

PROFEPA
RECIBIDO
19 OCT 2025
OFICINA DE REPRESENTACIÓN DE PROTECCIÓN AMBIENTAL
GESTIÓN TERRITORIAL EN EL ESTADO DE BAJA CALIFORNIA SUR
Hora: 1:30 Anexos en Original: SA
Copias Simples: SA Copias a Color: SA
Otros: SA Recibió:

Oficina de Representación en Baja California Sur
Unidad de Gestión Ambiental

Clave de Proyecto: 03BS2025TD073
Bitácora: 03/MP-0003/11/25

Oficio ORE.SEMARNAT-BCS.**02032**/26
Asunto: Resolución Manifestación de Impacto Ambiental

La Paz, Baja California Sur a 21 de septiembre de 2026

Recibí original
01-10-2026
[redacted]
I. Yossel Hdez. Flores

CARLOS RAMÓN ÁLVAREZ GONZÁLEZ
[redacted]

VISTO: Para resolver el expediente con número 03/MP-0003/11/25 respecto del Procedimiento de Evaluación y Resolución de la Manifestación de Impacto Ambiental Modalidad Particular incluyendo sus anexos e información adicional de la obra denominada **"Estancia Las Ánimas"** consiste en la Preparación del sitio, Construcción y Operación y mantenimiento de un Desarrollo inmobiliario en ecosistemas costeros, específicamente siendo un Conjunto residencial y sus obras asociadas, el cual, contempla elementalmente los siguientes conceptos: Áreas verdes, Amenidades, Residencial familiar, Obra de protección, Vialidad, Residencial medio, Patio y Acceso; todo ello a desarrollarse en una superficie total de 87,386.64 m^2 (8.739 ha), ubicado a 3.78 km al sureste del centro de la localidad de San José del Cabo, geopolíticamente en el municipio de Los Cabos, estado Baja California Sur.

Para los efectos de la presente Resolución, en lo sucesivo, a Carlos Ramón Álvarez González se le nombrará el **promovente**, la actividad pretendida será nombrada el **Proyecto** y la Manifestación de Impacto Ambiental Modalidad Particular, incluyendo sus anexos, serán designada como la **MIA-P**; y,

RESULTANDO

I. Que con fecha 04 de noviembre de 2025, ingresó en esta Oficina de Representación de la SEMARNAT en Baja California Sur (ORE), el trámite SEMARNAT-04-002-A: Recepción, Evaluación y Resolución de la Manifestación de Impacto Ambiental en su modalidad particular No incluye actividad altamente riesgosa, con solicitud adjunta así como anexos y la MIA-P del proyecto, a fin de dar cumplimiento a lo establecido en los artículos 4°, 5°, fracciones II y X; 28, fracciones IX y X; 30, párrafo primero; 34 y 35 de la LGEEPA; así como 2°, 4°, fracción I; 5°, incisos Q) y R), fracción I; 9°, 10, fracción II; 12, 17, 21, 22, 37, 38, 44, 45, fracción II, 47 y 57 del (REIA).

II. Que con fecha 10 de noviembre de 2025, se recibió en esta Oficina de Representación (ORE) de la Secretaría de Medio Ambiente y Recursos Naturales en el Estado de Baja California Sur, escrito libre mediante el cual el promovente adjunta evidencia de la publicación del extracto del proyecto en el periódico el Sudcaliforniano efectuada del día *10 al 16 de noviembre de 2025*, en cumplimiento a lo dispuesto en el artículo 34, fracción I de la Ley General del Equilibrio Ecológico y la Protección al



Edif. Víctor Alfredo Bermúdez Almada. Melchor Ocampo # 1045, Col. Centro, La Paz, B.C.S. C.P. 23000
Tel: 612 123 9300 www.gob.mx/semarnat



Ambiente (LGEEPA), así como en el Acuerdo por el que se dan a conocer las medidas de simplificación administrativa y se expiden los formatos de los trámites que se indican, de la Secretaría de Medio Ambiente y Recursos Naturales, publicado en el Diario Oficial de la Federación el 02 de febrero de 2022.

III. Que el 13 de noviembre de 2025, la SEMARNAT publicó en el número DGIRA/0052/25 de la Gaceta Ecológica y en portal *https://sinat.semarnat.gob.mx:8443/Gacetas/archivos2025/gaceta_0052-25.pdf*, el listado de proyectos sometidos al Procedimiento de Evaluación de Impacto y Riesgo Ambiental durante el periodo comprendido del 06 al 12 de noviembre 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 las atribuciones que le confieren los artículos 3, inciso A, fracción VII, sub inciso a), 41 y 42, fracciones XXXV Inciso c), XXXVI y LIX, del Reglamento Interior de la Secretaría de Medio Ambiente y Recursos Naturales, diera inicio a la Evaluación de Impacto Ambiental del proyecto.

IV. Que con fecha 12 de noviembre del 2025, una vez integrado el expediente del proyecto registrado con el número 03/MP-0003/11/25, ésta ORE puso a disposición del público en el Centro Documental, sita en calle Melchor Ocampo # 1045, C. P. 23000, Col. Centro, La Paz, B. C. S., con el fin de garantizar el derecho de la participación social dentro del procedimiento de evaluación de impacto ambiental con fundamento en lo dispuesto por los artículos 34 primer párrafo de la LGEEPA y 40 del REIA.

V. Que con fecha 16 de febrero de 2026 esta ORE notificó el ingreso 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.0357/26, 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 17 de febrero de 2026.
- OFICIO ORE.SEMARNAT-BCS.0358/26, dirigido al Ing. Julio César Villarreal Trasviña, Director local de la comisión nacional del agua (CONAGUA) en el estado de Baja California Sur. Dicha solicitud fue recibida el 17 de febrero de 2026.

VI. Que el 13 de febrero de 2026, mediante oficio ORE.SEMARNAT-BCS.0355/2026, notificado el 17 de febrero de 2026 esta ORE solicitó información adicional al promovente, otorgándole un plazo de 60 días hábiles. Dicha información consiste en lo siguiente:

1. *En la MIA-P no hace referencia a la presencia de la mascarita peninsular, Geothlypis beldingi, en el sistema ambiental o incluso en el área del proyecto. La especie está catalogada como En Peligro de Extinción (P) en la NORMA OFICIAL MEXICANA NOM-059-SEMARNAT-2010, protección ambiental- Especies nativas de México de flora y fauna silvestres – Categorías de riesgo y*





Especies nativas de México de flora y fauna silvestres – Categorías de riesgo y especificaciones para su inclusión o cambio-lista de especies en riesgo, es decir que su área de distribución o el tamaño de su población ha disminuido drásticamente poniendo en riesgo su viabilidad biológica en todo su hábitat natural, debido a factores tales como la destrucción o modificación drástica del hábitat, aprovechamiento no sustentable, enfermedades o depredación, entre otros. Por lo anterior, deberá revisar y ampliar la información presentada en el Capítulo IV de la MIA-P.

2. *Al no haber identificado la probable presencia de la especie en el área del proyecto, no se identificaron impactos a la especie o su hábitat; y tampoco se proponen medidas preventivas o de mitigación. Por lo anterior deberá subsanar esos faltantes en los Capítulos V y VI de la MIA-P.*

VII. Que con fecha 26 de febrero de 2026, se recibió en esta ORE respuesta de la Oficina de Representación para la Protección Ambiental de la PROFEPA en Baja California Sur mediante Oficio PFPA/10/295/2026 de fecha 19 de febrero de 2026, el cual cita entre otros asuntos:

" ... Por lo que se indica que después de una búsqueda exhaustiva a los archivos y bases de datos con los que cuenta esta Unidad Administrativa no se encontró procedimiento administrativo abierto al proyecto antes mencionado..."

VIII. Que el 13 de mayo de 2026, se recibió en esta ORE información adicional requerida a través del oficio ORE.SEMARNAT-BCS. 0355/2026 de fecha 13 de febrero de 2026, correspondiente al proyecto identificado con clave 03BS2025TD073 y bitácora 03/MP-0003/11/25, a efecto de dar continuidad al procedimiento de evaluación en materia de impacto ambiental.

IX. Que con fecha 28 de mayo de 2026, se recibió en esta ORE respuesta de la Dirección Local de la Comisión Nacional del Agua en Baja California Sur mediante Oficio No: B00.903.04.-0577 de fecha 12 de marzo de 2026, el cual cita entre otros asuntos:

" ... Asimismo, de la revisión de la hidrología de la zona, se observan dos corrientes de agua superficial que cruzan por la zona del proyecto, por lo que el proyecto "Estancia Las Ánimas" se encuentra afectado por escurrimientos pluviales y provoca que la superficie del proyecto se encuentre en una zona de riesgo por inundaciones ante avenidas extraordinarias asociadas principalmente a la ocurrencia de lluvias asociadas a fenómenos hidrológicos extremos..."

"... No se omite mencionar que para la implementación de una Planta de Tratamiento de Aguas Residuales (PTAR), obtener el permiso correspondiente a el trámite CONAGUA-01-001 "Permiso de descarga de aguas residuales" dando cumplimiento a la NOM-001-SEMARNAT-2021 en caso de que dichas aguas sean vertidas en un bien nacional administrado por la CONAGUA ..."

X. Que mediante oficio ORE.SEMARNAT-BCS.1331/26, de fecha 24 de junio de 2026 y notificado el 29 de junio de 2026, la SEMARNAT determinó ampliar el plazo de evaluación de la MIA-P del proyecto "Estancia Las Ánimas".



Edif. Victor Alfredo Bermúdez Almada. Melchor Ocampo # 1045, Col. Centro, La Paz, B.C.S. C.P. 23000
Tel: 612 123 9300 www.gob.mx/semarnat



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, organizaciones no gubernamentales o autoridades Federales, Estatales o Municipales y

CONSIDERANDO

1. Que con fundamento en lo establecido en los artículos 8°, párrafo segundo, de la Constitución Política de los Estados Unidos Mexicanos; 32 Bis, fracciones 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 Secretaría de Medio Ambiente y Recursos Naturales, publicado en el Diario Oficial de la Federación el 14 de marzo de 2025; 4° y 5°, fracciones II y X; 28, fracciones IX y X; 30, párrafo primero; 34 y 35, párrafos primero, segundo, tercero y cuarto, fracción II, de la Ley General del Equilibrio Ecológico y la Protección al Ambiente (LGEEPA); así como 2°, 4°, fracción I; 5°, incisos Q) y R), fracción I; 9°, 10, fracción II; 12, 17, 21, 22, 37, 38, 44, 45, fracción II, 47 y 57 de su Reglamento en Materia de Evaluación del Impacto Ambiental (REIA), esta Oficina de Representación de la Secretaría de Medio Ambiente y Recursos Naturales en el Estado de Baja California Sur, en el ejercicio de sus atribuciones, es competente para evaluar el impacto ambiental de las obras y actividades sometidas al procedimiento de evaluación de impacto ambiental y emitir la resolución correspondiente.

2. Que el artículo 5°, fracción X, de la Ley General del Equilibrio Ecológico y la Protección al Ambiente establece como facultad de la Federación la evaluación del impacto ambiental de las obras o actividades a que se refiere el artículo 28 de dicha Ley y, en su caso, la expedición de las autorizaciones correspondientes. En ese sentido, las obras y actividades que integran el Proyecto son de competencia federal en materia de evaluación del impacto ambiental, al ubicarse en los supuestos previstos en el artículo 28, fracciones IX y X, de la LGEEPA, en relación con el artículo 5°, incisos Q) y R), fracción I, de su Reglamento en Materia de Evaluación del Impacto Ambiental, al consistir en un desarrollo inmobiliario que afecta ecosistemas costeros y contemplar obras y actividades con incidencia en zonas federales.

