Oficina de Representación en Baja California Sur
Unidad de Gestión Ambiental

Clave de Proyecto: 03BS2025TD087
Bitácora: 03/MP-0046/12/25

Oficio ORE.SEMARNAT-BCS.**01048**/26
Asunto: Resolución en Materia de Impacto Ambiental

La Paz, Baja California Sur, 21 de mayo de 2026

PROFEPA
RECIBIDO
10 JUN 2026
OFICINA DE REPRESENTACIÓN DE PROTECCIÓN AMBIENTAL Y GESTIÓN TERRITORIAL EN EL ESTADO DE BAJA CALIFORNIA SUR
Hora: 12:35 Anexos: Original: SA
Copias Simples: 02 Razón:
Otros: SA Recibió:

BANCO MONEX, S.A. INSTITUCIÓN DE BANCA MÚLTIPLE.
FIDEICOMISO F/11010
C. JOSÉ RODRIGO BRETON GALINDO, APODERADO LEGAL
[redacted]

VISTO: Para resolver el expediente con número **03/MP-0046/12/25,** respecto al Procedimiento de Evaluación y Resolución de la Manifestación de Impacto Ambiental Modalidad Particular incluyendo sus anexos e información adicional, designados como MIA-P del proyecto denominado **"VENADO BLANCO"**, para llevar a cabo el cambio de uso de suelo en terrenos forestales y posteriormente la preparación del sitio, construcción, operación y mantenimiento de un desarrollo inmobiliario en ecosistemas costeros, que consiste fundamentalmente en la edificación y operación de un desarrollo residencial distribuido en bloques de 4 niveles, con 103 cajones de estacionamiento, viviendas, amenidades exteriores e interiores, área comercial, áreas verdes, accesos peatonales y vehiculares, alberca y una planta de tratamiento de aguas residuales, a desarrollarse en un polígono con una superficie de 11, 295.231 m², en las inmediaciones de San José del Cabo, Municipio de Los Cabos, Baja California Sur, derivado de la solicitud presentada por Fideicomiso F/11010, Banco Monex, S.A. Institución de Banca Múltiple.

Para los efectos de la presente Resolución, en lo sucesivo, a Banco Monex, S.A. Institución de Banca Múltiple, FIDEICOMISO F/11010 y al C. José Rodrigo Breton Galindo, en su carácter de apoderado legal, se les designará la **Promovente**; a la actividad del proyecto se le designará el **Proyecto** y la Manifestación de Impacto Ambiental Modalidad Particular, incluyendo sus anexos e información en alcance, serán designados como **MIA-P.**

Al respecto, esta Oficina de Representaciones es competente para evaluar y resolver la **MIA-P** del **proyecto** sujeto a evaluación en Materia de Impacto Ambiental, de conformidad con lo dispuesto en los artículos 4°, 8°, 14 y 16, de la Constitución Política de los Estados Unidos Mexicanos; 2° fracción I, 16, 17 Bis, 26 y 32 Bis, fracción XI, de la Ley Orgánica de la Administración Pública Federal; 1°, 2°, 3° y 16, párrafo primero, fracción X, 18, 57, fracción IV y 60, de la Ley Federal de Procedimiento Administrativo; 3°, inciso A, fracción VIII, subinciso a), 41, 42 fracciones XXXV, inciso c), XXXVI y LIX, del Reglamento Interior de la Secretaría de Medio Ambiente y Recursos Naturales; 3° fracciones XIII y XIII Bis, 4°, 5°, fracciones II y X, **28, fracciones IX y X**, 30, 34, 35, 35 Bis, de la Ley General del Equilibrio Ecológico y la Protección al Ambiente (LGEEPA); 2°, 3°, 4°, **5° incisos O) y Q)**, 9°, 10° fracción II, 12, 17,

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

RESULTANDO

I Que el 12 de diciembre 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, 35 párrafos primero, segundo, tercero y cuarto fracción II de la LGEEPA; 2°, 4° fracción I, **5° incisos O) y Q)**, 9°, 10° fracción II, 12, 17, 21, 22, 37, 38, 44, 45 fracción II, 47, 57, del REIA.

II Que el día 16 de diciembre 2025, se recibió en esta ORE mediante el cual el promovente presentó el extracto del proyecto publicado en un diario de amplia circulación en su edición del 15 al 21 de diciembre de 2025, atendiendo lo establecido en el artículo 34 fracción I de la LGEEPA.

III Que en cumplimiento con lo dispuesto en los artículos 34, fracción I, de la LGEEPA, en relación con el 37, de su REIA, el 08 de enero de 2026, la Secretaría de Medio Ambiente y Recursos Naturales publicó a través de la Separata número DGIRA/0001/26, de su Gaceta Ecológica y en la página electrónica de su Portal http://sinat.semarnat.gob.mx/Gacetas/archivos2026/gaceta_01-26.pdf, el listado de proyectos sometidos al Procedimiento de Evaluación de Impacto y Riesgo Ambiental durante el periodo comprendido del 17 de diciembre de 2025 al 07 de enero de 2026, dentro de los cuales se incluyó la solicitud de la **promovente** para que esta Oficina de Representación, en uso de las atribuciones que le confieren los artículos 3°, inciso A, fracción VIII, subinciso a), 41, 42 fracciones XXXV, inciso c), XXXVI y LIX, del Reglamento Interior de la Secretaría de Medio Ambiente y Recursos Naturales, diera inicio al Procedimiento de Evaluación de Impacto Ambiental del **proyecto.**

IV Que con fecha 13 de enero 2026, una vez integrado el expediente del proyecto registrado con el número **03/MP-0046/12/25**, esta ORE puso a disposición del público en el Centro Documental, sita en Melchor Ocampo # 1045, C. P. 23000, Col. Centro, La Paz, B.C.S., con el fin de garantizar el derecho de la participación social dentro del procedimiento de evaluación de impacto ambiental con fundamento en lo dispuesto por los artículos 34 primer párrafo de la LGEEPA y 40 del REIA.

