

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: 03BS2025TD055
Bitácora: 03/MP-0039/09/25

OFICIO ORE.SEMARNAT-BCS.1847/2026
Asunto: Resolución en Materia de Impacto Ambiental

La Paz, Baja California Sur, a 26 de agosto de 2026.

Recibí original
01-09-2026

FRIENDS AND FAMILY LLC S. DE R.L. DE C.V.
POR CONDUCTO DE SU REPRESENTANTE LEGAL
C. WILLIAMS SCOTT CASTRO
[redacted]

[redacted]

PRESENTE

VISTO: Para resolver el expediente con número 03/MP-0039/09/25 respecto al Procedimiento de Evaluación y Resolución de la Manifestación de Impacto Ambiental Modalidad Particular incluyendo sus anexos, designados como **MIA-P** del proyecto denominado **"NINE PALMS RESORT",** para llevar a cabo la preparación del sitio, construcción, operación y mantenimiento de un desarrollo inmobiliario en ecosistema costero el cual consiste en la construcción de áreas de conexión con la naturaleza, lotes tipo A, lotes tipo B, vialidades, área de uso especial, lotes tipo C, áreas comunes, estacionamiento, departamentos, alberca/bar, hotel, amenidades, camino a la playa, construcción de una planta desalinizadora, una planta de tratamiento de sus aguas residuales, a desarrollarse en una superficie de 748,531.04 m^2, ubicada en la Fracción 1-A, Lote 01 y Fracción 1-B, Lote 02, dentro del predio Rustico San Luis, en la delegación de Santa Catarina, Municipio de Los Cabos, Estado de Baja California Sur, derivado de la solicitud presentada por el C. Williams Scott Castro en su carácter de representante legal de la empresa Friends And Family, LLC S. de R.L. de C.V., **promovente** del proyecto.

Para los efectos de la presente Resolución, en lo sucesivo, a la empresa Friends And Family, LLC 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 serán designados como **MIA-P.**

RESULTANDO

I. Que con fecha 23 de septiembre 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 29 de septiembre de 2025, se recibió en esta ORE-SEMARNAT-BCS el extracto del proyecto, publicado en el periódico "El Sudcaliforniano", con fecha 29 de septiembre al 05 de noviembre de 2025, conforme lo establecido en el artículo 34, fracción I, de la LGEEPA.

III. Que la Secretaría de Medio Ambiente y Recursos Naturales publicó a través de la Separata número DGIRA/0045/25, de la Gaceta Ecológica y en portal https://sinat.semarnat.gob.mx:8443/Gacetas/archivos2025/gaceta_0045-25.pdf en fecha 02 de octubre de 2025, el listado de proyectos sometidos al Procedimiento de Evaluación de Impacto y Riesgo Ambiental durante el periodo comprendido del 25 de septiembre al 01 de octubre del 2025, incluyendo extemporáneos, dentro de los cuales se incluyó la solicitud del 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 de 07 de octubre del 2025, esta ORE- SEMARNAT-BCS solicitó la Opinión Técnica de la MIA-P del proyecto a la oficina de representación de la Procuraduría Federal de Protección al Ambiente en BCS (ORE PROFEPA BCS) con el fin de que informara si el proyecto se encontraba con procedimiento administrativo, mediante oficio ORE.SEMARNAT-BCS.2066/2025, recibido en fecha 09 de octubre del 2025 y con fundamento en el artículo 24, del REIA y el *Acuerdo de Control* signado por el Órgano Interno de Control, la Unidad Coordinadora de Delegaciones de esta Secretaría y la Dirección General de Coordinación de Delegaciones de la Procuraduría Federal de Protección al Ambiente de fecha 16 de junio de 2009.

V. Que con fecha 07 de octubre del 2025, esta ORESEMARNATBCS 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 los artículos 33, de la LGEEPA y 25, del REIA por medio de los siguientes oficios:

- Oficio ORE.SEMARNAT-BCS.2066/2025, 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 09 de octubre de 2025.





- Oficio ORE.SEMARNAT-BCS.2067/2025, dirigido al C. Héctor Amparano Herrera, Subsecretario de Protección Civil del Estado de B.C.S. Dicha solicitud fue recibida el 09 de octubre del 2025.

- Oficio ORE.SEMARNAT-BCS.2068/2025, dirigido al Arq. Carolina Armenta Cervantes, secretaria de Planeación Urbana, infraestructura, Movilidad, Medio Ambiente y Recursos Naturales del Gobierno del Estado de B.C.S. Dicha solicitud fue recibida el 09 de octubre del 2025.

- Oficio ORE.SEMARNAT-BCS.2069/2025, dirigido a Arq. Christian Agúndez Gómez presidente Municipal del H. XIV Ayuntamiento de Los Cabos, Baja California Sur.

VI. Que con fecha 23 de octubre de 2025, se recibió en esta ORESEMARNATBCS la respuesta de la ORE. PROFEPA B.C.S. mediante el Oficio PFPA/10/1856/2025, del 15 de octubre 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 la promovente haya iniciado con las obras solicitadas para su evaluación ante esa Dependencia..."

VII. Que con fecha 04 de noviembre del 2025, esta ORE. SEMARNAT B.C.S. 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 por medio de los siguientes oficios:

- Oficio ORE.SEMARNAT-BCS.2355/2025, dirigido a la Dra. Margarita Caso Chávez, Directora General de Conservación y Gestión de Mares y Costas.

- Oficio ORE.SEMARNAT-BCS.2356/2025, 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.

VIII. 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/197/2025, 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. Hidrología superficial y drenaje pluvial.





En la región de Los Cabos, el sistema hídrico se caracteriza por arroyos intermitentes que permanecen secos la mayor parte del año y que presentan escurrimientos significativos durante eventos de lluvia asociados a ciclones tropicales. Estos flujos súbitos generan condiciones de avenidas rápidas, erosión intensa y transporte de sedimentos, por lo que cualquier desarrollo en la zona debe considerar la capacidad natural del terreno para conducir escurrimientos y evitar alteraciones que obstruyan o modifiquen cauces, microcuencas o flujos de exceso.

El sitio del proyecto, por su proximidad al litoral y la presencia de materiales de alta permeabilidad característicos de la planicie costera de Los Cabos, presenta además un acuífero con vulnerabilidad a la intrusión marina, cuyo equilibrio depende del bajo gradiente hidráulico y de la limitada recarga presente en esta región árida. En este contexto, cualquier infiltración no controlada o manejo inadecuado de aguas puede modificar la dinámica hidrogeológica local.

Se recomienda que el proyecto integre un sistema formal de drenaje pluvial que respete los escurrimientos naturales, evitando rellenos o modificaciones topográficas que desvíen flujos hacia áreas no diseñadas para ello. Toda la infraestructura deberá contemplar los caudales máximos asociados a tormentas de origen ciclónico, conforme a los atlas de riesgo y la normatividad municipal vigente.

2.1.1 Instalación de una planta desalinizadora.

El proyecto contempla instalar una planta desalinizadora por ósmosis inversa, utilizando agua salobre extraída mediante un pozo ubicado sobre la cuña marina del acuífero costero. Esta condición implica riesgos hidrogeológicos importantes, ya que la extracción puede desplazar la interfaz salina y alterar la estabilidad del acuífero si no se controlan el abatimiento y las tasas de bombeo.

Asimismo, se recomienda que los pozos de extracción y rechazo cuenten con instrumentación para medir niveles piezométricos, conductividad, caudal y presión, así como sistemas automáticos de control (VFD, sensores y telemetría) que permitan ajustar la operación en tiempo real y evitar impactos adversos en el subsuelo.

El proceso incluye extracción de agua salobre, pretratamiento, ósmosis inversa, remineralización y desinfección. La salmuera será dispuesta en un pozo de inyección. La reinyección subterránea puede incrementar localmente la salinidad o desplazar la cuña marina lateral o verticalmente si la presión de inyección no se mantiene dentro de parámetros seguros.

