

SEMARNAT
RECIBIDO
01 SEP 2025
OFICINA DE REPRESENTACIÓN DE PROTECCIÓN AMBIENTAL Y GESTIÓN TERRITORIAL EN EL ESTADO DE BAJA CALIFORNIA SUR
Hora: 12:46 Anexos en Original: SA
Copias Simples: 02 Copias Certificadas: SA
Otros: SA Recibió:

Oficina de Representación en Baja California Sur
Unidad de Gestión Ambiental

Clave de Proyecto: 03BS2025TD040
Bitácora: 03/MP-0025/07/25

Oficio ORE.SEMARNAT-BCS.1763/26
Asunto: Resolución en Materia de Impacto Ambiental

La Paz, Baja California Sur, a 13 de agosto de 2026.

Recibí original
28-08-26

WILLIAMS SCOTT CASTRO
REPRESENTANTE LEGAL DE
9 PALMS BEACH CLUB S. DE R.L. DE C.V.
[redacted]

I. Yossel Hdez. Flores

PRESENTE

VISTO: Para resolver el expediente con número **03/MP-0025/07/25** 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** del proyecto denominado **"NINE PALMS HOTEL",** en el que consiste en la Preparación del sitio, Construcción, Operación y mantenimiento de un Desarrollo inmobiliario en ecosistemas costeros (Desarrollo turístico con sus obras asociadas), que contempla elementalmente las siguientes áreas: Áreas de uso común, Área de recreación, Condominios, Condo hotel, Vialidades, Estacionamiento, Amenidades, Beach club, Obra de protección 2, Carril de desaceleración, Albercas, Obra de protección 1, Planta desalinizadora y PTAR a desarrollarse sobre una superficie total de 18,642.09 m^2 (1.864 ha) ubicado a 32.8 km de la ciudad de San José del Cabo, en el municipio de Los Cabos, estado de Baja California Sur, derivado de la solicitud presentada por el C. Williams Scott Castro a través de su Representante Legal de la empresa 9 Palms Beach Club S. de R.L. de C.V., promovente del proyecto.

Para los efectos de la presente Resolución, en lo sucesivo, a la empresa 9 Palms Beach Club S. de R.L. de C.V., se le designará El 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.**

RESULTANDO

I. Que con fecha de 07 de julio de 2025, se registró el 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 **3°, fracción XIII Bis**, 4°, 5° fracciones II y X; 28 fracciones **I, VII, IX y X,** 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° incisos **A, fracción XII, O, Q** y **R,** 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 con fecha 14 de julio de 2025, se recibió en esta ORE-SEMARNAT-BCS el extracto del proyecto, publicado en el periódico "El Sudcaliforniano", con fecha del 14 al 20 de julio del 2025, conforme a 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 la Secretaría de Medio Ambiente y Recursos Naturales publicó a través de la Separata número DGIRA/0033/25, de la Gaceta Ecológica y en portal sinat.semarnat.gob.mx:8443/Gacetas/archivos2025/gaceta_0033-25.pdf en fecha 24 de julio de 2025, el listado de proyectos sometidos al Procedimiento de Evaluación de Impacto y Riesgo Ambiental durante el periodo comprendido del 17 al 23 de julio del 2025, incluyendo extemporáneos, dentro de los cuales se incluyó la solicitud da El Promovente en cumplimiento a lo establecido por los artículos 34, fracción I de la LGEEPA, en relación con el 37, de su REIA y en uso de sus atribuciones que le confieren los artículos 3, inciso A, fracción II, sub inciso c), 41 y 42, fracción XXXV, Inciso c) del Reglamento Interior de la SEMARNAT, diera inicio a la Evaluación de Impacto Ambiental del proyecto.

IV. Que con fecha 21 de julio de 2025, una vez integrado el expediente del proyecto registrado con el número **03/MP-0025/07/25**, esta ORE-SEMARNAT-BCS puso a disposición del público en el Centro Documental, sita en calle 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. Que con fecha de 07 de agosto de 2025, esta ORE-SEMARNAT-BCS solicitó opinión técnica del proyecto a las siguientes Dependencias, a fin de que manifestaran lo que a su derecho





conviniera e hicieran las manifestaciones que consideraran oportunas, con fundamento en los artículos 33, de la LGEEPA y 25, del REIA por medio de los siguientes oficios:

- Oficio SEMARNAT-BCS.1555/25, dirigido a la Biol. Berenice Ramírez Cruz, Titular de la Oficina de Representación de Protección Ambiental de la PROFEPA en el Estado de Baja California Sur. Dicha solicitud fue recibida el 11 de agosto de 2025.

- Oficio SEMARNAT-BCS.1556/25, dirigido al Ing. Julio César Villareal Trasviña. Director Local de la CONAGUA en Baja California Sur. Dicha solicitud fue recibida el 11 de agosto de 2025.

- Oficio SEMARNAT-BCS.1557/25, dirigido a la Arq, Carolina Armenta Cervantes, Secretaria de Planeación Urbana, Infraestructura, Movilidad y Medio Ambiente en el Estado de Baja California Sur. Dicha solicitud fue recibida el 11 de agosto de 2025.

- Oficio SEMARNAT-BCS.1558/25, dirigido al Arq. Christian Agúndez Gómez, Presidente Municipal del H. Ayuntamiento de Los Cabos, B.C.S. Dicha solicitud fue recibida el 12 de agosto de 2025.

VI. Que con fecha 20 de agosto de 2025, se recibió en esta ORE-SEMARNAT-BCS la respuesta de la ORE-PROFEPA-BCS mediante el Oficio PFPA/10/1460/2025, del 13 de agosto de 2025, el cual cita entre otros asuntos:

"...Por lo anterior se indica que después de una búsqueda exhaustiva a los archivos y bases de datos con los que cuenta esta Oficina de Representación no se encontró procedimiento administrativo abierto al proyecto antes mencionado. Así mismo se indica que en los archivos de esta Unidad Administrativa no se cuentan con mayores elementos que permitan deducir que El Promovente haya iniciado con las obras solicitadas para su evaluación ante esa Dependencia..."

VII. Que con fecha de 30 de septiembre de 2025, se solicitó opinión al C. Héctor Amparano Herrera, Subsecretario de Protección Civil en el estado de Baja California Sur con Oficio SEMARNAT-BCS.1952/25. Dicha solicitud fue recibida el 02 de octubre de 2025.

VIII. Que con fecha 02 de octubre de 2025, se recibió en esta ORE-SEMARNAT-BCS la respuesta de la Dirección Local de la Comisión Nacional del Agua mediante el Oficio B00.903.04.-2121, del 03 de septiembre de 2025, el cual cita entre otros asuntos:

"Con respecto al Proyecto denominado "NINE PALMS HOTEL", específicamente al Capítulo 2 del documento descargado en la liga expuesta ingresando la Bitácora: 03/MP-0025/07/25, respecto a una opinión sobre las características y funcionamiento de la planta desalinizadora, así como la ubicación de los pozos de rechazo y alimentación para dicha planta, se informa que para determinar la ubicación de las obras de extracción de agua salada se deberán atender los Términos de Referencia establecidos en los "Lineamientos para el otorgamiento de concesiones o asignaciones de agua salda proveniente de captaciones ubicadas en la





proximidad del litoral" publicados en el Diario Oficial de la Federación el jueves 11 de mayo de 2017. Se hace la observación que la distancia entre la distancia proyectada de los pozos de extracción y los pozos de rechazo se encuentren cercanos entre sí distancia que pueda ocasionar una afectación a los puntos de extracción y un riesgo de contaminación al Acuífero Cabo Pulmo. Aunado a lo anterior, se señala que la planta desaladora se encontrará ubicada aproximadamente 250 m del manglar que requerirá de la extracción de agua salobre; sin embargo, no señalan coordenadas de la ubicación de dicha planta.

Finalmente, dentro del apartado de vinculación de las Normas Oficiales Mexicanas señala que la NOM-001-SEMARNAT-1996, se informa que esta Norma ya es obsoleta, actualmente la que se encuentra vigente es la NOM-001-SEMARNAT-2021; por lo que todo el estudio deberá enfocarse a dicha norma. Se opina que el Proyecto denominado "NINE PALMS HOTEL", deberá apegarse a la normatividad existente y vigente atendiendo lo establecido en la Ley de Aguas Nacionales y su Reglamento, así como los Lineamientos establecidos ya mencionados."

IX. Que con fecha 03 de noviembre de 2025, se recibió en esta ORE-SEMARNAT-BCS la respuesta de la Subsecretaría de Protección Civil mediante el Oficio No. SUBSPC-693-2025 de fecha de 13 de octubre de 2025, el cual cita entre otros asuntos:

..."De acuerdo a la información consultada en los instrumentos mencionados anteriormente el proyecto denominado NINE PALMS HOTEL, con identificación en KMZ-clave 03.MP-0025.07.25, se localiza en una zona que pudiera presentar algún grado de inundación, por lo que deberá solicitad la opinión técnica de CONAGUA ya que el predio se localiza en algunos segmentos afectado por un arroyo con características de un bien nacional, al igual que se muestran algunos escurrimientos. También se presentan RIESGOS MODERADOS POR SUCEPTIBILIDAD DE LADERAS, según el Atlas Estatal de Riesgos, B.C.S. 2024.

Ficha técnica: El proyecto denominado NINE PALMS HOTEL, con identificación en KMZ-clave 03.MP-0025.07.25 localizado en San José del Cabo, en el municipio de Los Cabos, B.C.S., con coordenadas 23°10'36.91"N – 109°28'51.97"O. Se localiza en una zona que pudiera presentar algún grado de inundación, ya que se presenta intersectado en algunos segmentos por un arroyo. La topografía muestra escurrimientos y también se presentan riesgos moderados – bajos por Susceptibilidad de laderas, según el Atlas Estatal de Riesgos Estala de B.C.S. 2024.

Atlas de Riesgo Estatal de BCS 2024, Simbología por susceptibilidad de laderas: La simbología es por riesgos de susceptibilidad de laderas el cual se muestran de moderado (color amarillo) a bajo (color verde), según el Atlas de Riesgos Estatal de B.C.S., 2024..."

X. Que con fecha de 4 de noviembre del 2025, esta ORE-SEMARNAT-BCS solicitó la opinión técnica del proyecto a las siguientes Dependencias, a fin de que manifestaran lo que a su derecho conviniera e hicieran las manifestaciones que consideraran oportunas, con fundamento en el artículo 24, del REIA:





- Oficio SEMARNAT-BCS.2353/25, dirigido a la Dra. Margarita Caso Chávez, Directora General de Conservación y Gestión de Mares y Costas.

- Oficio SEMARNAT-BCS.2354/25, dirigido a la Dra. Claudia Hernández Fernández, Directora General de Restauración Ambiental.

Ambos oficios fueron enviados vía Correo electrónico el día 06 de noviembre de 2025, tal como obran dichos correos en el expediente correspondiente.

XI. Que con fecha 09 de diciembre de 2025, se recibió en esta ORESEMARNATBCS vía correo electrónico, la respuesta de la Dirección General de Conservación y Gestión de Mares y Costas mediante el Oficio SBRA/DGCGMC/196/2025, del 08 de diciembre de 2025, el cual cita entre otros asuntos que a la letra dicen:

Al respecto, se emiten los siguientes comentarios:
2.1. Infraestructura propuesta y falta de información técnica
2.1.1. Planta desalinizadora
Uno de los elementos más relevantes del proyecto es la instalación de una planta desalinizadora, infraestructura que, por su complejidad y potencial impacto ambiental, requiere necesariamente de un análisis independiente y exhaustivo. Sin embargo, en la MIA no se presenta información suficiente que permita evaluar distintos aspectos clave, entre ellos:

- El diseño

La ausencia de estos elementos limita la evaluación de riesgos ambientales como: el aumento de salinidad local y modificación de patrones hidrodinámicos. Por ello, se considera necesario que a El Promovente detalle todos los aspectos mencionados, incluyendo modelaciones de dispersión, análisis de sensibilidad y medidas de mitigación específicas.

2.1.2. Planta de tratamiento de aguas residuales
La información presentada sobre la planta de tratamiento resulta insuficiente. No se describen las tecnologías a emplear, ni las sustancias químicas utilizadas durante el proceso, los volúmenes de lodos generados, ni su manejo, transporte y disposición final. Resulta inconsistente la afirmación de que no se generarán lodos (Página II-34), por lo que se requiere evidencia técnica que sustente esta afirmación.

Asimismo, se requiere la presentación de fichas técnicas, manuales de operación y especificaciones del efluente tratado, así como el sitio de descarga y el cumplimiento de normas aplicables. Es necesario, además, que se incluya un programa de mantenimiento preventivo y correctivo.

2.1.3 Suministro de energía eléctrica (CFE)
La MIA menciona que el suministro eléctrico provendrá de la CFE; sin embargo, no se detalla el tipo de infraestructura requerida, la longitud de las líneas, los puntos de conexión o si será necesaria la





instalación de postes, transformadores o subestaciones. Toda esta información es esencial para evaluar impactos adicionales, riesgos eléctricos, afectación a vegetación y potencial fragmentación.

Se recomienda que a El Promovente integre planos, memorias descriptivas y especificaciones técnicas para conocer la infraestructura eléctrica necesaria y sus impactos acumulativos.

2.1.4 Vialidades y cartografía de accesos

Aunque se mencionan vías de acceso, la MIA no presenta cartografía clara que permita visualizar como llegarán los usuarios al predio. Esto es importante, pues el incremento de movilidad puede generar impactos acumulativos como ruido, compactación del suelo, erosión y mayor presión sobre la infraestructura urbana.

Es necesario incorporar planos georreferenciados que muestren las rutas de acceso, su conexión con vialidades existentes y las medidas de seguridad vial.

2.2.6 Área de estacionamientos

El documento no contempla la instalación de trampas de grasa, separadores de aceite ni sistemas para el tratamiento de los escurrimientos pluviales contaminados que pudieran generarse en el estacionamiento. Este tipo de infraestructura es indispensable en la zona costera, pues evita que grasas y aceites se infiltren al subsuelo o sean arrastrados hacia la línea de costa.

Se recomienda que a El Promovente integre dichos sistemas en el diseño final y los describa técnicamente.

2.3 Manejo de residuos

No se describe el destino final de los residuos sólidos que se generarán en operación, ni se detalla un Programa de Manejo Integral de Residuos. Dada la magnitud del proyecto, y considerando la presión que ya existe sobre los servicios municipales, es indispensable que a El Promovente describa:

- Separación desde origen
- Almacenamiento temporal
- Volúmenes estimados
- Materiales reciclables y su gestión
- Disposición final en sitios autorizados

2.4 Hidrología y escurrimientos

La MIA no explica cómo se evitará que las obras proyectadas afecten corrientes y direcciones de escurrimiento identificadas en la Figura IV-10 Presentación del detalle hidrológico calculado. Es necesario que a El Promovente presente información técnica o un estudio hidrológico complementario que demuestre:

- Que la infraestructura no interrumpirá los flujos naturales
- Que no incrementará riesgos de erosión
- Que no promoverá encharcamientos ni desvíos de corrientes hacia áreas sensibles
- Y que no afectará la recarga del acuífero local





2.5 Rescate de flora y áreas de conservación

Aunque se menciona la posibilidad de reubicar ejemplares de flora en las "áreas comunes" (página II-17) no se garantiza que las áreas donde serían trasladados permanecerán libres de construcción en un futuro. Tampoco se proporcionan coordenadas exactas ni condiciones ambientales de dichas áreas, lo cual es indispensable para evaluar la viabilidad para su recuperación.

