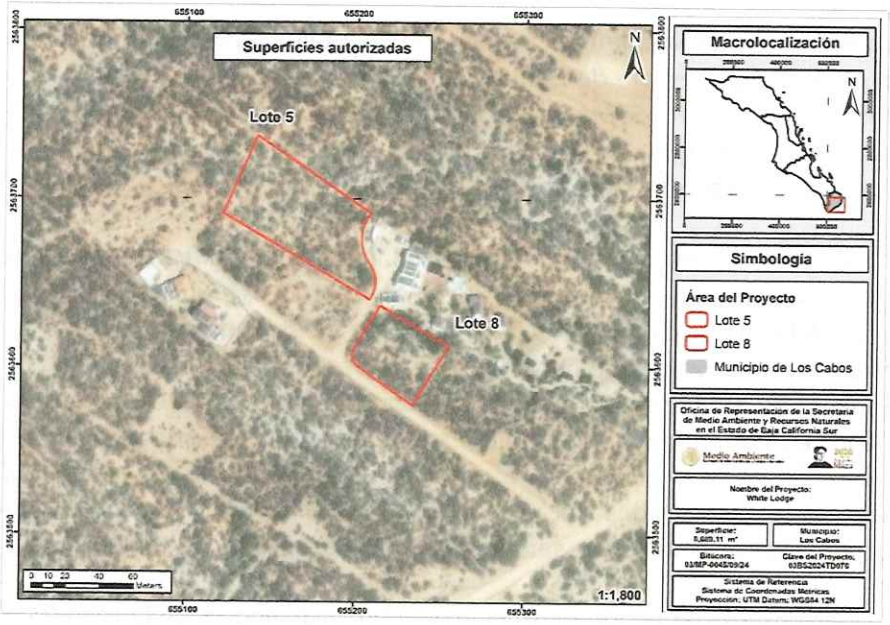


Figura 3. Polígono autorizado y superficies autorizadas para cambio de uso de suelo del Proyecto

CUARTO. La presente autorización del proyecto tendrá una vigencia de **05 (Cinco) años** para las etapas de preparación del sitio y construcción del proyecto y, conforme a los avances del Proyecto, de **20 (veinte) años** para las etapas de operación y mantenimiento. El primer plazo empieza a correr a partir de la recepción del presente resolutivo y el segundo una vez concluido el proyecto.

QUINTO. 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 la promovente en la MIA-P. Para lo anterior, deberá solicitar por escrito a esta Representación Federal la aprobación de su solicitud, antes del término de la vigencia señalada en el Término Cuarto. Asimismo, dicha solicitud deberá acompañarse de un Informe suscrito por la promovente, el cual deberá detallar la relación pormenorizada de la forma y 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 el PROFEPA-BCS, 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. En caso contrario no procederá dicha gestión.



La presente Resolución no autoriza la construcción, operación y/o ampliación de ningún tipo de infraestructura o actividad que no esté listada en el Resuelve Primero esta Resolución.

SEXTO. La promovente queda sujeta a cumplir con las obligaciones contenidas en el artículo 50, del REIA y en caso de que desista de realizar las actividades motivo de la presente autorización, deberá informar a esta ORE-SEMARNAT-BCS para que determine las medidas que deban adoptarse, a efecto de que no se produzcan alteraciones del equilibrio ecológico, la biodiversidad, o se generen efectos adversos a sus componentes.

SÉPTIMO. La promovente en el caso que decida realizar modificaciones al proyecto, deberá solicitar la autorización respectiva a esta ORE-SEMARNAT-BCS, en los Términos previstos en los artículos 6° y 28, del REIA, 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 ORE-SEMARNAT-BCS, previo al inicio de las actividades del proyecto que se pretenden modificar. Queda prohibido desarrollar actividades distintas a las señaladas en la presente autorización.

OCTAVO. De conformidad con lo previsto por los artículos 35 de la LGEEPA y 49, de su REIA la presente autorización se refiere única y exclusivamente a los aspectos ambientales de las obras y actividades descritas en esta Resolución. Es obligación de la 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.