3. Que la Dirección General de Impacto y Riesgo Ambiental y las Oficinas de Representación de la Secretaría cuentan con las facultades para, en su caso, autorizar las obras o actividades que hayan sido sometidas a evaluación de impacto ambiental, la de imponer condicionantes entre las cuales se encuentra la de incluir programas de trabajo que vayan dirigidas al cumplimiento de las medidas de prevención, mitigación y, en su caso, compensación y que el artículo 42 en sus fracciones XXXV inciso c), XXXVI y LIX del Reglamento Interior de la Secretaría del Medio Ambiente y Recursos Naturales otorgan facultades para resolver en Materia de Impacto Ambiental.

4. Que esta ORE-SEMARNAT-BCS en cumplimiento con lo establecido en el artículo 35 de la LGEEPA y 12 de su REIA, una vez presentada la MIA-P inició el procedimiento de evaluación para lo cual revisó que la solicitud se ajustara a las formalidades previstas, por lo que una vez integrado el expediente respectivo, se sujetó a lo que establece el Ordenamiento Ecológico General del Territorio, Programa de





Desarrollo Urbano, las declaratorias de Áreas Naturales Protegidas, Normas Oficiales Mexicanas y las demás disposiciones jurídicas que resulten aplicables. Asimismo, se consideraron y evaluaron los posibles efectos de las obras y actividades en el ecosistema considerando el conjunto de elementos que lo conforman y no únicamente los recursos que en su caso serían sujetos

5. Asimismo, el Proyecto se vincula con el supuesto previsto en el artículo 5, inciso Q) del REIA, al consistir en la construcción y operación de un desarrollo inmobiliario que afecta un ecosistema costero, cuyas obras y actividades son susceptibles de generar impactos ambientales sobre los componentes físicos y biológicos presentes en el área del Proyecto y su zona de influencia.

6. Que con base en las consideraciones expuestas, ORE procedió a evaluar el impacto ambiental que pudiera ocasionar el desarrollo del Proyecto, bajo lo establecido en la normatividad aplicable destacando lo que a continuación se transcribe directamente de la MIA-P :

A. CARACTERÍSTICAS DEL PROYECTO.

El proyecto titulado como "Estancia Las Ánimas" consiste en la Preparación del sitio, Construcción y Operación y mantenimiento de un Desarrollo inmobiliario en ecosistemas costeros, específicamente siendo un Conjunto residencial y sus obras asociadas, el cual, contempla elementalmente los siguientes conceptos: Áreas verdes, Amenidades, Residencial familiar, Obra de protección, Vialidad, Residencial medio, Patio y Acceso; todo ello a desarrollarse en una superficie total de 87,386.64 m2 (8.739 ha), ubicado a 3.78 km al sureste del centro de la localidad de San José del Cabo, geopolíticamete en el municipio de Los Cabos, estado Baja California Sur.

B. ASPECTOS ABIÓTICOS.

Clima. En el SA definido para el proyecto se reporta la incidencia de 6 subtipos de climas, los cuales corresponden a Muy seco cálido (BW(h')hw(x')), Seco semicálido (BS0hw(w)), Seco cálido (BS0(h')hw), Templado subhúmedo (C(w0)), Semiseco semicálido (BS1hw) y Muy seco muy cálido (BW(h')w). Este tipo de clima corresponde al grupo de los secos seco; que caracteriza a un área donde la manifestación de los elementos meteorológicos (precipitación, temperatura) presentan condiciones tales que la evaporación excede a la precipitación y se presenta una temperatura media anual mayor a 22 °C y con una temperatura del mes más frío mayor a 18 °C. Este tipo de clima es el característico del AP y se desarrolla en una superficie de 18,371.240, que representan el 36.37% de la superficie total del SA, siendo el subtipo de clima con mayor distribución.

Temperatura. Temperatura máxima anual 31.8 °C. La temperatura máxima se encuentra dentro de los 27.6 °C a los 34.4 °C, siendo el mes de enero el que presenta la temperatura más baja y los meses de junio y julio los que presentan la temperatura más alta. Temperatura media anual 24.5 °C. La temperatura media se encuentra dentro de los 19.6 °C a los 29.3 °C, siendo el mes de enero como el más frío y el mes de agosto como el de la temperatura más cálida. Temperatura mínima anual 17.1 °C. La temperatura mínima oscila dentro de los 11.6 °C a los 23.3 °C con el mes de enero el más frío y el mes de agosto el más cálido.



Edif. Victor Alfredo Bermúdez Almada. Melchor Ocampo # 1045, Col. Centro, La Paz, B.C.S. C.P. 23000
Tel: 612 123 9300 www.gob.mx/semarnat



Precipitación. A nivel SA, tenemos que los meses con mayor precipitación corresponden a los meses agosto y septiembre con 85.2 y 167.8 mm, respectivamente; mientras que los meses con menor precipitación son abril y mayo con 0.1 mm para ambos, teniendo una precipitación promedio anual de 355.5 mm.

Ciclones tropicales. Entre los huracanes que en los últimos 20 años han impactado más el sur de la Península de Baja California se encuentran: John (2006) de categoría 3 y Henriette (2007) de categoría 2, Jimena (2009) de categoría 4, Dora (2011) de categoría 4, Paul (2012) categoría 2, Norbert (2014) categoría 2, Odile (2014) categoría 4, Depresión tropical No. 6 (2015) y Blanca (2015) categoría 4, Tormenta tropical Javier (2016), Tormenta Tropical Lidia (2017), Tormenta Tropical Bud (2018), Depresión Tropical Sergio (2018), Lorena de categoría 1 (2019), Depresión Tropical 4-E, Genevieve de categoría 1 Depresión Tropical Hernán (2020) y Tormenta Tropical Enrique, Tormenta Tropical Kevin, Olaf de categoría 2 (2021), Kay de categoría 1 (2022), el huracán Norma de categoría 1 (2023) y recientemente Ileana como Depresión Tropical (2024) (CONAGUA, 2025).

Suelos. En las superficies del SA, se registra la presencia de 6 tipos de suelo, correspondientes a Leptosol eútrico (LPeu), Regosol eútrico (RGeu), Fluvisol eútrico (FLeu), Zona urbana (ZU), Solonchack yérmico (SCye) y Arenosol (AR). Leptosol eútrico – LPeu El término Leptosol deriva del vocablo griego "leptos" que significa delgado, haciendo alusión a su espesor reducido. El material original puede ser cualquiera tanto rocas como materiales no consolidados con menos del 10% de tierra fina. Aparecen fundamentalmente en zonas altas o medias con una topografía escarpada y elevadas pendientes. Se encuentran en todas las zonas climáticas y, particularmente, en áreas fuertemente erosionadas. Dentro del Sistema Ambiental, este tipo de suelo se desarrolla en una superficie de 23,495.992 ha, que corresponde al 46.51% del total del SA, siendo el tipo de suelo con mayor distribución. Regosol eútrico – RGeuç. Se caracterizan por ser suelos con muy poco desarrollo. El material que los forma tiene una gran semejanza con el que les ha dado origen, debido a que prácticamente no ha sido afectado por procesos edáficos. En la región montañosa se encuentran limitados en profundidad por roca. También se encuentran en las llanuras y las mesas de las inmediaciones de la microcuenca, en donde pueden alcanzar profundidades superiores a un metro (INEGI, 1995). Dentro del Sistema Ambiental, este tipo de suelo se desarrolla en una superficie de 20,981.883 ha, que corresponde al 41.54% del total del SA.

Geología. Con base a la carta geológica escala 1:250,000 (INEGI, 2011), al interior del SA definido para el proyecto se desarrollan 11 tipo de rocas, correspondientes a Granodiorita-Tonalita (K(Gd-Tn)), Conglomerado (Q(cg)), Aluvial (Q(al)), Granito (T(Gr)), Granodiorita (K(Gd)), Arenisca (Tpl(ar)), Lutita-Arenisca (Tpl(lu-ar)), Brecha sedimentaria (Tpl-Q(bs)), Complejo metamórfico (M(C.Met.)), Arenisca-Conglomerado (Q(ar-cg)) y Eólico (Q(eo)). Granodiorita-Tonalita – K(Gd-Tn). La tonalita es una roca ígnea plutónica, se caracteriza por la abundancia de cuarzo y plagioclasa como minerales félsicos, y biotita y anfíbol como minerales máficos. Sin embargo, en este caso el porcentaje de feldespato potásico es mucho menor que el de plagioclasas. En relación con las granodioritas están se derivan de las dioritas, compuestas principalmente por cuarzo, plagioclasa (normalmente oligoclasa o andesina),



Edif. Victor Alfredo Bermúdez Almada. Melchor Ocampo # 1045, Col. Centro, La Paz, B.C.S. C.P. 23000
Tel: 612 123 9300 www.gob.mx/semarnat



feldespato potásico en un porcentaje subordinado a la plagioclasa y como máficos más frecuentes biotita y anfíbol. El índice de color de esta roca (5-25%) suele ser ligeramente superior al del monzogranito. Esta roca se desarrolla en una superficie de 20,968.735 ha, que representan el 41.51% de la superficie total del SA, siendo este el de mayor superficie dentro del mismo.

Sismicidad. El Golfo de California o Mar de cortés es una zona sismogénica. Allí se produce un promedio de 18 sismos por año, entre magnitudes 2.9 y 7, todos ellos ocurren a poca profundidad. La sismicidad en el Golfo de California se asocia con el sistema de fallas a lo largo del golfo y a transición de la margen sureste-este de la Península de Baja California. De acuerdo a lo anterior podemos decir que la mayor actividad sísmica en la región se produce en el mar, por lo tanto, en el AP es muy poco probable que se origine algún sismo.

Fallas y zonas de fracturación. Para poder determinar si en el AP existe algún tipo de falla o fractura geológica, con el apoyo del conjunto de datos Geológicos vectoriales, escala 1:250,00 Serie I de INEGI se realizó la sobreposición del AP con la información geológica de INEGI de donde podemos decir lo siguiente: En lo que respecta al sistema de fallas respecto a la ubicación donde se pretende desarrollar el proyecto, no se identificaron ningún tipo, ya que la más cercana se ubica aproximadamente a 233.35 m al noroeste del AP. Referente a zonas de fracturación de igual manera al interior del AP no se identificó ninguna fracturación, la más cercana se ubica aproximadamente a 1.45 km al noreste de la superficie.

Fisiografía. Conforme a lo anterior, el SA del proyecto se encuentra formando parte de la porción sur de la Provincia Fisiográfica denominada Discontinuidad C: Del Cabo, la cual, se extiende al sur del Trópico de Cáncer y es la parte final de la Provincia. Por el noroeste colinda con la discontinuidad Llanos de la Magdalena, único límite continental, hacia el oriente limita con el Golfo de California, en el sureste con el Océano Pacífico y por el sur con el Océano Pacífico y el Golfo de California. La discontinuidad del Cabo ocupa una superficie de 7,612.7 km2 y se ubica en una porción del municipio de La Paz y en la totalidad del municipio de Los Cabos. Los sistemas de topoformas de esta región difieren de los demás de las provincias en cuanto a la orientación de sus principales ejes estructurales que son de norte a sur.