Es necesario que a El Promovente delimite las áreas de conservación de manera formal y presente un programa de mantenimiento y monitoreo.

2.6 Fragmentación potencial del ecosistema por el desplante del proyecto

Derivado de la configuración, extensión y distribución espacial del proyecto, así como de los elementos constructivos considerados (vialidades internas, zonas de servicios, edificaciones, áreas de uso común y el camino proyectado hacia la playa), existe una alta probabilidad de que se genera un proceso de fragmentación del ecosistema, particularmente en la vegetación característica de la región y en la conectividad funcional que actualmente mantiene la fauna local.

Si bien en la MIA se mencionan algunas medidas de prevención y mitigación, estas resultan limitadas, generales o insuficientes para garantizar que el proyecto no interrumpa los flujos de movilidad de la fauna ni deteriore la continuidad estructural de la vegetación circundante. Por lo tanto, se considera necesario que a El Promovente:

- Presente un análisis detallado de conectividad ecológica, identificando corredores biológicos actuales y potenciales, así como la forma en que el proyecto alteraría
- Integre cartografía a escala adecuada que permita evaluar la continuidad del paisaje y las áreas que quedarán aisladas en función del diseño del proyecto.
- Rediseñe, en su caso, la distribución del proyecto para evitar la interrupción de parches de vegetación.

Incluya medidas de mitigación más robustas, tales como:

- Zonas de amortiguamiento internas reales, con restricciones totales a actividades humanas.
- Pasos de fauna diseñados con criterios técnicos verificables.
- Conservación de alineamientos de vegetación para mantener rutas de desplazamiento.

Dada la ubicación del proyecto en una región ambientalmente sensible, y considerando que en la propia MIA se reconoce la presencia de elementos de valor ambiental, este punto es particularmente crítico. No atender adecuadamente la fragmentación podría generar impactos acumulativos, sinérgicos e irreversibles sobre el ecosistema, lo cual debe ser prevenido mediante un planteamiento técnico mucho más sólido que el presentado.

3. Prevención ante eventos meteorológicos extremos

Debido a la ubicación del proyecto dentro de una zona con alta recurrencia de eventos meteorológicos extremos resulta indispensable que a El Promovente presente un Programa de Prevención, Preparación y Respuesta ante Fenómenos Hidrometeorológicos Extremos específico para este desarrollo. La MIA únicamente hace referencia general a las condiciones climáticas de la región;





sin embargo, no integra medidas de prevención, protocolos operativos, ni análisis de riesgo vinculados a la infraestructura y actividades proyectadas.

Por lo anterior, se considera necesario que a El Promovente integre un programa robusto, específico y viable que permita garantizar la seguridad del personal, de los usuarios, y la protección del medio ambiente durante eventos meteorológicos extremos propios de la zona.

Conclusiones
Del análisis realizado a la Manifestación de Impacto Ambiental se obtiene que la información presentada es insuficiente y presenta vacíos técnicos relevantes que impiden valorar adecuadamente los impactos del proyecto sobre los ecosistemas terrestres, costeros y marinos de la región de Los Cabos.

Particularmente el alto riesgo de fragmentación del ecosistema derivado del desplante del proyecto, lo cual podría afectar la conectividad biológica y la integridad ambiental del sitio si no se integran medidas preventivas y de mitigación mucho más sólidas y verificables.

En este contexto, y considerando la sensibilidad ecológica de la zona, se estima indispensable que a El Promovente complemente y fortalezca la información técnica, atendiendo puntualmente las observaciones emitidas, a fin de que la autoridad competente cuente con los elementos necesarios para emitir un resolutivo ambiental debidamente sustentado.

XII. Que a la fecha de emisión de la presente Resolución, no se han recibido las opiniones de la Secretaria de Planeación Urbana, Infraestructura, Movilidad, Medio Ambiente y Recursos Naturales del Gobierno del Estado de Baja California Sur, del H. Ayuntamiento de Los Cabos, B.C.S; por lo que se da a entender que no tienen objeción en la realización del proyecto

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

CONSIDERANDO

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; 3 inciso A fracción VII subinciso a), 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, fracciones I, 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° incisos A, fracción XII, O, Q y R,** 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 consiste en la Preparación del sitio, Construcción, Operación y mantenimiento de un Desarrollo inmobiliario en ecosistemas costeros (Desarrollo turístico con sus obras asociadas), que contempla elementalmente las siguientes áreas: Áreas de uso común, Área de recreación, Condominios, Condo hotel, Vialidades, Estacionamiento, Amenidades, Beach club, Obra de protección 2, Carril de desaceleración, Albercas, Obra de protección 1, Planta desalinizadora y PTAR a desarrollarse sobre una superficie total de 18,642.09 m2 (1.864 ha) ubicado a 32.8 km de la ciudad de San José del Cabo, en el municipio de Los Cabos, estado de Baja California Sur.

A continuación, se describen cada uno de los conceptos que se contemplan del proyecto:

- **Áreas de uso común**

  Son áreas en las que por su ubicación y forma de uso serán compartidas por los miembros del Desarrollo Inmobiliario; en estas áreas no se realizarán construcción; por lo que, se permitirá la reubicación de algunos ejemplares del producto del rescate por las actividades de remoción de vegetación en las superficies del proyecto. La superficie





que ocupará es de 5,265.47 m² (0.527 ha), que corresponde al 28.25% de la superficie total del proyecto.

- **Área de recreación**
  Este concepto se desarrollará en una superficie de 3,533.74 m² (0.353 ha), que corresponde al 18.96% del total del proyecto. Es una zona delimitada al sureste del AP conformada por dos áreas delimitadas: Terrenos Ganados al Mar (TGM) y Zona Federal Marítimo Terrestre (ZOFEMAT), destinada a ser un espacio sin la presencia de obras o construcción, en esta se podrán hacer actividades recreativas en la zona de la playa como son lanzamiento de frisbee, futbol de playa, voleibol, volar cometas, entre otros.

  Esta superficie además de ser recreativa, también se establecerá con el fin de minimizar el impacto ambiental de las actividades del proyecto y contribuir a la sostenibilidad del entorno. Cabe mencionar que en su momento El Promovente solicitará el título de concesión y permisos necesarios para el uso que se pretende dar para el proyecto.

- **Condominios**
  Este concepto se desarrollará en una superficie de 3,200.00 m² (0.320 ha), que corresponde al 17.17% del total del proyecto. Dentro de este concepto, se contempla la construcción de 20 condominios con una superficie de 160 m² cada uno, construidos de forma horizontal, ubicados en la parte oeste del predio colindando con el comienzo de la vialidad y áreas de uso común del desarrollo inmobiliario. Los condóminos contarán con servicios de infraestructura urbana, acceso a la vialidad y estacionamiento.

- **Condo hotel**
  Este concepto se desarrollará en una superficie de 3,100.00 m² (0.310 ha), que corresponde al 16.63% del total del proyecto. Dentro de este concepto, se contempla la construcción de Villas y un Hotel, construidos de forma horizontal para las villas (10 unidades) y vertical para el hotel (6 niveles), ubicados en la parte sureste del predio colindando con las Amenidades y estacionamiento del desarrollo inmobiliario. A continuación, se describe los elementos que se consideran para el Hotel y Villas:
  - Hotel. Para este concepto se considera la construcción de un Hotel turístico de 6 niveles (40 cuartos), sobre una superficie de 800.00 m² (0.080 ha). El hotel contará con los servicios básicos y comprenderá los siguientes elementos.

Elementos	Características
Servicios	El Hotel contará con disponibilidad para la conexión de los servicios de teléfono, luz, agua y drenaje, asimismo, el retiro de residuos sólidos urbanos.





Elementos	Características
Recepción y Lobby	Este elemento se encontrará en la entrada del edificio y fungirá como punto de entrada y salida de los huéspedes, contará con un mostrador, sala de espera y atención al cliente.
Áreas administrativas y operativas	Se contará con un área de oficinas para la administración y gerencia del hotel, así como recursos humanos para los empleados del hotel. Así como un área de seguridad y control
Área de servicios y limpieza	Habrá un área delimitada para el personal de limpieza de habitaciones y áreas comunes. Así como el mantenimiento de las diversas áreas que lo requieran (reparación de instalaciones, electricidad, fontanería, climatización, etc.)
Área de restaurant	Habrá un área para el consumo de alimentos y bebidas, comedor, cocina y servicio a la habitación.
Elementos interiores de las habitaciones	Una recámara principal con baño completo incluido (con regadera, tina, retrete, amplio lavabo, un amplio espejo y muebles de baño), un amplio closet, mobiliario a lado de cama, mesa de centro y espacio para una TV de dimensión considerable.

- Villas. Esta área incluye la división de 10 lotes para la construcción de villas residenciales con un tamaño de 220.00 m^2 cada una. Cada villa comprenderá una Planta baja, una segunda planta, que contará con servicios básicos y comprenderá con los siguientes elementos.

Elementos	Características
Servicios	Cada villa contará con disponibilidad para la conexión de los servicios de teléfono, luz, agua y drenaje, asimismo, el retiro de residuos sólidos urbanos.
Estacionamiento	Cada villa contará con un cajón de estacionamiento propio, donde, podrán resguardar sus vehículos.
Elementos inte-	Cada vivienda contará con 3 recámaras privadas, donde, se incluirá con lo si-





Elementos	Características
riores	guiente: ✓ Una recámara principal con baño completo incluido (con regadera, tina, retrete, amplio lavabo, un amplio espejo y muebles de baño), un amplio closet, mobiliario a lado de cama, mesa de centro y espacio para una TV de dimensión considerable. ✓ Dos recámaras secundarias, un closet, mobiliario a lado de la cama y espacio para TV. ✓ Cocina completa con espacio para una variedad de electrodomésticos con estufa y refrigerador, además de repisas para el almacenaje de alimentos. ✓ Comedor completo con espacio para seis personas. ✓ Sala completa con juego de tres piezas, mesa de centro, espacio y mueble para una TV de dimensión considerable. ✓ Un baño complejo con regadera, retrete, amplio lavamanos, un amplio espejo, y muebles de baño. ✓ Un baño de visitas conformado con retrete, lavamanos y un pequeño espejo. ✓ Un área de estudio conformada por un escritorio con cajones y una silla cómoda.

- **Vialidades**
  Dentro del proyecto se considera el establecimiento de vialidades que permitirán el desplazamiento por el área del proyecto. Dicha vialidad será de dos carriles de circulación. Contará con una vialidad principal de la cual se derivarán todas las vialidades internas. La sección de vialidad será de dimensiones variables. Este concepto se pretende desarrollar en una superficie de 1,923.98 m^2 (0.192 ha), que corresponde al 10.32% de la superficie total del proyecto.

- **Estacionamiento**





Este concepto se pretende desarrollar en una superficie de 320.00 m^2 (0.032 ha), que corresponde al 1.72% de la superficie del proyecto. En esta área contará con 14 cajones de estacionamiento, en donde, se detendrán y colocarán de manera transitoria los automóviles de los huéspedes y colaboradores, que lleguen al Hotel, Amenidades, Beach Club, albercas o playa.

- **Amenidades**
  Al interior de esta superficie se podrán encontrar instalaciones de recreación que ofrezcan diversos servicios y espacios que permitan apreciar el ecosistema sobre el que se ubica el proyecto y se pretende destinar una pequeña porción de este concepto para ubicar el área de servicios en la que se instalará la infraestructura necesaria para el correcto desarrollo del proyecto. El concepto comprenderá 310.09 m^2 (0.031 ha), que corresponde al 1.66% de la superficie total del predio.

- **Beach club**
  Se considera la construcción de un espacio en el que las personas tengan la oportunidad de realizar actividades recreativas dentro de sus diferentes instalaciones, tales como un Restaurante, Bar, sanitarios, terraza, áreas de descanso, entre otros. Dicho concepto se establecerá en una superficie de 296.26 m^2 (0.030 ha), que corresponde al 1.59% de la superficie del proyecto.

- **Obra de protección 2**
  Al ubicarse en cercanía a la zona costera, este concepto se diseña con el fin de satisfacer básicamente las necesidades de protección para prevenir inundaciones o algún fenómeno meteorológico que pueda afectar al desarrollo, tendrá un ancho de 1 metro y será principalmente de concreto. Este concepto dentro del proyecto contempla una superficie de ocupación de 208.25 m^2 (0.021 ha), que corresponde al 1.12% del mismo.

- **Carril de desaceleración**
  Este concepto se pretende desarrollarse en una superficie total de 188.61 m^2 (0.019 ha), que corresponde al 1.01% de la superficie del proyecto. Para una mejor movilidad y seguridad para los conductores y habitantes del desarrollo turístico, se pretende realizar una vía rápida (carril de desaceleración) para ambos sentidos, estos carriles ayudarán a incorporar o abandonar al desarrollo, de forma que entorpezca la circulación de los vehículos.

  Las características de los carriles de desaceleración, será para ambos carrilees con un ancho total de 3.50 m para cada uno, el material de construcción será de losa de hormigón de 15 cm de espesor, se colocarán señalizaciones y marcación.





- **Albercas**
  Se contará con un área de albercas, las cuales serán construidas en una superficie de 131.04 m^2 (0.013 ha), que corresponde al 0.70% del total del proyecto; se tratarán de obras de recreación destinadas a los huéspedes en donde se podrán realizar diferentes actividades como: nadar, practicar deportes acuáticos o simplemente para relajarse; estarán ubicadas al frente del predio con vistas al mar.

- **Obra de protección 1**
  Al ubicarse en cercanía a un cauce federal, este concepto se diseña con el fin de satisfacer básicamente las necesidades de protección para prevenir inundaciones o algún fenómeno meteorológico que pueda afectar al desarrollo, tendrá un ancho de 1 metro y será principalmente de concreto. Este concepto dentro del proyecto contempla una superficie de ocupación de 80.65 m^2 (0.008 ha), que corresponde al 0.43% del mismo.