Si durante el desarrollo de la actividad de construcción y/o modificación, se produce por consecuencia de éstas, alguna afectación o daños a la población, inmuebles y/o al entorno de los vecinos, la responsabilidad de las medidas de carácter correctivo o preventivo, así como cualquier reparación correrá por cuenta del promovente con independencia de deber informar a esta autoridad del evento para en su caso tomar medidas correspondientes

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 SEMARNAT y/o a otras autoridades Federales, Estatales o Municipales.

NOVENO. La aplicación y cumplimiento de las Medidas Preventivas y de Mitigación propuestas en la MIA-P, son de carácter obligatorio para la promovente según lo establecido a continuación:





Listado de actividades que presuntamente causaran impacto durante la etapa de preparación del sitio, con su medida propuesta.

Preparación del sitio

Impactos ocasionados	Tipo de medidas	Medidas a aplicar
Delimitación de la superficie	Preventiva	Se utilizará cinta especial con varillas para la delimitación de las áreas, de manera que no sea afectada las áreas adyacentes
Desplazamiento de fauna temporal	Mitigatoria	Se realizarán ahuyentamiento previos, de igual forma, el diseño del proyecto, permitirá que permanezcan distintas especies de fauna
Ruidos por uso de maquinarias	Preventiva	Se contratarán empresas debidamente autorizadas, y que cumplan con su reglamentación aplicable
Nivelación y compactación del terreno	Preventiva	Se realizarán los riegos previos a las actividades, estos con agua tratadas.
Generación de residuos sólidos y líquidos	Preventiva	Se instalarán contenedores para los residuos sólidos generados, así como baños portátiles para los trabajadores, para la generación de residuos sólidos.
Procesos erosivos del suelo	Preventiva	Se realizarán los riegos previos con agua tratada, para contravenir los procesos erosivos
Afectación a vegetación ciircundante	Preventiva	Se delimitarán las áreas permitidas para llevar acciones, así como la concientización de los trabajadores sobre lo mismo.
Humos y polvos que afectan la calidad del aire por el uso de maquinaria	Preventiva	Se contratarán empresas debidamente autorizadas, y que cumplan con su reglamentación aplicable
Pérdida de vegetación permanente y temporal	Mitigatoria	Se dispondrán de áreas verdes, en las cuales se conservará en gran medida la vegetación existente.

Listado de actividades que presuntamente causarán impacto durante la etapa de construcción, con su medida propuesta.

Construcción

Impactos ocasionados	Tipo de medidas	Medidas a aplicar
Desplazamiento de fauna permeable	Mitigatoria	Se realizarán ahuyentamiento previos a





		las actividades, de igual forma, el diseño del proyecto, permitirá que permanezcan distintas especies de fauna.
Traslado de materiales e insumos	Preventiva	Se contratarán empresas debidamente autorizadas, y que cumplan con su reglamentación aplicable.
Cimentación	Preventiva	Se realizarán riegos previos, que eviten erosiones adyacentes.
Cortes	Preventiva	Se realizarán riegos previos, que eviten erosiones adyacentes.
Instalación de almacenes temporales	Mitigatoria	Ayudarán a mantener las áreas así como los residuos en un espacio adecuado
Humos y polvos que afecten la calidad del aire	Preventiva	Se contratarán empresas debidamente autorizadas, y que cumplan con su reglamentación aplicable.
Ruidos por uso de maquinaria	Preventiva	Se contratarán empresas debidamente autorizadas, cumpporn con su regpormentación aplicable.
Ruidos por personal trabajando en la construcción de la obra	Preventiva	Se concientizará al personal sobre los ruidos generados.
Posibles derrames de residuos	Preventiva	No se utilizarán residuos tóxicos. Se utilizará biodigestor para aguas tratadas.
Consumo de agua para la construcción	Preventiva	Se concientizará al personal sobre el cuidado del vital liquido.
Generación de residuos fisiológicos por trabajadores de las obras	Preventiva	Se contratá empresa autorizada para renta de baños portátiles.
Transporte de materiales	Preventiva	Se contratarán empresas debidamente autorizadas, y que cumplan con su reglamentación aplicable.
Instalaciones necesarias para el funcionamiento completo	Mitigatoria	Estas serán de forma transitoria, durante la etapa de construcción, durante su uso.
Disminución de la calidad paisajística por las obras	Mitigatoria	El proyecto se realiza acorde al paisaje que se encuentra en la zona, ya que se mantiene una gran área verde o permeable.
Generación de empleos temporales		Impacto benefico para la zona.