Topoformas. En este sentido, al interior del SA, se presentan 5 sistemas de topoformas correspondientes a Sierra alta, Meseta compleja con cañadas, Sierra baja de laderas tendidas con lomeríos, Llanura aluvial y Lomerío escarpado con cañadas. Con base en el Diccionario de Datos Fisiográficos publicado por el INEGI (2002). A continuación, se presenta la descripción de cada uno de los sistemas de topoformas en el SA.

Sierra alta

Se define de la parte como una línea de montañas con una altitud mayor al entorno geográfico, conformada por rocas de origen diverso. Se distribuye en una superficie de 23,627.608 ha, que



Edif. Victor Alfredo Bermúdez Almada. Melchor Ocampo # 1045, Col. Centro, La Paz, B.C.S. C.P. 23000
Tel: 612 123 9300 www.gob.mx/semarnat



corresponde al 46.77% de la superficie total del SA, siendo el sistema de topoformas con mayor distribución.

Meseta compleja con cañadas

Esta topoforma se define por ser un terreno elevado y llano, a través de este encontramos valles cortados (cañones) con paredes casi verticales y con pequeños escurrimientos que corren en el fondo. Dentro del SA, este tipo de topoforma se distribuye en una superficie de 9,894.276 ha, que corresponde al 19.59% de la superficie total.

Sierra baja de laderas tendidas con lomeríos

Esta topoforma se ubica distribuida entre los 10 y 300 msnm, estructuralmente se caracteriza por ser una línea de montañas con elevaciones poco considerables en el terreno geográfico, con laderas altas a través de lomeríos y sin pendientes tan abruptas. Dentro del SA, este tipo de topoforma se distribuye en una superficie de 8,069.862 ha, que corresponde al 15.98% de la superficie total.

Llanura aluvial

Se encuentra en la desembocadura de la subcuenca, en la parte central baja que ocurre entre los 0 y 100 msnm. Esta se caracteriza por ser un área sin elevaciones o depresiones prominentes, el material que la conforma es fragmentario, no consolidado, transportado y depositado. Dentro del SA, este tipo de topoforma se distribuye en una superficie de 6,466.084 ha, que corresponde al 12.80% de la superficie total, y siendo el tipo de topoforma que se desarrolla en el AP.

Lomerío escarpado con cañadas

Corresponde a un conjunto de lomas, a través de este encontramos valles cortados (cañones) con paredes casi verticales y con pequeños arroyos corren en bajas alargadas y con pendientes ligeramente pronunciadas. Se distribuye dentro del SA en una superficie total de 2,457.442 ha, que corresponde al 4.86% de la superficie total, siendo el sistema de topoformas con mayor distribución.

Hidrología. La entidad está enmarcada en las siguientes regiones hidrológicas:

- RH2 Baja California Centro-Oeste (Vizcaíno)
- RH3 Baja California Sur-Oeste (Magdalena)
- RH5 Baja California Centro-Este (Santa Rosalía)
- RH6 Baja California Sur-Este (La Paz).

De acuerdo a INEGI (1995), el área de estudio se localiza en la Región Hidrológica No. 6 (RH-6) denominada Baja California Sur-Este (La Paz). La cual se localiza hacia el Sureste de la Península desde Bahía Concepción hasta el extremo sur en Cabo San Lucas. Esta región tiene una superficie aproximada





de 12,232 kilómetros cuadrados, está formada por un conjunto de arroyos intermitentes que por lo general desembocan en el Golfo de California.

Cuenca hidrológica. La cuenca hidrológica que engloba completamente a la zona de estudio es la Cuenca A; denominada La Paz — Cabo San Lucas.

Cuenca A: La Paz – Cabo San Lucas

Ubicación: Esta cuenca se localiza sobre la vertiente del Golfo de California, de la cual, su principal característica es la de producir escurrimientos menores de 10 mm, por esta razón no existe la presencia de ríos permanentes en la zona.

Superficie: Cuenta con una superficie de 6,802.689 km², la ocurrencia de precipitación media anual oscila alrededor de 336.44 mm y pendiente general de media a alta.

Dirección de las corrientes: Existen varias corrientes en esta cuenca, pero la principal es el río San José, que nace en la sierra San Fernando a 1,550 msnm. Los primeros 28 km la corriente presenta dirección ligeramente al sureste, seguidamente la corriente se vuelve sinuosa con direcciones de norte a sur y de oeste a este, hasta llegar a la localidad La Malda, donde define su rumbo hacia el sur. Aguas abajo de esta Localidad la corriente recibe dos afluentes importantes de la margen derecha conformados por los arroyos San Pedro y San Pablo y La Palma, después sigue su curso hasta desembocar en la bahía San José del Cabo en el Golfo de California con 68.196 km, de recorrido y pendiente media de 2.27% (INEGI, 1995).

Escurrimientos: Para esta cuenca se cuantificó un escurrimiento anual de 136.883 millones de m3, procedentes de un volumen medio precipitado de 288.745 de m3 por año y un coeficiente de escurrimiento de 5.98%. El agua superficial se destina preferencialmente para el uso agrícola y el de menor escala está el doméstico y pecuario (INEGI, 1996).

Obras hidráulicas: Las principales obras hidráulicas son las presas San Lázaro (en proceso constructivo), sobre el arroyo San Lázaro y La Buena Mujer en la corriente Caomito (INEGI, 1996).

Elementos y factores climáticos: La temperatura media anual es de 19.4° y 20 °C. La precipitación total anual es de 77.5 mm y de 87.9 mm dentro de la cuenca. La escasa precipitación, ocasiona que los escurrimientos que se forman sean de carácter torrencial y de corta longitud que no llegan al mar.

Subcuenca hidrológica. Esta cuenca a su vez se divide en las siguientes subcuencas: Arroyo La Tinaja, Arroyo San Lázaro, Arroyo El Salto, Arroyo El Peyote, Cañada La Laguna, y Río San José. La Subcuenca donde se ubica el proyecto corresponde a la Subcuenca Río San José.

Subcuenca Río San José

Ubicación y superficie: La subcuenca Río San José queda inmersa en la localidad de San José del Cabo, desembocando hacia la bahía de San José del Cabo en el Golfo de California.



Edif. Victor Alfredo Bermúdez Almada. Melchor Ocampo # 1045, Col. Centro, La Paz, B.C.S. C.P. 23000
Tel: 612 123 9300 www.gob.mx/semarnat



Dirección de corrientes: La dirección de los escurrimientos superficiales los primeros 28 km se presenta con dirección ligeramente al sureste, seguidamente la corriente se vuelve sinuosa con direcciones de norte a sur y de oeste a este.

Elementos y factores climáticos: La zona se caracteriza por la presencia de un clima que va de muy seco cálido hasta seco semicálido con lluvias en verano, con una amplia variación en las temperaturas, tanto estacionales como diarias. Como los rayos del sol son más directos, las oscilaciones de temperatura entre día y noche son extremas.

Hidrología superficial. Con base a la clasificación más fina a nivel SA, el proyecto queda inmerso en un SA de 127,810.431 ha. En dicho SA se reporta la presencia de un gran número de afluentes del tipo intermitente, tales como Arroyo San Lázaro, Arroyo San Miguelito, Arroyo El Peyote, Arroyo San Felipe y Arroyo San José, los cuales solo fluyen con continuidad a causa de eventos extraordinarios y/o temporadas de lluvias. La escasa precipitación y su naturaleza torrencial, son características determinantes para que no haya suficiente agua para alimentar corrientes permanentes, ya que los escurrimientos que se generan son de régimen efímero que sólo llevan agua cuando se presenta una lluvia de considerable magnitud e inmediatamente después de ésta. En este sentido, específicamente en el área donde se pretende desarrollar el proyecto se tiene la presencia de escurrimientos de tipo intermitentes y para ello, con el objeto de no interrumpir su cauce natural, el Promovente considerará en su diseño de construcción obras de drenaje pluvial de manera estratégica; así mismo, al colindar con el Arroyo "San José" (de tipo intermitente), se propone una obra de protección que funcionara como resguardo en temporada de lluvias el cauce lleve flujo de agua y sedimentos.

Hidrología subterránea. El SA se encuentra inmerso en el Acuífero 0319 San José del Cabo 0319 "San José del Cabo". se localiza en el extremo sur del Estado de Baja California Sur, entre las coordenadas 23° 01' y 23° 28 de latitud norte y entre los meridianos 109° 32' y 109° 59' de longitud oeste, cubriendo una superficie de 1,284 km2. Limita al norte con el acuífero Santiago, al este con Cabo Pulmo, al sur con el acuífero Cabo San Lucas y con el Océano Pacífico; al noroeste con el acuífero El Pescadero y al oeste con Plutarco Elías Calles y Migriño.

C. ASPECTOS BIOTICOS.

Flora. Resultados de usos de suelo y/o vegetación a nivel SA.

Como resultado de la clasificación del uso de suelo y/o vegetación a nivel SA, se obtuvieron 17 usos de suelo y/o vegetación, correspondientes a Selva baja caducifolia (SCB), Matorral sarcocaule (MSC), Asentamientos humanos (AH), Vegetación secundaria arbustiva de bosque de encino (VSa/BQ), Bosque de encino (BQ), Mezquital xerófilo (MKX), Agricultura de riego anual (RA), Vegetación de galería (VG), Agricultura de riego anual y semipermanente (RAS), Pastizal inducido (PI), Agricultura de riego anual y permanente (RAP), Palmar inducido (PI), Matorral sarcocrasicaule (MSCC), Sin vegetación aparente (DV), Vegetación secundaria arbustiva de matorral sarcocaule (VSa/MSC), Bosque de galería (BG) y Pastizal cultivado (PC). Mezquite, *Neltuma articulata*, Pata de vaca asiática, *Bauhinia variegata*



Edif. Victor Alfredo Bermúdez Almada. Melchor Ocampo # 1045, Col. Centro, La Paz, B.C.S. C.P. 23000
Tel: 612 123 9300 www.gob.mx/semarnat



Framboyán de Madagascar, *Delonix regia*, Guanacastle ,*Enterolobium cyclocarpum*, Palo verde, *Parkinsonia florida*, Guamuchil, *Pithecellobium dulce*, Vinorama, *Vachellia farnesiana* Chicura Ambrosia, *ambrosioides*, Romerillo, *Ambrosia monogyra*, Guatamote, *Baccharis salicifolia,* Tacote costero, *Pluchea carolinensis,* Pasto gallito asiático, *Cynodon dactylon,* Pasto buffel, *Cenchrus ciliaris,* Pasto con dedos *Chloris barbata,* Carrizo, *Arundo donax,* Palma canaria, *Phoenix canariensis,* Palma de coco, *Cocos nucifera* Palma botella, *Roystonea regia,* Higuerilla, *Ricinus communis,* Golondrina, *Euphorbia polycarpa,* Lomboy, *Jatropha cinérea,* Rama ceniza *Abutilon californicum,* Algodón, *Gossypium davidsonii,* Malvarosa, *Melochia tomentosa,* Cordoncillo, *Elytraria imbricata,* Mango, *Mangifera indica,* Otatave, *Vallesia glabra Neem Azadirachta indica,* Guayaba, *Psidium guajava,* Junco, *Condaliopsis divaricata,* Limón amarillo, *Citrus × limon,* Mariola, *Solanum hindsianum,* Pino salado, *Tamarix aphylla.* Derivado de lo anterior el proyecto "Estancia Las Ánimas", presentan un uso de suelo No forestal (Agricultura de riego), y conforme a la Ley Forestal sustentable vigente en el año 1993, no le aplica obtener una Autorización en Materia de Cambio de Uso de Suelo en Terrenos Forestales, esto debido a las actividades agrícolas realizadas en los últimos años.