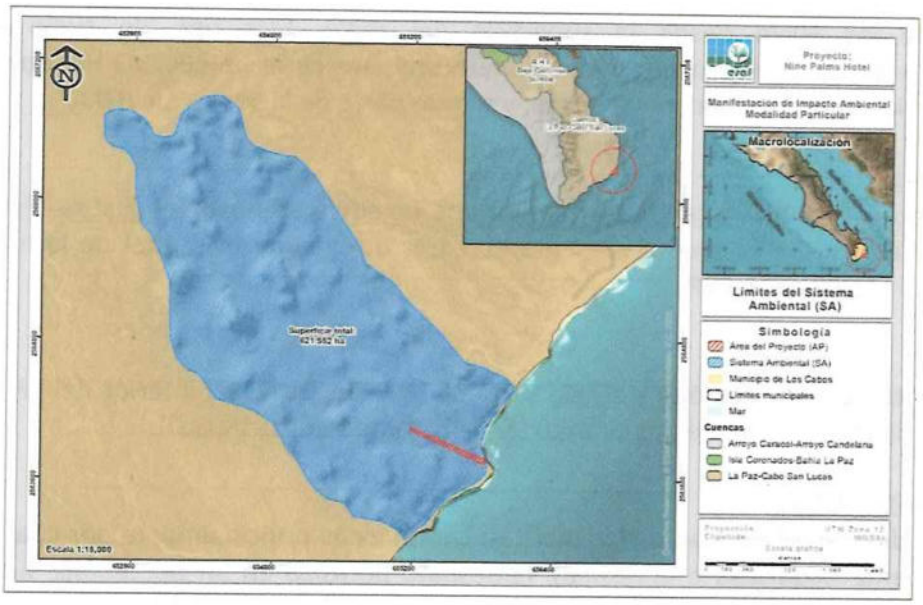
- **Planta desalinizadora**
  Para el abastecimiento de agua potable del proyecto, se considera la instalación de una Planta desalinizadora, que se ubicará un costado de la Plata de Tratamiento de Aguas Residuales (PTAR) y del Estacionamiento; de acuerdo a la dosificación de áreas, tendrá una superficie de ocupación de 42.00 m^2 (0.004 ha), que corresponde al 0.23% de la superficie total del proyecto. A continuación, se presenta las características técnicas de la planta desalinizadora, ubicación de los pozos de extracción y rechazo, y el volumen de agua a extraer y rechazar.

- **Planta de tratamiento de aguas residuales (PTAR)**
  Esta se ubicará a un costado de la Planta desalinizadora y Estacionamiento, en una superficie total de 42.00 m^2 (0.004 ha), que corresponde al 0.23% del AP; esta obra será necesaria para solventar el servicio de drenaje en el proyecto, el proyecto utilizará una PTAR mediante el proceso de biorremediación, filtración avanzada, diseño de bombeo de última generación desinfección por ozonización, integración de energía renovable y adaptabilidad local.

B. ASPECTOS ABIÓTICOS.

Tomando en cuenta las características topográficas, físicas e hidrológicas (flujo de escurrimientos superficiales) de las superficies en donde se pretende desarrollar el proyecto, se definió el Sistema Ambiental (SA) del Proyecto, con una superficie de 6,215,515.79 m^2 (621.552 ha).





Clima.

De acuerdo a la clasificación de Köppen, modificada por García (1981) para las condiciones de la República Mexicana, en el Sistema Ambiental (SA) definido para el proyecto se reporta la incidencia de dos subtipos de climas, los cuales corresponden a **Muy seco muy cálido (BW(h')w) y Muy seco cálido (BW(h')hw(x'))**.

Muy seco muy cálido – BW(h')w

Corresponde al tipo de clima denominado como seco desértico, catalogado como el más seco de los secos, donde el grado de humedad que s obtiene del cociente de la precipitación entre la temperatura es menor de 22.9; muy cálido (temperatura media anual mayor a 22°C y del mes más frío mayor a 18°C); con régimen de lluvias en verano. En Baja California Sur es un subtipo de clima característico de las zonas de transición de Matorral Xerófilo a Selva baja caducifolia. Este tipo de clima se desarrolla en una superficie de 591.010 ha, que representa el 95.09% de la superficie total del SA, siendo además el tipo característico de la superficie del AP.

Suelos.

Se observan la presencia de dos tipos de suelo correspondientes a **Regosol sódico (RGso) y Arenosol (AR).**

Regosol sódico – Rgso

Al interior del Sistema Ambiental se desarrolla un suelo regosol sódico, el cual es un suelo con más de un 15% de Na cambiable o más de un 50% de Na más Mg del complejo de cambio,



dentro de los 50cm desde la superficie del suelo. Este tipo de suelo es de mayor representatividad al interior del SA ocupando una superficie de 600.203 ha, que representa el 96.57% de la superficie total de la misma, y siendo parte de la superficie del AP.

Arenosol – AR

A nivel Sistema Ambiental se desarrolla un tipo de suelo arenosol, el cual se distribuye en una superficie de 21.321 ha, que representa el 3.43% de la superficie total de la misma, y siendo parte de la superficie del AP.

Geología.

Con base en la carta geológica escala 1:50,000 (INEGIA, 2011), al interior del SA se desarrollan dos tipos de rocas, siendo éstas Granito (K(Gr)) y Granodiorita (K(Gd)).

Granodiorita – K (Gd)

Las granodioritas se derivan de las dioritas, compuestas principalmente por cuarzo, plagioclasa (normalmente oligoclasa o andesina), feldespato potásico en un porcentaje subordinado a la plagioclasa y como máficos más frecuentes biotita y anfíbol. El índica de color de esta roca (5 – 25%) suele ser ligeramente superior al del monzogranito. Este tipo de roca se desarrolla en una superficie de 221.265 ha, que representan el 35.60% de la superficie del SA y siendo el tipo característico del AP.

Fisiografía.

El SA y por ende el AP se encuentran formando parte de la porción sur de la Provincia Fisiográfica denominada "Discontinuidad C: Del Cabo", la cual se extiende al sur del Trópico de Cáncer y es la parte final de la Provincia. Por el noroeste colinda con la discontinuidad Llanos de la Magdalena, único límite continental, hacía el oriente limita con el Golfo de California, en el sureste con el Océano Pacífico y por el sur con el océano Pacífico y el Golfo de California.

Topoformas.

En el SA bajo análisis encontramos la presencia de solamente un sistema correspondiente a **Sierra baja de laderas tendidas con lomerío**, que se extiende a través de los 621.522 ha del SA.

Hidrología.

El área de estudio se localiza en la **Región Hidrológica No. 6 (RH-6) denominada Baja California Sur – Este (La Paz).**

Hidrología superficial.

Específicamente en el área donde se pretende desarrollar el proyecto se tiene la presencia de un escurrimiento de tipo intermitente, dicho escurrimiento es utilizado como camino de paso





establecido por los pobladores de la región y para ello, con el objetivo de no interrumpir su cauce natural se propondrán obras de drenaje de manera estratégica, así como se mejora la vialidad, estableciendo un carril de desaceleración y vialidad.

C. ASPECTOS BIÓTICOS.

Flora

Conforme a la clasificación del Conjunto de datos vectoriales de uso de suelo y/o vegetación de INEGI 2021, a nivel Sistema Ambiental (SA), se identificó un uso de suelo y/o vegetación correspondiente a Matorral sarcocaule (MSC), sin embargo, acorde a la información recabada durante recorridos realizados en campo y reclasificación con el uso de los Sistema de Información geográfica, se determinaron 4 usos de suelo y/o vegetación, correspondientes a: **Matorral sarcocaule (MSC), Sin vegetación aparente (DV), Vías de comunicación (VC) y Manglar (VM).**

Con el desarrollo del presente proyecto se pretende afectar vegetación forestal correspondiente a: Matorral sarcocaule, por lo tanto, para dicha asociación se realizó un muestreo específico con la finalidad de poder comparar la composición florística de dicha asociación tanto a nivel SA como en la superficie del AP.

En las tablas de enseguida se muestra el conteo total que existe en el proyecto.

No.	Nombre común	Nombre científico
1	Biznaga	*Ferocactus townsendianus*
2	Cardon	*Pachycereus pringlei*
3	Cardon barbón	*Pachycereus pecten-aboriginum*
4	Choya	*Cylindropuntia cholla*
5	Clavellina	*Cylindropuntia alcahes*
6	Pitaya agria	*Stenocereus gummosus*
7	Pitaya dulce	*Stenocereus thurberi*
8	Viejito	*Cochemiea armillata*
9	Palo blanco	*Lysiloma candidum*
10	Palo verde	*Parkinsonia florida*
11	Celosa	*Mimosa tricephala*
12	Dai	*Acaciella goldmanii*
13	Frijolillo	*Desmanthus fruticosus*
14	Palo estaca	*Caesalpinia californica*

No.	Nombre común	Nombre científico
15	Palo fierro ejotón	*Ebenopsis confinis*
16	Tabachin	*Caursetia glandulosa*
17	Lomboy	*Jatropha cinerea*
18	Liga	*Euphorbia californica*
19	Pimientilla	*Adelia brandegeei*
20	Golondrina	*Euphorbia polycarpa*
21	Torote blanco	*Bursera fagaroides*
22	Copal	*Bursera hindsiana*
23	Torote colorado	*Bursera microphylla*
24	Pasto banderilla	*Bouteloua curtipendula*
25	Pasto navajita	*Bouteloua barbata*





No.	Nombre común	Nombre científico
26	Pasto salado	*Jouvea pilosa*
27	Cacachila	*Karwinskia humboldtiana*
28	Palo colorado	*Colubrina viridis*
29	Palo negrito	*Condalia globosa*
30	Margarita	*Bebbia atriplicifolia*
31	Tacote	*Bahiopsis tomentosa*
32	Algodón	*Gossypium davidsonii*
33	Malva rosa	*Melochia tomentosa*
34	Frutilla	*Lycium brevipes*
35	Mariola	*Solanum Hindsianum*
36	Rama parda	*Ruellia californica*

No.	Nombre común	Nombre científico
37	Ciruelo	*Cyrtocarpa edulis*
38	Jumete	*Asclepias subulata*
39	Chocolatillo	*Bourreria sonorae*
40	Mangle dulce	*Maytenus phyllanthoides*
41	Duraznillo	*Diospyros intricata*
42	Palo adan	*Fouquieria diguetii*
43	Salvia	*Condea laniflora*
44	Palo san juan	*Forchhammeria watsonii*
45	Amargoso	*Castela peninsularis*
46	Jojoba	*Simmondsia chinensis*
47	Damiana	*Turnera diffusa*

Especies enlistadas en alguna categoría de protección

A. NOM-059-SEMARNAT-2010

Derivado de la consulta realizada se obtuvo que, de las 47 especies registradas, solamente dos de ellas se encuentran en dicha NOM, las cuales corresponden a *Gossypium davidsonii* y que se encuentra en la categoría de Protección especial (Pr) y *Ferrocactus townsendianus* en la categoría de Amenazada (A).

No.	Nombre común	Nombre científico	Categoría de riesgo
1	Algodón	Gossypium davidsonii	Pr
2	Biznaga	Ferocactus townsendianus	A

Fauna.

Con base en los resultados obtenidos de cada uno de los transectos recorridos en el SA, se obtuvo un registro de 42 especies de fauna silvestre (R=42), de las cuales 30 especies pertenecen al grupo de las aves (71.43% de la riqueza total), 6 especies para el grupo de los mamíferos (14.29% de la riqueza total) y finalmente, 6 especies para el grupo de los reptiles (14.29% de la riqueza total).

Aves.

Por la facilidad de movimiento de este grupo de vertebrados es el más representativos al interior del SA para el cual se obtuvo un total de 30 especies, las cuales se encuentran





distribuidas en 20 familias diferentes, donde las familias Passerellidae y Picidae son los mejores representadas con tres especies cada una (10.10% de la riqueza total, respectivamente), a estas le siguen las familias Cardinalidae , Columbidae, Corvidae, Falconidae, Mimidae y Tyrannidae presentado cada una 2 especies (6.67% de la riqueza total, respectivamente), y finalmente, las doce familias restantes presentan solamente una especie cada una (3.33% de la riqueza total, respectivamente).

No.	Nombre común	Nombre científico
1	Gorrión arlequín	*Chondestes grammacus*
2	Rascador cola verde	*Pipilo chlorurus*
3	Zacatonero garganta negra	*Amphispiza bilineata*
4	Carpintero del desierto	*Melanerpes uropygialis*
5	Carpintero mexicano	*Dryobates scalaris*
6	Carpintero de pechera del noroeste	*Colaptes chrysoides*
7	Cardenal del desierto	*Cardinalis sinuatus*
8	Cardenal norteño	*Cardinalis cardinalis*
9	Paloma alas blancas	*Zenaida asiatica*
10	Torcaza	*Columbina passerina*
11	Cuervo	*Corvus corax*
12	Pájaro azul	*Aphelocoma californica*
13	Caracara Quebrantahuesos	*Caracara plancus*
14	Cernícalo americano	*Falco sparverius*
15	Cenzontle norteño	*Mimus polyglottos*
16	Güeribo	*Toxostoma cinereum*
17	Tirano gritón	*Tyrannus vociferans*
18	Lelo	*Myiarchus cinerascens*
19	Gavilán cola roja	*Buteo jamaicensis*
20	Chotacabras menor	*Chordeiles acutipennis*
21	Aura	*Cathartes aura*
22	Correcaminos norteño	*Geococcyx californianus*
23	Pinzón mexicano	*Haemorhous mexicanus*
24	Bolsero	*Icterus cucullatus*
25	Chacuaca	*Callipepla californica*
26	Perlita azul gris	*Polioptila caerulea*
27	Capulinero Negro	*Phainopepla nitens*
28	Baloncillo	*Auriparus flaviceps*
29	Zafiro Bajacaliforniano	*Basilinna xantusii*





No.	Nombre común	Nombre científico
30	Matraca del desierto	*Campylorhynchus brunneicapillus*

Mamíferos.

Durante los recorridos de campo realizados al interior del Sistema Ambiental solamente se registraron 6 especies, pertenecientes a 5 familias diferentes, donde, la familia Canidae es la mejor representada con 2 especies (33.33% de la riqueza total, respectivamente), mientras que, las cuatro familias restantes presentan cada una especie (16.67% de la riqueza total, respectivamente)

No.	Nombre común	Nombre científico
1	Zorra	*Urocyon cinereoargenteus*
2	Coyote	*Canis latrans*
3	Venado bura	*Odocoileus hemionus*
4	Ratón de abazones de Baja California	*Chaetodipus spinatus*
5	Liebre cola negra	*Lepus californicus*
6	Juancito	*Ammospermophilus leucurus*

Reptiles.

En cuanto al grupo de los reptiles, se registraron un total de 6 especies, representadas por tres familias diferentes, donde la familia Phrynosomatidae es la más representativa con 3 especies (50.00% de la riqueza total), seguida por la familia Teiidae que presenta 2 especies (33.33% de la riqueza total), y la familia Iguanidae, la cual solamente presenta una especie (16.67% de la riqueza total).

No.	Nombre común	Nombre científico
1	Cachora arenera	*Callisaurus draconoides*
2	Cachora güera	*Uta stansburiana*
3	Cachora negra panza azul	*Urosaurus nigricauda*
4	Huico de garganta anaranjada	*Aspidoscelis hyperythrus*
5	Huico tigre del noroeste	*Aspidoscelis tigris*
6	Iguana guera	*Dipsosaurus dorsalis*

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

Etapa de Preparación del sitio





En la etapa de selección y preparación del sitio se identificaron 54 impactos, de los cuales 32 serán adversos y 22 benéficos. Ninguno de los impactos adversos esperados en esta etapa del proyecto fue valorado como severo o crítico, 12 son considerados como moderadamente significativos todos ellos causados por la remoción de vegetación y la operación de la maquinaria y equipo; mientras que 13 resultados con un valor de poco significativo o compatibles con el medio.