Listado de actividades que presuntamente causarán impacto durante la etapa de operación y mantenimiento, con su medida propuesta.

OPERACIÓN Y MANTENIMIENTO

Impactos ocasionados	Tipo de medidas	Medidas a aplicar





Desplazamiento de fauna temporal	Mitigatoria	El diseño del proyecto, permitirá que permanezcan distintas especies de fauna.
Procesos erosivos del suelo	Preventiva	Se realizarán riegos regulares con aguas grises.
Generación de residuos sólidos y liquidos	Preventiva	Se intalarán contenedores para los residuos sólidos generados. Para los residuos líquidos se encontrarán biodigestores.
Afectación a vegetación circundante	Mitigatoria	Se concientizará a los trabajadores, y se dispondrán a la vista de los usuarios carteles alusivos al cuidado de la flora existente.
Utilización de agua para riegos	Preventiva	Se contará con cisternas las cuales serán llenadas mediante pipas autorizadas.
Modificaciones al paisaje natural	Mitigatoria	El Proyecto se realiza acorde al paisaje que se encuentre en la zona, ya que se mantiene una gran área verde o área permeable.
Generación de residuos fisiológicos	Preventiva	Se contará con biodigestor, el cual dispondrá de los residuos fisiológicos generados por el proyecto.
Usos de los servicios básicos	Mitigatoria	Se contará con biodigestor, paneles solares, cisterna abastecida por pipas autorizadas, las cuales, tendrán su debido mantenimiento.
Uso de maquinaria necesaria	Preventiva	Se contratarán empresas debidamente autorizadas, y que cumplan con su reglamentación aplicable, en las ocasiones que fuera el caso, para los denidos mantenimientos.
Mantenimientos a las instalaciones	Preventiva	Se contemplan los debidos mantenimientos regulares a las instalaciones
Mantenimientos y rellenos constantes a las albercas	Preventiva	Mantenimiento rutinario diario, relleno y cubierta con lona cuando no se esté en uso, con el fin de evitar evo transpiración por el clima
Transito vehicular	Preventiva	Solo se utilizarán los accesos existentes.
Generación de empleos temporales y permanentes		Impacto benéfico para la zona de manera permanente.

DÉCIMO. De conformidad con lo dispuesto por los artículos 35, párrafo cuarto 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, primer párrafo del su REIA, 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 ORE-SEMARNAT-BCS determina que la operación del proyecto, estarán sujetas a la descripción contenida en la MIA-P, así como a lo dispuesto en la presente Resolución conforme a las siguientes:

CONDICIONANTES

1. La Promovente deberá presentar un Estudio Técnico Justificativo y obtener la Autorización para Cambio de Uso de Suelo en Terrenos Forestales, previo al inicio de obras, conforme lo establecido por los artículos 93 de la Ley General de Desarrollo Forestal Sustentable y 138, 139, 141 del Reglamento de la Ley General de Desarrollo Sustentable. Así como los respectivo Programas de Rescate de Flora y Fauna, los cuales deberán de ser validados por el área correspondiente.

2. La Promovente está obligado a dar cumplimiento a todas y cada una de las medidas de mitigación propuestas en la MIA-P, sus anexos, así como las establecidas en esta Resolución.

3. Las actividades autorizadas mediante el presente Resolutivo deberán realizarse debiendo tomar las providencias necesarias para facilitar el libre tránsito de la fauna local que se identifique durante todas las etapas del proyecto.

4. La promovente deberá dar aviso con 15 días de anticipación del inicio de obras y actividades del proyecto que se autoriza mediante el presente documento a la Oficina de Representación de la PROFEPA-BCS, con copia a esta ORE-SEMARNAT-BCS.

5. No deberá utilizar los predios colindantes como patios de maniobras, almacenes u otro fin como apoyo durante las etapas constructivas del proyecto.

6. Queda prohibido realizar apertura de nuevos accesos, caminos o brechas para el mantenimiento o instalación de servicios. En caso de requerirlos deberá gestionar su autorización correspondiente.