Se considera necesario que el promovente presente una MIA específica para la planta desalinizadora, donde se detallen modelaciones de dispersión, análisis de sensibilidad y medidas de mitigación específicas.

2.1.2 Manejo de aguas residuales

Debido a la ausencia de infraestructura municipal, el proyecto instalará una Planta de Tratamiento de Aguas Residuales (PTAR) con capacidad para tratar el caudal generado en condiciones de ocupación total. El sistema sanitario propuesto operará a presión mediante estaciones de bombeo E/ONE, adecuadas para terrenos con variación topográfica y suelos altamente permeables. No obstante, este sistema depende del funcionamiento constante de equipos electromecánicos, por lo que es vulnerable a fallas de energía o variaciones asociadas a la ocupación estacional.

La PTAR seleccionada corresponde a un sistema modular ASAJET de aireación prolongada, certificado por la National Sanitation Foundation. Su proceso incluye pretratamiento, digestión aeróbica mediante inyección





de aire y una etapa de decantación donde se separan los sólidos remanentes. Aunque este tipo de plantas es robusto y adecuado para sitios remotos, su eficiencia depende del suministro estable de aireación, del control de parámetros críticos como oxígeno disuelto, carga orgánica, producción de lodos y del correcto retorno del lodo activado. En entornos costeros con alta vulnerabilidad hidrogeológica, cualquier fuga, infiltración accidental o falla en la red sanitaria puede comprometer la calidad del acuífero subyacente, lo cual requiere protocolos estrictos de monitoreo, mantenimiento y operación.

La PTAR ASAJET permitirá realizar el tratamiento biológico mediante aireación prolongada; sin embargo, debido a que el proyecto se ubica sobre un acuífero costero altamente vulnerable, se recomienda que la planta opere con tratamiento terciario para garantizar que el efluente rehúse cumpla permanentemente la normatividad aplicable antes de ser utilizado en riego. Asimismo, será necesario implementar sensores, telemetría y bitácoras digitales para monitoreo continuo, a fin de detectar fallas operativas que pudieran derivar en infiltraciones o afectaciones al acuífero.

2.2. Manejo de residuos sólidos.

El manejo de residuos sólidos urbanos se realizará mediante la contratación de una empresa privada que efectuará la recolección periódica de los residuos generados.

Esta medida es indispensable debido a la falta de un sistema municipal de recolección en la zona y permite asegurar que los residuos tengan un destino final autorizado. No obstante, la efectividad del esquema dependerá de la frecuencia del servicio, la capacidad de almacenamiento temporal y la adecuada separación de residuos en origen, evitando acumulaciones que puedan generar fauna nociva, dispersión de materiales y potenciales afectaciones al entorno costero.

Es necesario que se presente un Plan de Manejo Integral de Manejo de Residuos (PMIR), con clasificación, almacenamiento temporal y disposición final (en áreas techadas, impermeabilizadas, ventiladas y señalizadas, con contenedores etiquetados y resistentes a la corrosión), evitando escurrimientos o lixiviados al suelo conforme a la LGPGIR y sus normas complementarias, en los dos momentos de vida del proyecto inmobiliario habitacional tanto en la etapa de construcción, y de operación y mantenimiento.

Se recomienda implementar un programa interno de capacitación y educación ambiental constante para residentes así como para el personal que labore en el conjunto habitacional. También sería conveniente asegurar contratos formales con gestores autorizados y monitorear su cumplimiento mediante bitácoras de recolección y manifiestos de disposición final.

2.3 Sostenibilidad y eficiencia energética.

El proyecto propone un sistema de suministro eléctrico completamente autónomo mediante la instalación de paneles solares fotovoltaicos en cada residencia. Esta solución es pertinente debido a la ausencia de infraestructura pública y a las características del entorno, donde la dispersión territorial y la exposición a ciclones tropicales dificultan la instalación de redes convencionales. Cada vivienda contará además con un banco de baterías y un generador a gasolina, lo cual garantiza continuidad operativa durante contingencias en las que los paneles deban desmontarse para evitar daños. Si bien la estrategia incrementa la resiliencia energética y reduce impactos por tendidos eléctricos, también implica responsabilidades técnicas asociadas al mantenimiento especializado, la correcta gestión de baterías y la planificación para el manejo futuro de residuos electrónicos.





Se recomienda establecer un programa de mantenimiento preventivo para paneles, inversores y bancos de energía, así como implementar un plan de gestión integral para baterías y equipos eléctricos al final de su vida útil. Asimismo, sería pertinente incorporar un sistema centralizado de monitoreo del desempeño energético para garantizar la operación eficiente y evitar fallas que puedan generar impactos indirectos en la operación del proyecto.

Se requiere que la instalación de paneles solares en cada residencia se diseñe conforme a especificaciones para zonas de viento extremo del Pacífico mexicano, garantizando que los módulos puedan retirarse de manera segura previo a la llegada de un ciclón tropical y que cada unidad cuente con un banco de baterías y generador de respaldo para asegurar la operación continua de sistemas críticos del proyecto, incluyendo drenaje a presión E/ONE, planta de tratamiento de aguas residuales y planta desalinizadora.

2.4 Acceso y Vialidades Internas.

El proyecto se conectará con el camino de terracería existente en Cabo del Este, y sus vialidades internas han sido diseñadas para ajustarse a la topografía natural, reduciendo la necesidad de movimiento de tierras. La propuesta de utilizar un sistema de confinamiento celular 3D (geoceldas) permite crear superficies de circulación vehicular con menor impacto sobre la estructura del suelo, ya que distribuye cargas, limita el desplazamiento de partículas y mejora la estabilidad sin recurrir a pavimentos rígidos tradicionales. Esta solución disminuye alteraciones al paisaje y reduce el riesgo de erosión; sin embargo, su desempeño está condicionado a un diseño hidráulico eficiente que asegure un adecuado manejo pluvial, especialmente en un entorno donde los eventos de lluvia intensa y escorrentías concentradas son recurrentes. Se recomienda realizar un estudio hidráulico detallado del sitio que garantice que las vialidades no obstaculicen la escorrentía natural ni generen erosión concentrada. También es pertinente incorporar cunetas, bordos de protección y sistemas de disipación de energía pluvial en puntos críticos.

Finalmente, se sugiere implementar un plan de mantenimiento periódico para prevenir el desgaste de las geoceldas y asegurar su funcionalidad a largo plazo.

2.5 Componentes bióticos.

En cuanto a los componentes bióticos, es previsible que la urbanización del área incremente la presión sobre la flora y la fauna silvestre. La vegetación será uno de los elementos más susceptibles a presentar cambios, dada la necesidad de remoción para la construcción de vivienda e infraestructura, con la consecuente fragmentación del hábitat. Esto puede desencadenar desplazamiento de fauna hacia zonas menos perturbadas y, en escenarios acumulativos, pérdida de biodiversidad. Si bien el crecimiento urbano en Cabo del Este ha sido menos intenso que el observado en el corredor entre Cabo San Lucas y San José del Cabo, la tendencia muestra un incremento gradual que deberá ser atendido mediante estrategias de mitigación puntuales.

En este sentido, la implementación de los programas de rescate y reubicación de flora y fauna desarrollados para el proyecto es una medida indispensable para reducir los impactos inmediatos sobre las especies nativas. Estos programas deberán aplicarse antes del inicio de las obras y complementarse con monitoreo durante la fase de construcción.

3. Conclusiones.

Se recomienda solicitar al promovente atender las recomendaciones emitidas en la presente opinión técnica, con la finalidad de que el proyecto sea factible, y no represente presiones que produzcan un desequilibrio en los sistemas ambientales existentes en esa zona.