V Que de conformidad con los artículos 4°, fracción III y 24, del REIA, esta Oficina de Representación, mediante el oficio ORE.SEMARNAT-BCS.0338/26, del 11 de febrero de 2026, solicitó a la Oficina de Representación para la Protección Ambiental de la PROFEPA en el Estado de Baja California Sur, informara si el **proyecto,** tenía algún procedimiento administrativo instaurado por dicha Procuraduría, o si tiene algún inicio de obra. La solicitud se notificó el 13 de febrero de 2026.

VI Que mediante oficio ORE.SEMARNAT-BCS.0339/26 del 11 de febrero de 2026, dirigido a la Dra. Claudia Hernández Fernández, esta ORE solicitó a la Dirección General de Restauración Ambiental de esta Secretaría, su opinión técnica del proyecto con fundamento en los artículos 33 de la LGEEPA, 24 y 25 de su REIA. Dicha solicitud fue enviada vía correo electrónico el día 16 de febrero de 2026.

VII Que el 26 de febrero de 2026, se recibió en esta ORE el oficio No. PFPA/10/261/2026, de fecha 17 de febrero de 2026, emitido por la ORPA de la PROFEPA, mediante el cual indica, 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.

Conforme a las atribuciones de esta Unidad Administrativa, se hace de su conocimiento que no se cuenta con evidencia que acredite la ejecución o inicio de obras o actividades vinculadas con el proyecto referido.

En este sentido, y con el propósito de que esa Secretaría cuente con los elementos técnicos necesarios para la valoración del caso, se sugiere valorar la pertinencia de llevar a cabo una visita técnica al sitio en cuestión, a fin de constatar la situación actual del predio y sustentar, en su caso, la resolución que proceda en materia de impacto ambiental..."

VIII Que el día 02 de marzo 2026, mediante oficio ORE.SEMARNAT-BCS.0480/26, notificado el 06 de marzo de 2026, esta Oficina de Representación con fundamento en los artículos 35 Bis de la LGEEPA y 12, 22, de su REIA, solicitó a la **Promovente** la siguiente información adicional:

Deberá completar el capítulo VIII de la MIA-P de conformidad con lo que establece la fracción VII del Articulo 12 del Reglamento de la Ley General del Equilibrio Ecológico y la Protección al Ambiente (REIA), mediante el que se requiere la identificación de los instrumentos metodológicos y elementos técnicos que se sustentan en la información señalada en las fracciones anteriores (es decir las fracciones II a VII).

IX Que el día 31 de marzo de 2026, se recibió en esta ORE el escrito de fecha 30 de marzo de 2026, mediante el cual la **promovente** ingreso la información adicional solicitada en el *RESULTANDO VIII.*

X Que el 20 de mayo de 2026, se recibió en esta ORE el oficio No. SBRA/DGRA/306/2026, de fecha 18 de mayo de 2026, con la opinión de la Dirección General de Restauración Ambiental, que se solicitó según lo indicado en el *RESULTANDO VI.*

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 u organizaciones no gubernamentales y:

CONSIDERANDO

1 Que con fundamento en lo establecido en los artículos 8° párrafo segundo de la Constitución Política de los Estados Unidos Mexicanos; 32 Bis fracción I y XI, de la Ley Orgánica de la Administración Pública Federal; 1, 2, 3 y 16 párrafo primero fracción X, de la Ley Federal de Procedimiento Administrativo; 42 fracciones XXXV Inciso C) XXXVI y LIX del Reglamento Interior de la Secretaría de Medio Ambiente y Recursos Naturales, publicado en el Diario Oficial de la Federación el 13 de marzo del 2025; 4°, 5° fracciones II y X; **28, fracciones VII** y **IX**, 30 párrafo primero, 34, 35 párrafos primero, segundo, tercero y cuarto fracción II de la LGEEPA; 2°, 4° fracción I, **5° incisos O** y **Q**, 9°, 10° fracción II, 12, 17, 21, 22, 37, 38, 44, 45, fracción II, 47, 57, de su REIA, esta ORE en ejercicio de sus atribuciones tiene la facultad de la evaluación del Impacto Ambiental de obras o actividades y



la emisión de las resoluciones correspondientes.

2 Que 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 obras o actividades a las que se refiere el artículo 28 de dicha Ley, y en su caso la expedición de autorizaciones. Por lo antes expuesto, la evaluación en Materia de Impacto Ambiental de las obras y actividades del Proyecto son de competencia Federal, de conformidad con lo dispuesto en la fracción I del citado artículo y en el inciso A), del artículo 5 de su Reglamento en Materia de Evaluación del Impacto Ambiental.

3 Que esta ORE en cumplimiento a lo establecido en el artículo 35 de la LGEEPA, una vez presentada la MIA-P inició el procedimiento de evaluación para lo cual revisó que la solicitud se ajustara a las formalidades previstas en dicha Ley, su REIA y las Normas Oficiales Mexicanas aplicables, por lo que una vez integrado el expediente respectivo, se sujetó a lo que establece el Ordenamiento Ecológico General del Territorio de B. C. S., Segunda Actualización del Plan Director de Desarrollo Urbano San José del Cabo-Cabo San Lucas 2040 y el Programa de Ordenamiento Ecológico para el desarrollo Turístico del Municipio de Los Cabos, B.C.S., y demás disposiciones jurídicas aplicables; asimismo se consideraron y evaluaron los posibles efectos de las obras y actividades en el ecosistema costero considerando el conjunto de elementos que lo conforman y no únicamente los recursos que en su caso serían sujetos de aprovechamiento o afectación.