7. La promovente deberá elaborar y ejecutar 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 en tiempo y forma 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.

El cumplimiento de la ejecución de dicho programa será presentado en los informes referidos en el Término correspondiente. Las acciones de monitoreo y seguimiento deberán ser aplicadas mediante los siguientes temas:

Manejo integral de residuos sólidos urbanos.
El Manejo integral de residuos sólidos urbanos, consistirá en la implementación de las siguientes acciones:

- Desde el inicio de obras, se deberán colocar contenedores con bolsas de plástico en las principales áreas de trabajo de personal para que se deposite la basura común en estos recipientes.
- Estos contenedores deberán identificar cuando menos, residuos **ORGÁNICOS e INORGÁNICOS.**
- Dichos recipientes deberán estar permanentes durante estas etapas del proyecto. Los contenedores se deberán limpiar diariamente. Para ello, el responsable de cada área deberá designar personal específico para ejecutar las acciones de limpieza y recolección en el área de la que estén a cargo.
- Se deberá establecer un área para "almacén temporal de residuos sólidos urbanos" debidamente delimitado y señalizado y preferentemente cercado para evitar la dispersión de los residuos.
- Posteriormente los residuos acumulados serán trasladados por medio de camiones al tiradero municipal de la localidad y/o sitios autorizados para su disposición final.
- El traslado deberá realizarse de forma diaria o en la periodicidad que lo ameriten la generación de residuos por las actividades realizadas, de tal forma que se evite la acumulación excesiva de residuos en el almacén.
- El encargado de esta actividad deberá llenar el formato de "Bitácora para el registro de cumplimiento de medidas en el manejo de residuos sólidos urbanos orgánicos e inorgánicos".

Manejo integral de residuos de manejo especial.
El Manejo integral de residuos de manejo especial, consistirá en la implementación de las siguientes acciones:

- Desde el inicio de las obras se establecerá un área para almacén temporal de residuos de manejo especial preferentemente cercado para evitar la dispersión de los residuos.
- Los residuos de la construcción deberán ser apilados y tapados con la finalidad de evitar la dispersión.





- Se deberá dar la disposición necesaria fuera del sitio para el tipo de residuos y según la autoridad estatal así lo disponga.
- El encargado del manejo de los residuos del proyecto deberá llenar el formato "Bitácora para el registro de cumplimiento de medidas para la gestión de residuos de manejo especial".

Manejo integral de residuos peligrosos.
El Manejo integral de residuos peligrosos, consistirá en la implementación de las siguientes acciones:

- No se autoriza el almacenamiento temporal ni permanente de residuos peligrosos. Todo residuo peligroso deberá ser retirado del sitio de manera diaria e inmediata por una empresa autorizada para tal fin, esto debido a la colindancia del predio con la zona costera que pudiera originar contaminación por derrame o dispersión de dichos residuos.

- Se deberá generar un listado de los diferentes residuos peligrosos generados en las actividades del proyecto, e identificar sus características y grados de incompatibilidad, la cual estará se realizará en conjunto con el supervisor ambiental.

- Se deberá generar el o los registros correspondientes como generadores de residuos peligrosos en la categoría que les corresponda.

- Deberá evitarse la mezcla entre residuos peligrosos en los diferentes contenedores, así como la mezcla con la basura común y escombros.

- En caso de alerta de la ocurrencia de eventos meteorológicos (tormentas tropicales, huracanes, etc.), los residuos peligrosos deberán ser retirados del sitio, resguardándolos y/o realizando las medidas pertinentes para evitar el derrame o dispersión de estos residuos.

- Se deberá llenar el formato de "Bitácora para el registro de cumplimiento de medidas de manejo de residuos de peligrosos", así como archivar los Manifiestos de recolección, traslado, acopio y/o disposición final de los residuos peligrosos generados.

- Se deberá garantizar que las empresas que lleven a cabo el traslado, acopio, tratamiento y/o disposición final, cuenten con las autorizaciones correspondientes para dichas actividades.

- **QUEDA PROHIBIDO DAR MANTENIMIENTO PREVENTIVO Y CORRECTIVO** de la maquinaria y equipo dentro de la superficie del predio para evitar contaminación del suelo por accidentes de derrames de sustancias y residuos peligrosos. Toda acción de mantenimiento deberá ser fuera del predio en locales especializados para tal fin debidamente autorizados.