Fauna Durante los recorridos de campo efectuados dentro del Sistema Ambiental (SA), se registró un total de 41 especies de fauna silvestre, pertenecientes a los grupos de aves, mamíferos y reptiles, de las cuales 32 especies corresponden al grupo de las aves, 5 al grupo de los mamíferos y 4 al grupo de los reptiles. Entre las especies identificadas destacan *Buteo albonotatus* (Aguililla aura), *Callisaurus draconoides* (Cachora arenera), *Urosaurus nigricauda* (Cachora negra panza azul) y *Ctenosaura hemilopha* (Iguana de palo). Dentro del inventario de fauna se registraron especies incluidas en alguna categoría de riesgo conforme a la NOM-059-SEMARNAT-2010, siendo *Buteo albonotatus y Ctenosaura hemilopha* especies Sujetas a Protección Especial (Pr), mientras que *Callisaurus draconoides* y *Urosaurus nigricauda* se encuentran en la categoría de Amenazadas (A). Por otra parte, dentro del Área del Proyecto (AP) se registró una riqueza total de 25 especies, de las cuales 21 corresponden a aves, 2 a mamíferos y 2 a reptiles; entre estas últimas se registró a *Urosaurus nigricauda*, especie incluida en la categoría de Amenazada (A) conforme a la citada Norma Oficial Mexicana.

D. MEDIO SOCIOECONÓMICO.

Demografía. El municipio de Los Cabos concentra el 43.97% de la población total del estado, teniendo una población de 351,111 habitantes de los cuales 180,944 son hombres y 170,167 son mujeres, lo que nos arroja una relación Hombre-Mujer de 1.06. La estructura de la población se muestra en la siguiente figura (INEGI, 2020). La población en el municipio está distribuida en 736 localidades que varían en tamaño y número de habitantes (INEGI, 2020). San José del Cabo es la localidad más cercana al proyecto en cuestión, esta cuenta con 136,285 habitantes de los cuales 70,202 son hombres y 66,083 mujeres representando el 38.82% del total de la población del municipio de Los Cabos (INEGI, 2020).

Salud y vivienda. Las instituciones que prestan los servicios de salud en el municipio son: la Secretaría de Salud (SSA), que cuenta con un hospital "D" en la Localidad de San José del Cabo, un centro de salud "B" en la misma Localidad, y centros de salud tipo "C" en las localidades de Cabo San Lucas, San José



Edif. Victor Alfredo Bermúdez Almada. Melchor Ocampo # 1045, Col. Centro, La Paz, B.C.S. C.P. 23000
Tel: 612 123 9300 www.gob.mx/semarnat



Viejo, Santiago, La Rivera, Miraflores; casas de salud en las localidades de Santa Cruz, El Ranchito, Las Casitas, Caduaño, Santa Anita, Santa Rosa, Santa Catalina, Palo Escopeta, Candelaria y La Playa. Existen clínicas del Instituto Mexicano del Seguro Social (IMSS) en las localidades de San José del Cabo y Cabo San Lucas. El Instituto de Seguridad y Servicios Sociales de los Trabajadores del Estado (ISSSTE) no tiene obras de infraestructura en la región y, para brindar atención a sus derechohabientes, presta el servicio a través de puestos periféricos, que están ubicados en los centros de salud de la Secretaría de Salud (INEGI, 2020). Del total de la población en el municipio de Los Cabos, se tiene que el 85.00% (382,947 habitantes) es derechohabiente de alguna institución de salud y el 15.00% (67,586) restantes no cuentan con afiliación de alguna de las instituciones presentes en el municipio. Dentro de las instituciones se tiene que el IMSS es la que registra un mayor número de derechohabientes (206,484); en la siguiente figura se detalla la condición de derechohabiencia por tipo de institución (INEGI, 2020).

Empleo y economía. En cuanto a la situación de empleos y actividades económicas, en el municipio de Los Cabos que existe un total de 194,484 habitantes que se consideran dentro de la Población económicamente Activa (PEA), misma que representa el 55.39% de la población total del municipio. La PEA se determina por el número de personas de 12 o más años que en la semana de referencia realizaron algún tipo de actividad económica (población ocupada) o bien buscaron incorporarse a algún empleo (población desocupada). De esta población solo 3,236 habitantes (0.92%) se encuentran desocupados o en busca de un empleo. A continuación, se muestra la estructura de la PEA (INEGI, 2020).

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

Impactos ambientales. De acuerdo con la identificación, caracterización y valoración de los impactos ambientales realizada por el promovente en el Capítulo V de la MIA-P, para la ejecución del proyecto "Estancia Las Ánimas" se identificaron impactos ambientales durante las etapas de preparación del sitio, construcción, operación y mantenimiento, relacionados principalmente con la generación de polvos y ruidos; compactación y disminución de la calidad del suelo; disminución de la cobertura y diversidad de la vegetación; afectación a individuos de flora; modificación de la calidad del hábitat y desplazamiento de fauna silvestre; disminución de la superficie de captura de agua y afectación de los flujos hidrológicos; afectación a la calidad del agua; generación de residuos sólidos y líquidos; generación de aguas residuales; así como modificación de la estética y singularidad del paisaje. Para la etapa de preparación del sitio se identificaron 54 impactos, de los cuales 32 fueron adversos y 22 benéficos; para la etapa de construcción 57 impactos, de los cuales 40 fueron adversos y 17 benéficos; y para la etapa de operación y mantenimiento 15 impactos, de los cuales 10 fueron adversos y 5 benéficos. De acuerdo con la valoración efectuada por el promovente, ninguno de los impactos adversos fue clasificado como severo o crítico, identificándose impactos moderadamente significativos principalmente sobre los componentes suelo, agua, vegetación, fauna y paisaje.



Edif. Victor Alfredo Bermúdez Almada. Melchor Ocampo # 1045, Col. Centro, La Paz, B.C.S. C.P. 23000
Tel: 612 123 9300 www.gob.mx/semarnat



A continuación, se describen los principales impactos ambientales identificados por el promovente:

Impacto identificado	Resumen del impacto
Generación de polvos	Provocada por el desmonte, excavaciones, tránsito de maquinaria y acarreo de materiales; afecta temporalmente la calidad del aire.
Generación de ruidos	Derivada de la operación de maquinaria, equipo y vehículos durante las etapas constructivas; impacto temporal y localizado.
Compactación y disminución de la calidad del suelo	La preparación y compactación del terreno modifican las propiedades físicas del suelo y reducen su capacidad de recuperación.
Disminución de la cobertura y diversidad de la vegetación	La limpieza del sitio y la construcción ocasionan pérdida de vegetación y modificación de la estructura vegetal existente.
Afectación de individuos de flora	Se prevé la remoción de ejemplares de flora, incluyendo especies de lento crecimiento y aquellas sujetas a protección, requiriendo rescate y reubicación.
Pérdida o modificación del hábitat	La transformación del terreno reduce áreas disponibles para refugio y alimentación de la fauna silvestre.



Edif. Victor Alfredo Bermúdez Almada. Melchor Ocampo # 1045, Col. Centro, La Paz, B.C.S. C.P. 23000
Tel: 612 123 9300 www.gob.mx/semarnat



Desplazamiento de fauna silvestre	El incremento de actividades humanas, ruido y maquinaria provoca el desplazamiento temporal de aves, mamíferos y reptiles presentes en el sitio.
Disminución de la captura de agua	La impermeabilización y compactación del suelo disminuyen la infiltración natural del agua hacia el subsuelo.
Afectación de los flujos hidrológicos	Las obras modifican parcialmente el drenaje superficial y los escurrimientos dentro del área del proyecto, siendo uno de los impactos moderadamente significativos.
Afectación a la calidad del agua	Riesgo asociado al manejo de materiales, residuos y aguas residuales durante la construcción y operación.
Generación de residuos sólidos	Producción de residuos de construcción y residuos sólidos urbanos que requieren manejo y disposición adecuados.
Generación de aguas residuales	Durante la operación del conjunto residencial se generan aguas residuales que deberán ser tratadas mediante la PTAR propuesta.
Presencia de fauna nociva	La acumulación inadecuada de residuos podría favorecer la presencia de fauna oportunista, por lo que se plantean medidas preventivas.



Modificación de la estética y singularidad del paisaje	La construcción del desarrollo residencial altera temporal y permanentemente la calidad visual del paisaje del sitio.
Generación de empleo (impacto benéfico)	El proyecto reconoce un efecto positivo por la creación de empleos directos e indirectos durante la construcción y operación.

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

En la MIA-P se propusieron medidas para prevenir y mitigar los impactos identificados. Al hacerse de cumplimiento obligatorio se transcriben en el **TÉRMINO CUARTO** del presente oficio resolutivo.

F. ANÁLISIS TÉCNICO - JURÍDICO.

Que de conformidad con lo establecido en los artículos 28 y 35 de la Ley General del Equilibrio Ecológico y la Protección al Ambiente (LGEEPA), así como 5, inciso Q), 44 y 45 de su Reglamento en Materia de Evaluación del Impacto Ambiental (REIA), corresponde a la Secretaría de Medio Ambiente y Recursos Naturales (SEMARNAT) que pudieran modificar ecosistemas o generar impactos significativos al ambiente. Asimismo, de conformidad con los artículos 32 Bis, fracciones I y XI, de la Ley Orgánica de la Administración Pública Federal, 42, fracción XXXV, inciso c) del Reglamento Interior de la SEMARNAT, esta Oficina de Representación en Baja California Sur es competente para emitir la presente resolución.

Derivado del análisis integral de la MIA-P, sus anexos, la información adicional presentada por el promovente y las opiniones técnicas incorporadas al expediente, esta Oficina de Representación determinó que el proyecto denominado "Estancia Las Ánimas", consistente en la preparación del sitio, construcción, operación y mantenimiento de un desarrollo inmobiliario en ecosistemas costeros, es susceptible de generar impactos ambientales sobre los componentes suelo, agua, vegetación, fauna y paisaje; no obstante, dichos impactos pueden ser prevenidos, mitigados y controlados mediante la aplicación estricta de las medidas propuestas por el promovente y las condicionantes establecidas por esta Autoridad en la presente Resolución.

Que, respecto de la vinculación del Proyecto con los instrumentos de planeación urbana aplicables, esta Autoridad advierte que en el Capítulo III de la MIA-P se realizó el análisis correspondiente al Plan Director de Desarrollo Urbano San José del Cabo y Cabo San Lucas 2040, identificándose los usos de suelo Área de Preservación Ecológica (APE), Habitacional (H2) y la zonificación denominada Área Natural Protegida (ANP), conforme a la Autorización de Uso de Suelo contenida en el oficio No. US/484/PU2025, de fecha 23 de junio de 2025. De acuerdo con la vinculación presentada por el



Edif. Victor Alfredo Bermúdez Almada. Melchor Ocampo # 1045, Col. Centro, La Paz, B.C.S. C.P. 23000
Tel: 612 123 9300 www.gob.mx/semarnat



promovente, el Proyecto considera la distribución de sus obras y actividades conforme a dichos usos y los parámetros urbanísticos analizados, por lo que deberá observar las disposiciones y restricciones aplicables, sin perjuicio de las autorizaciones que correspondan a las autoridades competentes.