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

5 Que con base en las consideraciones expuestas, esta Oficina de Representación de la SEMARNAT en el estado de Baja California Sur procedió a evaluar el impacto ambiental que pudiera ocasionar el desarrollo del Proyecto, bajo lo establecido en la normatividad aplicable destacando la siguiente información incluida en la MIA-P:

A. CARACTERÍSTICAS DEL PROYECTO.

El proyecto pretende llevar a cabo el cambio de uso de suelo para posteriormente la construcción de un desarrollo inmobiliario en ecosistema costero en una superficie de 11,295.23 m^2, la superficie de construcción requerida para las instalaciones del desarrollo es de 17,275.91 m^2, con una Superficie libre de sellamiento de 5,452.0745 m^2. El proyecto se distribuirá en 4 bloques de vivienda. La distribución y descripción de los elementos son los siguientes:

Consiste de 2 áreas de Departamentos 1, con una superficie de 842.8114 m^2, con un porcentaje de 7 %, 1 Departamentos 2, con una superficie de 397.1946 m^2, con un porcentaje de 4 %, 2 Departamentos 3, con una superficie de 351.78, con un porcentaje de 3%, 8 Townhouse con una superficie de 1973.1348 m^2, con un porcentaje de 18 %, una superficie de 3748.80 m^2 de Áreas verdes, con un porcentaje de 33 %, andadores de acceso con una superficie de 1294.8445 m^2, con un

porcentaje del 11 %, con un Estacionamiento con una superficie de 2278.2347 m^2, con un porcentaje del 20%, Lotes Comerciales con una superficie de 408.42, con porcentaje de 4%

Características particulares.

El proyecto cuenta con los siguientes usos:

- Estacionamiento con capacidad de 103 cajones
- Vivienda
- Amenidades interiores
- Amenidades exteriores
- Área comercial
- Áreas verdes
- Andadores internos
- Servicios
- Planta de tratamientos a aguas residuales.

Estacionamiento con capacidad de 103 cajones

El cálculo de cajones para estacionamiento cumple con lo requerido por norma y resulta en un total de 103 cajones, cuyas dimensiones son de 2.70 m x 5.50 m, considerando vehículos de uso común en la zona, el material consiste de adoquín para permitir la impermeabilización del suelo.

Tipologías vivienda

El conjunto cuenta con un total de 4 tipologías que varían las superficies, así como variaciones dentro de ellas cambiando sus áreas exteriores en algunos casos por jardín y otros por azoteas.

Tipología Departamento 01

El conjunto cuenta con un total de 23 unidades de tipología Departamento 01, las cuales se encuentran del nivel desplantadas en la parte más alta del terreno y se orientan a los laterales del terreno (8 hacia el poniente, 8 hacia el oriente, 8 al sur). Cuenta con un total de 108 m^2 y consta de un área social con comedor, sala, cocina, cuarto de lavado y balcón y con un área privada de dos recámaras (la principal con baño-vestidor propio) y un baño que se comparte entre la recámara secundaria y el área social. Ambas recámaras cuentan con un pequeño balcón.

Tipología Departamento 02

El conjunto cuenta con un total de 8 unidades de tipología Departamento 02, las cuales se encuentran del nivel desplantadas en la parte más alta del terreno y se orientan al centro del terreno (orientación norte - sur). Cuenta con un total de 140 m^2 interiores y consta de un área social con comedor, sala, cocina, cuarto de lavado y balcón y con un área privada de tres recámaras (la principal con baño-vestidor propio) y un baño que se comparte entre las recámaras secundarias y el área social. Ambas recámaras cuentan con un pequeño balcón.

Cuenta con una variación para dos unidades que se encuentran en el nivel más bajo, las cuales cuentan con una terraza/jardín, llevando el área total de la unidad a 176 m^2.

Tipología Departamento 03

El conjunto cuenta con un total de 8 unidades de tipología Departamento 02, las cuales se encuentran del nivel desplantadas en la parte frontal del terreno y se orientan al sur del terreno (orientación

norte - sur). Cuenta con un total de 168 m² interiores y consta de un área social con comedor, sala, cocina, cuarto de lavado y balcón y con un área privada de tres recámaras (la principal con baño-vestidor propio), un baño por recámara secundaria, uno de ellos siendo compartido con el área social. Ambas recámaras cuentan con un pequeño balcón.

Tipología Townhouses

El conjunto cuenta con un total de 32 unidades de tipología Townhouse 01, las cuales se encuentran del nivel desplantadas en el sentido largo del terreno y se orientan a los laterales del terreno (16 hacia el poniente y 16 hacia el oriente). Cuenta con un total de 283 m² / 269 m² y consta de dos niveles.

Dieciséis de estas tipologías cuentan con un área de jardín privado, mientras que las otras 16 cuentan con un espacio de azotea privada al cual se le accede desde las escaleras interiores del propio townhouses.

Andadores

Se incluyeron andadores internos y áreas comunes, que enlazan con cada área, facilitando la transportación de los huéspedes.

Lotes comerciales.

El área comercial del proyecto se desplanta sobre total de 416 m², de área neta rentable distribuida en 5 locales comerciales de 83 m² promedio por unidad. El área comercial cuenta con 15 cajones de estacionamiento para vehículos y 5 cajones de estacionamiento para motocicletas o bicis, dándonos un total de un cajón por cada 25 m² de área neta rentable.

Planta de tratamiento de aguas residuales

Acorde con esta dotación de aguas negras diarias, se selecciona una planta de tratamiento de aguas residuales (PTAR), con la capacidad de procesar más de 21,755 galones por día.