8. La promovente deberá obtener los materiales pétreos para las obras del **Proyecto**, de los bancos de materiales autorizados por el Gobierno del Estado de Baja California Sur o de los concesionarios autorizados por la Dirección Local de la Comisión Nacional del Agua y conservar las facturas autorizadas de dichas compraventas.





9. Queda prohibido descargar o infiltrar al suelo o subsuelo, aguas negras o cualquier tipo de agua residual que contenga contaminantes orgánicos (sanitarios y/o fecales) o inorgánicos (detergentes, jabones y/o cualquier tipo de sustancias químicas), así como residuos peligrosos.

10. No está autorizado la ocupación uso y/o aprovechamiento de Cauces y sus Zonas Federales o bienes nacionales, en caso de requerirse deberá gestionar lo conducente ante las autoridades competentes.

11. Se prohíbe a la promovente 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, en arroyos y en cuerpos de agua. La promovente será responsable ambientalmente de cualquier accidente que se presente por no tomar las medidas necesarias para evitarlo. En caso de que haya algún derrame deberá informarlo a las autoridades correspondientes para que determinen lo conducente y proceder a la remediación inmediata.

12. Por ningún motivo deberá almacenar ningún tipo de combustibles en el área del proyecto.

13. La promovente, sus trabajadores y los terceros, asociado o no al proyecto, tiene prohibido realizar la captura, muerte, cacería, comercialización y tráfico de las especies de fauna silvestre, así como la colecta, comercialización y tráfico de las especies de flora silvestre que se encuentren en el área del proyecto y en las áreas adyacentes al mismo, solo se podrá realizar la colecta de especies de flora y captura de especies de fauna silvestre con el propósito de rescate y reubicación, siendo la promovente el único responsable. Los resultados del cumplimiento del presente Término se incluirán en los informes correspondientes.

14. Durante las actividades del Proyecto, cuando se encuentren ejemplares de fauna que pudieran ser afectados, la Promovente deberá llevar a cabo su rescate, tanto de aquellas sujetas a alguna categoría establecidas en la Norma Oficial Mexicana NOM-059-SEMARNAT-2010, así como de aquellas que no están contempladas dentro de la misma Norma.

15. Para el agua a utilizar durante todos los procesos del proyecto, **se deberá garantizar al abasto del líquido sin que se vea afectado el abastecimiento de agua de los colonos y la población aledaña al proyecto**.

16. La promovente no deberá utilizar en las zonas ajardinadas del proyecto ejemplar de flora considerada como invasoras conforme al *Acuerdo por el que se determina la Lista de las*





Especies Exóticas Invasoras para México, publicado en el Diario Oficial de la Federación el 07 de diciembre de 2016.

17. La promovente deberá contar con un baño portátil por cada 5 personas, y asegurarse de que los residuos generados sean colectados y dispuestos adecuadamente. Esto durante las etapas de preparación del sitio y construcción el proyecto para el personal que labore.

18. No omito mencionar que, cuando se requiera el suministro de agua a través de pipas, la promovente deberá acreditar ante esta Secretaría, los documentos que acrediten dicho suministro, que se confirme que el volumen autorizado concuerda con la actividad que pretende realizar (avalando el número del título de concesión, vigencia y el uso procurado del aprovechamiento). Es importante mencionar que pueden realizar previamente una consulta a las bases de datos del REPDA (Registro Público de Derechos de Agua REPDA), así como localizador REPDA de Aguas Nacionales, Zonas Federales y Descargas de Aguas Residuales (LOCREPDA v.2021) donde podrá informase con antelación de la disponibilidad de la zona, características del aprovechamiento, volúmenes o los usos procurados del mismo, para el tipo de trámite que pretenda realizar.

19. El proyecto no podrá, ni deberá exceder el COS, CUS y CAS destinados para esa zona con base en lo establecido en la Segunda Actualización del Plan Director de Desarrollo Urbano San José del Cabo y Cabo San Lucas B.C.S.