De acuerdo con la información presentada en la MIA-P, el Proyecto se localiza fuera del polígono del Área Natural Protegida Estero de San José del Cabo. Al respecto, se precisa que la categoría de uso de suelo denominada ANP en la zonificación secundaria del citado PDU no debe confundirse con la delimitación del Área Natural Protegida establecida mediante su instrumento de declaratoria. No obstante, dada la proximidad del Proyecto con dicha área y su relación con el sistema hidrológico del Arroyo San José, el promovente deberá cumplir estrictamente las medidas de prevención y mitigación, así como los Términos y Condicionantes establecidos en la presente Resolución.

Dentro de los aspectos de especial relevancia para la evaluación ambiental se encuentra la hidrología superficial del sitio, toda vez que el proyecto se localiza dentro de la Subcuenca Río San José y en su área se presentan escurrimientos de carácter intermitente, además de colindar con el Arroyo San José. En este sentido, el propio promovente señaló la necesidad de incorporar obras de drenaje pluvial con objeto de no interrumpir el cauce natural de los escurrimientos, así como una obra de protección, con superficie de 14,526.61 m² (1.453 ha), destinada a brindar protección al desarrollo durante los periodos en que el cauce presente flujo de agua y sedimentos.

Aunado a lo anterior, durante el procedimiento de evaluación esta Oficina de Representación solicitó opinión técnica a la Comisión Nacional del Agua (CONAGUA), cuya Dirección Local en Baja California Sur, mediante oficio No. B00.903.04.-0577 de fecha 12 de marzo de 2026, recibido por esta Autoridad el 28 de mayo de 2026, señaló que de la revisión de la hidrología de la zona se identifican dos corrientes de agua superficial que cruzan por la zona del proyecto, por lo que la superficie se encuentra afectada por escurrimientos pluviales y presenta riesgo por inundaciones ante avenidas extraordinarias, principalmente aquellas asociadas con fenómenos hidrológicos extremos.

Que del análisis de la información que integra el expediente, así como de la opinión técnica emitida por la CONAGUA, esta Autoridad advierte que parte de las obras y polígonos que integran el Proyecto presentan incidencia sobre el cauce y Zona Federal asociados al Arroyo San José, circunstancia que adquiere especial relevancia ambiental por tratarse de superficies vinculadas al funcionamiento hidráulico natural de una corriente de competencia federal. En consecuencia, la autorización que en materia de impacto ambiental se emite mediante la presente Resolución no constituye ni sustituye título de concesión, permiso, autorización para ocupación de Zona Federal, autorización de obras en cauce, ni cualquier otro instrumento cuya expedición corresponda a la Comisión Nacional del Agua.

En virtud de lo anterior, cualquier obra o actividad del Proyecto que incida sobre cauces, vasos, corrientes o Zonas Federales deberá sujetarse previamente a la delimitación y determinaciones que emita la CONAGUA y, en su caso, contar con la concesión, permiso o autorización correspondiente, quedando el promovente obligado a respetar las superficies que dicha autoridad determine como bienes nacionales y a implementar las obras y medidas de protección hidráulica que ésta establezca.



Edif. Victor Alfredo Bermúdez Almada. Melchor Ocampo # 1045, Col. Centro, La Paz, B.C.S. C.P. 23000
Tel: 612 123 9300 www.gob.mx/semarnat



Lo anterior resulta indispensable para garantizar que la ejecución del Proyecto no reduzca la capacidad hidráulica de los cauces, obstruya o modifique indebidamente los escurrimientos naturales, incremente el riesgo de inundación o genere afectaciones aguas arriba o aguas abajo del sitio.

Respecto del componente vegetación, esta Autoridad analizó la caracterización presentada por el promovente tanto a nivel del Sistema Ambiental como del Área del Proyecto, observándose que el sitio presenta antecedentes de uso agrícola y superficies previamente modificadas; no obstante, durante los trabajos de campo se identificó la presencia de individuos de flora silvestre, incluyendo especies de lento crecimiento y especies sujetas a alguna categoría de protección conforme a la NOM-059-SEMARNAT-2010, por lo que la ejecución de las obras deberá realizarse bajo medidas específicas de rescate, reubicación y protección de los ejemplares susceptibles de afectación.

Dentro de la evaluación de impactos ambientales el promovente reconoció la posible afectación de individuos de flora derivada de las actividades de preparación del sitio y construcción, así como la disminución de la cobertura y diversidad de la vegetación, considerando entre las especies susceptibles de afectación a Gossypium davidsonii (algodón), especie incluida en la NOM-059-SEMARNAT-2010 bajo la categoría de Sujeta a Protección Especial (Pr); por lo que esta Autoridad considera necesario reforzar las medidas propuestas mediante la implementación de acciones de rescate y reubicación previas a cualquier actividad que implique remoción o afectación de vegetación.

Respecto del componente fauna silvestre, la información presentada por el promovente permitió identificar en el Sistema Ambiental una riqueza de 41 especies, correspondientes a 32 especies de aves, cinco de mamíferos y cuatro de reptiles; mientras que dentro del Área del Proyecto se registraron 25 especies, correspondientes a 21 aves, dos mamíferos y dos reptiles. Asimismo, se identificó la presencia de especies incluidas en alguna categoría de riesgo conforme a la NOM-059-SEMARNAT-2010, por lo que las actividades de preparación del sitio y construcción deberán realizarse bajo procedimientos de ahuyentamiento, rescate y reubicación de fauna, privilegiando en todo momento su desplazamiento hacia sitios seguros y evitando su captura, daño o muerte.

Durante la evaluación de la MIA-P esta Autoridad advirtió que la información originalmente presentada no desarrollaba de manera suficiente la probable presencia en el Sistema Ambiental y Área del Proyecto de la especie *Geothlypis beldingi* (mascarita peninsular), especie incluida en la NOM-059-SEMARNAT-2010 bajo la categoría de En Peligro de Extinción (P), ni evaluaba de manera específica los posibles impactos que la ejecución del Proyecto pudiera ocasionar sobre dicha especie y su hábitat; razón por la cual, mediante oficio ORE.SEMARNAT-BCS.0355/2026, de fecha 13 de febrero de 2026, esta Oficina de Representación requirió al promovente información adicional para complementar los Capítulos IV, V y VI de la MIA-P.

En atención a dicho requerimiento, el promovente presentó información adicional mediante la cual complementó la caracterización ambiental, la identificación y evaluación de los impactos y las medidas de prevención y mitigación relacionadas con la probable presencia de *Geothlypis beldingi*, información



Edif. Victor Alfredo Bermúdez Almada. Melchor Ocampo # 1045, Col. Centro, La Paz, B.C.S. C.P. 23000
Tel: 612 123 9300 www.gob.mx/semarnat



que fue incorporada al expediente y considerada por esta Autoridad dentro de la evaluación integral del Proyecto.

La clasificación y valoración de los impactos realizada por el promovente constituye uno de los elementos técnicos considerados dentro del procedimiento de evaluación; sin embargo, corresponde a esta Autoridad efectuar una valoración integral de las posibles afectaciones ambientales del Proyecto, considerando no solamente la magnitud individual asignada a cada impacto, sino también las características ambientales del sitio, su interacción con los demás componentes del ecosistema, la presencia de especies incluidas en la NOM-059-SEMARNAT-2010, la modificación de las condiciones de infiltración y escurrimiento superficial, la colindancia e incidencia con el Arroyo San José y su Zona Federal, así como el riesgo hidrológico señalado por la Comisión Nacional del Agua.

En particular, esta Autoridad considera que la viabilidad ambiental del Proyecto se encuentra condicionada al cumplimiento previo y permanente de las disposiciones aplicables en materia de cauces y Zonas Federales, a las determinaciones que emita la Comisión Nacional del Agua respecto de las obras que puedan incidir sobre el Arroyo San José y sus escurrimientos asociados, a la conservación de la capacidad hidráulica y continuidad de los flujos naturales, a la implementación efectiva de las medidas de rescate, protección y seguimiento de flora y fauna silvestre, al manejo adecuado de residuos y aguas residuales, y a la ejecución de programas de vigilancia y monitoreo que permitan verificar que los impactos ambientales se mantengan dentro de las condiciones evaluadas.

Por 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 fracciones XXXV Inciso c), XXXVI y LIX del Reglamento Interior de la SEMARNAT publicado en el Diario Oficial de la Federación el 13 de marzo de 2025; 4°, 5° fracciones II y X; 28 fracciones, 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, Q y R, 9°, 10° fracción II, 12, 17, 21, 22, 37, 38, 44, 45 fracción II, 47 y 57 de su REIA en ejercicio de sus atribuciones.

RESUELVE

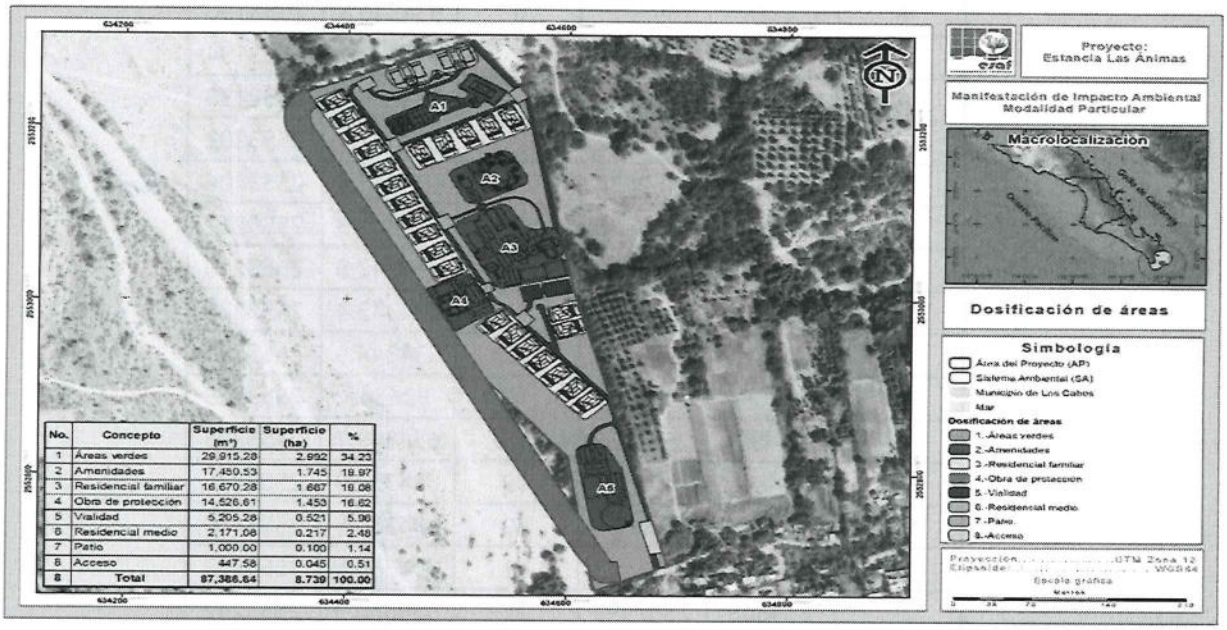
PRIMERO.- Se **AUTORIZA DE MANERA CONDICIONADA** en materia de impacto ambiental el proyecto denominado *"ESTANCIA LAS ÁNIMAS"*, promovido por **Carlos Ramón Álvarez González**, consiste en la Preparación del sitio, Construcción y Operación y mantenimiento de un Desarrollo inmobiliario en ecosistemas costeros, específicamente siendo un Conjunto residencial y sus obras asociadas, el cual, contempla elementalmente los siguientes conceptos: Áreas verdes, Amenidades, Residencial familiar, Obra de protección, Vialidad, Residencial medio, Patio y Acceso; todo ello a desarrollarse en una superficie total de 87,386.64 m2 (8.739 ha), ubicado a 3.78 km al sureste del centro de la localidad de San José del Cabo, geopolíticamente en el municipio de Los Cabos, estado Baja California Sur. En la siguiente tabla se presenta la dosificación de áreas del proyecto, en donde se muestra el porcentaje que representa cada una de las áreas con respecto a la superficie total:

"ESTANCIA LAS ÁNIMAS"
CARLOS RAMON ÁLVAREZ GONZÁLEZ



No.	Concepto	Superficie (m²)	Superficie (ha)	%
1	Áreas verdes	29,915.28	2.992	34.23
2	Amenidades	17,450.53	1.745	19.97
3	Residencial familiar	16,670.28	1.667	19.08
4	Obra de protección	14,526.61	1.453	16.62
5	Vialidad	5,205.28	0.521	5.96
6	Residencial medio	2,171.08	0.217	2.48
7	Patio	1,000.00	0.100	1.14
8	Acceso	447.58	0.045	0.51
	Total	**87,386.64**	**8.739**	**100.00**

La distribución espacial de las obras y actividades autorizadas se presenta en la siguiente figura, correspondiente a la dosificación de áreas del Proyecto contenida en la MIA-P, en la cual se identifican los conceptos de Áreas verdes, Amenidades, Residencial familiar, Obra de protección, Vialidad, Residencial medio, Patio y Acceso, que en conjunto comprenden una superficie total de 87,386.64 m² (8.739 ha).



Fuente: Figura II-4. "Dosificación de áreas del proyecto "Estancia Las Ánimas"

El polígono general con superficie total de 87,386.64 m2 (8.739 ha), se encuentran delimitados por las coordenadas UTM, WGS84, Zona 12Q de los vértices que se muestran en la siguiente tabla:



Cuadro de construcción del polígono general del proyecto Estancia Las Ánimas.

Cuadro de construcción del predio					
Vértice	Coordenadas UTM, WGS84, Zona 12Q				
	X	Y	Vértice	X	Y
Polígono 1			Zona Federal		
1	634479.4	2552974	1	634617.7	2552705
2	634454	2553024	2	634619.3	2552697
3	634451.6	2553028	3	634618.8	2552697
4	634348.3	2553229	4	634617.2	2552698
5	634348.3	2553229	5	634615.8	2552699
6	634348.3	2553230	6	634611.3	2552705
7	634348.5	2553230	7	634609.8	2552708
8	634348.7	2553231	8	634346.4	2553190
9	634349	2553231	9	634344.7	2553194
10	634349.3	2553232	10	634343.5	2553198
11	634349.7	2553232	11	634342.7	2553202
12	634350.2	2553232	12	634342.4	2553206
13	634350.7	2553233	13	634342.3	2553212
14	634370.6	2553242	14	634342.5	2553216
15	634512.4	2553300	15	634343.4	2553221
16	634562.8	2553235	16	634344.9	2553225
17	634605.5	2553008	17	634347	2553229
18	634608	2552999	18	634349.7	2553233
19	634487.1	2552963	19	634352.9	2553236
Superficie: 51,580.53 m²			20	634356.5	2553239
Polígono 2			21	634360.5	2553242
1	634608	2552999	22	634360.9	2553242
2	634691.1	2552696	23	634362.7	2553238
3	634625.6	2552667	24	634350.7	2553233

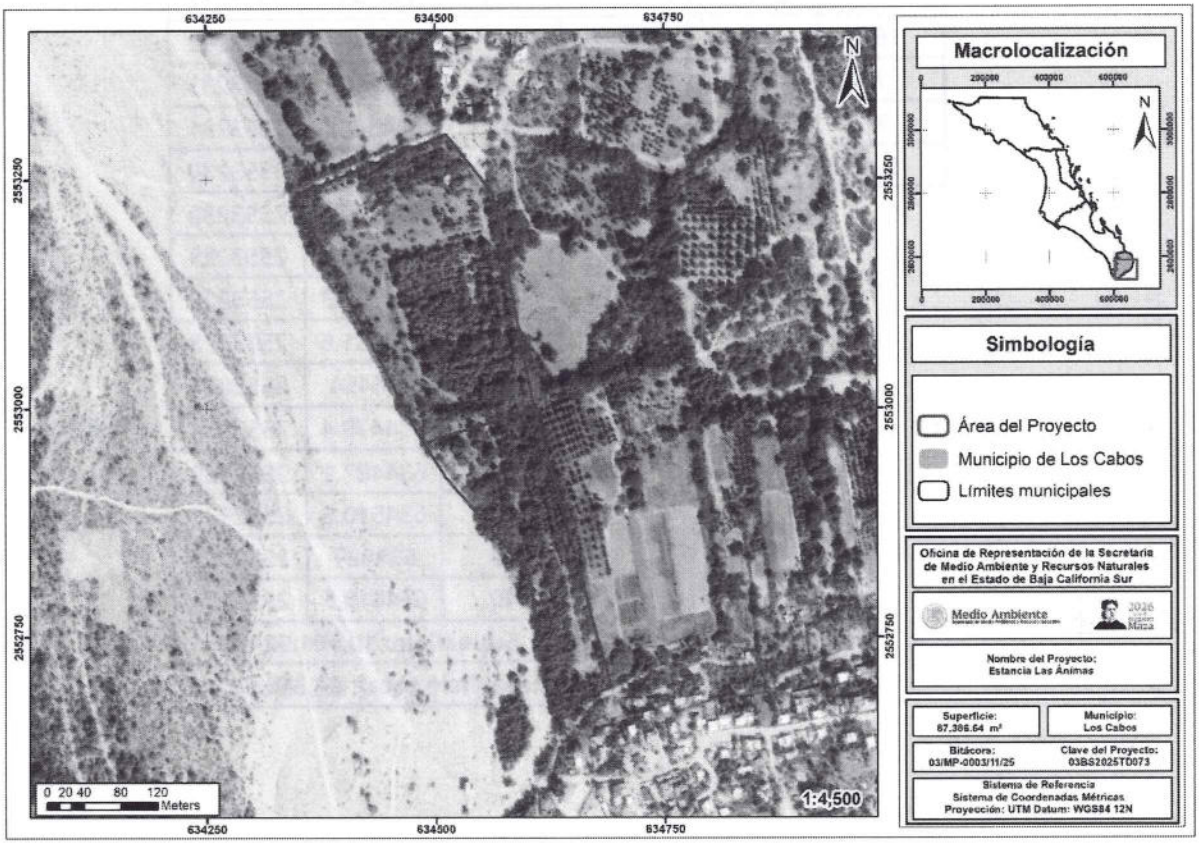




4	634619.4	2552696	25	634350.2	2553232
5	634617.7	2552705	26	634349.7	2553232
6	634601	2552820	27	634349.3	2553232
7	634510.9	2552926	28	634349	2553231
8	634487.1	2552963	29	634348.7	2553231
Superficie: 25,104.19 m²			30	634348.5	2553230
			31	634348.3	2553230
			32	634348.3	2553229
			33	634348.3	2553229
			34	634451.6	2553028
			35	634454	2553024
			36	634479.4	2552974
			37	634487.1	2552963
			38	634510.9	2552926
			39	634527	2552907
			40	634610.5	2552754
			Superficie: 10,701.92 m²		
			Superficie total: 87,386.64 m²		



Edif. Victor Alfredo Bermúdez Almada. Melchor Ocampo # 1045, Col. Centro, La Paz, B.C.S. C.P. 23000
Tel: 612 123 9300 www.gob.mx/semarnat



SEGUNDO.- La presente autorización en materia de impacto ambiental queda sujeta al cumplimiento de las obras, actividades, superficies, medidas de prevención, mitigación y compensación señaladas en la MIA-P, sus anexos e información adicional, así como de los Términos y Condicionantes establecidos en esta Resolución. En consecuencia, no sustituye ni exime al promovente de obtener las autorizaciones, permisos, licencias, concesiones o demás instrumentos que resulten necesarios ante las autoridades federales, estatales o municipales competentes para la ejecución y operación del Proyecto.

TERCERO.- La presente autorización en materia de impacto ambiental tendrá una vigencia de 15 (quince) años para las etapas de Preparación del sitio y Construcción, y de 50 (cincuenta) años para las etapas de Operación y mantenimiento, estos últimos contados a partir de la conclusión de la etapa de



construcción, resultando una vigencia máxima total de 65 (sesenta y cinco) años, de conformidad con los plazos propuestos por el promovente. Los plazos correspondientes a las etapas de Preparación del sitio y Construcción comenzarán a computarse a partir del día siguiente a aquel en que surta efectos la notificación de la presente Resolución.

CUARTO.- Las Medidas Preventivas y de Mitigación propuestas en la MIA-P e indicadas a continuación se hacen de cumplimiento obligatorio.

Se establecen las medidas a tomar respecto a cada componente ambiental impactado en cada una de las etapas del proyecto "Estancia Las Ánimas"

Etapa de preparación del sitio.

Medidas de mitigación:

Elemento atendido	Medida	Cuantificación de la medida
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 efectuarán de 2 a 4 riegos por semana en las áreas de trabajo.
	Se colocarán sanitarios portátiles en proporción de uno por cada 15 trabajadores, para evitar el fecalismo al aire libre por parte del personal que intervenga en la obra.	Colocación de sanitarios portátiles uno por cada 15 trabajadores.
	En la medida de lo posible programar las actividades de remoción de vegetación y despalme en época de estiaje para evitar la erosión hídrica.	Ejecutar actividades de remoción de forma paulatina en áreas necesarias.
	No se permitirán actividades de mantenimiento de vehículos relacionados con el proyecto dentro de la superficie requerida	Semanalmente la maquinaria deberá ser revisada previo al inicio de





	para el desarrollo del mismo.	las actividades.
	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.	Colocación de recipientes de 200 litros de capacidad, separados por su señalamiento del tipo de residuo (orgánico e inorgánico).
	Recolectar los materiales y cualquier tipo de residuo y colocarlos en el relleno sanitario más cercano.	Semanalmente la empresa contratada deberá recolectar los residuos generados.
	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.	Dar servicio a la maquinaria y equipo cada 6 meses.
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.	Destinar áreas verdes dentro del proyecto en las que se conserve la vegetación nativa.
	Rescate de individuos de flora silvestre bajo la NOM-059-SEMARNAT-2010.	Rescatar individuos de flora silvestre y reubicarlos dentro de las Áreas verdes.
	Quedará prohibida la quema de material vegetal residual.	Los volúmenes forestales resultantes de la remoción





		de vegetación serán recolectados, triturados y almacenados para su posterior utilización.
Disminución de la calidad de hábitat para fauna	Se ejecutará actividades de ahuyentamiento, captura y/o translocación de fauna silvestre, previo y durante la ejecución de los trabajos de remoción de vegetación.	Se registraron 21 aves, 2 mamíferos y 2 reptiles con posibilidad de ser ahuyentados.
	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.	Llevar a cabo pláticas al inicio de las actividades del proyecto para informar al personal.
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.	Una semana previa al inicio de las actividades se realizarán actividades de ahuyentamiento de fauna silvestre.
	Se ejecutarán actividades de ahuyentamiento, captura y/o translocación de fauna silvestre, previo y durante la ejecución de los trabajos de preparación del sitio.	Se registraron 21 aves, 2 mamíferos y 2 reptiles con posibilidad de ser ahuyentados.
	Se deberá hacer del conocimiento del personal involucrado en las actividades de construcción, que está prohibida la introducción de fauna	Llevar a cabo al menos 2 pláticas informativas cada 6 meses para el cuidado de la