El modelo a seleccionar es MyFAST 3.0 de la marca BioMicrobics.

Este modelo está certificado por los más altos estándares de la industria de tratamiento de aguas residuales y cumple con todas las normativas nacionales para reutilización de agua en riego y para su infiltración en el manto freático.

La PTAR está compuesta por:

1. Tanque de Recepción y Cribado
2. Tanque de Pre-aireación
3. Tanque de Tratamiento
4. Digestor de Lodos
5. Desinfección

La dosificación de superficies será de la siguiente manera:

No. de construcciones	Plantas	Superficie de desplante m² (construcción de plata baja)	Total construcción (interior + ext. Techado) m²	Superficie libre de sellamiento, área premiable (m²)
2	Departamentos 1	842.8114	3,001.64	----
1	Departamentos 2	397.1946	1,361.64	----

2	Departamentos 3	351.78	1,916.55	----
8	Townhouse	1973.1348	7,855.06	----
5	Lotes Comerciales	408.4215	408.4215	---
1	Áreas verdes	3748.8085	----	3,748.8085
4	Andadores	1294.8445	----	1,294.8445
1	Estacionamiento	2278.2347	3,141.02	2,278.2347
Total		**11,295.23**	**17,275.91**	**7,321.8877**

B. ASPECTOS ABIÓTICOS.

Delimitación del sistema ambiental.

Considerando la delimitación de la cuenca, así como la normativa correspondiente de zonificación de usos de suelo del programa de desarrollo urbano, que para la zona de análisis se cuenta con el Programa de Desarrollo Urbano para el Centro de Población de la ciudad de Los Cabos-San José del cabo, y que existe una delimitación más específica para el sector donde se localiza el proyecto, se definió el Sistema Ambiental, debido al tamaño de la cuenca hidrológica y los instrumentos operantes se optó por definir una microcuenca hidrológica.

Obteniendo como resultado la microcuenca hidrológica que será la que define el sistema ambiental, la cual tienen una superficie de 329.18 ha y un perímetro de 9,58698 m, de tal manera que el proyecto representa el 0.34% del sistema ambiental.

Clima. De acuerdo al sistema de clasificación climática de Köppen modificado por García (1978), en el área del proyecto el tipo de clima en la región es:

Bw(h')w es un clima cálido y muy seco, con una temperatura media anual superior a los 22°C, y el mes más fresco supera los 18°C. Se presenta con lluvias en verano y un porcentaje de lluvia invernal que varía entre el 5% y el 10.2%. Este tipo de clima es el que predomina en el Sistema Ambiental en un 100%.

Geología y Geomorfología. La superficie al área del sistema ambiental se encuentra en la Provincia Fisiográfica Baja California, dentro de la Discontinuidad del Cabo.

En esta área, se han realizado numerosas investigaciones enfocadas en las rocas ígneas y metamórficas que afloran. Estas unidades geológicas se consideran de edades que abarcan desde el Precámbrico y Paleozoico hasta el Mesozoico.

Las unidades presentes en el sistema ambiental, siendo el Granito(T) quien ocupa la mayor parte del SA con un 70.79%, y el resto del SA lo cubre el Conglomerado(Q) con un 29.21%.

En general, la parte sur del estado de Baja California Sur se caracteriza por la costa plana y por la presencia de montañas. En la región de Los Cabos se identifican varias formas geográficas, tales como montañas, laderas o descensos, laderas con pequeñas colinas y llanuras aluviales. El rasgo más destacado en la zona es la sierra, formada por una cadena montañosa de origen granítico, con dirección de norte a sur.

La mayoría de las corrientes son efímeras, ya que sólo llevan agua durante las lluvias o justo después de ellas; sin embargo, en períodos de lluvias intensas se generan torrentes que desembocan en los valles estructurales, creando abanicos aluviales y corrientes trenzadas.

Edafología. Las texturas de los suelos presentes en el Sistema Ambiental, son de gruesas (arenosas) a medias (limosas) y una escasa presencia de arcillas.

En el sistema ambiental se encuentran 5 variedades de suelo, siendo el más abundante presente el SA Regosol calcárico epiléptico+ Leptosol éutrico lítico (RGeulep+LPeuli/1) con un 49.42% y en segundo lugar el Regosol calcárico epiléptico (RGcalep+LPcali/1) con una presencia del 27.56%.

Hidrología. La superficie cubierta por el sistema ambiental se ubica Región Hidrológica: No. 6, "Baja California Sureste", cuenca La Paz-Cabo San Lucas, que incluye a los acuíferos de toda la porción suroeste de BCS, desde Bahía Concepción hasta Cabo San Lucas. La región se caracteriza por presentar condiciones de régimen de lluvias en verano con valores altos de precipitación en la zona serrana. Los escurrimientos superficiales son de tipo intermitente que generalmente desaparecen por infiltración hacia la planicie costera.

La red hidrográfica está integrada por un drenaje denso de régimen intermitente, de tipo dendrítico subparalelo, que de acuerdo a la estructura de bifurcación y distribución espacial de Horton-Strahler, corresponde a una cuenca exorreica de sexto orden.

C. ASPECTOS BIÓTICOS.

El Predio sujeto a CUSTF, cuya superficie total es 11,069.255 m^2, con vegetación forestal del tipo Matorral Sarcocaule.