IX. Que la promovente presento copias simples y/o digitales de la siguiente documentación:

- Sesión Extraordinaria, Acta Numero 11, Acuerdo 031, de fecha 18 de diciembre de 2024, del H. ayuntamiento de la Los Cabos mediante el cual Aprueban el Plan Maestro de usos de Suelo "Nueve Palmas" sobre los lotes Fracción 1-A, Lote 01 y Fracción 1-B, Lote 02, dentro del predio Rustico San Luis, en la delegación de Santa Catarina, Municipio de Los Cabos, Estado de Baja California Sur.
- Estudio de prospección por agua subterránea en Cabo del Este. Nine Palms Resort, municipio de Los Cabos, Baja California Sur.

X. 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; y Subsecretaría de Protección Civil en el estado, por lo que se da a entender que no tienen objeción en la realización del proyecto.

XI. 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

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.

Con base en la información disponible en la MIA-P, el promovente pretende llevar a cabo el cambio de uso de suelo, preparación del sitio, construcción, operación y mantenimiento de áreas de conexión con la naturaleza en una superficie de 34.450 ha, 26 lotes tipo A con superficies diferentes con 2 niveles cada lote en una superficie total de 11.775 ha, 43 lotes tipo B con superficies diferentes con 2 niveles cada lote, a desarrollarse en una superficie de 9.675 ha, vialidades de dos carriles en una superficie de 8.987 ha, área de uso especial que se mantendrá sin intervención salvo que sea estrictamente necesario, 53 lotes tipo C para la construcción de viviendas residenciales en un área de 5,482 ha, áreas comunes con una ocupación de 0.639 ha, un estacionamiento para uso común en una superficie de 0.545 ha, 4 torres de departamentos en las cuales se incluyen una serie de 167 departamentos a desarrollarse en una superficie de 0.425 ha, alberca-bar en una superficie de 0.213 ha, hotel turístico de 4 niveles con un total de 40 cuartos sobre una superficie de 0.111 ha, amenidades de fin recreativo con un área total de 0.106 ha, camino a la playa de libre acceso para el público con opción a estacionamiento a desarrollarse en una superficie de 0.075 ha y planta desalinizadora con una ocupación de 0.010 ha. Dando el total de una superficie general de **748,531.04 m²** ubicada en la Fracción 1-A, Lote 01 y Fracción 1-B, Lote 02, del predio Rustico San Luis, municipio de Los Cabos, Baja California Sur.

- **Áreas de conexión con la naturaleza**
  Las áreas de conexión con la naturaleza serán espacios dentro del desarrollo, intencionalmente para facilitar la interacción armónica entre los residentes y el entorno natural. Dentro de esta superficie se podrán realizar actividades como senderismo de bajo impacto, observación de aves, fotografías del paisaje, mindfulness, con lo cual, los residentes y visitantes podrán reducir el estrés, mejorar la salud física, fomentar la creatividad, generar una conexión social en un ambiente natural sin construcciones.

- **Lotes tipo A**
  Como su nombre lo indica, este concepto contempla la construcción de 26 lotes tipo A, con superficies diferentes con 2 niveles cada lote, ubicados en la parte centro del predio





colindando las Lotes C y Vialidades. Este concepto se desarrollará en una superficie de 117,753.57 m² (11.775 ha), que corresponden al 15.01% del total del proyecto. Los Lotes de departamentos contarán con servicios de infraestructura urbana, acceso a la vialidad y estacionamiento.

Elementos	Características
Servicios	Cada Lote tipo A, contará con disponibilidad para la conexión de los servicios de teléfono, luz, agua y drenaje, asimismo, el retiro de residuos sólidos urbanos.
Estacionamiento	Cada lote tipo A, contará con dos cajones de estacionamiento propios, donde, podrán resguardar sus vehículos.
Elementos interiores	Cada lote tipo A, contará con 4 recámaras privadas, donde, se incluirá con lo siguiente: ✓ Dos recámaras principales 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.

- **Lotes tipo B**

Dentro de este concepto, se contempla la construcción de 43 Lotes tipo B, con superficies diferentes con 2 niveles cada lote, ubicados norte del predio colindando Área de uso especial, Lotes tipo A y Vialidades. Este concepto se desarrollará en una superficie de 96,746.38 m² (9.675 ha), que corresponden al 12.33% del total del proyecto. Los Lotes de departamentos contarán con servicios de infraestructura urbana, acceso a la vialidad y estacionamiento.

Elementos	Características
Servicios	Cada lote tipo B contará con disponibilidad para la conexión de los servicios de teléfono, luz, agua y drenaje, asimismo, el retiro de residuos sólidos urbanos.
Estacionamiento	Cada lote tipo B contará con dos cajones de estacionamiento propios, donde, podrán resguardar sus vehículos.
Elementos interiores	Cada lote tipo B contará con 2 recámaras privadas, donde, se incluirá con lo siguiente:





	✓ 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. ✓ Una recámara secundaria, 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.

- **Vialidades**
  Dentro del proyecto se considera el establecimiento de vialidades que permitirán el desplazamiento por el AP. 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. Entre todas las áreas de vialidades, este concepto en conjunto pretende desarrollarse en una superficie de 89,865.28 m^2 (8.987 ha), que corresponden al 11.45% de la superficie total del proyecto.

- **Área de Uso especial**
  Se ha definido un Área de Uso Especial al sur del polígono del proyecto, delimitada en función de criterios topográficos y/o hidrológicos específicos, con el objetivo de conservar los recursos naturales presentes en el sitio, tales como la vegetación nativa, la fauna silvestre y el suelo. Esta área se mantendrá sin intervención, salvo que en fases posteriores del desarrollo del proyecto sea estrictamente necesario su uso para la implementación de elementos esenciales de infraestructura, como cruces o vialidades. Este concepto pretende desarrollarse en una superficie total de 59,499.73 m^2 (5.950 ha), que corresponden al 7.58% del total del mismo.

- **Lotes tipo C**
  Esta área incluye la división de 53 lotes tipo C para la construcción de viviendas residenciales con un tamaño diferente para cada una. Este concepto se pretende desarrollar en una superficie de 54,819.04 m^2 (5.482 ha), que corresponden al 6.99% de la superficie total del proyecto. Cada vivienda comprenderá una Planta baja, una Segunda planta, que contarán con los servicios básicos, y comprenderán los siguientes elementos:

Elementos	Características





Servicios	Cada vivienda contará con disponibilidad para la conexión de los servicios de teléfono, luz, agua y drenaje, asimismo, el retiro de residuos sólidos urbanos.
Estacionamiento	Cada vivienda contará con un cajón de estacionamiento propio, donde, podrán resguardar sus vehículos.
Elementos interiores	Cada vivienda contará con 2 recámaras privadas, donde, se incluirá con lo siguiente: ✓ 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. ✓ Una recámara secundaria, 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.

- **Áreas comunes**
  Son áreas en las que por su ubicación y forma de uso serán compartidas por los miembros del Desarrollo turístico; en estas áreas no se realizarán construcciones; por lo que, se permitirá la reubicación de algunos ejemplares producto del rescate por las actividades de remoción de vegetación en las superficies del proyecto. La superficie de ocupación que se pretende dar será de 6,390.51 m^2 (0.639 ha), que corresponden al 0.81% de la superficie total del proyecto.

- **Estacionamiento**
  Si bien cada uno de los lotes contará con sus propios cajones, se establecerá un área denominada como Estacionamiento para uso común de los usuarios del Hotel, Alberca/bar y amenidades, y personal que lo requiera del desarrollo. El Estacionamiento pretende ubicarse en una superficie de 5,454.69 m^2 (0.545 ha) que comprenden el 0.70% de la superficie total del AP.

- **Departamentos**
  Este concepto se contempla la construcción **de 4 torres para departamentos**, en los cuales, se incluyen una serie de 167 departamentos. Este concepto se desarrollará en una





superficie de 4,250.01 m^2 (0.425 ha), que corresponden al 0.54% del total del proyecto. Las torres de departamentos comprenderán diferentes niveles de construcción, tal y como se muestra en la siguiente tabla.