Disminución de la calidad del suelo por la remoción de vegetación forestal

Este impacto ocurrirá sobre la capa de suelo de zonas muy localizadas y consistirá en alteraciones básicamente físicas, derivadas de la remoción de vegetación y el despalme de la capa vegetal del suelo y por la actividad de la maquinaria y equipo que se encuentre laborando dentro del proyecto. Este efecto se presentará principalmente sobre las áreas destinadas a las construcciones del proyecto. Este impacto se valora como *moderadamente significativo* y la importancia está determinada principalmente por su persistencia a largo plazo y la superficie afectada dentro del predio del proyecto, pero su efecto es evaluado como muy localizado y con posibilidad de recuperar alguna de sus cualidades. El efecto de este impacto está relacionado con le remoción de la vegetación que se pretende realizar, lo que ocasionará que el suelo quede desprovisto de vegetación, propiciando indicios de erosión por la acción que tendrán los factores climáticos directamente con el suelo, aumentando la tasa de erosión a partir de la ejecución del desmonte, sin embargo, dentro del proyecto se contemplan una serie de medidas de mitigación que permitan minimizar el daño ocasionado al suelo por la ejecución de las actividades del proyecto. La importante de este impacto se deriva principalmente a que el factor será afectado es uno de los recursos naturales más importantes en el que se llevan a cabo una serie de procesos, teniendo la capacidad de albergar elementos naturales y seres vivos.

Disminución de la cobertura y densidad de vegetación forestal vegetal por efecto de las actividades de remoción

Con las actividades que contempla el proyecto durante la fase de Preparación del sitio, se tendrá una reducción en la abundancia, siendo uno de los efectos más representativos de la remoción de la vegetación, dado que, el proyecto consiste en la construcción de un Desarrollo inmobiliario en ecosistemas costeros (Desarrollo turístico con sus obras asociadas), a desarrollarse sobre una superficie total de 1.864 ha, donde se realizaron actividades de remoción de vegetación forestal, en donde de acuerdo con los recorridos que se realizarán en campo se identificó solamente una especie enlistada en la NOM-059-SEMARNAT-2010 correspondiente a *Ferocactus townsendianus* en la categoría de Amenazada (A).

Conforme a las actividades del proyecto se ocasionará un impacto que afectará principalmente la disminución de la cobertura vegetal de la zona, siendo un impacto valorado como *moderadamente significativo*, por el grado de incidencia dentro del proyecto, la persistencia y la





nula posibilidad de recuperarse una vez realizada esta actividad, sin embargo, este es un efecto que no solo será provocado por el presente proyecto sino por la poco alentadora expectativa del sector forestal en la región. La importancia de este impacto resulta por la disminución de la calidad ambiental que se tendrá, sin embargo, es importante considerar que dentro de las actividades del proyecto se contemplan medidas que permitan mitigar la disminución de la cobertura vegetal de la zona, donde principalmente se contempla ejecutar un Programa de rescate y reubicación de especies de flora silvestre, dando principal énfasis en aquellas especies enlistadas en la citada NOM.

Afectación del hábitat y desplazamiento de especies de fauna silvestre

El desplazamiento de fauna silvestre será ocasionado por la limpieza y deshierbe del terreno, así como la disminución de la calidad del hábitat, por las actividades de remoción de vegetación forestal durante las actividades preparativos del sitio para la ejecución del proyecto. Este impacto fue valorado como *moderadamente significativo*, derivando su importante principalmente a que no es reversible en el mediano plazo y que su recuperación sería solo parcial, presentándose en zonas muy localizadas, además, la fauna que se encuentra en la zona se trata de especies de fácil adaptación a la presencia humana y se estima que no tendrá problema para reubicarse en áreas aledañas. Dentro del proyecto se contemplan una serie de medidas destinadas a mitigar los efectos que se pudieran generar sobre la fauna que se encuentre dentro de la superficie que será afectada por el proyecto, dentro de las cuales se contempla la ejecución de un Programa de ahuyentamiento, captura y/o translocación de fauna silvestre.

Afectación a poblaciones de fauna silvestre enlistadas en la NOM-059-SEMARNAT-2010

Este impacto es causado principalmente por la remoción de vegetación que se pretende llevar a cabo por la ejecución de las actividades del proyecto, afectando las poblaciones de fauna, esto considerando que de acuerdo con los recorridos que se realizaron por la superficie del proyecto se obtuvo una riqueza faunística de 32 especies (R=32), de las cuales, dos especies se encuentran enlistadas conforme a la NOM-059-SEMARNAT-2010 en la categoría de Amenazada (A), siendo estas *Callisaurus draconoides y Ustansburiana*, ambas pertenecientes al grupo de los reptiles.

Derivado de lo anterior, la valoración de este impacto se debe principalmente a que es reversible en el mediano plazo y su recuperación sería parcial, tomando en cuenta la capacidad de desplazamiento de la fauna, por lo tanto, este impacto no resulta de suma importancia ya que no tendrá problema para reubicarse en áreas aledañas, puesto que se trata de fauna adaptada a la presencia humana.

Perdida de singularidad en el paisaje





La pérdida de singularidad y calidad del paisaje que se presenta en el proyecto se debe a la ejecución de las actividades de limpieza y deshierbe manual con machete, remoción de vegetación y la operación de maquinaria de equipo, siendo la actividad de remoción de vegetación la que causará mayor impacto sobre este elemento, ya que se tendrá un cambio evidente en la disminución de la vegetación. Las plantas que conforman la vegetación de Matorral sarcocaule en una superficie de 1.387 ha que serán afectadas con la ejecución de las actividades del proyecto es una de los principales elementos que repercuten en la vista de la zona, lo que hace que se trate de un paisaje de valor alto, aunque es precios aclarar que dentro de la zona se cuenta con superficies de Manglar y Sin vegetación aparente que han surgido de manera natural, por los procesos ecosistémicos como los escurrimientos superficiales. La importancia de este impacto se debe a que su reversibilidad es de mediano plazo y a que su recuperabilidad es sólo parcial, ya que el paisaje sufre cambios en cuanto a la estructura pasando a formar parte de otro tipo de paisaje más semejante al que se encuentre en áreas de San José del Cabo.

Disminución en la calidad del aire por la ejecución de las actividades del proyecto

Durante la fase de Preparación del sitio se generarán impactos relacionados con la calidad del aire, por la generación de polvos y ruidos ocasionados por las actividades de remoción de vegetación forestal y el despalme de la capa vegetal de suelo, así como, el tránsito de maquinaria y personas por la zona del proyecto. La magnitud de este impacto se considera *moderada* debido a su extensión dentro del terreno y su persistencia a corto plazo, sin embargo, dentro del proyecto se contempla la ejecución de una serie de medidas que contribuyan a minimizar los efectos sobre el aire y la generación de ruidos, de manera que en ningún momento se rebasen los límites máximos permitidos, ni se afecte la calidad de vida de los habitantes de zonas cercanas al proyecto. La importancia de este impacto se debe a que se presentará en zonas muy localizadas con respecto a la superficie del SA y puede ser mitigado con la aplicación correcta de las medidas propuestas.

Disminución de la superficie de captura de agua

Con la ejecución de las actividades de la etapa de Preparación del sitio se afectará la captura de agua y distribución de los flujos hidrológicos dentro de la superficie en donde se ejecuten actividades de remoción de vegetación forestal y el despalme de la capa vegetal del suelo, así como, el tránsito de maquinaria y personas por la zona del proyecto. La magnitud de este impacto se considera *moderada* debido a su extensión dentro del terreno y su persistencia a corto plazo, sin embargo, dentro del proyecto se contempla la ejecución de una serie de medidas que contribuyan a minimizar los efectos sobre el aire y la generación de ruidos, de manera que en ningún momento se rebasen los límites máximos permisibles, ni se afecte la calidad de vida de los habitantes de zona cercanas al proyecto. La importancia de este impacto





se debe a que se presentará en zonas muy localizadas con respecto a la superficie del SA y puede ser mitigado con la aplicación correcta de las medidas propuestas.

Disminución de la superficie de captura de agua

Con la ejecución de las actividades de la etapa de Preparación del sitio se afectará la captura de agua y distribución de los flujos hidrológicos dentro de la superficie en donde se ejecutan las actividades, esto ocasionado por la compactación del suelo, por lo tanto, se trata de un impacto valorado como *moderadamente significativo*, presentándose de manera segura, con un grado de incidencia de acción inmediato una vez que se realicen las construcciones, actuando sobre una superficie del proyecto muy localizada con poca capacidad de recuperarse después de ser modificado. Su importancia se debe a que se involucra un elemento ambiental de vital importancia en los ciclos del ecosistema. Por otra parte, en la ejecución del proyecto se contempla el desarrollo de Áreas de uso común y un Área de recreación, las cuales, actuarán como una superficie donde se puede realizar la captura de agua.

Etapa de Construcción

Durante la etapa de Construcción, se producirán un total de 40 impactos adversos. Ningún impacto adverso llega a ser severo o crítico, y solamente 8 llegan a ser moderadamente significativos, el resto son compatibles con el medio. Los impactos moderados son causados en diferentes factores por las actividades de excavación, relleno y compactación del suelo, cimentación, construcción de las obras del Desarrollo inmobiliario, acarreo de materiales y operación de maquinaria y equipo. Los factores más afectados por estas actividades son el suelo y el paisaje. Los impactos benéficos de esta etapa serán 17, todos ellos poco significativos o compatibles con el ambiente.

Disminución de la calidad del suelo por el establecimiento del proyecto

Este impacto ocurrirá sobre la capa de suelo de zonas destinadas a las construcciones, por las actividades de excavación, relleno y compactación del suelo para la instalación de las construcciones y por la cimentación. En un principio consistirá en alteraciones físicas, aunque posteriormente, una vez que el suelo sea mezclado y quede cubierto por las construcciones, perderá cualidades químicas y biológicas. Este impacto es valorado como moderado y los criterios que más determinan su valor son su persistencia de largo plazo, con un grado de incidencia de acción inmediato una vez que inicie la ejecución de las actividades, actuando sobre un área con poca capacidad de recuperarse después de ser modificado. Este es un efecto de poca extensión, además, una vez que se realicen las construcciones existirá sellamiento de las superficies, por lo que, disminuirá la erosión del suelo. La importancia de este impacto se deriva principalmente a que el factor que será afectado es uno de los recursos naturales más importantes en el que se llevan a cabo una serie de procesos con la capacidad de albergar elementos naturales y seres vivos.





Disminución en la calidad del hábitat y especies enlistadas en la NOM-059-SEMARNAT-2010

El hábitat para la fauna que será modificado por el establecimiento del proyecto, el cual, consiste en el establecimiento de un Desarrollo inmobiliario en ecosistemas costeros (Desarrollo turístico con sus obras asociadas). El valor de este impacto resulta por su persistencia, menor recuperabilidad y reversibilidad. De cualquier manera, el efecto será sobre una fauna compuesta de animales terrestres pequeños con alto grado de tolerancia a la presencia humana y habituada a vivir en un medio fragmentado, por lo tanto, el impacto se considera moderadamente significativo y podrá ser mitigado por la ejecución de las medidas propuestas para la protección de las especies de fauna que se distribuyan en la superficie del proyecto y zonas aledañas. El valor de importancia de este impacto es bajo debido a que se trata de un efecto muy localizado sobre una fauna compuesta de animales terrestres pequeños con tolerancia a un alto grado de presencia humana.

Disminución en la calidad del aire

El impacto sobre el factor aire será provocado por la generación de polvos y ruidos durante las actividades de construcción de las obras del proyecto, generada principalmente por los cortes y excavación de las superficies del terreno que serán destinadas para el acondicionamiento de cada una de las obras, cuyas actividades implican operación de maquinaria y equipo. La magnitud de este impacto se considera moderada debido a su baja extensión dentro del terreno, y a que con la correcta ejecución de las medidas que se proponen se mitigarán los efectos ocasionados en la calidad del aire.

Reducción de la naturalidad del paisaje

El impacto de la construcción del proyecto sobre la naturalidad del paisaje se debe a que el proyecto "Nine Palms Hotel" consiste en la construcción de un Desarrollo inmobiliario en ecosistemas costeros, por lo tanto, el proyecto origina la aparición de objetos diferentes en el escenario, pero conformará un tipo de paisaje similar al que se desarrolla en zonas de San José del Cabo y contribuirá a la mejora de la calidad ambiental. De cualquier manera, este efecto es valorado como moderado debido a su limitada extensión y su parcial recuperabilidad. La intensidad de este impacto es media, limitada porque el paisaje regional tiene valor medio de conservación, sin embargo, como se menciona, en los alrededores de la región de San José del Cabo existen zonas con una significativa presencia de actividad humana que han ido modificando el paisaje de manera gradual.

Disminución de la superficie de captura de agua

Con la ejecución de las actividades de cimentación para la construcción de las obras del proyecto, se afectarán la captura de agua dentro de esta superficie, ocasionado por la compactación del suelo y modificación de los escurrimientos superficiales, por lo tanto, se trata



de un impacto valorado como moderadamente significativo, presentándose con un grado de incidencia de acción inmediato una vez que se realicen las construcciones, actuando sobre un área muy localizada con poca capacidad de recuperarse después de ser modificado. Su importancia se debe a que se involucra un elemento ambiental de vital importancia en los ciclos del ecosistema.

Por otra parte, en la ejecución del proyecto se contempla el desarrollo de Áreas de uso común, y Área de recreación, las cuales, actuarán como una superficie donde se pueda realizar la captura de agua.

Etapa de Operación y Mantenimiento

El número de impactos adversos que se pueden producir por la operación del proyecto es de 10, aunque ninguno se valora como crítico ni severo y sólo 5 de ellos se valoran como moderadamente significativos, el resto son compatibles con el medio. Los impactos adversos más importantes se pueden presentar debido al tránsito de las personas por el proyecto que generará impactos sobre los elementos aire, suelo, paisaje, fauna y agua. En la evaluación también se determinó la ocurrencia de 5 impactos benéficos, uno de ellos resulta moderadamente significativo y es provocada por la derrama económica desde el punto de vista empleo que pretende arrojar el proyecto.

Disminución de la calidad del suelo por la operación del proyecto

Este impacto ocurrirá sobre la capa de suelo de zonas ocupadas por el proyecto, ocasionada por las actividades operativas, siendo la principal el tránsito de personal, lo que generará cambios físicos en la estructura y la perdida de cualidades químicas y biológicas. Este impacto es valorado como moderadamente significativo, siendo los criterios que lo definen su persistencia de largo plazo, el grado de incidencia de acción inmediato una vez que inicie la ejecución de las actividades y la actuación sobre un área con poca capacidad de recuperarse después de ser modificado. La importancia de este impacto se deriva principalmente a que se trata de un efecto muy localizado y de poca extensión, considerando que las actividades de sellamiento disminuyen la erosión y los efectos que se pudieran generar sobre el suelo.