Las especies encontradas en el sitio del proyecto son las siguientes:

Nombre de la Especie	
Científico	**Común**
Bursera microphylla	Torote
Cylindropuntia cholla	Choya
Ferocactus townsendianus	Biznaga Barril
Mammillaria armillata	Viejito
Pachycereus pringlei	Cardón
Stenocereus gummosus	Pitahaya Agria
Stenocereus thurberi	Pitahaya Dulce
Cnidoscolus maculatus	Caribe
Jatropha cinérea	Lomboy
Lysiloma candidum	Palo Blanco
Parkinsonia florida	Palo Verde
Fouquieria diguetii	Palo Adán
Cenchrus ciliaris	Pasto Buffel
Solanum hindsianum	Mariola

Especies con Protección Legal

Es importante recalcar que, durante los estudios realizados en campo, dentro del área de estudio del Predio solo se observó la presencia de una especie bajo estatus de la NOM-059-SEMARNAT-2010, siendo esta la siguiente.

Listado de especies protegidas.

Género	Especie	N. Común	Estatus	Endemismo
Ferocactus	*townsendianus*	Biznaga barril	A	Endémica

La fauna del sitio es la siguiente:

Se registraron 9 especies de vertebrados de los cuales son: dos reptiles, cinco aves y dos mamíferos. No se encontraron anfibios.

Una especie enlistada en la NOM-059-SEMARNAT-2010, (Uta stansburiana, en estatus de Amenazada), una endémica.

A continuación, se presenta el listado de las especies registradas en CUSTF complementado con algunas características etológicas y biológicas propias de cada especie.

Nombre científico	Nombre común
Aves	
Cathartes aura	Zopilote Aura
Salpinctes obsoletus	Saltapared de Rocas
Toxostoma cinereum	Cuicacoche Bajacaliforniano
Polioptila caerulea	Perlita Azulgrís
Zenaida asiática	Paloma Alas Blancas
Reptiles	
Aspidoscelis hyperythrus	Huico de Garganta Naranja
Uta stansburiana	Lagartija Norteña de Mancha Lateral
Mamíferos	
Ammospermophilus leucurus	Juancito
Urocyon cinereoargenteus	Zorra Gris

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

Descripción de impactos ambientales.

Se identificaron un total de 39 impactos, 12 para la etapa de Preparación del sitio, 17 en la etapa de Construcción y 10 en la etapa de Operación y mantenimiento; de los cuales 18 (46.15%) se describen como positivos y 21 negativos (53.85 %). A su vez, de los 18 impactos positivos nueve (50 %) serán impactos de grado Bajo/Compatible y nueve (50 %) como Medios y de los 21 impactos negativos 13 (61.91 %) se identificaron como impactos Bajos/Compatibles y ocho (38.09 %) de grado Medio.



Durante la etapa de Preparación del sitio se identificaron 12 impactos, siendo tres positivos de un grado Bajo y nueve negativos: ocho de grado Bajo y uno de grado Medio, observando que los componentes mayormente afectados son el suelo y la flora, debido a las actividades de despalme y remoción de vegetación que se llevará a cabo durante la limpieza del predio.

El componente que tendrá el mayor impacto benéfico será el socioeconómico, de manera principal por la generación de empleos temporales y permanentes.

La etapa de Construcción además de ser la etapa con mayor número de impactos (17), es en esta donde se encuentra el mayor número de impactos negativos de nivel Medio (encontrándose ocho positivos: cuatro de grado Medio y cuatro Bajos/Compatibles, así como nueve negativos: cuatro de grado Medio y cinco Bajos/Compatibles) y en su mayoría de temporalidad permanente, ya que implican la construcción de infraestructura de un tiempo de vida útil indefinida; los componentes del medio que tendrán una mayor afectación negativa son los abióticos, de manera principal el suelo.

Por otra parte, se contempla la implementación de áreas verdes o ajardinadas, actividades que coadyuvarán a mitigar parte de los impactos al medio abiótico, aunado que durante esta etapa se tendrá el mayor beneficio hacia el medio socioeconómico, ya que se crearán empleos temporales y se contribuirá al aumento de los ingresos económicos a nivel de localidad.

La etapa de Operación y mantenimiento de la infraestructura, es una etapa que se considera traerá beneficios a la mayor parte de los componentes, ya que se tendrá un paisaje amortiguado, sitios de hábitats, vegetación en buen estado, la mitigación de otros impactos, así como la oportunidad de empleos permanentes para los habitantes de la región. Para esta etapa se identificaron 10 impactos, siete positivos: cinco de grado Medio y dos de grado Bajo/Compatible, así como tres negativos de grado Bajo/Compatible.

A continuación, se realizará la descripción de cada uno de los impactos detectados hacia los componentes del medio durante cada una de las etapas del proyecto.

Etapa de preparación del sitio

FACTOR	IMPACTO IDENTIFICADO	DESCRIPCION
Atmosfera	Generación de polvos y partículas	Durante esta etapa se realizará la remoción de la vegetación (limpieza del predio) y el despalme de las áreas en las que se construirá la infraestructura del proyecto, se generarán polvos y partículas, estas actividades se darán únicamente en las áreas en que se efectuará la construcción y por ser una superficie reducida, se considera que el impacto es bajo, además de que se procurará que sea mínimo, al evitar grandes lapsos de tiempo entre estas actividades.
Ruido	Aumento de los niveles de ruido originales	Tanto la limpieza del predio como el despalme generarán un aumento en los niveles de ruido originales dentro del predio, en el caso de la limpieza, por la extensión del predio como por el tipo de vegetación, estos niveles serán mínimos; durante el