Torre	No. de niveles	No. de departamentos
1	6	71
2	3	12
3	4	42
4	**4**	42
Total		**167**

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.
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.

- **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 Amenidades en total pretende desarrollarse en una superficie total de 1,061.82 m^2 (0.106 ha), que corresponden al 0.14% de la superficie total del proyecto.

- **Camino a la playa**





Este concepto se destinará para el establecimiento de un camino pedestre de libre acceso para el público hacia la playa, donde, dicha superficie podrá ser empleada como estacionamiento para los vehículos de los visitantes donde se colocarán letreros referentes a restricciones de velocidad y el reglamento de uso. Este concepto pretende desarrollarse en una superficie total de 746.08 m^2 (0.075 ha), que comprenden el 0.10% de la superficie total del proyecto.

- **Agua Potable**
  El proyecto denominado "Nine Palms Resort", pretende tener una demanda de agua durante la Operación y mantenimiento será abastecido a través de un Sistema de Osmosis Inversa, este sistema dará abasto a los requerimientos de agua potable, contemplando el 100.00% de su operación del proyecto, donde se contempla un volumen de agua 230.08 m^3/día para todo el desarrollo

- **PLANTA DESALINIZADORA**
  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 para potabilización, y posteriormente a su almacenamiento en una cisterna, de donde se abastecerá para uso y consumo.

- **POZOS DE EXTRACCIÓN**
  Tomando en cuenta que dentro del municipio de Los Cabos el abastecimiento de agua potable es limitado a causa de las condiciones de sobreexplotación que se encuentran los acuíferos de la zona, el proyecto plantea la construcción de 3 pozos de extracción de agua salada, a una profundidad de 60 metros, de acuerdo con el estudio de Prospección por agua subterránea realizado en el AP.

- **POZOS DE RECHAZO**
  Así mismo, se contempla la construcción de 3 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. El presente sistema incorpora una tecnología innovadora basada en una bacteria facultativa de origen natural, no modificada genéticamente.

  Esta bacteria, en constante reproducción, es un elemento central del proceso y se encuentra protegida por la patente estadounidense US Green Patent A. Su uso permite optimizar la eficiencia del tratamiento y garantiza un desempeño sostenible y seguro, diferenciando significativamente este sistema dentro del sector.

- **PLANTA DE TRATAMIENTO DE AGUAS RESIDUALES (PTAR)**
  Esta comprenderá una superficie total de 100.00 m^2; 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.

- **ACCESO Y VIALIDADES INTERNAS**
  Este concepto se destinará para el establecimiento de un camino pedestre de libre acceso para el público hacia la playa, donde, dicha superficie podrá ser empleada como estacionamiento para los vehículos de los visitantes donde se colocarán letreros referentes a restricciones de velocidad y el reglamento de uso. Este concepto pretende desarrollarse en una superficie total de 746.08 m^2 (0.075 ha), que comprenden el 0.10% de la superficie total del proyecto.

DOSIFICACIÓN DE SUPERFICIES DEL PROYECTO.

No	Concepto	Superficie (m^2)
1	Áreas de conexión con la naturaleza	344,502.63
2	Lotes tipo A	117,753.57
3	Lotes tipo B	96,746.38
4	Vialidades	89,865.28
5	Área de uso especial	59,499.73
6	Lotes tipo C	54,819.04
7	Áreas comunes	6,390.51
8	Estacionamiento	5,454.69
9	Departamentos	4,250.01
10	Alberca/bar	2,134.37
11	Hotel	1,106.92
12	Amenidades	1,061.82
13	Camino a la playa	746.08
14	Planta desalinizadora	100.00
15	PTAR	100.00
15	**Total**	**784,531.04**

B. ASPECTOS ABIÓTICOS.

Se realizó la ubicación del proyecto con respecto a la Región Hidrológica, el cual se encuentra ubicado en la Región Hidrológica No. 6 (RH-6) denominada Baja California Sureste con una superficie total de 12,232 km^2. Esta Región Hidrológica se constituye por las siguientes cuencas: Arroyo Frijol – Arroyo San Bruno, Isla Coronados – Bahía La Paz y La Paz – Cabo San Lucas, el proyecto se encuentra en esta última dentro de la Subcuenca Arroyo Santiago.



Clima.

Dentro del Sistema Ambiental se identifican 2 unidades climáticas: BW(h')hw(x') muy seco cálido, con un régimen de lluvias de verano, un porcentaje de precipitación invernal mayor de 10.2, con un invierno fresco, una precipitación promedio 100 – 300 mm y una temperatura >22°C (CONAGUA, 2010); y BW(h')w muy árido cálido, con régimen de lluvias en verano, en el que la precipitación invernal es del 5% al 10.2% del total de la lluvia anual, temperatura media anual mayor a 22°C y la temperatura máxima del mes más frío mayor a los 18 °C (CONAGUA, 2010). El proyecto se ubica precisamente dentro de la unidad BW(h')w. La precipitación media anual corresponde a 357.1 mm, con una mínima de 0 mm y una máxima de 620.7 mm. 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 954.679 ha, que representan el 56.84% de la superficie total del SA, siendo además el tipo característico de la superficie del AP.

Geología y Geomorfología.

En esta zona se desarrollan rocas de la era Mesozoica correspondientes al Jurásico con los tipos de roca Basalto y Serpentinita, así como del Jurásico superior con rocas de tipo arenisca, del cretácico tenemos rocas pórfido andesítico, mientras que del cretácico superior tenemos rocas



del tipo lutita-arenisca y arenisca-conglomerado; dentro de las rocas de la era cenozoica se encuentran rocas de la era del Mioceno características de limolita-arenisca y rocas de la edad del pleistoceno características del aluvial y conglomerado (INEGI, 2005). Con base a la carta geológica escala 1:50,000 (INEGI, 2011), al interior del SA se desarrollan dos tipos de rocas, siendo éstas Granito (T(Gr)) y Granodiorita (K (Gd)).

Edafología.

En el análisis del Sistema Ambiental y tomando como referencia el Conjunto de Datos Vectorial Edafológico, escala 1:250,000 Serie II (INEGI, 2014), se observan la presencia de dos tipos de suelo correspondientes a Regosol sódico (RGso) y Arenosol (AR). A nivel Sistema Ambiental se desarrolla un tipo de suelo arenosol, el cual, se distribuye en una superficie de 42.701 ha, que representa el 2.54% de la superficie total de la misma, siendo parte de la superficie total del AP.

Hidrología.

Se encuentra ubicado en la Región Hidrológica No. 6 (RH-6) denominada Baja California Sureste con una superficie total de 12,232 km^2. Esta Región Hidrológica se constituye por las siguientes cuencas: Arroyo Frijol – Arroyo San Bruno, Isla Coronados – Bahía La Paz y La Paz – Cabo San Lucas, el proyecto se encuentra en esta última dentro de la Subcuenca Arroyo Santiago.

Resultados del Estudio de Prospección Geofísica (SEV).

CONCLUSIONES Y RECOMENDACIONES: Se concluye factibilidad para hallar agua salobre. Se recomienda perforación exploratoria hasta una profundidad de 60 metros en el sitio factible para perforación 1. Cómo segunda opción estaría el sitio 2. Se recomienda correr registro geoeléctrico y realizar análisis físico químicos del agua durante aforo. No se observa cuña marina, pero las zonas saturadas aparecen de baja resistividad, lo que se interpreta como agua salobre o agua a temperatura de anomalía geotérmica. Resalta también que las zonas saturadas se hallarían por encima del nivel del mar.