20. La promovente deberá rescatar aquellos ejemplares de flora que sean susceptibles de ser trasplantados para ser utilizados en la reforestación del proyecto o en las zonas destinadas para área verde.

21. Instrumentar las más estrictas medidas de supervisión sobre los programas de mantenimiento, inspección y vigilancia que se pongan en marcha en todas las actividades que se realicen, debiendo efectuar un reporte técnico el cual deberá estar disponible en el sitio del Proyecto para consulta de la autoridad que lo solicite.

22. De conformidad con los artículos 47 y 48 del REIA, la Promovente deberá cumplir con todas y cada una de las medidas, términos y condicionantes establecidos en la presente Resolución Administrativa en los plazos y términos establecidos, debiendo mantener informada a esta autoridad sobre su cumplimiento y el estado de su vigencia; asimismo, deberá cumplir con las normas oficiales mexicanas y las demás disposiciones legales y reglamentarias aplicables; en caso contrario, la autoridad ambiental competente iniciará el procedimiento administrativo e impondrá las sanciones administrativas que en su caso procedan derivado del incumplimiento de términos y condicionantes.

ETAPA DE ABANDONO DEL SITIO.





23. La promovente en caso de llevar a cabo el abandono del sitio deberá notificar a esta Secretaría con 3 (tres) meses de antelación para determinar las medidas de cierre aplicables al proyecto. Para ello, la promovente deberá presentar a esta ORE-SEMARNAT-BCS, en el mismo plazo señalado, para su correspondiente aprobación, un Programa de Restauración Ecológica en el que se describan 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.

UNDÉCIMO. La promovente deberá presentar a la PROFEPA-BCS informes semestrales para todas las etapas del proyecto (preparación del sitio, construcción, operación y mantenimiento), sobre el cumplimiento de los Términos y Condicionantes de la presente Resolución, con sus respectivos anexos fotográficos, incluyendo las medidas de prevención, mitigación y compensación que se propuso en la MIA-P.

DUODÉCIMO. La presente Resolución a favor de la promovente es personal. De acuerdo con lo establecido en el Artículo 49, segundo párrafo del REIA en el cual dicho ordenamiento dispone que el promovente deba dar aviso a la Secretaría del cambio en la titularidad de su proyecto. Esta ORE-SEMARNAT-BCS dispone que en caso de que tal situación ocurra y que el promovente pretenda transferir la titularidad de su propiedad, 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.

DECIMOTERCERO. 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 ORE-SEMARNAT-BCS, la decisión de sujetarse y responsabilizarse de los derechos y obligaciones impuestos a la promovente en la presente Resolución.

DECIMOCUARTO. Serán nulos de pleno derecho todos los actos que se efectúen en contravención a lo dispuesto en la presente Resolución. El incumplimiento por parte de la promovente a cualquiera de los Términos y/o Condicionantes establecidos en la presente, invalidará el alcance de esta Resolución sin perjuicio de la aplicación de las sanciones administrativas, civiles y penales, previstas en los ordenamientos que resulten aplicables.

DECIMOQUINTO. La promovente será la única responsable de garantizar por si, o por los terceros asociados al proyecto, la realización de las acciones de mitigación, restauración y control de todos aquellos impactos ambientales atribuibles al desarrollo de las obras y actividades del proyecto, que no hayan sido considerados por él mismo, en la descripción contenida en la MIA-P. 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 LGEEPA.

DECIMOSEXTO. La SEMARNAT a través de la PROFEPA-BCS vigilará el cumplimiento de los Términos y Condicionantes establecidos en el presente Resolutivo, 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 REIA.

DECIMOSÉPTIMO. La promovente deberá mantener en el domicilio registrado copias del expediente de la MIA-P, así como la presente Resolución, para efectos de mostrarlas a la autoridad competente para su verificación, incluyendo los Programas y reportes solicitados en la presente Resolución.

DECIMOOCTAVO. En caso de que las obras y actividades del proyecto por su acción u omisión ocasionaran directa o indirectamente algún daño al ambiente de conformidad con lo previsto con el artículo 6°, de la Ley Federal de Responsabilidad Ambiental, la promovente estará en los supuestos que establecen los artículos del 10 al 13 y otros aplicables por lo que deberá dar cumplimiento a las obligaciones derivadas de los daños de acuerdo a lo previsto en la misma Ley.