Desplazamiento de fauna silvestre

Este impacto será causado por las actividades de tránsito por el proyecto durante la fase operativa, considerando que aún pudiera existir incidencia de fauna silvestre, por lo que las actividades generarán que la fauna se pueda desplazar hacia zonas mejores conservadas en donde tenga óptimos de sobrevivencia. Este efecto fue valorado como moderadamente significativo, debido a que tendrá una afectación segura y de manera inmediata al ejecutarse las actividades de desmonte, manifestándose de manera puntual con un grado de incidencia media y su recuperación sería sólo parcial, ya que podrían mantener nicho en las superficies de las



Áreas de uso común que contempla el proyecto. El valor de importancia de este impacto es bajo debido a que se trata de un efecto muy localizado sobre una fauna compuesta de animales terrestres pequeños con tolerancia a un alto grado de presencia humana.

Disminución en la calidad del aire

El impacto sobre este factor será provocado por el tránsito de personas, principalmente, que se encuentre laborando por las actividades operativas del proyecto. La magnitud de este impacto se considera moderada debido a su baja extensión dentro del terreno, por las actividades operativas de bajo impacto que se contemplan y a que con la correcta aplicación de las medidas propuestas se logrará minimizar el efecto sobre el ambiente.

Pérdida de singularidad en el paisaje

El impacto sobre el paisaje consiste en una posible transformación del escenario debido a que las plantas son el elemento más conspicuo en la zona y la eliminación de estas aunada a la aparición de objetos extraños es tan importante como la eliminación de las nativas. Como se mencionó antes, en la región de Los Cabos se han ido generando cambios por el crecimiento urbano de la zona por lo que la aparición de elementos extraños es una condición notable que se ha venido presentando desde hace tiempo, lo que determina que el impacto no será de gran importancia. Este efecto es valorado como moderado debido a su limitada extensión, a que se trata de un efecto con un grado de incidencia medio que aparecerá de manera inmediata al ejecutarse las actividades y con poca posibilidad de volver al estado original después de ser modificado. La importancia de este impacto se debe su recuperabilidad parcial, ya que el paisaje sufre cambios en cuanto a la estructura pasando a consolidar un nuevo paisaje que integra los nuevos elementos.

Disminución de la superficie de captura de agua

Con la ejecución de las actividades de operativas dentro del proyecto, se generará un mayor número de actividades y desplazamiento de automóviles por el proyecto, generando mayor grado de compactación del suelo y, por ende, menor capacidad del suelo para la retención y modificación de los flujos hidrológicos y la captura de agua, en función de lo anterior. Cabe recordar que dentro del AP se mantendrán superficies permeables y se ejecutará un Programa de rescate y reubicación de flora silvestre con la finalidad de no comprometer la captura de agua y de recuperarla en aquellas zonas donde se reubique la flora silvestre. Este efecto es valorado como moderadamente significativo, presentándose con un grado de incidencia de acción inmediato una vez que se ejecuten las actividades, actuando sobre un área del proyecto muy localizada con poca capacidad de recuperarse después de ser modificado. Su importancia se debe a que se involucra un elemento ambiental de vital importancia en los ciclos del ecosistema.





ETAPA DEL PROYECTO	FACTOR	IMPACTO DETECTADO
Cambio de uso de suelo y Etapa de preparación del sitio	Aire	Moderada
	Suelo	Sin afectación
	Agua	Moderadamente significativo
	Flora	Moderadamente significativo
	Fauna	Moderadamente significativo
	Paisaje	Moderada
Construcción	Aire	Moderado
	Suelo	Moderada
	Agua	Moderadamente significativo
	Flora	Moderadamente significativo
	Fauna	Moderadamente significativo
	Paisaje	Moderado
Operación y Mantenimiento	Aire	Moderado
	Suelo	Moderadamente significativo
	Agua	Moderadamente significativo
	Flora	Sin afectación
	Fauna	Moderadamente significativo
	Paisaje	Moderado

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

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

F. ANÁLISIS TÉCNICO-JURÍDICO.

1. Con base en el contenido de información de la MIA-P y dadas las características del proyecto, se prevé que se ocasionarán impactos ambientales adversos y factibles de ser compensados y/o mitigados. En este sentido, los impactos ambientales adversos más significativos que ocasionará el desarrollo del proyecto y que fueron identificados por El Promovente, se generarían durante la etapa de operación del proyecto.

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 (UAB-5), denominada Sierras y Piedemonte El Cabo, la cual cuenta con una política ambiental de Protección, Preservación y Aprovechamiento Sustentable.

4. El área del proyecto no se encuentra dentro de algún Área Natural Protegida competencia de la federación.

6. 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, particularmente en el Programa de Rescate y Reubicación de Flora Nativa para la superficie inicialmente autorizada.

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; **3°, fracción XIII Bis,** 4°, 5° fracciones II y X; 28 fracciones **I, 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° incisos A, fracción XII, O, Q** y **R**, 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.

RESUELVE

PRIMERO. Dar por atendida la solicitud de mérito y **SE AUTORIZA DE MANERA CONDICIONADA** la MIA-P para el proyecto denominado **"Nine Palms Hotel",** en el que consiste en la Preparación del sitio, Construcción, Operación y mantenimiento de un Desarrollo inmobiliario en ecosistemas costeros (Desarrollo turístico con sus obras asociadas), que contempla elementalmente las siguientes áreas: Áreas de uso común, Área de recreación, Condominios, Condo hotel, Vialidades, Estacionamiento, Amenidades, Beach club, Obra de protección 2, Carril de desaceleración, Albercas, Obra de protección 1, Planta desalinizadora y PTAR a desarrollarse sobre una superficie total de 18,642.09 m2 (1.864 ha) ubicado a 32.8 km de la ciudad de San José del Cabo, en el municipio de Los Cabos, estado de Baja California Sur.





Áreas de uso común

Son áreas en las que por su ubicación y forma de uso serán compartidas por los miembros del Desarrollo Inmobiliario; en estas áreas no se realizarán construcción; por lo que, se permitirá la reubicación de algunos ejemplares del producto del rescate por las actividades de remoción de vegetación en las superficies del proyecto. La superficie que ocupará es de 5,265.47 m2 (0.527 ha), que corresponde al 28.25% de la superficie total del proyecto.

Área de recreación

Este concepto se desarrollará en una superficie de 3,533.74 m2 (0.353 ha), que corresponde al 18.96% del total del proyecto. Es una zona delimitada al sureste del AP conformada por dos áreas delimitadas: Terrenos Ganados al Mar (TGM) y Zona Federal Marítimo Terrestre (ZOFEMAT), destinada a ser un espacio sin la presencia de obras o construcción, en esta se podrán hacer actividades recreativas en la zona de la playa como son lanzamiento de frisbee, futbol de playa, voleibol, volar cometas, entre otros.

Esta superficie además de ser recreativa, también se establecerá con el fin de minimizar el impacto ambiental de las actividades del proyecto y contribuir a la sostenibilidad del entorno. Cabe mencionar que en su momento El Promovente solicitará el título de concesión y permisos necesarios para el uso que se pretende dar para el proyecto.

Condominios

Este concepto se desarrollará en una superficie de 3,200.00 m2 (0.320 ha), que corresponde al 17.17% del total del proyecto. Dentro de este concepto, se contempla la construcción de 20 condominios con una superficie de 160 m2 cada uno, construidos de forma horizontal, ubicados en la parte oeste del predio colindando con el comienzo de la vialidad y áreas de uso común del desarrollo inmobiliario. Los condóminos contarán con servicios de infraestructura urbana, acceso a la vialidad y estacionamiento.

Condo hotel

Este concepto se desarrollará en una superficie de 3,100.00 m2 (0.310 ha), que corresponde al 16.63% del total del proyecto. Dentro de este concepto, se contempla la construcción de Villas y un Hotel, construidos de forma horizontal para las villas (10 unidades) y vertical para el hotel (6 niveles), ubicados en la parte sureste del predio colindando con las Amenidades y estacionamiento del desarrollo inmobiliario. A continuación, se describe los elementos que se consideran para el Hotel y Villas:

- Hotel. Para este concepto se considera la construcción de un Hotel turístico de 6 niveles (40 cuartos), sobre una superficie de 800.00 m2 (0.080 ha). El hotel contará con los servicios básicos y comprenderá los siguientes elementos





- Villas. Esta área incluye la división de 10 lotes para la construcción de villas residenciales con un tamaño de 220.00 m2 cada una. Cada villa comprenderá una Planta baja, una segunda planta, que contará con servicios básicos y comprenderá con los siguientes elementos.

Vialidades
Dentro del proyecto se considera el establecimiento de vialidades que permitirán el desplazamiento por el área del proyecto. Dicha vialidad será de dos carriles de circulación. Contará con una vialidad principal de la cual se derivarán todas las vialidades internas. La sección de vialidad será de dimensiones variables. Este concepto se pretende desarrollar en una superficie de 1,923.98 m2 (0.192 ha), que corresponde al 10.32% de la superficie total del proyecto.

Estacionamiento
Este concepto se pretende desarrollar en una superficie de 320.00 m2 (0.032 ha), que corresponde al 1.72% de la superficie del proyecto. En esta área contará con 14 cajones de estacionamiento, en donde, se detendrán y colocarán de manera transitoria los automóviles de los huéspedes y colaboradores, que lleguen al Hotel, Amenidades, Beach Club, albercas o playa.

Amenidades
Al interior de esta superficie se podrán encontrar instalaciones de recreación que ofrezcan diversos servicios y espacios que permitan apreciar el ecosistema sobre el que se ubica el proyecto y se pretende destinar una pequeña porción de este concepto para ubicar el área de servicios en la que se instalará la infraestructura necesaria para el correcto desarrollo del proyecto. El concepto comprenderá 310.09 m2 (0.031 ha), que corresponde al 1.66% de la superficie total del predio.

Beach club
Se considera la construcción de un espacio en el que las personas tengan la oportunidad de realizar actividades recreativas dentro de sus diferentes instalaciones, tales como un Restaurante, Bar, sanitarios, terraza, áreas de descanso, entre otros. Dicho concepto se establecerá en una superficie de 296.26 m2 (0.030 ha), que corresponde al 1.59% de la superficie del proyecto.

Obra de protección 2
Al ubicarse en cercanía a la zona costera, este concepto se diseña con el fin de satisfacer básicamente las necesidades de protección para prevenir inundaciones o algún fenómeno meteorológico que pueda afectar al desarrollo, tendrá un ancho de 1 metro y será principalmente de concreto. Este concepto dentro del proyecto contempla una superficie de ocupación de 208.25 m2 (0.021 ha), que corresponde al 1.12% del mismo.





Carril de desaceleración

Este concepto se pretende desarrollarse en una superficie total de 188.61 m2 (0.019 ha), que corresponde al 1.01% de la superficie del proyecto. Para una mejor movilidad y seguridad para los conductores y habitantes del desarrollo turístico, se pretende realizar una vía rápida (carril de desaceleración) para ambos sentidos, estos carriles ayudarán a incorporar o abandonar al desarrollo, de forma que entorpezca la circulación de los vehículos.

Las características de los carriles de desaceleración, será para ambos carrilees con un ancho total de 3.50 m para cada uno, el material de construcción será de losa de hormigón de 15 cm de espesor, se colocarán señalizaciones y marcación.

Albercas

Se contará con un área de albercas, las cuales serán construidas en una superficie de 131.04 m2 (0.013 ha), que corresponde al 0.70% del total del proyecto; se tratarán de obras de recreación destinadas a los huéspedes en donde se podrán realizar diferentes actividades como: nadar, practicar deportes acuáticos o simplemente para relajarse; estarán ubicadas al frente del predio con vistas al mar.

Obra de protección 1

Al ubicarse en cercanía a un cauce federal, este concepto se diseña con el fin de satisfacer básicamente las necesidades de protección para prevenir inundaciones o algún fenómeno meteorológico que pueda afectar al desarrollo, tendrá un ancho de 1 metro y será principalmente de concreto. Este concepto dentro del proyecto contempla una superficie de ocupación de 80.65 m2 (0.008 ha), que corresponde al 0.43% del mismo.

Planta desalinizadora

Para el abastecimiento de agua potable del proyecto, se considera la instalación de una Planta desalinizadora, que se ubicará un costado de la Plata de Tratamiento de Aguas Residuales (PTAR) y del Estacionamiento; de acuerdo con la dosificación de áreas, tendrá una superficie de ocupación de 42.00 m2 (0.004 ha), que corresponde al 0.23% de la superficie total del proyecto. A continuación, se presenta las características técnicas de la planta desalinizadora, ubicación de los pozos de extracción y rechazo, y el volumen de agua a extraer y rechazar.

El proceso será a través de una Planta desalinizadora en la cual, el sistema bombeará agua de pozo de agua salada para bombearla a su vez hacia la planta sustentable de tratamiento de para potabilización, y posteriormente a su almacenamiento en una cisterna, de donde se abastecerá para uso y consumo.





1. Pozos de extracción. El proyecto plantea la construcción de 2 pozos de extracción de agua salada, a una profundidad de 50 metros, de acuerdo con el estudio de Prospección por agua subterránea realizado en el AP, el cual, indica que dentro de la Unidad A al sureste (sitio sugerido para perforar), se interpreta con mayor salinidad, con potencial para extracción de agua salobre, principalmente en la cercanía al mar, ya que se tiene aporte de agua dulce posiblemente natural y también asociado a actividades humanas. La ubicación de los pozos de extracción de agua se ubica en la porción centro del Área del Proyecto (AP), a través de la siguiente tabla se muestran las coordenadas UTM de la ubicación de cada uno de los pozos de extracción de agua.

Pozos de extracción		
Pozo	Coordenadas UTM, WGS84, Zona 12Q	
	X	Y
PA1	655615.3332	2563859.4164
PA2	655620.2280	2563857.4320

2. Pozos de rechazo. Así mismo, se contempla la construcción de 2 pozos de rechazo para la PD, los cuales son diseñados para inyectar el agua de rechazo o salmuera procedente de la PD y serán instalados de manera que se permita la descarga al mar.

Pozos de rechazo		
Pozo	Coordenadas UTM, WGS84, Zona 12Q	
	X	Y
PR1	655630.1499	2563853.1987
PR2	655634.7801	2563851.2143

3. Volumen de agua a extraer y agua de rechazar de acuerdo al requerimiento de agua potable del proyecto. En referencia al requerimiento de agua durante la etapa de Operación y mantenimiento del proyecto, el abasto propuesto de agua será por medio de una Planta desalinizadora, la cual, implica el aprovechamiento de aguas a través de pozos de extracción y rechazo. Por lo que, a continuación, se presenta el requerimiento de agua para la operación.
De acuerdo con la etapa de Operación y mantenimiento, se considera un volumen de extracción de 41,349.50 m3/año (operando al 100% el Desarrollo Turístico), lo anterior, considerando que, se requerirá un volumen adicional de agua salina para realizar un post-tratamiento que permita





diluir el agua de rechazo (1.94 litros por cada litro de salmuera) con la intención de que el agua de rechazo tenga la misma salinidad que la que tendrá el punto de descarga

Planta de tratamiento de aguas residuales (PTAR)
Esta se ubicará a un costado de la Planta desalinizadora y Estacionamiento, en una superficie total de 42.00 m2 (0.004 ha), que corresponde al 0.23% del AP; esta obra será necesaria para solventar el servicio de drenaje en el proyecto, el proyecto utilizará una PTAR mediante el proceso de biorremediación, filtración avanzada, diseño de bombeo de última generación desinfección por ozonización, integración de energía renovable y adaptabilidad local.