		despalme se tendrá un nivel de ruido un poco mayor al de la limpieza, pero de igual manera no se espera rebasar los límites máximos permisibles establecidos por la normatividad, además de que las zonas contiguas al predio se encuentran urbanizadas, por lo que existe cierto nivel de ruido. Por los aspectos mencionados, se considera que el impacto formado por los ruidos de esta etapa será bajo.
Agua	Generación de aguas residuales	Debido a la presencia de personal para las actividades de esta etapa, se espera la generación de aguas residuales, para ello, se instalará un sanitario portátil por cada 10 trabajadores, siendo su uso obligatorio, las aguas residuales generadas serán recolectadas y tratadas por la empresa arrendadora. Por lo que se considera un impacto de grado bajo.
Suelo	Generación de residuos	La limpieza del predio ocasionará una acumulación de los residuos sólidos existentes (vegetación), a su vez, las actividades propias del personal humano que trabajará en esta etapa, generarán residuos sólidos urbanos, el impacto que pudiera derivar de estos residuos será minimizado con las medidas preventivas que serán tomadas. Por lo que se considera un impacto de grado bajo.
	Exposición del suelo	El retiro de vegetación, a pesar de ser escasa, generara la exposición del suelo a las acciones del viento, lo que podría generar procesos erosivos, sin embargo, debido a la cobertura del predio y a que se prevé que este permanezca el menor tiempo posible expuesto, este impacto se considera de bajo grado.
	Modificación del relieve	El despalme ocasionará una modificación del relieve natural, alterando sus características y por tanto considerándose como un impacto de grado medio.
Flora	Perdida de la vegetación	Con la limpieza del predio, se tendrá una pérdida de la vegetación propia del sitio, la cual será permanente en las áreas en que se realice la construcción, por tal motivo se considera que este impacto tendrá un efecto de grado bajo, a la vez que será parcialmente reversible con la instalación del áreas verdes o ajardinadas.
Fauna	Abandono del sitio	Con el desarrollo de las actividades, la fauna que pudiera encontrarse dentro del predio o sus colindancias inmediatas se dispersará a zonas aledañas, utilizando el sitio como lugar de paso, se considera que el impacto es de un nivel bajo.
Paisaje	Mejora visual del paisaje	Con la apertura de nuevos puntos de vista y remates visuales lo que produce una estética en el paisaje.



		Se tendrá un cambio en el paisaje actual, proceso que será de manera temporal, se considera como un Impacto medio y parcialmente mitigable.
	Cambio a un paisaje sin vegetación	Una vez realizado el retiro de la vegetación y el despalme, se tendrá un cambio en el paisaje actual, a uno sin vegetación y con el suelo expuesto, además de un aumento de la presencia humana, proceso que será de manera temporal y se considera como un impacto bajo y parcialmente mitigable.
Empleos y servicios	Generación de empleos temporales	Las actividades de retiro de vegetación, se realizarán de forma manual, para el despalme se requerirá de maquinaria y equipo, por lo que se requerirá de personal, generando de este modo empleos temporales que beneficiarán a los pobladores de la localidad, por lo tanto, se considera un impacto benéfico de grado bajo.
	Aumento de la demanda de servicios locales	Este impacto se considera benéfico, ya que aumentará los ingresos económicos de la localidad, dada la extensión de las obras y por sus características, este impacto se considera bajo.

Etapa de construcción

FACTOR	IMPACTO IDENTIFICADO	DESCRIPCIÓN
Atmosfera	Generación de polvos y partículas	Durante la etapa de Construcción se generará un mayor nivel de polvos y partículas, debido al uso de los materiales propios de la construcción. Considerando las dimensiones de las obras y contemplando las medidas de mitigación adecuadas, se considera que el impacto que se tendrá es bajo.
	Mejora de la calidad del aire	Con la implementación de las áreas verdes o ajardinadas, considerados en el diseño del proyecto, se tendrá una mejora de la calidad del aire, por lo que este impacto se considera de un grado medio.
Ruido	Aumento de los niveles originales de ruido	La obra civil generará un aumento en los niveles de ruido dentro del predio, por el uso de la maquinaria y equipo propios de construcción, la duración de estos será temporal, por lo que se espera un impacto medio.
Agua	Generación de aguas residuales	Debido a la presencia de personal para las actividades de esta etapa, se espera la generación de aguas residuales, para ello, se instalará un sanitario portátil por cada 10 trabajadores, siendo su uso obligatorio, las aguas residuales generadas serán recolectadas y tratadas por la empresa arrendadora. Por lo que se considera un impacto de grado bajo.
	Perdida de superficie de captación de agua	La construcción de la infraestructura tendrá como consecuencia la impermeabilización de las áreas en que



		se realice, por lo que se tendrá pérdida de superficie de captación de agua, sin embargo el impacto que se tendrá es medio.
	Recuperación de la capacidad de captación de agua	Entre las actividades de la etapa de Construcción se encuentra la instauración de áreas verdes o ajardinadas, por lo que se espera la recuperación y mejoramiento de la captación original de agua dentro del predio, lo que se toma como un impacto benéfico y de grado medio.
Suelo	Generación de residuos	Durante las actividades de esta etapa se tendrán residuos sólidos propios de la construcción, así como los generados por el personal, con las medidas preventivas y de mitigación se espera no tener impactos, o en su caso, reducir los impactos al mínimo. Por lo anterior este impacto se considera como bajo.
	Modificación del relieve	La cimentación y la construcción de la infraestructura, modificarán de manera permanente los relieves originales, se espera la compensación parcial de este impacto, el cual es considerado de nivel medio.
	Contaminación del suelo	Durante la etapa de construcción, se generarán aguas residuales, así como residuos sólidos urbanos y de manejo especial, se tomarán medidas para prevenir o en su caso mitigar este impacto, como la contratación de un servicio de sanitarios portátiles, colocación de contenedores de basura con tapa, entre otras, mismas que serán descritas en el capítulo VI. Este impacto se considera como medio.
	Erosión del suelo	Con las actividades de construcción se tendrá una superficie impermeabilizada, por las características del predio, el sustrato que sea removido durante las actividades de despalme y que pudiera resultar aprovechable será dispersado en las áreas que lo requieran, aunado a esto, las superficies que queden libres de vegetación y suelo impermeable serán compactadas a fin de prevenir erosión del suelo por acciones del viento, sumado a la conservación de las verdes y ajardinadas del predio, se contempla la compensación de este impacto que se tendrá hacia la superficie de construcción. Por lo anterior este impacto se considera como de un nivel medio.
Flora	Recuperación de cobertura vegetal	Con la implementación de las áreas verdes o ajardinadas, se tendrá un impacto considerado como benéfico, ya que se compensarán parte de los componentes del medio que fueron afectados y se contribuirá en la mejora de las condiciones vegetales actuales del predio. Este impacto se considera de un