C. ASPECTOS BIÓTICOS.

Flora

Conforme a la clasificación del Conjunto de datos vectoriales de uso de suelo y/o vegetación, Escala 1:250,000, serie VII de INEGI (2021) a nivel SA, se identificaron dos usos de suelo y/o vegetaciones correspondientes a Matorral sarcocaule (MSC). En la tabla siguiente se muestra el conteo total de especies que existe en el proyecto.

Nombre común	Nombre científico
Biznaga	*Ferocactus townsendianus*
Cardón	*Pachycereus pringlei*
Choya	*Cylindropuntia cholla*

Nombre común	Nombre científico
Clavellina	*Cylindropuntia molesta*
Garambullo	*Lophocereus schottii*
Pitaya agria	*Stenocereus gummosus*





Nombre común	Nombre científico
Pitaya dulce	*Stenocereus thurberi*
Viejito	*Cochemiea armillata*
Viejito rosa	*Cochemia schumannii*
Palo blanco	*Lysiloma candidum*
Celosa	*Mimosa tricephala*
Dai	*Acaciella goldmanii*
Frijolillo	*Desmanthus fruticosus*
Palo estaca	*Caesalpinia arenosa*
Tabachín	*Caursetia glandulosa*
Palo verde	*Parkinsonia florida*
Lomboy	*Jatropha cinerea*
Liga	*Euphorbia californica*
Pimientilla	*Adelia virgata*
Golondrina	*Euphorbia leucophylla*
Copal	*Bursera hindsiana*
Torote blanco	*Bursera fagaroides*

Nombre común	Nombre científico
Torote colorado	*Bursera microphylla*
Cacachila	*Karwinskia humboldtiana*
Palo colorado	*Colubrina viridis*
Palo negrito	*Condalia globosa*
Rama parda	*Ruellia californica*
Ciruelo	*Cyrtocarpa edulis*
Aldama	*Aldama brandegeei*
Chocolatillo	*Bourreria sonorae*
Duraznillo	*Diospyros intricata*
Palo adán	*Fouquieria diguetii*
Algodón	*Gossypium davidsonii*
Pasto navajita	*Bouteloua barbata*
Amargoso	*Castela peninsularis*
Jojoba	*Simmondsia chinensis*
Mariola	*Solanum hindsianum*
Damiana	*Turnera diffusa*

Derivado de la consulta realizada se obtuvo que tanto a nivel SA como en la superficie del proyecto, en esta última se encuentran dos especies enlistadas en dicha NOM, de las cuales, una de ellas está en la categoría de Amenazada (*Ferocactus townsendianus*) y dos de ellas se encuentran en la categoría de Protección especial (*Gossypium davidsonii y Lophocereus schottii).*

Fauna.

Derivado de los recorridos realizados en campo dentro del AP, se obtuvo una riqueza de 31 especies de fauna silvestre (R= 31), de las cuales 22 especies pertenecen al grupo de las aves lo que representa el 70.97% de la riqueza total, 5 especies pertenecen al grupo de los mamíferos, lo que representa el 16.13% de la riqueza total, y el grupo de los reptiles presenta 4 especies, las cuales representa el 12.90% de la riqueza total.

Aves

Al interior del AP se obtuvo un total de 22 especies, las cuales, se encuentran distribuidas en 17 familias diferentes, donde las familias mejor representadas corresponden a Columbidae, Corvidae, Mimidae, Passerellidae y Picidae con 2 especies cada una (9.09% de la riqueza total, respectivamente), mientras que, las 12 familias restantes presentan solamente una especie cada una (4.55% de la riqueza total, respectivamente).

Nombre común	Nombre científico
Paloma alas blancas	*Zenaida asiatica*

Nombre común	Nombre científico
Torcaza	*Columbina passerina*
Cuervo	*Corvus corax*
Pájaro azul	*Aphelocoma californica*
Cenzontle norteño	*Mimus polyglottos*
Güeribo	*Toxostoma cinereum*
Rascador cola verde	*Pipilo chlorurus*
Zacatonero garganta negra	*Amphispiza bilineata*
Carpintero del desierto	*Melanerpes uropygialis*
Carpintero mexicano	*Dryobates scalaris*
Cardenal norteño	*Cardinalis cardinalis*
Aura	*Cathartes aura*
Correcaminos norteño	*Geococcyx californianus*
Caracara Quebrantahuesos	*Caracara plancus*
Pinzón mexicano	*Haemorhous mexicanus*
Bolsero	*Icterus cucullatus*
Chacuaca	*Callipepla californica*
Perlita azul gris	*Polioptila caerulea*
Baloncillo	*Auriparus flaviceps*
Zafiro Bajacaliforniano	*Basilinna xantusii*
Matraca del desierto	*Campylorhynchus brunneicapillus*
Lelo	*Myiarchus cinerascens*

Mamíferos

Para el grupo de los mamíferos se obtuvo una riqueza de 5 especies, pertenecientes a cinco familias, donde cada una representa el 20.00% de la riqueza total.

Nombre común	Nombre científico
Zorra	*Urocyon cinereoargenteus*
Venado bura	*Odocoileus hemionus*
Ratón de abazones de Baja California	*Chaetodipus spinatus*
Liebre	*Lepus californicus*
Juancito	*Ammospermophilus leucurus*

Reptiles

En cuanto al grupo de los reptiles, se registró un total de 4 especies, pertenecientes a dos familias, donde cada una representa el 50.00% de la riqueza total.

Nombre común	Nombre científico
Cachora arenera	*Callisaurus draconoides*
Cachora negra panza azul	*Urosaurus nigricauda*
Huico tigre del noroeste	*Aspidoscelis tigris*
Huico de garganta anaranjada	*Aspidoscelis hyperythrus*

Derivado de la consulta realizada, se determinó que, de las 31 especies registradas, solamente dos de ellas se encuentra enlistada en dicha NOM, las cuales corresponden a *Callisaurus draconoides y Urosaurus nigricauda*, las cuales, quedan inmersas en la categoría de Amenazadas (A), y siendo pertenecientes al grupo de los reptiles, tal y como se muestra en la siguiente tabla.

No	Nombre común	Nombre científico	NOM-059-SEMARNAT-2010
1	Cachora arenera	*Callisaurus draconoides*	A
2	Cachora negra panza azul	*Urosaurus nigricauda*	A

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

Etapa de Preparación del Sitio

- **Flora**

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.

- **Fauna**

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 preparativas del sitio para la ejecución del proyecto. Este impacto fue valorado como *moderadamente significativo*, derivando su importancia principalmente a que no es reversible en el mediano plazo y que su recuperación sería sólo 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.

- **Aire**

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 limites máximo 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.

- **Suelo**

El efecto de este impacto está relacionado con la 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 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, teniendo la capacidad de albergar elementos naturales y seres vivos.

- **Agua**

Con la ejecución de las actividades de la etapa Preparación del sitio se afectará la captura de agua y distribución de los flujos hidrológicos dentro de la superficie en donde se ejecuten las actividades, esto ocasionado por la compactación del suelo, por lo tanto, se trata de 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 conexión con la naturaleza y Áreas comunes, las cuales, actuarán como una superficie donde se pueda realizar la captura de agua. Su importancia se debe a que se involucra un elemento ambiental de vital importancia en los ciclos del ecosistema.





- **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 75.591 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. 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 encuentra en áreas de San José del Cabo.

Etapa de Construcción

- **Flora**

El componente de la Flora, a diferencia de la etapa de preparación del sitio, durante la etapa de construcción sólo se verá impactado de manera positiva por la delimitación de las áreas específicas del proyecto que evitarán impactar otras superficies no solicitadas, y por lo tanto, sin autorización ambiental. Por lo tanto, durante la etapa de construcción, el componente flora se verá impacto de manera positiva.

- **Fauna**

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 y sus obras complementarias). 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.

- **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.





- **Suelo**

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.

- **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 conexión con la naturaleza y Área comunes, las cuales, actuarán como una superficie donde se pueda realizar la captura de agua.