En la siguiente tabla se presenta la Dosificación de áreas del proyecto.

No.	Concepto	Superficie (m²)	Superficie (ha)	%
1	Áreas de uso común	5,265.47	0.527	28.25
2	Área de recreación	3,533.74	0.353	18.96
3	Condominios	3,200.00	0.320	17.17
4	Condo hotel	3,100.00	0.310	16.63
5	Vialidades	1,923.98	0.192	10.32
6	Estacionamiento	320.00	0.032	1.72
7	Amenidades	310.09	0.031	1.66
8	Beach club	296.26	0.030	1.59
9	Obra de protección 2	208.25	0.021	1.12
10	Carril de desaceleración	188.61	0.019	1.01
11	Albercas	131.04	0.013	0.70
12	Obra de protección 1	80.65	0.008	0.43
13	Planta desalinizadora	42.00	0.004	0.23
14	PTAR	42.00	0.004	0.23
14	**Totales**	**18,642.09**	**1.864**	**100.00**

SEGUNDO. Esta Resolución se refiere únicamente a los aspectos ambientales originados por la ejecución del Proyecto a desarrollarse en una superficie total de 18,642.09 m^2, cuyo polígono se encuentra delimitado por las coordenadas UTM, de los vértices que se muestran en las siguientes tablas:

Cuadro de construcción del AP	
Vértice	**Coordenadas UTM, WGS84, Zona 12Q**

	X	Y
1	655182.6110	2564046.1180
2	655744.5420	2563805.9840



3	655780.8897	2563790.6590
4	655823.9904	2563786.1744
5	655824.2717	2563738.1076
6	655818.2045	2563738.0406
7	655777.8290	2563753.2810
8	655179.1760	2564030.4890
Superficie: 18,642.09 m²		

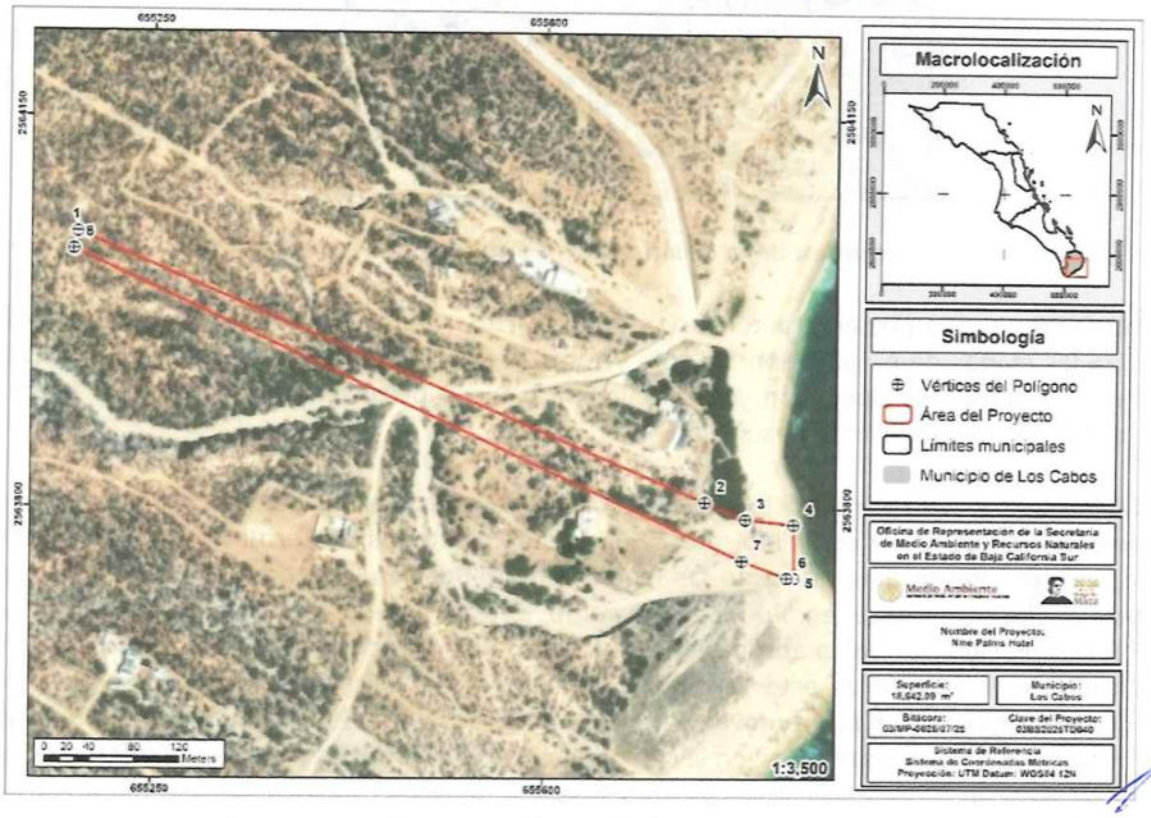


Imagen satélite del polígono donde se desarrollará el proyecto.

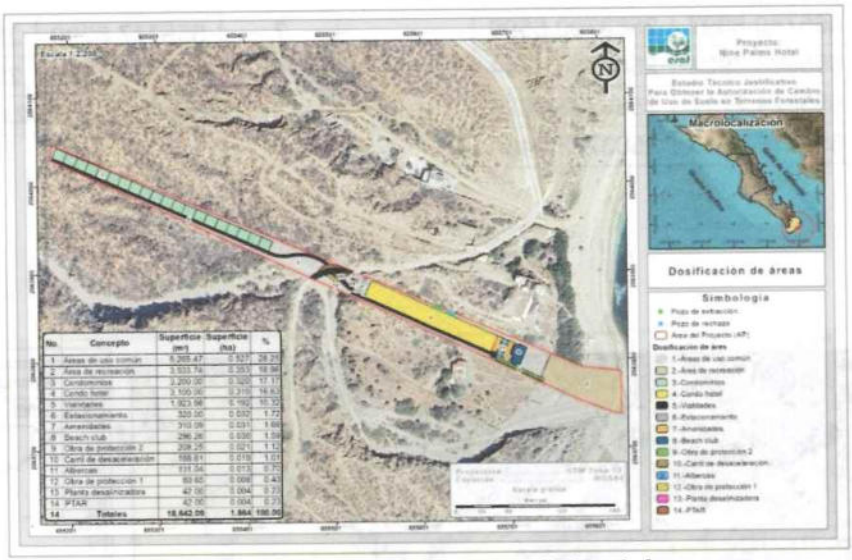


Imagen de la dosificación de superficies del proyecto.

TERCERO. La presente autorización del proyecto tendrá una vigencia de **20 (veinte) años** para las etapas de preparación del sitio y construcción del proyecto y de **50 (Cincuenta) años** para las etapas de operación y mantenimiento. Dicho plazo empieza a contar a partir de la notificación de la presente Resolución.

CUARTO. La vigencia del proyecto podrá ser renovada a solicitud da El 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 a El 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 primer párrafo de este Término. Asimismo, dicha solicitud deberá acompañarse de un Informe suscrito por El 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 la PROFEPA-BCS, a través del cual, dicha instancia haga constar la forma como a El Promovente ha dado cumplimiento a los Términos y Condicionantes establecidos en la presente autorización. En caso contrario no procederá dicha gestión.

QUINTO. De pretender ampliarse en superficie, deberá presentar una MIA-P que justifique el Cambio de Uso de Suelo de Áreas Forestales en Zonas Áridas por medio de una correcta descripción de los parámetros de vegetación producto de un muestreo representativo de los

polígonos a desarrollar, además de la inclusión del Programa de Rescate y Reubicación de Flora Nativa de la superficie a solicitar.

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

SÉPTIMO. A El Promovente queda sujeto 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.

OCTAVO. A El 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.

NOVENO. 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 El 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.

Queda bajo la más estricta responsabilidad da El 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.

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 da El Promovente con independencia de deber informar a esta autoridad del evento para en su caso tomar medidas correspondientes.



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

Debido a que la mayoría de las Medidas de Mitigación y Prevención que se implementarán en las distintas Etapas del Proyecto tendrán un impacto positivo sobre más de un Factor Ambiental, a continuación, se detallan y describen todas las medidas que se implementarán, especificando en cada una de ellas los Factores Ambientales sobre los cuales incidirá de manera positiva.

Etapa de Preparación del sitio

Los impactos adversos más importantes que se identificaron para esta etapa del proyecto fueron poco significativos y moderadamente significativos. A través de la siguiente tabla se describen las actividades de prevención y mitigación de los impactos potenciales durante esta etapa.

Actividad	Factor ambiental	Elemento atendido	Medida
Desmonte	Suelo	Disminución de la calidad del suelo	Efectuar riegos frecuentes con agua tratada, en aquellas áreas de suelo desnudo que hayan sido sujetas de despalme, para evitar la erosión del suelo.
			Se colocarán sanitarios portátiles en proporción de uno por cada 20 trabajadores, para evitar el fecalismo al aire libre por parte del personal que intervenga en la obra.
			En la medida de lo posible programar las actividades de remoción de vegetación y despalme en época de estiaje para evitar la erosión hídrica.
			No se permitirán actividades de mantenimiento de vehículos relacionados con el proyecto dentro de la superficie requerida para el desarrollo del mismo.
			Se colocarán recipientes para la recolección de basura. Se deberá privilegiar la separación en orgánicos e inorgánicos para su posterior almacenamiento y disposición en los sitios que señale la autoridad local competente.
			Ejecutar las actividades de desmonte de manera





Actividad	Factor ambiental	Elemento atendido	Medida
			paulatina, disminuyendo con esto el tiempo de exposición del suelo a los factores climáticos (lluvia principalmente) con los consecuentes riesgos de erosión.
			Recolectar los materiales y cualquier tipo de residuo y colocarlos en el relleno sanitario más cercano.
			Realizar mantenimiento preventivo a la maquinaria y equipo para minimizar los riesgos del vertido de sustancias contaminantes al momento de la ejecución de las actividades de desmonte.
			Inducir vegetación en las áreas que no se construyan para detener la erosión, específicamente en las zonas que no se vayan a utilizar con construcciones permanentes.
			La ejecución de un Programa de rescate y reubicación de especies de flora silvestre dentro de las áreas de reubicación, de manera que se permita recobrar cobertura vegetal como medida de restauración de las áreas donde no se vaya a construir obra permanente.
Desmonte	Flora	Reducción en la abundancia de vegetación	Conservación de la flora nativa en las áreas libres de construcción, de manera tal que se garantice la preservación de las especies existentes en el predio.
			Quedará prohibida la quema de material vegetal residual.
Preparación del sitio	Flora	Monitoreo y conservación de manglar	Realizar actividades de monitoreo y conservación del manglar del AP conforme al Programa de monitoreo y conservación de manglar.
			Realizar actividades de limpieza y mantenimiento del manglar AP conforme al Programa de monitoreo y conservación de manglar.
Preparación del sitio	Fauna	Disminución de la calidad de hábitat para fauna	Se ejecutará un Programa de ahuyentamiento, captura y/o translocación de fauna silvestre, previo y durante la ejecución de los trabajos de remoción de vegetación.





Actividad	Factor ambiental	Elemento atendido	Medida
			Se deberá hacer del conocimiento del personal involucrado en las actividades, que está prohibida la introducción de fauna doméstica ya que le genera competencia a la fauna nativa.
			Ejecutar acciones monitoreo y conservación de tortugas marinas mediante la protección de zonas de anidación que pudieran presentarse dentro de la superficie del proyecto.
			Se establecerá un horario diurno para disminuir las molestias a la fauna silvestre cercana al AP, así como evitar obstruir la actividad de las tortugas marinas que pudiera llevarse a cabo en el transcurso de la noche.
			Conservación de la calidad del hábitat mediante la restricción de acceso de vehículos a la zona de anidación de tortugas.
			Evitar la iluminación directa hacia la playa y ZOFEMAT para evitar alteraciones en el comportamiento del patrón de desove natural de las tortugas.
			Señalar las posibles zonas de anidación de tortugas marinas de acuerdo con el sistema de la red nacional de señalización de la CONANP, señalando que quedará prohibido molestar a las hembras anidando, perturbar nidos o molestar a las crías nacidas.
		Desplazamiento de fauna	Se deberán realizar las actividades de manera paulatina para permitir el desplazamiento de la fauna y para evitar la mortalidad incidental de animales.
			Se ejecutará un Programa de ahuyentamiento, captura y/o translocación de fauna silvestre, previo y durante la ejecución de los trabajos de preparación del sitio.
			Se deberá hacer del conocimiento del personal involucrado en las actividades de construcción, que está prohibida la introducción de fauna doméstica ya que le genera competencia a la fauna nativa.





Actividad	Factor ambiental	Elemento atendido	Medida
			Se prohibirán actividades que tengan que ver con caza furtiva y aprovechamiento completo, partes o derivados de la fauna silvestre en el proyecto.
			Se establecerá un reglamento interno de trabajo donde se establecerán los límites máximos permisibles de velocidad para los vehículos que se encuentren en tránsito dentro del proyecto, colocando letreros alusivos.
			Se programarán pláticas con los grupos de trabajo encargados de llevar a cabo las actividades de desmonte sobre la importancia y respeto a la fauna que se identifique durante estas actividades; así como técnicas de ahuyentamiento y manejo de fauna silvestre para su protección y del mismo trabajador.
Preparación del sitio	Aire	Disminución en la calidad del aire	Se procurará mantener siempre húmedas las áreas donde se trabajó para disminuir las emisiones de polvos que causen un detrimento de manera temporal de la calidad del aire.
			Quedará prohibida la quema de material residual de las actividades preparativas.
			Se colocarán sanitarios portátiles para evitar el fecalismo al aire libre por parte del personal que intervenga en la obra.
			Se establecerá horario de actividades diurno para disminuir las molestias a la fauna silvestre y a los pobladores de la región con el incremento en los decibeles del ruido.
			Dar mantenimiento preventivo a la maquinaria y equipo para disminuir las emisiones de ruidos que provoquen una alteración en la calidad del aire.
			Respetar en todo momento los límites máximos permisibles de emisión de gases contaminantes, así como de ruidos que marca la legislación vigente.
Preparación	Agua	Disminución de la calidad y flujos para	La ejecución de un Programa de rescate y reubicación de especies de flora silvestre permitiendo





Actividad	Factor ambiental	Elemento atendido	Medida
del sitio		la captura de agua	recobrar cobertura vegetal.
			Realizar el manejo y disposición final de los residuos líquidos resultantes de las actividades preparativas del sitio.
Preparación del sitio	Paisaje	Afectación en la calidad del paisaje	Se colocarán recipientes de 200 litros de capacidad para la recolección de basura. Se deberá privilegiar la separación en orgánicos e inorgánicos para su posterior almacenamiento y disposición en los sitios que señale la autoridad local competente.
			Se procurará mantener húmedas las superficies de construcción para disminuir la generación de polvos.
			Dar mantenimiento preventivo a la maquinaria y equipo para disminuir las emisiones de ruidos que provoquen una alteración en la calidad del aire.
			Se colocarán sanitarios portátiles para evitar el fecalismo al aire libre por parte del personal que intervenga en la obra.
			Colocación de barreras físicas para evitar la observación de actividades preparativas del sitio o de construcción en la superficie del proyecto.
			No se permitirán actividades de mantenimiento de vehículos relacionados con el proyecto dentro de la superficie requerida para el desarrollo del proyecto.