		grado medio.
Fauna	Creación de nuevos hábitats por la colocación de áreas verdes o ajardinadas	La implementación de áreas verdes o ajardinadas, tendrá un impacto positivo para la fauna, al permitir el restablecimiento de hábitats o sitios de paso, por lo que este impacto se prevé de un grado medio y benéfico.
Paisaje	Modificación del paisaje por construcción	Durante el lapso de tiempo, de colocación de la infraestructura, se tendrá el cambio del paisaje original al de un sitio en construcción, mismo que al concluir, generará un paisaje con edificaciones, adecuado a las condiciones de urbanización de la zona en la que se encuentra inmerso el predio del proyecto, por lo que se considera un impacto de un nivel medio.
	Modificación del paisaje por la colocación de áreas verdes o ajardinadas.	Este impacto se considera como positivo, ya que permitirá el amortiguamiento entre el medio actual y el que se tendrá con la construcción, además de aumentar su valor escénico. Por lo anterior el impacto se califica como benéfico y de un nivel bajo.
Empleos y servicios	Generación de empleos temporales	Todas las actividades que contempla esta etapa, generarán empleos temporales, lo que se prevé favorecedor para las personas de la localidad, considerándolo como un impacto benéfico a nivel bajo.
	Aumento de la demanda de servicios locales.	Durante el tiempo que duren las actividades de construcción, se tendrá un aumento en la demanda de servicios locales, lo que se considera como un impacto positivo bajo a nivel local.
	Aumento de la demanda de insumos	Para la construcción de la infraestructura y las instalaciones eléctricas e hidráulicas se requerirá el uso de insumos y servicios, se considera que se tendrá un impacto benéfico al coadyuvar al aumento de los ingresos a nivel local.

Etapa de operación y mantenimiento

FACTOR	IMPACTO IDENTIFICADO	DESCRIPCION
Agua	Mejora de la calidad por la colocación de vegetación en áreas verdes o ajardinadas	Con el mantenimiento de los ejemplares de flora que sean introducidos en el sitio durante las actividades de colocación de áreas verdes o ajardinadas, se asegurará que la vegetación se encuentre en buen estado, recuperando parcialmente la calidad del predio, por lo que este impacto se considera como benéfico y de un grado medio.
	Generación de aguas residuales	Si bien las actividades propias de la ocupación y mantenimiento de la infraestructura del predio generarán aguas residuales, el impacto que se tendrá se considera bajo, debido a la Planta de tratamiento realizada por el Promovente.
	Aumento del uso del agua	Incremento en la capacidad de retención y

		permeabilidad del suelo con la instauración de áreas verdes o ajardinadas, se espera la recuperación y mejoramiento de la captación original de agua dentro del área del Proyecto, que se tiene de manera actual, por lo que este impacto es considerado negativo, aunque a un grado bajo.
Suelo	Generación de residuos	La operación y mantenimiento del Proyecto, tendrá como consecuencia la generación de residuos sólidos urbanos y de manejo especial, este impacto se considera bajo, considerando la implementación de las adecuadas medidas de mitigación y la correcta disposición para el manejo de los mismos, estos serán recolectados por empresas autorizadas para su disposición final.
Flora	Conservación de la vegetación	Al mantenerse en buen estado los ejemplares de flora sembrados en la en las áreas verdes o ajardinadas, se tendrá un impacto benéfico al medio, ya que coadyuvará a mitigar de manera parcial los impactos que se tuvieron durante las etapas previas.
Fauna	Conservación de hábitats	Con el mantenimiento de los individuos de flora sembrados en la en las áreas verdes o ajardinadas, a su vez se conservarán los hábitats que fueron creados con la habilitación de las mismas. Este impacto se considera como positivo y de un grado medio.
Paisaje	Conservación de la calidad visual	El mantenimiento de la infraestructura, de la vegetación, así como la adecuada disposición de los residuos, contribuirá a la conservación del paisaje, por lo que este impacto se considera como positivo y de un grado medio.
Empleos y servicios	Generación de empleos	La operación y el mantenimiento preventivo y correctivo de las instalaciones y de la infraestructura, significará una fuente de empleos permanentes al personal de la localidad. Este impacto se considera benéfico y de un grado medio.
	Aumento de la demanda de servicios locales	Con la operación y el mantenimiento del Proyecto, se tendrá un aumento en el uso de los servicios de la localidad, considerándose por lo tanto como un impacto benéfico y de un nivel bajo.
	Aumento de la demanda de insumos.	Este impacto se considera como benéfico, debido a que representaría un aumento en los ingresos de la localidad, con la demanda constante de insumos y servicios. Por lo anterior este impacto es considerado como bajo.