Edif. Victor Alfredo Bermúdez Almada. Melchor Ocampo # 1045, Col. Centro, La Paz, B.C.S. C.P. 23000
Tel: 612 123 9300 www.gob.mx/semarnat



	doméstica ya que le genera competencia a la fauna nativa.	fauna silvestre.
	Se prohibirán actividades que tengan que ver con caza furtiva y aprovechamiento completo, partes o derivados de la fauna silvestre en el proyecto.	Llevar a cabo pláticas informativas y colocar de manera estratégica al menos 5 señalamientos que prohíban dichas actividades.
	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.	Colocar de manera estratégica al menos 5 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.	Llevar a cabo al menos 2 pláticas informativas cada 6 meses para el cuidado de la fauna silvestre.
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.	Se efectuarán de 2 a 4 riegos por semana en las áreas de trabajo.
	Se colocarán sanitarios portátiles para evitar el	Un sanitario por cada 15



Edif. Victor Alfredo Bermúdez Almada. Melchor Ocampo # 1045, Col. Centro, La Paz, B.C.S. C.P. 23000
Tel: 612 123 9300 www.gob.mx/semarnat



	fecalismo al aire libre por parte del personal que intervenga en la obra.	trabajadores.
	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.	El horario de trabajo será de 8:00 am a 5:00 pm.
	Dar mantenimiento preventivo a la maquinaria y equipo para disminuir las emisiones de ruidos que provoquen una alteración en la calidad del aire.	Realizar el servicio de la maquinaria al menos cada 6 meses.
	Respetar en todo momento los límites máximos permisibles de emisión de gases contaminantes, así como de ruidos que marca la legislación vigente.	Realizar el servicio de la maquinaria al menos cada 6 meses.
Disminución de la calidad y flujos para la captura de agua	Realizar el manejo y disposición final de los residuos líquidos resultantes de las actividades preparativas del sitio.	Semanalmente llenar registro de disposición final de residuos resultantes.
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.	Colocación de recipientes de 200 litros de capacidad, separados por su señalamiento del tipo de residuo (orgánico e inorgánico).





	Se procurará mantener húmedas las superficies de construcción para disminuir la generación de polvos.	Se efectuarán de 2 a 4 riegos por semana.
	Dar mantenimiento preventivo a la maquinaria y equipo para disminuir las emisiones de ruidos que provoquen una alteración en la calidad del aire.	Dar mantenimiento de la maquinaria al menos cada 6 meses.
	Se colocarán sanitarios portátiles para evitar el fecalismo al aire libre por parte del personal que intervenga en la obra.	Un sanitario por cada 15 trabajadores.
	Colocación de barreras físicas para evitar la observación de actividades preparativas del sitio o de construcción en la superficie del proyecto.	Cantidad de elementos físicos colocados en el perímetro de las áreas donde se realicen las construcciones.
	No se permitirán actividades de mantenimiento de vehículos relacionados con el proyecto dentro de la superficie requerida para el desarrollo del proyecto.	Reportar semanalmente el estado de la maquinaria previo a iniciar las actividades de operación.

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.

Elemento atendido	Medida	Cuantificación de la medida



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.	Disponer el suelo fértil retirado.
	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.	Colocación de recipientes de 200 litros de capacidad, separados por su señalamiento del tipo de residuo (orgánico e inorgánico).
	Se colocarán sanitarios portátiles para evitar el fecalismo al aire libre por parte del personal que intervenga en la obra.	En proporción de uno por cada 15 trabajadores.
	Se deberá contratar a una empresa autorizada para el manejo y disposición de residuos peligrosos durante la etapa de construcción.	4 veces al mes la empresa contratada deberá recolectar los residuos peligrosos generados.
	Recolectar los materiales y cualquier tipo de residuo y colocarlos en el relleno sanitario más cercano.	Semanalmente la empresa contratada deberá recolectar los residuos generados.



Edif. Victor Alfredo Bermúdez Almada. Melchor Ocampo # 1045, Col. Centro, La Paz, B.C.S. C.P. 23000
Tel: 612 123 9300 www.gob.mx/semarnat



	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.	Colocación de recipientes de 200 litros de capacidad, separados por su señalamiento del tipo de residuo (orgánico e inorgánico).
	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 del proyecto.	Dar servicio a la maquinaria y equipo cada 6 meses.
	No se permitirán actividades de mantenimiento de vehículos relacionados con el proyecto dentro de la superficie requerida para el desarrollo del mismo.	Semanalmente la maquinaria deberá ser revisada previo al inicio de las actividades.
Disminución de la calidad de hábitat para fauna	Se ejecutarán actividades de ahuyentamiento, captura y/o translocación de fauna silvestre, previo y durante la ejecución de los trabajos de preparación del sitio.	Se registraron 21 aves, 2 mamíferos y 2 reptiles con posibilidad de ser ahuyentados.



	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.	Llevar a cabo al menos 2 pláticas informativas cada 6 meses para el cuidado de la fauna silvestre.
	Se deberán realizar las actividades de manera paulatina para permitir el desplazamiento de la fauna y para evitar la mortalidad incidental de animales.	Las actividades se harán de manera paulatina en el Área del Proyecto.
	Se prohibirán actividades que tengan que ver con caza furtiva y aprovechamiento completo, partes o derivados de la fauna silvestre en el proyecto.	Llevar a cabo 2 pláticas informativas y colocar 5 señalamientos que prohíban dichas actividades.
	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.	Colocar al menos 5 letreros alusivos.
	Se programarán pláticas con los grupos de trabajo encargados de llevar a	Llevar a cabo al menos 2 pláticas informativas cada 6 meses





	cabo las actividades del proyecto 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.	para el cuidado de la fauna silvestre.
Disminución en la calidad del aire	Se procurará mantener húmedas las superficies de construcción para disminuir la generación de polvos.	Riegos para disminuir las emisiones de polvo.
	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.	Será necesario apagar camiones de carga cuando la espera sea mayor a 5 minutos.
	Los vehículos encargados del transporte de materiales pétreos deberán estar cubiertos siempre con lonas para evitar la dispersión de polvos.	Se asignarán dos lonas a cada camión de carga para cubrir el material.
	Se establecerá horario de actividades	El horario de trabajo será de





	diurno para disminuir las molestias a la fauna silvestre y a los pobladores de la región con el incremento en los decibeles del ruido.	8:00 am a 5:00 pm.
	Dar mantenimiento preventivo a la maquinaria y equipo para disminuir las emisiones de ruidos que provoquen una alteración en la calidad del aire.	Realizar el servicio de la maquinaria al menos cada 6 meses.
	Se colocarán sanitarios portátiles para evitar el fecalismo al aire libre por parte del personal que intervenga en la obra.	Un sanitario por cada 15 trabajadores.
	Se respetarán en todo momento los límites máximos permisibles de emisión de gases contaminantes, así como de ruidos que marca la legislación vigente.	Realizar el servicio de la maquinaria al menos cada 6 meses.
Disminución de la calidad y flujos para la captura de agua	Realizar el manejo y disposición final de los residuos líquidos resultantes de las actividades del proyecto.	Semanalmente llenar registro de disposición final de residuos resultantes.
Disminución en la calidad del paisaje	Se procurará mantener húmedas las superficies de construcción para disminuir la generación de polvos.	Se efectuarán de 2 a 4 riegos por semana.



Edif. Victor Alfredo Bermúdez Almada. Melchor Ocampo # 1045, Col. Centro, La Paz, B.C.S. C.P. 23000
Tel: 612 123 9300 www.gob.mx/semarnat



	Dar mantenimiento preventivo a la maquinaria y equipo para disminuir las emisiones de ruidos que provoquen una alteración en la calidad del aire.	Dar mantenimiento de la maquinaria al menos cada 6 meses.
	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.	Colocar recipientes de 200 litros de capacidad.
	Se colocarán sanitarios portátiles para evitar el fecalismo al aire libre por parte del personal que intervenga en la obra.	Un sanitario por cada 15 trabajadores.
	No se permitirán actividades de mantenimiento de vehículos relacionados con el proyecto dentro de la superficie requerida para el desarrollo del proyecto.	Reportar semanalmente el estado de la maquinaria previo a iniciar las actividades de operación.
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	Realizar un recorrido en la superficie del proyecto, para verificar el retiro de maquinaria.



Edif. Victor Alfredo Bermúdez Almada. Melchor Ocampo # 1045, Col. Centro, La Paz, B.C.S. C.P. 23000
Tel: 612 123 9300 www.gob.mx/semarnat



	proyecto.	
	Se recolectarán todos los materiales y residuos sobrantes de la construcción para ser dispuestos en el relleno sanitario más cercano.	Semanalmente se realizarán actividades de recolección de residuos para su correcto manejo.
	Se deberá contratar a una empresa autorizada para el manejo y disposición de residuos peligrosos durante la etapa de construcción.	Semanalmente se realizarán actividades de recolección de residuos peligrosos.
Disminución de la calidad del paisaje	Se retirarán todas las máquinas y equipo de trabajo al final de la construcción de cada una de las obras del proyecto.	Realizar un recorrido en la superficie del proyecto, para verificar el retiro de la maquinaria.
	Colocación de barreras físicas para evitar la observación de actividades preparativas del sitio o de construcción en la superficie del proyecto.	Cantidad de elementos físicos colocados en el perímetro de las áreas donde se realicen las construcciones.
	Se recolectarán todos los materiales y residuos sobrantes de la construcción para ser dispuestos en el relleno sanitario más cercano.	La empresa contratada retirará los residuos sobrantes semanalmente.

Etapa de Operación y mantenimiento

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

Elemento atendido	Medida	Cuantificación de la medida
Disminución de la calidad 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.	Semestralmente la empresa contratada deberá presentar informes sobre el mantenimiento a la PTAR y el manejo de los lodos.
Desplazamiento de fauna	Se ejecutarán actividades de ahuyentamiento, captura y/o translocación de fauna silvestre, previo y durante la ejecución de los trabajos de dentro del proyecto.	Se registraron 21 aves, 2 mamíferos y 2 reptiles con posibilidad de ser ahuyentados.
	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.	Llevar a cabo pláticas al inicio de las actividades del proyecto para informar al personal.
	Se prohibirán actividades que tengan que ver con caza furtiva y aprovechamiento completo, partes o derivados de la fauna silvestre en el proyecto.	Llevar a cabo pláticas informativas y colocar de manera estratégica al menos 5 señalamientos que prohíban dichas actividades.





	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.	Colocar de manera estratégica al menos 5 letreros alusivos.
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.	Realizar el servicio de la maquinaria al menos cada 6 meses.
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.	Realizar el servicio de la maquinaria al menos cada 6 meses.