Etapa de Construcción

Durante la etapa de construcción los factores más afectados son el suelo, la fauna y el paisaje. En la siguiente tabla se describen las actividades de prevención y mitigación de los impactos potenciales durante esta etapa.

Actividad	Factor ambiental	Elemento atendido	Medida
Construcción de las obras del proyecto	Suelo	Disminución de la calidad del suelo	Antes de iniciar se deberá retirar la capa de suelo fértil y ubicarlo en sitios donde pueda ser utilizado o donde contribuya a mejorar el hábitat.





Actividad	Factor ambiental	Elemento atendido	Medida
			Se colocarán recipientes para la recolección de basura. Se deberá privilegiar la separación en orgánicos e inorgánicos para su posterior almacenamiento y disposición en los sitios que señale la autoridad local competente.
			Se colocarán sanitarios portátiles para evitar el fecalismo al aire libre por parte del personal que intervenga en la obra.
			Inducir vegetación en las áreas que no se construyan para detener la erosión, específicamente en las zonas que no se vayan a utilizar con construcciones permanentes.
			Se deberá contratar a una empresa autorizada para el manejo y disposición de residuos peligrosos durante la etapa de Construcción.
			Recolectar los materiales y cualquier tipo de residuo y colocarlos en el relleno sanitario más cercano.
			Ejecutar las actividades de desmonte de manera paulatina, disminuyendo con esto el tiempo de exposición del suelo a los factores climáticos (lluvia principalmente) con los consecuentes riesgos de erosión.
			Se colocarán recipientes para la recolección de basura. Se deberá privilegiar la separación en orgánicos e inorgánicos para su posterior almacenamiento y disposición en los sitios que señale la autoridad local competente.
			Realizar mantenimiento preventivo a la maquinaria y equipo para minimizar los riesgos del vertido de sustancias contaminantes al momento de la ejecución de las actividades de desmonte.
			No se permitirán actividades de mantenimiento de vehículos relacionados con el proyecto dentro de la superficie requerida para el desarrollo del mismo.





Actividad	Factor ambiental	Elemento atendido	Medida
Etapa de Construcción	Flora	Monitoreo y conservación de manglar	Realizar actividades de monitoreo y conservación del manglar del AP conforme al Programa de monitoreo y conservación de manglar.
			Realizar actividades de limpieza y mantenimiento del manglar AP conforme al Programa de monitoreo y conservación de manglar.
Desmonte	Flora	Reducción en la abundancia de vegetación	Conservación de la flora nativa en las áreas libres de construcción, de manera tal que se garantice la preservación de las especies existentes en el predio.
			Quedará prohibida la quema de material vegetal residual.
Construcción de las obras del proyecto	Fauna	Disminución de la calidad de hábitat para fauna	Se ejecutará un Programa de ahuyentamiento, captura y/o translocación de fauna silvestre, previo y durante la ejecución de los trabajos de remoción de vegetación.
			Se deberá hacer del conocimiento del personal involucrado en las actividades de construcción, que está prohibida la introducción de fauna doméstica ya que le genera competencia a la fauna nativa.
			Se deberán realizar las actividades de manera paulatina para permitir el desplazamiento de la fauna y para evitar la mortalidad incidental de animales.
			Ejecutar acciones monitoreo y conservación de tortugas marinas mediante la protección de zonas de anidación que pudieran presentarse dentro de la superficie del proyecto.
			Se establecerá un horario diurno para disminuir las molestias a la fauna silvestre cercana al AP, así como evitar obstruir la actividad de las tortugas marinas que pudiera llevarse a cabo en el transcurso de la noche.
			Conservación de la calidad del hábitat mediante la restricción de acceso de vehículos a la zona de anidación de tortugas.





Actividad	Factor ambiental	Elemento atendido	Medida
			Evitar la iluminación directa hacia la playa y ZOFEMAT para evitar alteraciones en el comportamiento del patrón de desove natural de las tortugas.
			Señalar las posibles zonas de anidación de tortugas marinas de acuerdo con el sistema de la red nacional de señalización de la CONANP, señalando que quedará prohibido molestar a las hembras anidando, perturbar nidos o molestar a las crías nacidas.
			Se prohibirán actividades que tengan que ver con caza furtiva y aprovechamiento completo, partes o derivados de la fauna silvestre en el proyecto.
			Se creará un reglamento interno de trabajo donde se establecerán los límites máximos permisibles de velocidad para los vehículos que se encuentren en tránsito dentro del proyecto, colocando letreros alusivos.
			Se programarán pláticas con los grupos de trabajo encargados de llevar a cabo las actividades de desmonte sobre la importancia y respeto a la fauna que se identifique durante estas actividades; así como técnicas de manejo de fauna silvestre para protección de la fauna silvestre y del mismo trabajador.
Construcción de las obras del proyecto	Aire	Disminución en la calidad del aire	Se procurará mantener húmedas las superficies de construcción para disminuir la generación de polvos.
			Se deberá solicitar a los contratistas apagar los motores que utilizan diésel y/o gasolina cuando los equipos no estén activos. Del mismo modo, para los camiones de transporte de cualquier tipo de material, será necesario apagar los motores cuando los tiempos de espera para cargar o descargar sean mayores a 5 minutos.
			Los vehículos encargados del transporte de materiales pétreos deberán estar cubiertos siempre con lonas para evitar la dispersión de polvos.
			Se establecerá horario de actividades diurno para





Actividad	Factor ambiental	Elemento atendido	Medida
			disminuir las molestias a la fauna silvestre y a los pobladores de la región con el incremento en los decibeles del ruido.
			Dar mantenimiento preventivo a la maquinaria y equipo para disminuir las emisiones de ruidos que provoquen una alteración en la calidad del aire.
			Se colocarán sanitarios portátiles para evitar el fecalismo al aire libre por parte del personal que intervenga en la obra.
			Se respetarán en todo momento los límites máximos permisibles de emisión de gases contaminantes, así como de ruidos que marca la legislación vigente.
Construcción de las obras del proyecto	Agua	Disminución de la calidad y flujos para la captura de agua	La ejecución de un Programa de rescate y reubicación de especies de flora silvestre permitiendo recobrar cobertura vegetal.
			Realizar el manejo y disposición final de los residuos líquidos resultantes de las actividades del proyecto.
Construcción de las obras del proyecto	Paisaje	Disminución en la calidad del paisaje	Se procurará mantener húmedas las superficies de construcción para disminuir la generación de polvos.
			Dar mantenimiento preventivo a la maquinaria y equipo para disminuir las emisiones de ruidos que provoquen una alteración en la calidad del aire.
			Se colocarán recipientes para la recolección de basura. Se deberá privilegiar la separación en orgánicos e inorgánicos para su posterior almacenamiento y disposición en los sitios que señale la autoridad local competente.
			Se colocarán sanitarios portátiles para evitar el fecalismo al aire libre por parte del personal que intervenga en la obra.
			No se permitirán actividades de mantenimiento de vehículos relacionados con el proyecto dentro de la superficie requerida para el desarrollo del proyecto.





Actividad	Factor ambiental	Elemento atendido	Medida
Limpieza final del área	Suelo	Disminución de la calidad del suelo	Se retirarán todas las máquinas y equipo de trabajo al final de la construcción de cada una de las obras del proyecto.
			Se recolectarán todos los materiales y residuos sobrantes de la construcción para ser dispuestos en el relleno sanitario más cercano.
			Se deberá contratar a una empresa autorizada para el manejo y disposición de residuos peligrosos durante la etapa de construcción.
Limpieza final del área	Paisaje	Disminución de la calidad del paisaje	Se procurará mantener húmedas las superficies de construcción para disminuir la generación de polvos.
			Dar mantenimiento preventivo a la maquinaria y equipo para disminuir las emisiones de ruidos que provoquen una alteración en la calidad del aire.
			Se colocarán recipientes para la recolección de basura. Se deberá privilegiar la separación en orgánicos e inorgánicos para su posterior almacenamiento y disposición en los sitios que señale la autoridad local competente.
			Se colocarán sanitarios portátiles para evitar el fecalismo al aire libre por parte del personal que intervenga en la obra.
			No se permitirán actividades de mantenimiento de vehículos relacionados con el proyecto dentro de la superficie requerida para el desarrollo del proyecto.
			Se retirarán todas las máquinas y equipo de trabajo al final de la construcción de cada una de las obras del proyecto.
			Se recolectarán todos los materiales y residuos sobrantes de la construcción para ser dispuestos en el relleno sanitario más cercano.

Etapa de Operación y mantenimiento

Durante la etapa de Operación y mantenimiento, los impactos adversos más importantes que se pueden producir son valorados como moderadamente significativos y son factibles de





mitigar. En la siguiente tabla se describen las actividades de prevención y mitigación para cada uno de ellos por cada indicador ambiental.

Actividad	Factor ambiental	Elemento atendido	Medida
Operación y mantenimiento de las obras	Suelo	Disminución de la calidad del suelo	Efectuar riegos frecuentes con agua tratada, en aquellas áreas de suelo desnudo que hayan sido sujetas de despalme, para evitar la erosión del suelo.
			Se contratará a una empresa debidamente autorizada para dar mantenimiento a la PTAR del proyecto, quien también se encargará de disponer en sitios autorizados los lodos que se generen durante la operación del proyecto.
	Flora	Monitoreo y conservación de manglar	Realizar actividades de monitoreo y conservación del manglar del AP conforme al Programa de monitoreo y conservación de manglar.
			Realizar actividades de limpieza y mantenimiento del manglar AP conforme al Programa de monitoreo y conservación de manglar.
Operación	Fauna	Desplazamiento de fauna	Se ejecutará un Programa de ahuyentamiento, captura y/o translocación de fauna silvestre, previo y durante la ejecución de los trabajos de remoción de vegetación.
			Se deberá hacer del conocimiento del personal involucrado en las actividades, que está prohibida la introducción de fauna doméstica ya que le genera competencia a la fauna nativa.
			Ejecutar acciones monitoreo y conservación de tortugas marinas mediante la protección de zonas de anidación que pudieran presentarse dentro de la superficie del proyecto.
			Se establecerá un horario diurno para disminuir las molestias a la fauna silvestre cercana al AP, así como evitar obstruir la actividad de las tortugas marinas que pudiera llevarse a cabo en el transcurso de la noche.





Actividad	Factor ambiental	Elemento atendido	Medida
			Conservación de la calidad del hábitat mediante la restricción de acceso de vehículos a la zona de anidación de tortugas.
			Evitar la iluminación directa hacia la playa y ZOFEMAT para evitar alteraciones en el comportamiento del patrón de desove natural de las tortugas.
			Señalar las posibles zonas de anidación de tortugas marinas de acuerdo con el sistema de la red nacional de señalización de la CONANP, señalando que quedará prohibido molestar a las hembras anidando, perturbar nidos o molestar a las crías nacidas.
			Se prohibirán actividades que tengan que ver con caza furtiva y aprovechamiento completo, partes o derivados de la fauna silvestre en el proyecto.
			Se establecerá un reglamento interno de trabajo donde se establecerán los límites máximos permisibles de velocidad para los vehículos que se encuentren en tránsito dentro del proyecto, colocando letreros alusivos.
Operación	Aire	Disminución en la calidad del aire	Respetar en todo momento los límites máximos permisibles de emisión de gases contaminantes, así como de ruidos que marca la legislación vigente.
Mantenimiento de las obras	Aire	Disminución en la calidad del aire	Respetar en todo momento los límites máximos permisibles de emisión de gases contaminantes, así como de ruidos que marca la legislación vigente.

DÉCIMO PRIMERO. 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. El 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 Forestal Sustentable. Así como los respectivos Programas de Rescate de Flora y Fauna, los cuales deberán de ser validados por el área correspondiente.

2. El 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 PROFEPABCS, con copia a esta ORE-SEMARNAT-BCS.

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

4. 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.

5. El 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.

6. El Promovente deberá dar aviso a la PROFEPABCS, antes de la conclusión de la etapa de preparación del sitio y construcción del proyecto para que esta pueda verificar el cumplimiento de los Términos, Condicionantes y medidas de mitigación establecidas en la presente Resolución.





7. 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.

8. 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.

9. Se prohíbe al 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. A El 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.

10. Por ningún motivo deberá almacenar ningún tipo de combustibles en el área del proyecto para el abastecimiento a la maquinaria y vehículos.

11. El 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 El Promovente la única responsable. Los resultados del cumplimiento del presente Término se incluirán en los informes correspondientes.

12. El 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 la preparación del sitio y construcción del proyecto para todo el personal.

13. **Por ningún motivo El Promovente podrá cerrar, bloquear o impedir el libre tránsito del camino conocido como CAMINO CABO DEL ESTE que atraviesa el polígono del proyecto, el cual se encuentra registrado en la Red Estatal de Caminos.**





14. De acuerdo con lo establecido en el artículo 56 de la Ley de Equilibrio Ecológico y Protección al Ambiente del Estado de Baja California Sur **no se permite el uso de Fosas Sépticas** como alternativa de manejo de aguas residuales.

15. El Promovente, en su caso, 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 e incluir dichas actividades y sus comprobantes en los informes correspondientes.

16. En caso de que se requiera aprovechar y trasladar las materias primas forestales, el titular de la presente autorización deberá tramitar ante esta ORE-SEMARNAT-BCS la documentación correspondiente.

17. Para el caso de utilizar baterías para almacenar la energía de los paneles solares, El Promovente deberá presentar en un plazo de 15 días hábiles, un Programa de residuos de manejo especial, por el uso que se les dará a las baterías que se utilizaran en el almacenamiento de energía una vez concluida la vida útil de estas. Dicho programa deberá estar avalado por la autoridad competente en la materia, así como también presentar una copia ante esta ORE-SEMARNAT-BCS y a la PROFEPA-BCS.

18. El Promovente deberá cercar el polígono del proyecto durante las fases de, preparación y construcción de este ya sea con malla ciclónica, plástico negro o malla sombra, esto con el fin de evitar la dispersión de residuos de la construcción como papel, cartón, plásticos o cualquier otro tipo de material que pueda ser transportado fuera de la zona de construcción o hacia la parte costera de los polígonos. La altura de dicho cerco deberá ser de por lo menos 1.50 metros.

19. Toda la red de agua potable y drenaje deberán ser herméticas, particularmente los biodigestores, a fin de evitar, en todo momento infiltraciones que puedan contaminar el suelo, el agua o el aire.

20. El Promovente deberá contratar una empresa especializada para dar mantenimiento a las plantas de tratamiento de aguas residuales y remitir a esta ORE-SEMARNAT-BCS y a la de la Procuraduría Federal de Protección al Ambiente en el Estado, una copia del contrato con dicha empresa y de las facturas de operación de mantenimiento en los informes correspondientes.





21. El 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.

22. El Promovente deberá reducir al mínimo el uso del agua potable, así como utilizar técnicas de captación de agua pluvial y captación de agua condensada proveniente de los sistemas de enfriamiento, para reutilizarla en el proyecto.