- **Paisaje**

El impacto de la construcción del proyecto sobre la naturalidad del paisaje se debe a que el proyecto "Nine Palms Resort" 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.

Etapa de Operación y Mantenimiento

- **Flora**





Durante la etapa de operación del Proyecto no se presentarán interacciones relevantes para el componente de la Flora. Podemos destacar que las interacciones importantes se presentarán durante la etapa de preparación del sitio y de construcción.

- **Fauna**

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 conexión con la naturaleza, Áreas comunes. 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.

- **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.

- **Suelo**

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.

- **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.

- **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.

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 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 LA PROMOVENTE.

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

R E S U E L V E

PRIMERO. Dar por atendida la solicitud de mérito y **SE AUTORIZA DE MANERA CONDICIONADA** la MIA-P para el proyecto denominado **"NINE PALMS RESORT",** cambio de uso de suelo, preparación del sitio, construcción, operación y mantenimiento de áreas de conexión con la naturaleza en una superficie de 34.450 ha, 26 lotes tipo A con superficies diferentes con 2 niveles cada lote, 43 lotes tipo B con superficies diferentes con 2 niveles cada lote, vialidades de dos carriles, área de uso especial que se mantendrá sin intervención salvo que sea estrictamente necesario, 53 lotes tipo C para la construcción de viviendas residenciales, áreas comunes, un estacionamiento para uso común, 4 torres de departamentos en las cuales se incluyen una serie de 167 departamentos, alberca-bar, hotel turístico de 4 niveles con un total de 40 cuartos, amenidades de fin recreativo con un área, camino a la playa de libre acceso para el público con opción a estacionamiento y planta desalinizadora con una ocupación. Dando el total de una superficie general de **748,531.04 m²** ubicada en la Fracción 1-A, Lote 01 y Fracción 1-B, Lote 02, del predio Rustico San Luis, municipio de Los Cabos, Baja California Sur.

- **Áreas de conexión con la naturaleza**
  Las áreas de conexión con la naturaleza serán espacios dentro del desarrollo, intencionalmente para facilitar la interacción armónica entre los residentes y el entorno natural. Dentro de esta superficie se podrán realizar actividades como senderismo de bajo impacto, observación de aves, fotografías del paisaje, mindfulness, con lo cual, los residentes y visitantes podrán reducir el estrés, mejorar la salud física, fomentar la creatividad, generar una conexión social en un ambiente natural sin construcciones.

- **Lotes tipo A**
  Este concepto contempla la construcción de 26 lotes tipo A, con superficies diferentes con 2 niveles cada lote, ubicados en la parte centro del predio colindando las Lotes C y Vialidades. Este concepto se desarrollará en una superficie de 117,753.57 m², que corresponden al 15.01% del total del proyecto. Los Lotes de departamentos contarán con servicios de infraestructura urbana, acceso a la vialidad y estacionamiento.

- **Lotes tipo B**
  Se contempla la construcción de 43 Lotes tipo B, con superficies diferentes con 2 niveles cada lote, ubicados norte del predio colindando Área de uso especial, Lotes tipo A y Vialidades. Este concepto se desarrollará en una superficie de 96,746.38 m², que corresponden al 12.33%





del total del proyecto. Los Lotes de departamentos contarán con servicios de infraestructura urbana, acceso a la vialidad y estacionamiento.

- **Vialidades**
  La 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. Entre todas las áreas de vialidades, este concepto en conjunto pretende desarrollarse en una superficie de 89,865.28 m^2, que corresponden al 11.45% de la superficie total del proyecto.

- **Área de Uso especial**
  Se ha definido un Área de Uso Especial al sur del polígono del proyecto, delimitada en función de criterios topográficos y/o hidrológicos específicos, con el objetivo de conservar los recursos naturales presentes en el sitio, tales como la vegetación nativa, la fauna silvestre y el suelo. Esta área se mantendrá sin intervención, salvo que en fases posteriores del desarrollo del proyecto sea estrictamente necesario su uso para la implementación de elementos esenciales de infraestructura, como cruces o vialidades. Este concepto pretende desarrollarse en una superficie total de 59,499.73 m^2 (5.950 ha), que corresponden al 7.58% del total del mismo.

- **Lotes tipo C**
  Esta área incluye la división de 53 lotes tipo C para la construcción de viviendas residenciales con un tamaño diferente para cada una. Este concepto se pretende desarrollar en una superficie de 54,819.04 m^2, que corresponden al 6.99% de la superficie total del proyecto. Cada vivienda comprenderá una Planta baja, una Segunda planta, que contarán con los servicios básicos, y comprenderán los siguientes elementos:

- **Áreas comunes**
  En estas áreas no se realizarán construcciones; por lo que, se permitirá la reubicación de algunos ejemplares producto del rescate por las actividades de remoción de vegetación en las superficies del proyecto. La superficie de ocupación que se pretende dar será de 6,390.51 m^2, que corresponden al 0.81% de la superficie total del proyecto.

- **Estacionamiento**
  Si bien cada uno de los lotes contará con sus propios cajones, se establecerá un área denominada como Estacionamiento para uso común de los usuarios del Hotel, Alberca/bar y amenidades, y personal que lo requiera del desarrollo. El Estacionamiento pretende ubicarse en una superficie de 5,454.69 m^2 que comprenden el 0.70% de la superficie total del AP.

- **Departamentos**
  Este concepto se contempla la construcción **de 4 torres para departamentos**, en los cuales, se incluyen una serie de 167 departamentos. Este concepto se desarrollará en una superficie de 4,250.01 m^2 (0.425 ha), que corresponden al 0.54% del total del proyecto. Las torres de





departamentos comprenderán diferentes niveles de construcción, tal y como se muestra en la siguiente tabla.

Torre	No. de niveles	No. de departamentos
1	6	71
2	3	12
3	4	42
4	**4**	42
Total		**167**

- **Amenidades**
  El concepto Amenidades en total pretende desarrollarse en una superficie total de 1,061.82 m^2 (0.106 ha), que corresponden al 0.14% de la superficie total del proyecto.

- **Camino a la playa**
  Este concepto se destinará para el establecimiento de un camino pedestre de libre acceso para el público hacia la playa, donde, dicha superficie podrá ser empleada como estacionamiento para los vehículos de los visitantes donde se colocarán letreros referentes a restricciones de velocidad y el reglamento de uso. Este concepto pretende desarrollarse en una superficie total de 746.08 m^2, que comprenden el 0.10% de la superficie total del proyecto.

- **Agua Potable**
  El proyecto, pretende tener una demanda de agua durante la Operación y mantenimiento será abastecido a través de un Sistema de Osmosis Inversa, este sistema dará abasto a los requerimientos de agua potable, contemplando el 100.00% de su operación del proyecto, donde se contempla un volumen de agua 230.08 m^3/día para todo el desarrollo

- **PLANTA DESALINIZADORA**
  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 para potabilización, y posteriormente a su almacenamiento en una cisterna, de donde se abastecerá para uso y consumo.

- **POZOS DE EXTRACCIÓN**
  Tomando en cuenta que dentro del municipio de Los Cabos el abastecimiento de agua potable es limitado a causa de las condiciones de sobreexplotación que se encuentran los acuíferos de la zona, el proyecto plantea la construcción de 3 pozos de extracción de agua salada, a una profundidad de 60 metros, de acuerdo con el estudio de Prospección por agua subterránea realizado en el AP.

- **POZOS DE RECHAZO**





Así mismo, se contempla la construcción de 3 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. El presente sistema incorpora una tecnología innovadora basada en una bacteria facultativa de origen natural, no modificada genéticamente.

Esta bacteria, en constante reproducción, es un elemento central del proceso y se encuentra protegida por la patente estadounidense US Green Patent A. Su uso permite optimizar la eficiencia del tratamiento y garantiza un desempeño sostenible y seguro, diferenciando significativamente este sistema dentro del sector.