QUINTO.- 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. Para que el promovente pueda llevar a cabo cualquier actividad, diferente a la autorizada, por sí o por terceros, directa o indirectamente vinculados al proyecto, deberá solicitar a esta ORE la evaluación del impacto ambiental para cada una de las obras y actividades que pretenda desarrollar en el trámite que corresponda. La solicitud contendrá un resumen general de los "subproyectos", con su ubicación exacta y condiciones ambientales presentes al momento de su solicitud.

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

SÉPTIMO.- 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.

OCTAVO.- La presente autorización se otorga de manera condicionada y en el ámbito exclusivo de la competencia federal en materia de impacto ambiental, por lo que no exime al promovente de obtener los permisos, licencias, factibilidades o concesiones que correspondan ante otras autoridades federales, estatales o municipales.

NOVENO.- 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 determina que la operación del proyecto, estará sujeta a la descripción contenida en la MIA-P, así como a lo dispuesto en la presente Resolución conforme a las siguientes

CONDICIONANTES

1. Previo al inicio de cualquier obra o actividad que incida sobre el cauce, corrientes de agua superficial o Zona Federal asociados al Arroyo San José, el promovente deberá sujetarse a la delimitación y determinaciones que emita la Comisión Nacional del Agua (CONAGUA) y obtener, en su caso, la concesión, permiso, autorización o cualquier otro instrumento jurídico que resulte procedente para la ocupación, uso, aprovechamiento o ejecución de obras en bienes nacionales de su competencia. El promovente deberá presentar ante esta Oficina de Representación copia de la documentación emitida por la CONAGUA antes de iniciar las obras o actividades que incidan en dichas superficies.

2. El promovente deberá garantizar durante todas las etapas del Proyecto la continuidad y capacidad hidráulica de los escurrimientos naturales existentes en el sitio, quedando prohibida cualquier obra, relleno, depósito de materiales, residuos, modificación del terreno u otra actividad que obstruya, desvíe o reduzca indebidamente la capacidad de conducción de las corrientes superficiales o incremente el riesgo de inundación aguas arriba o aguas abajo del Proyecto. Las obras de drenaje pluvial deberán mantenerse funcionales durante toda la vida útil del Proyecto.

3. La ejecución de la Obra de protección, con superficie evaluada de 14,526.61 m² (1.453 ha), quedará condicionada a las determinaciones técnicas y autorizaciones que, dentro del ámbito de su competencia, emita la CONAGUA cuando dicha obra incida sobre cauce, Zona Federal o bienes nacionales. Su diseño y ejecución no deberá reducir la capacidad hidráulica de los escurrimientos, provocar obstrucciones, modificar indebidamente su trayectoria natural ni incrementar el riesgo de inundación o afectación a terceros. La MIA-P identifica expresamente esta obra como un componente destinado a proteger el desarrollo durante los periodos en que el cauce presente flujo de agua y sedimentos.





4. Previo a las actividades de preparación del sitio y construcción que impliquen remoción o afectación de vegetación, el promovente deberá ejecutar las acciones de rescate, reubicación y protección de flora silvestre previstas en la MIA-P, otorgando atención prioritaria a los ejemplares de especies incluidas en la NOM-059-SEMARNAT-2010, particularmente Gossypium davidsonii (algodón), registrada en categoría Sujeta a Protección Especial (Pr). Los resultados deberán documentarse mediante bitácoras, memoria fotográfica, ubicación de los sitios de reubicación y evidencia de seguimiento de los ejemplares rescatados.

5. Previo al inicio de cada frente de obra, el promovente deberá realizar actividades de prospección, ahuyentamiento y, cuando resulte necesario, rescate y reubicación de fauna silvestre, mediante personal con experiencia técnica, privilegiando en todo momento el desplazamiento natural de los ejemplares hacia sitios seguros y evitando su captura, lesión o muerte. Deberá prestarse especial atención a las especies incluidas en alguna categoría de riesgo conforme a la NOM-059-SEMARNAT-2010. En el Sistema Ambiental fueron registradas especies bajo dicha Norma y en el Área del Proyecto se registró, entre otras, Urosaurus nigricauda en categoría Amenazada (A).

6. El promovente deberá implementar durante las etapas de preparación del sitio y construcción un Programa específico de monitoreo y protección de *Geothlypis beldingi* (mascarita peninsular), especie catalogada En Peligro de Extinción (P) conforme a la NOM-059-SEMARNAT-2010, considerando la información y medidas presentadas en respuesta al oficio ORE.SEMARNAT-BCS.0355/2026. El Programa deberá contemplar, cuando menos, prospecciones previas al inicio de los frentes de obra en hábitat potencial, registro de avistamientos, medidas para evitar afectaciones directas a ejemplares y su hábitat y seguimiento de los resultados.

7. En caso de detectarse durante la ejecución del Proyecto algún ejemplar, sitio de refugio, alimentación, reproducción o anidación de *Geothlypis beldingi*, o de otra especie de fauna silvestre incluida en categoría de riesgo cuya integridad pudiera verse comprometida por las actividades, el promovente deberá suspender temporalmente las actividades en el área inmediata de afectación, establecer un perímetro de protección y aplicar las medidas de manejo correspondientes conforme a la legislación aplicable y a los programas ambientales autorizados, dejando constancia del evento en la bitácora ambiental.

8. En caso de que las aguas residuales tratadas provenientes de la PTAR sean descargadas en algún bien nacional administrado por la CONAGUA, el promovente deberá obtener previamente el permiso correspondiente y cumplir las disposiciones aplicables en materia de descarga de aguas residuales. Esta condicionante deriva directamente de la opinión de CONAGUA, que señala el trámite CONAGUA-01-001 y la observancia de la NOM-001-SEMARNAT-2021 para ese supuesto.

9. El promovente deberá ejecutar el Proyecto exclusivamente dentro de los polígonos, superficies, obras y actividades autorizadas, quedando prohibida la ampliación de superficies, modificación de obras o ejecución de actividades distintas a las evaluadas sin que previamente se determine lo procedente conforme al REIA.



10. El promovente deberá implementar durante la vigencia del Proyecto el Programa de Vigilancia Ambiental, incorporando indicadores verificables para el seguimiento de, cuando menos, flora y fauna silvestre, funcionamiento de los escurrimientos y drenaje pluvial, manejo de residuos, aguas residuales, medidas relacionadas con la obra de protección y cumplimiento de las determinaciones emitidas por CONAGUA.

11. 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.

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

- Manejo integral de residuos sólidos urbanos.
- Manejo integral de residuos de manejo especial.
- Manejo integral de residuos peligrosos.

12. Presentar informes semestrales a esta Secretaría durante la etapa de construcción, que incluya evidencia documental y fotográfica de la aplicación de las medidas ambientales.

13. Presentar un Informe Final de Cumplimiento Ambiental al término de la etapa de construcción, con los resultados de los programas de manejo ambiental, rescate de flora y fauna, y control de residuos.

14. Implementar un Programa de Manejo Integral de Residuos, con separación en orgánicos, reciclables y de manejo especial.

15. Para el manejo de los residuos peligrosos (aceites, lubricantes, solventes) generados deberá cumplir con la NOM-052-SEMARNAT-2005 y contar con los servicios de alguna a empresas autorizadas por la SEMARNAT.

16. Previo al inicio de obras, el promovente deberá capacitar al personal en materia ambiental, manejo de residuos, atención a contingencias y protección de fauna silvestre.

17. Deberán colocarse barreras visuales o vegetales perimetrales para minimizar el impacto visual durante y después de la construcción.





18. En caso de cese de actividades o abandono del proyecto, el promovente deberá presentar un Programa de Restauración Ambiental, que contemple el retiro de residuos, materiales y estructuras temporales.

19. El promovente deberá notificar por escrito a la Procuraduría Federal de Protección al Ambiente (PROFEPA) con al menos 15 días de anticipación al inicio de las obras, para permitir la supervisión e inspección.

20. El promovente será responsable del cumplimiento total de los términos, condicionantes y obligaciones establecidas en el presente resolutivo, conservando evidencia documental y fotográfica para su acreditación ante la autoridad competente.

21. 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, en el mismo plazo señalado, para su correspondiente aprobación, un Programa de Restauración Ecológica en el que se describen las actividades tendientes a la restauración del sitio. Lo anterior aplica de igual forma en caso de que el promovente desista de la ejecución del proyecto.

DÉCIMO.- 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.

UNDECIMO.- El promovente deberá presentar a la PROFEPA informes semestrales para las etapas de preparación del sitio y construcción, e informes bienales durante 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.

DÉCIMO SEGUNDO.- La presente Resolución a favor del promovente es personal, y conforme con lo establecido en el Artículo 49 segundo párrafo del REIA el promovente deba dar aviso a la Secretaría del cambio en la titularidad de su proyecto. Esta ORE dispone que en caso de que tal situación ocurra y que el promovente pretende transferir la titularidad de su propiedad o parte de la misma, el contrato de transferencia de la propiedad deberá incluir la obligación total o la obligación solidaria del cumplimiento de los términos y condicionantes establecidos en la presente Resolución y tal situación deberá comunicar por escrito a esta autoridad.

DÉCIMO TERCERO.- 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, la decisión de sujetarse y responsabilizarse de los derechos y obligaciones impuestos a él promovente en la presente Resolución.

DÉCIMO CUARTO.- 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.

DÉCIMO QUINTO.- El promovente será el único responsable de garantizar por sí, 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.

DÉCIMO SEXTO.- La SEMARNAT a través de la PROFEPA 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.

DÉCIMO SÉPTIMO.- En el caso que requiera realizar modificaciones al proyecto, previamente deberá solicitar autorización a esta ORE 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 rebasen 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. Queda prohibido desarrollar actividades distintas a las señaladas en la presente autorización.

DÉCIMO OCTAVO.- 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 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.



DÉCIMO NOVENO.- 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.

VIGÉSIMO.- En caso de que las obras y actividades del proyecto por su acción u omisión ocasionen 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 con lo previsto en la misma Ley.

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

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

VIGÉSIMO CUARTO.-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 QUINTO.- NOTIFÍQUESE este proveído a la Oficina de Representación para la Protección Ambiental de la PROFEPA en BCS para los efectos legales a que haya lugar.

"ESTANCIA LAS ÁNIMAS"
CARLOS RAMON ÁLVAREZ GONZÁLEZ





VIGÉSIMO SEXTO.- NOTIFÍQUESE PERSONALMENTE el presente proveído a Carlos Ramon Álvarez González, Promovente del proyecto, y hágasele saber que los autos del presente expediente podrán ser consultados en esta ORE 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 sus autorizados los C. Ismael Arámbula García, Yariley Hernández Garnica, Juan Carlos Arango Arandia, Iridian Hernández Flores. Al tel. [redacted] o al correo electrónico [redacted]

Así lo resolvió y firma

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

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

DRA. CRISTINA GONZÁLEZ RUBIO SANVICENTE

C.c.e.p. - Lic. Gloria Sandoval Salas. Titular Unidad Coordinadora de Oficinas de Representación y Gestión Territorial.
- Lic. Julio Cesar García Vergara. Director General de Impacto y Riesgo Ambiental
- Biol. Berenice Ramírez Cruz. Encargada de la ORE para la Protección Ambiental de la PROFEPA en B.C.S.

C.c.p. - Expediente **SEMARNAT.4S.1.065/2025**

CGRS/IABB/RLEM/HPCM/aepn

"ESTANCIA LAS ÁNIMAS"
CARLOS RAMON ÁLVAREZ GONZÁLEZ