23. El Promovente deberá obtener las autorizaciones correspondientes para el manejo y disposición final de lodos y bio-lodos y la constancia de no peligrosidad de los lodos y biosólidos generados, e integrar dichas constancias en los informes correspondientes.

24. Para la disposición final de los lodos provenientes del sistema de tratamiento de aguas residuales, El Promovente deberá realizarlas de acuerdo con lo establecido por la Norma Oficial Mexicana NOM-004-SEMARNAT-2002, informar a la autoridad competente e incluir dichas actividades en los informes correspondientes.

25. El Promovente deberá deberá llevar a cabo el trámite CONAGUA-01-001 PERMISO DE DESCARGA DE AGUAS RESIDUALES, dando cumplimiento a la NOM-001-SEMARNAT-2021, diseñando su cisterna de tratamiento de las aguas residuales tomando como base Demanda Química de Oxigeno (DQO) y todos los parámetros de descarga especificados en la norma señalada.

26. El Promovente deberá deberá llevar a cabo el trámite CONAGUA-01-001 PERMISO DE DESCARGA DE AGUAS RESIDUALES, dando cumplimiento a la NOM-001-SEMARNAT-2021, para el caso de la operación de la planta desalinizadora para dar cumplimiento al art 29 Bis 4 fracción IV y 92 fracción 4 de la ley de Aguas Nacionales.

27. No omito mencionar que, en caso de requerirse para el proyecto el abastecimiento de agua a través de pipas, a El Promovente deberá acreditar ante esta Oficina de Representación de la SEMARNAT, los documentos que confirmen 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.





28. De presentarse arribazón de alguna especie de Tortuga Marina, a El Promovente deberá dar aviso a las autoridades competentes para que tomen las medidas necesarias.

29. De conformidad con el numeral 5 de la Norma Oficial Mexicana NOM-162-SEMARNAT-2012, El Promovente deberá de cumplir con las siguientes medidas precautorias en la playa de anidación de tortugas marinas colindante al Proyecto:

a) Evitar la remoción de la vegetación nativa y la introducción de especies exóticas en el hábitat de anidación.
b) Favorecer y propiciar la regeneración natural de la comunidad vegetal nativa y el mantenimiento de la dinámica de acumulación de arena del hábitat de anidación.
c) Retirar de la playa, durante la temporada de anidación, cualquier objeto movible que tenga la capacidad de atrapar, enredar o impedir el paso de las tortugas anidadoras y sus crías.
d) Eliminar, reorientar o modificar cualquier instalación o equipo que durante la noche genere una emisión o reflexión de luz hacia la playa de anidación, durante la época de anidación y emergencia de crías de tortuga marina.
e) Orientar los tipos de iluminación que se instalen cerca de las playas de anidación, de tal forma que su flujo luminoso sea dirigido hacia abajo y fuera de la playa, usando alguna de las siguientes medidas para la mitigación del impacto:

- Luminarias direccionales o provistas de mamparas o capuchas.
- Focos de bajo voltaje (40 watts) o lámparas fluorescentes compactas de luminosidad equivalente.
- Fuentes de luz de coloración amarilla o roja, tales como las lámparas de vapor de sodio de baja presión.

f) Tomar medidas para mantener fuera de la playa, particularmente durante la temporada de anidación, el tránsito vehicular y el de cualquier animal que pueda perturbar o lastimar a las hembras, nidadas y crías. Sólo pueden circular los vehículos destinados para tareas de monitoreo y los correspondientes para el manejo y protección de las tortugas marinas, sus nidadas y crías.

30. Con fundamento en lo establecido en los artículos 35, penúltimo párrafo de la LGEEPA, 51, fracción II y 52, de su Reglamento en Materia de Evaluación del Impacto Ambiental y tomando en cuenta que en el sitio del proyecto y su sistema ambiental existen especies de flora y fauna silvestres o especies endémicas; por lo anterior, a El Promovente deberá presentar a esta Unidad Administrativa la propuesta de garantía debidamente justificada,





para su análisis y validación de manera previa al inicio de cualquier obra o actividad del proyecto; una vez validada, El Promovente deberá implementarla, acatando lo establecido en los artículos 53 y 54, del REIA conforme al siguiente procedimiento:

Deberá definir el tipo y monto de garantía, soportándolo con los estudios técnicos-económicos que respalden las estrategias de control, mitigación y compensación ambiental establecidas para el proyecto. Dichos estudios deberán presentar los costos de ejecución de las medidas de prevención, mitigación Y/o compensaciones propuestas por El Promovente en la MIA-P, así como en los Términos y Condicionantes establecidas en la presente resolución y que representan acciones con costo económico.

El anterior estudio deberá ser presentado a esta Unidad Administrativa para su revisión y validación, de conformidad con lo establecido en el artículo 52, del REIA y 50, párrafo segundo de la Ley Federal de Procedimiento Administrativo.

Una vez validado el tipo y monto de la garantía por esta Unidad Administrativa, deberá ser implementada a través de la contratación del instrumento de garantía, o en su caso, de la póliza emitida por una afianzadora, la cual deberá estar a nombre de la Tesorería de la Federación y a favor de la SEMARNAT. Dicho documento deberá ser presentado por El Promovente en original a esta Unidad Administrativa, de manera previa al inicio de obras y actividades del proyecto y hasta entonces se dará por cumplida la presente Condicionante. Dicho instrumento de garantía deberá renovarse anualmente, durante las etapas de preparación del sitio y construcción del proyecto, conforme a lo establecido en el párrafo segundo del artículo 52, y primer párrafo del artículo 53, del REIA.

En adición a lo anterior, se le comunica al promovente que para el caso de que dejara de otorgar las garantías requeridas, la Secretaría podrá ordenar la suspensión temporal, parcial o total de la obra hasta en tanto no se cumpla con el requerimiento, en acatamiento a lo señalado en el párrafo tercero del artículo 52, del REIA.

31. A El Promovente no podrá ni deberá impedir el libre acceso a la Zona Federal Marítimo Terrestre.

32. El Promovente deberá obtener el título de concesión y permisos necesarios para la superficie destinada a ÁREA DE RECREACIÓN.

33. Las medidas de restauración y mitigación que se implementen en cumplimiento del presente Resolutivo deberán alinearse con los criterios técnicos y territoriales establecidos en el Programa Nacional de Restauración Ambiental 2025–2030. Para tal efecto, se deberán establecer mecanismos de coordinación entre la Secretaría de Medio Ambiente y Recursos



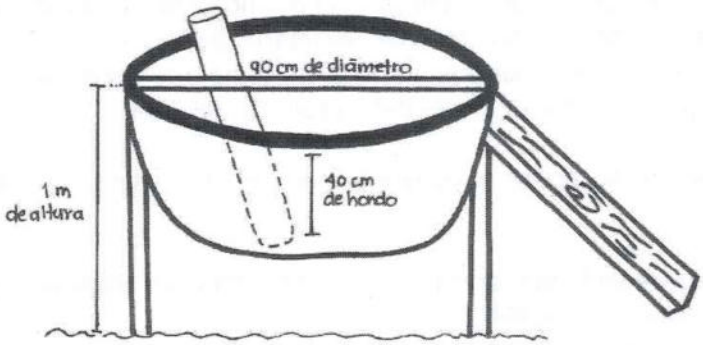
Naturales (SEMARNAT), la Comisión Nacional del Agua (CONAGUA), la Comisión Nacional Forestal (CONAFOR), así como con los gobiernos estatales y municipales, a fin de garantizar una gestión integral de cuencas y de los sitios prioritarios definidos para su restauración.

Las medidas de compensación que se establezcan y, en su caso, sean autorizadas en el presente Resolutivo, podrán ser sustituidas por la ejecución de obras y actividades previstas en los proyectos de restauración contemplados en el citado Programa Nacional. La implementación de dichos instrumentos dará prioridad al financiamiento de obras y acciones en los sitios estratégicos identificados, con énfasis en aquellas orientadas a la preservación, restauración y aprovechamiento sustentable de los recursos naturales.

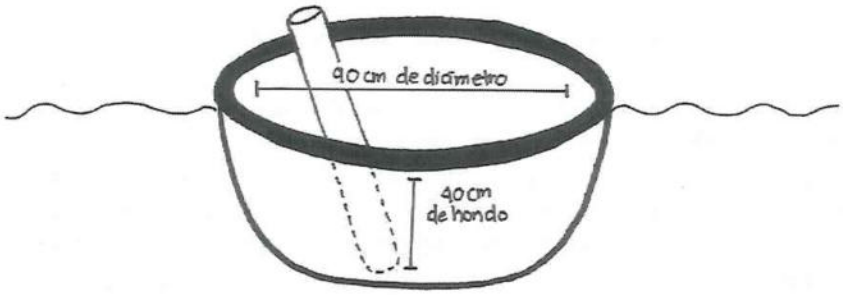
Asimismo, se podrá destinar financiamiento al desarrollo de programas, proyectos, estudios, investigación científica, así como a iniciativas de desarrollo tecnológico e innovación que contribuyan de manera directa a los objetivos de protección y restauración ambiental.

Partiendo de este punto a El Promovente deberá de distribuir en las superficies que se encuentren destinadas para Reubicación de flora y fauna, abrevaderos de barro, las cuales deberá llenar con agua potable y servirán como abrevaderos para la fauna silvestre local.

Dichos abrevaderos deberán de ser colocados al ras de suelo y otras levantadas a una altura de 1.00 metros de la superficie del suelo utilizando madera de la región para ser levantadas (tal como se muestra en la ilustración). Aunado a esto deberá colocar cámaras trampa (fotos y video) donde se pueda observar y quedar asentado que tipo de fauna está utilizando dichos abrevaderos.



A) Tipo de olla o abrevadero numero 1 levantado 1.0 metros a partir del nivel del suelo.



B) Tipo de olla o abrevadero numero 2 a nivel del suelo.

Al presentar el reporte de las actividades realizadas deberá de ir acompañado por las fotografías y videos obtenidos por las cámaras trampa. De ser necesario y al presentar los reportes de esta CONDICIONANTE si se detecta que dichos abrevaderos no están funcionando, se le asignaran nuevos sitios para que sean colocados en ellos.

Este programa deberá de presentarlo en las oficinas de representación de la SEMARNAT y de la PROFEPA. La vigencia de dicho programa deberá de tener una duración de 50 años, y presentar los informes para cada sitio cada 3 meses por año, independientemente de la temporada del año que sea. También deberá presentar evidencias del mantenimiento y llenado de los abrevaderos.

34. Como medidas de compensación y vinculación con la Estrategia Nacional de Limpieza y Conservación de Playas y Costas (2025-2030), a El Promovente deberá mantener durante todas las etapas del proyecto lo siguiente:

- Adoptar el frente de playa colindante con el polígono de su proyecto registrándose en la siguiente plataforma https://www.adoptaunaplaya.com/playas/
- Deberá elaborar un convenio con el Ayuntamiento de Los Cabos (Dirección de ZOFEMAT), en donde haga constar que a El Promovente participará en los programas de limpieza y conservación de las playas, así como apoyar la colocación de 10 palapas de uso público en dónde el Municipio lo considere pertinente. El Promovente tiene que presentar dicho convenio a las oficinas de representación de la SEMARNAT y PROFEPA además de sus respectivas evidencias fotográficas cuando se lleven a cabo la ejecución



de dichos programas. Este convenio deberá de renovarlo anualmente y presentar copia del respectivo a las instancias mencionadas.

- Este convenio deberá presentarlo durante los años que dure en operación el proyecto.

35. Previo al inicio para las etapas de cambio de uso de suelo y preparación del sitio, a El Promovente deberá ingresar por escrito a esta ORE-SEMARNAT-BCS, el acuerdo o contrato de disponibilidad de agua potable, donde haga constar que el agua a utilizar durante todas las etapas del proyecto será dotada por un concesionario que su pozo de abastecimiento este registrado como **POZO DE SERVICIOS (VER CONDICIONANTE 28)** además de presentar una copia del título de concesión de dicho pozo. Este escrito deberá de ser ingresado con 15 días de anticipación a las etapas mencionadas y deberá cubrir todas las vigencias del proyecto.

36. A El Promovente deberán acatar en todo momento lo establecido en el Criterio Ecológico K13 del Plan de Ordenamiento Ecológico para el Desarrollo Urbano y Turístico del Municipio de Los Cabos el cual a la letra dice:

"K13: En los 20 m de la Zona Federal Marítima Terrestre, no podrá otorgarse ningún tipo de concesión eventual, temporal o permanente, además se deberán respetar 50 m adicionales de amortiguamiento a partir del límite de la Zona Federal, dentro de las cuales no podrán efectuarse ningún tipo de obra que no se justifique. La vigilancia y mantenimiento de la zona de 70 m totales será responsabilidad del propietario"

37. A El Promovente deberá colocar mojoneras o señalamientos temporales con materiales visibles para la delimitación del polígono general para así evitar afectaciones fuera de su predio.

ETAPA DE ABANDONO DEL SITIO.

38. A El 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, a El 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 El Promovente desista de la ejecución del proyecto. De la misma manera deberá presentar las respectivas autorizaciones en los diferentes niveles de gobierno.





DUODÉCIMO. A El Promovente deberá presentar a la PROFEPABCS informes semestrales para las etapas de preparación del sitio y construcción, e informes anuales para la etapa de 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 propuso en la MIA-P.

DECIMOTERCERO. La presente Resolución a favor da El Promovente es personal. De acuerdo con lo establecido en el Artículo 49, segundo párrafo del REIA en el cual dicho ordenamiento dispone que a 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 a El Promovente pretenda transferir la titularidad de su propiedad o parte de la misma, el contrato de transferencia de la propiedad deberá incluir la obligación total o la obligación solidaria del cumplimiento de los términos y condicionantes establecidos en la presente Resolución y tal situación deberá comunicarla por escrito a esta autoridad.

DECIMOCUARTO. 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 al promovente en la presente Resolución.

DECIMOQUINTO. Serán nulos de pleno derecho todos los actos que se efectúen en contravención a lo dispuesto en la presente Resolución. El incumplimiento por parte da El 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.

DECIMOSEXTO. A El Promovente será el único 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.





DECIMOSÉPTIMO. 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.

DECIMOCTAVO. A El 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.

DECIMONOVENO. 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, a El 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.

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

VIGÉSIMO SEGUNDO. 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, El Promovente se hará acreedora 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 TERCERO. 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 CUARTO. 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 QUINTO. NOTIFÍQUESE este proveído a la PROFEPABCS para los efectos legales a que haya lugar.

VIGÉSIMO SEXTO. NOTIFÍQUESE PERSONALMENTE el presente proveído al C. Williams Scott Castro, en su carácter de Representante Legal de la empresa 9 Palms Beach Club 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 la persona autorizada para oír y recibir notificaciones a los C.C. Ismael Arámbula García, Yeriley Hernández Garnica, Juan Carlos Arango Arandia y/o Iridian Yossel Hernández Flores. Tel. [redacted] correos electrónicos; [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 Biol. Berenice Ramírez Cruz. Titular de la Oficina de Representación de Protección Ambiental de la Procuraduría Federal de Protección al Ambiente en El Estado de Baja California Sur
C. c. p **Expediente SEMARNAT (34/2025)**