- **PLANTA DE TRATAMIENTO DE AGUAS RESIDUALES (PTAR)**
  Esta comprenderá una superficie total de 100.00 m^2; 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.

- **ACCESO Y VIALIDADES INTERNAS**
  Este concepto se destinará para el establecimiento de un camino pedestre de libre acceso para el público hacia la playa, donde, dicha superficie podrá ser empleada como estacionamiento para los vehículos de los visitantes donde se colocarán letreros referentes a restricciones de velocidad y el reglamento de uso. Este concepto pretende desarrollarse en una superficie total de 746.08 m^2 (0.075 ha), que comprenden el 0.10% de la superficie total del proyecto.

DOSIFICACIÓN DE SUPERFICIES DEL PROYECTO

No.	Concepto	Superficie (m^2)
1	Áreas de conexión con la naturaleza	344,502.63
2	Lotes tipo A	117,753.57
3	Lotes tipo B	96,746.38
4	Vialidades	89,865.28
5	Área de uso especial	59,499.73
6	Lotes tipo C	54,819.04
7	Áreas comunes	6,390.51
8	Estacionamiento	5,454.69
9	Departamentos	4,250.01
10	Alberca/bar	2,134.37
11	Hotel	1,106.92
12	Amenidades	1,061.82



13	Camino a la playa	746.08
14	Planta desalinizadora	100.00
15	PTAR	100.00
15	**Total**	**784,531.04**

SEGUNDO. Esta Resolución se refiere únicamente a los aspectos ambientales originados por la ejecución del Proyecto a desarrollarse en una superficie total de **748,531.04 m²**, cuyo polígono se encuentra delimitado por las coordenadas UTM, de los vértices que se muestran en la siguiente tabla:

Cuadro de construcción del Área del Proyecto (AP)		
Vértice	**Coordenadas UTM, WGS84, Zona 12Q**	
	X	**Y**
1	655333.0700	2563281.7900
2	655048.2813	2563009.3721
3	655020.7140	2563027.8247
4	654770.6797	2563264.3297
5	654113.6200	2563920.6200
6	653612.9083	2564529.9382
7	653888.8515	2564756.9194
8	654037.1308	2564586.9711
9	654451.4316	2564138.0237
10	654941.6454	2563603.0864
11	655033.1018	2563528.0155
Superficie: 784,531.04 m²		

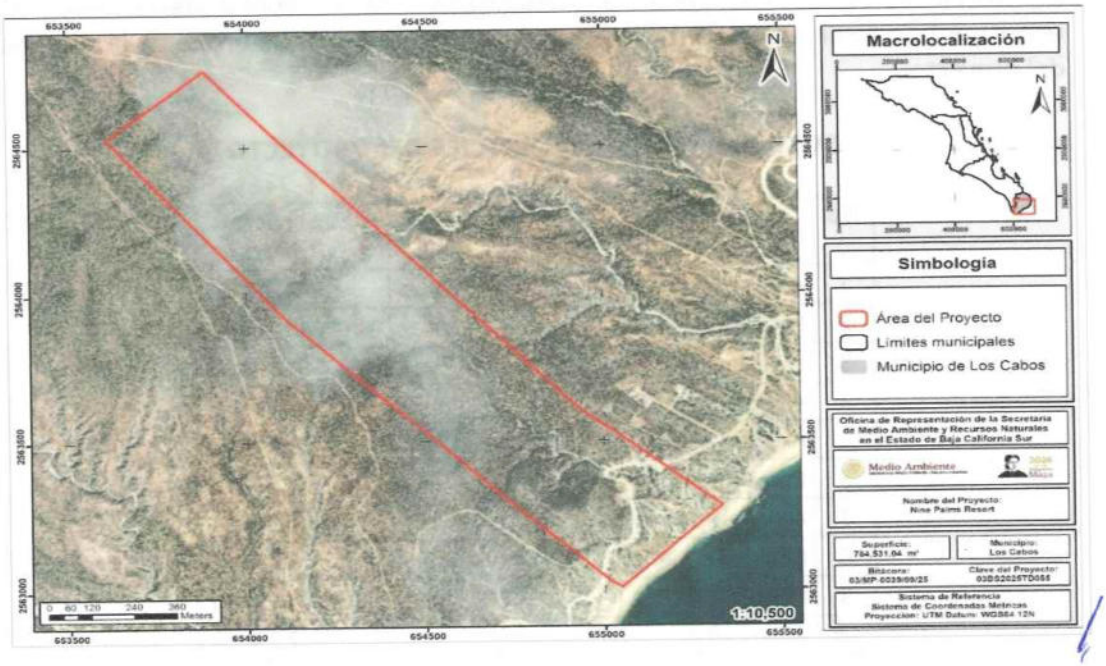
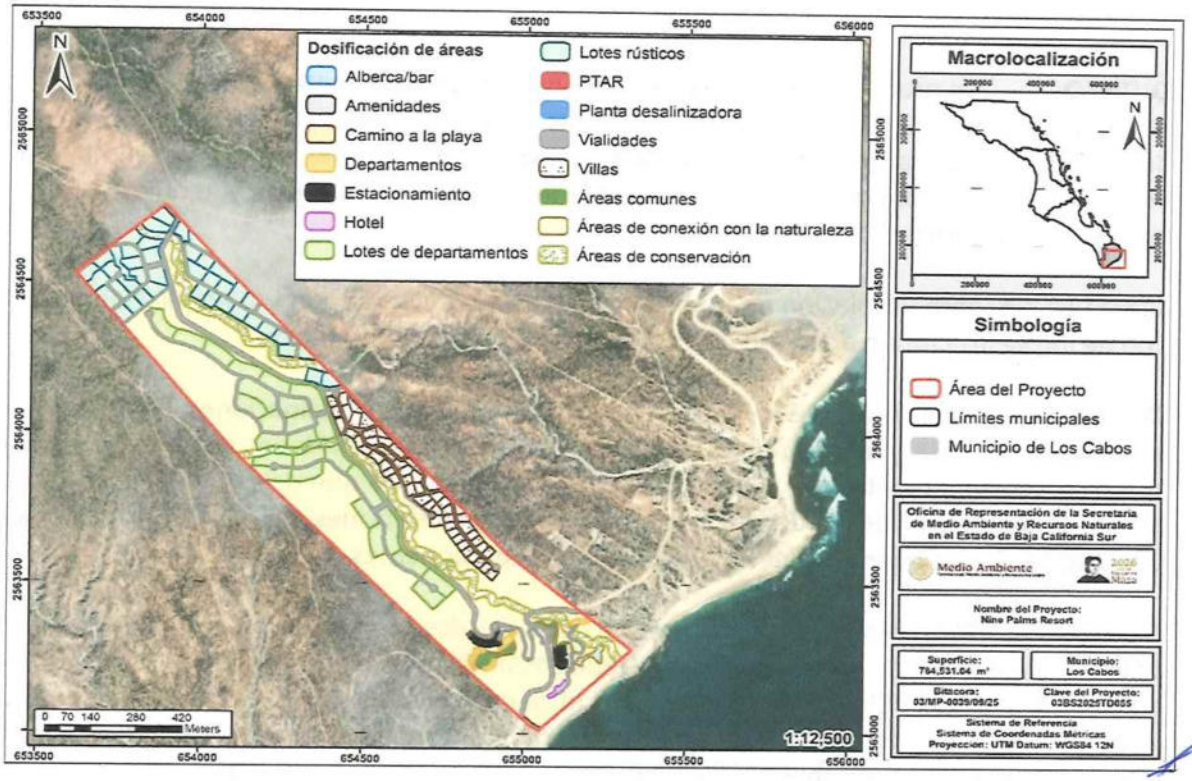


Imagen satélite del polígono donde se desarrollará el proyecto.