DECIMONOVENO. 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 ORE-SEMARNAT-BCS, quien, en su caso, acordará su admisión, y el otorgamiento o denegación de la suspensión del acto recurrido, conforme a lo establecido en los artículos 176, de la LGEEPA, 3 párrafo primero fracción XV y 83, de la Ley Federal de Procedimiento Administrativo.

VIGÉSIMO. Se hace del conocimiento de la promovente, que de conformidad con lo establecido en el artículo 161, de la LGEEPA, 55, del REIA, que la PROFEPA-BCS podrá realizar los actos de inspección, vigilancia y, en su caso, de imposición de sanciones por violaciones a las disposiciones establecidas.

VIGÉSIMO PRIMERO. La presente Resolución se emite en apego al principio de buena fe al que se refiere el artículo 13, de la Ley Federal de Procedimiento Administrativo, tomando por verídica la información técnica anexa al escrito de ingreso, en caso de existir falsedad de la información, la promovente se hará acreedor a las penas en que incurre quien se conduzca con falsedad de conformidad con lo dispuesto en la fracción II y III, del artículo 420, Quáter del Código Penal Federal, referente a los delitos contra la gestión ambiental.



VIGÉSIMO SEGUNDO. No omito manifestar que a quien prestando sus servicios en materia de impacto ambiental faltare a la verdad, se hará acreedor a las penas en que incurre quien se conduzca con falsedad de conformidad con lo dispuesto en la fracción IV, del artículo 420, Quáter del Código Penal Federal, referente a los delitos contra la gestión ambiental.

VIGÉSIMO TERCERO. La presente resolución podrá ser suspendida, cancelada, revocada o extinguida, de conformidad con lo previsto en las disposiciones jurídicas aplicables y los lineamientos internos de carácter técnico y administrativo, sistemas y procedimientos establecidos por las unidades administrativas de la Secretaría, en materia de impacto ambiental, de acuerdo con las atribuciones que le confiere el Artículo 42, Fracción XXXV, inciso c, del Reglamento Interior de la Secretaría de Medio Ambiente y Recursos Naturales, publicado en el Diario Oficial de la Federación el 14 de marzo de 2025.

VIGÉSIMO CUARTO. NOTIFÍQUESE este proveído a la PROFEPA-BCS para los efectos legales a que haya lugar.

VIGÉSIMO QUINTO. NOTIFÍQUESE PERSONALMENTE el presente proveído al C. Giammarco Vela en su carácter de Representante Legal de la empresa, East Cape Estate S. de R.L. de C.V., Promovente del proyecto y hágasele saber que los autos del presente expediente podrán ser consultados en esta ORE-SEMARNAT-BCS, sita en calle Melchor Ocampo # 1045, Col. Centro, La Paz, B.C.S. de conformidad con lo dispuesto por los artículos 35, 36 y 38, de la Ley Federal de Procedimiento Administrativo.

En su caso notifíquese a las personas autorizadas para oír y recibir notificaciones al C. Oswaldo Ascencio Michel. Teléfono [redacted] correo electrónico [redacted]

Así lo resolvió y firma

TITULAR DE LA OFICINA DE REPRESENTACIÓN DE LA SEMARNAT EN EL ESTADO DE BAJA CALIFORNIA SUR

MEDIO AMBIENTE
SECRETARÍA DE MEDIO AMBIENTE Y RECURSOS NATURALES
OFICINAS DE REPRESENTACIÓN EN EL ESTADO DE BAJA CALIFORNIA SUR

DRA. CRISTINA GONZÁLEZ RUBIO SANVICENTE

CGRS/IABB/RLEM/cacr

C. c. e. p Act. Gloria Sandoval Salas. Titular de la Unidad Coordinadora de Oficinas de Representación y Gestión Territorial (UCORGT).
C. c. e. p Lic. Julio César García Vergara. Director General de Impacto y Riesgo Ambiental (DGIRA) SEMARNAT.
C. c. p M. en C. Astrid Carolina Romero González. Titular de la ORE de Protección Ambiental de la PROFEPA en B.C.S.
C. c. p Expediente (071/2024)