Distribución del proyecto por elementos.

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 del promovente, previa acreditación de haber cumplido satisfactoriamente con todos los Términos y Condicionantes de la presente Resolución, así como las medidas de mitigación y/o compensaciones establecidas por el promovente en la MIA-P. Para lo anterior, deberá solicitar por escrito a esta 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 la promovente, el cual deberá detallar la relación pormenorizada de la forma y resultados alcanzados, en el cumplimiento a los Términos y Condicionantes establecidos en la presente Resolución. Éste podrá ser sustituido por el documento oficial emitido por la PROFEPABCS, a través del cual, dicha instancia haga constar la forma como el promovente ha dado cumplimiento



a los Términos y Condicionantes establecidos en la presente autorización. 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. 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. 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 RMEIA la presente autorización se refiere única y exclusivamente a los aspectos ambientales de las obras y actividades descritas en esta Resolución. Es obligación de la promovente tramitar y obtener otras autorizaciones, concesiones, licencias, permisos, autorizaciones y similares que sean requisito para la realización de las obras y actividades autorizadas mediante la presente Resolución, ante otras autoridades en el ámbito de su competencia.

Queda bajo la más estricta responsabilidad del promovente la validez de los contratos civiles, mercantiles o laborales que se hayan firmado para la legal operación de esta autorización, así como su cumplimiento y consecuencias legales que corresponda aplicar a la SEMARNAT y/o a otras autoridades Federales, Estatales o Municipales.

Si durante el desarrollo de la actividad de construcción y/o modificación, se produce por consecuencia de éstas, alguna afectación o daños a la población, inmuebles y/o al entorno de los





vecinos, la responsabilidad de las medidas de carácter correctivo o preventivo, así como cualquier reparación correrá por cuenta del promovente con independencia de deber informar a esta autoridad del evento para en su caso tomar medidas correspondientes.

DÉCIMO. La aplicación y cumplimiento de las Medidas Preventivas y de Mitigación propuestas en la MIA-P, son de carácter obligatorio para 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 paulatina, disminuyendo con esto el tiempo de exposición del suelo a los factores climáticos (lluvia principalmente) con los consecuentes riesgos de





Actividad	Factor ambiental	Elemento atendido	Medida
			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	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, que está prohibida la introducción de fauna doméstica ya que le genera competencia a la fauna nativa.
		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





Actividad	Factor ambiental	Elemento atendido	Medida
			está prohibida la introducción de fauna doméstica ya que le genera competencia a la fauna nativa.
			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 del sitio	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





Actividad	Factor ambiental	Elemento atendido	Medida
			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.
			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





Actividad	Factor ambiental	Elemento atendido	Medida
			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.
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.





Actividad	Factor ambiental	Elemento atendido	Medida
			Se deberán realizar las actividades de manera paulatina para permitir el desplazamiento de la fauna y para evitar la mortalidad incidental de animales.
			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 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





Actividad	Factor ambiental	Elemento atendido	Medida
			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.
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





Actividad	Factor ambiental	Elemento atendido	Medida
			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.
			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.
		Desplazamiento	Se ejecutará un Programa de ahuyentamiento,





Actividad	Factor ambiental	Elemento atendido	Medida
Operación	Fauna	de fauna	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.
			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. 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 la 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. 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.

14. 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.

15. En caso de que se requiera aprovechar y trasladar las materias primas forestales, el titular de la presente autorización deberá tramitar ante esta ORSEMARNATBCS la documentación correspondiente.

16. Para el caso de utilizar baterías para almacenar la energía de los paneles solares, la 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 ORESEMARNATBCS y a la PROFEPABCS.





17. 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.

18. 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.

19. El promovente deberá contratar una empresa especializada para dar mantenimiento a las plantas de tratamiento de aguas residuales y remitir a esta ORESEMARNATBCS 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.

20. 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.

21. 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.

22. 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.

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

24. 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.





22. 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, 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, 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, la 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 la 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, la 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 la 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 la 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. El promovente no podrá ni deberá impedir el libre acceso a la Zona Federal Marítimo Terrestre.

32. La 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.

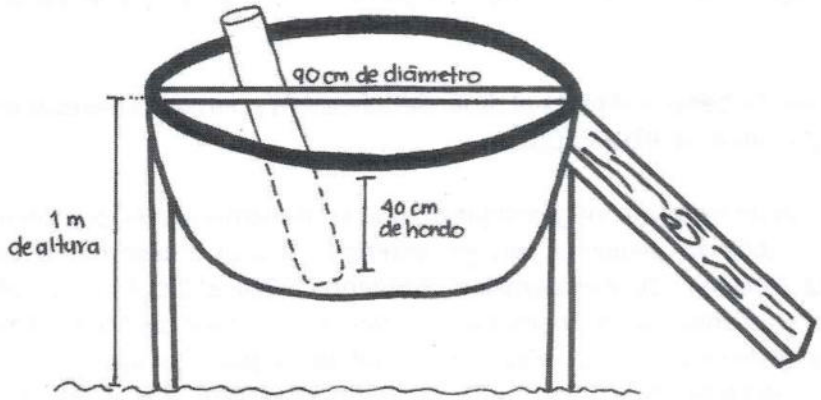
Las medidas de compensación que se establezcan y, en su caso, sean autorizadas en el presente Resolutivo, podrán ser sustituidas por la ejecución de obras y actividades previstas en los proyectos de restauración contemplados en el citado Programa Nacional. La implementación de dichos instrumentos dará 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.

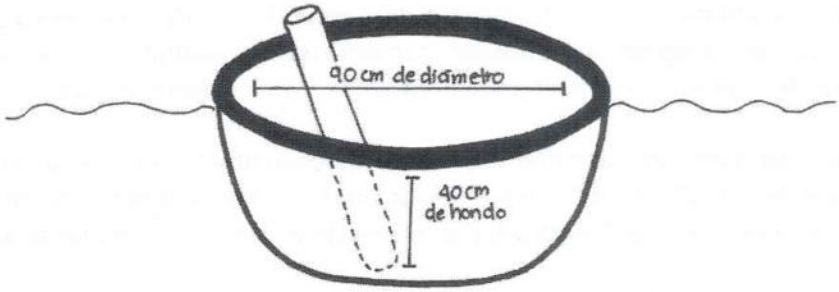
Partiendo de este punto el Promovente deberá de distribuir en las superficies que se encuentren destinadas para Reubicación de flora y fauna, abrevaderos de barro, los cuales deberá llenar con agua potable y servirán como abrevaderos para la fauna silvestre local.

Dichos abrevaderos deberán de ser colocados a 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 número 1 levantado 1.0 metros a partir del nivel del suelo.



B) Tipo de olla o abrevadero número 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), 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 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. La 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, el promovente deberá ingresar por escrito a esta ORESEMARNATBCS, 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 27)** 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. 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. 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. 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, 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 la promovente desista de la ejecución del proyecto. De la misma manera deberá presentar las respectivas autorizaciones en los diferentes niveles de gobierno.

DUODÉCIMO. 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 del promovente es personal. De acuerdo con lo establecido en el Artículo 49, segundo párrafo del REIA en el cual dicho ordenamiento dispone que el promovente deba dar aviso a la Secretaría del cambio en la titularidad de su proyecto. Esta ORE-SEMARNAT-BCS dispone que en caso de que tal situación ocurra y que el promovente pretenda transferir la titularidad de su propiedad, el contrato de transferencia de la propiedad deberá incluir la obligación total o la obligación solidaria del cumplimiento de los términos y condicionantes establecidos en la presente Resolución y tal situación deberá comunicarla por escrito a esta autoridad.

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 del 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. 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 PROFEPABCS 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. 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, 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, la 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 Friends And Family LLC 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. Al teléfono [redacted] o al correo electrónico [redacted] o [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/locr/mjrh

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.4S.1.048/2025**.