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

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

F. ANÁLISIS TÉCNICO-JURÍDICO.

1. Con base en el análisis integral de las características, ubicación y dimensiones del proyecto y el contenido de información de la MIA-P y tomando en cuenta el conjunto de elementos que los conforman y no únicamente los recursos que fuesen objeto de aprovechamiento o afectación, que la utilización de los recursos naturales respeta la integridad funcional y las capacidades de carga del ecosistema de los que forman parte dichos recursos por periodos indefinidos, se prevé que se ocasionarán impactos ambientales adversos y factibles de ser compensados y/o mitigados. En este sentido, los impactos ambientales adversos más significativos que ocasionará el desarrollo del proyecto y que fueron identificados por el promovente, se generarán durante las tres etapas del proyecto. Se considerarán las medidas preventivas, de mitigación y las demás que son propuestas de manera voluntaria por el promovente, para evitar o reducir al mínimo los efectos negativos sobre el ambiente. Por tanto la propuesta del proyecto puede ser viable ambientalmente.

2. Lo establecido en el artículo 12 fracción III, 44 y 47, del REIA y en el artículo 35, de la LGEEPA, que establece que para la autorización de las obras y actividades a que se refiere el artículo 28, de la misma Ley indican que la SEMARNAT se sujetará a lo que establezcan las Normas Oficiales Mexicanas aplicables, los Programas de Desarrollo Urbano y de Ordenamiento Ecológico del Territorio, las Declaratorias de Áreas Naturales Protegidas, el Ordenamiento Ecológico General del Territorio de B. C. S., Segunda Actualización del Plan Director de Desarrollo Urbano San José del Cabo-Cabo San Lucas 2040 y el Programa de Ordenamiento Ecológico para el desarrollo Turístico del Municipio de Los Cabos, B.C.S. y las demás Disposiciones Jurídicas que resulten aplicables.

3. El predio del proyecto se encuentra ubicado dentro de la Unidad Ambiental Biofísica 5 "Sierras y Piedemontes El Cabo". Los criterios el desarrollo del proyecto no contraviene lo establecido en dichas disposiciones, no existe ningún criterio que limite o prohíba el desarrollo del proyecto, por lo que se considera factible de llevarse a cabo y cumpliendo así conforme lo establecido en el artículo 35, de la LGEEPA.

4. La Dirección General de Restauración Ambiental observó en su opinión (referida en el *RESULTANDO X* de este resolutivo) que las medidas de compensación propuestas, particularmente rescate y reubicación de flora y fauna presentan limitaciones en términos de efectividad ecológica, por lo que deberán fortalecerse para preservar la integralidad ecológica del sitio, ya que no logran compensar la pérdida de hábitat ni la restitución de servicios ecosistémicos asociados a la vegetación removida, incluyendo el carbón acumulado en la biomasa y suelo. En cuanto al componente fauna, el enfoque del programa de rescate propuesto es muy general y limitado, al estar centrado en el ahuyentamiento y eventual reubicación de ejemplares, lo que no garantiza la supervivencia a mediano y largo plazo. Lo anterior resulta particularmente relevante para las especies enlistadas en



la NOM-059-SEMARNAT-2010. En cuanto a la vigencia de cincuenta años proyectada la presión continua sobre el recurso hídrico es de principal relevancia y aún con el uso de agua tratada se recomienda evitar la introducción de vegetación ornamental no nativa. En virtud de lo anterior y dado que las medidas propuestas aparecen insuficientes se hace necesario establecer medidas adicionales orientadas a la restauración ecológica a escala de paisaje, mismas que deberán ser articuladas bajo esquemas integrales de restauración; para ello se propone la ejecución de medidas de compensación adicionales a través de una estudio técnico económico (ETE) que determine la medida de restauración alineándose a los sitios, acciones y/o proyecto que la misma Dirección General somete para su posible incorporación y se incluyen como anexo. El ETE deberá ser formulado a partir de criterios técnicos objetivos vinculados a la magnitud de los impactos identificados, considerando variables tales como la superficie total afectada, el costo promedio de restauración por hectárea y/o elementos del ecosistema impactados, la superficie construida, el factor de emisión de CO_2 equivalente por unidad de obra y el costo de referencia por tonelada de CO_2 qe.

5. El predio del proyecto no se ubica dentro de algún Área Natural Protegida.

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

En apego a lo anterior y con fundamento en lo establecido en los artículos 8° párrafo segundo de la Constitución Política de los Estados Unidos Mexicanos; 32 Bis fracción I y XI de la Ley Orgánica de la Administración Pública Federal; 1, 2, 3 y 16 párrafo primero fracción X de la Ley Federal de Procedimiento Administrativo; 41 y 42, fracción XXXV, Inciso c) del Reglamento Interior de la SEMARNAT publicado en el Diario Oficial de la Federación el 14 de marzo de 2025; 4°, 5° fracciones II y X; 28 fracciones **VII y IX**, 30 párrafo primero, 34, 35 párrafos primero, segundo, tercero y cuarto fracción II de la LGEEPA; 2°, 4° fracción I, 5° incisos **O) y Q)**, 9°, 10° fracción II, 12, 17, 21, 22, 37, 38, 44, 45 fracción II, 47 y 57, de su REIA en ejercicio de sus atribuciones,

RESUELVE

PRIMERO Dar por atendida la solicitud de mérito y **SE AUTORIZA DE MANERA CONDICIONADA** la MIA-P para el proyecto denominado **"VENADO BLANCO"**, para llevar a cabo el cambio de uso de suelo en terrenos forestales y posteriormente la preparación del sitio, construcción, operación y mantenimiento de un desarrollo inmobiliario en ecosistemas costeros, que consiste fundamentalmente en la construcción y operación de un desarrollo residencial distribuido en bloques de 4 niveles, con 103 cajones de estacionamiento, viviendas, amenidades exteriores e interiores, área comercial, áreas verdes, accesos peatonales y vehiculares, alberca y una planta de tratamiento de aguas residuales, a desarrollarse en un polígono con una superficie de 11, 295.231 m^2, en las inmediaciones de la localidad de San José del Cabo, Municipio de Los Cabos, Baja California Sur.



Descripción de las obras del Proyecto.

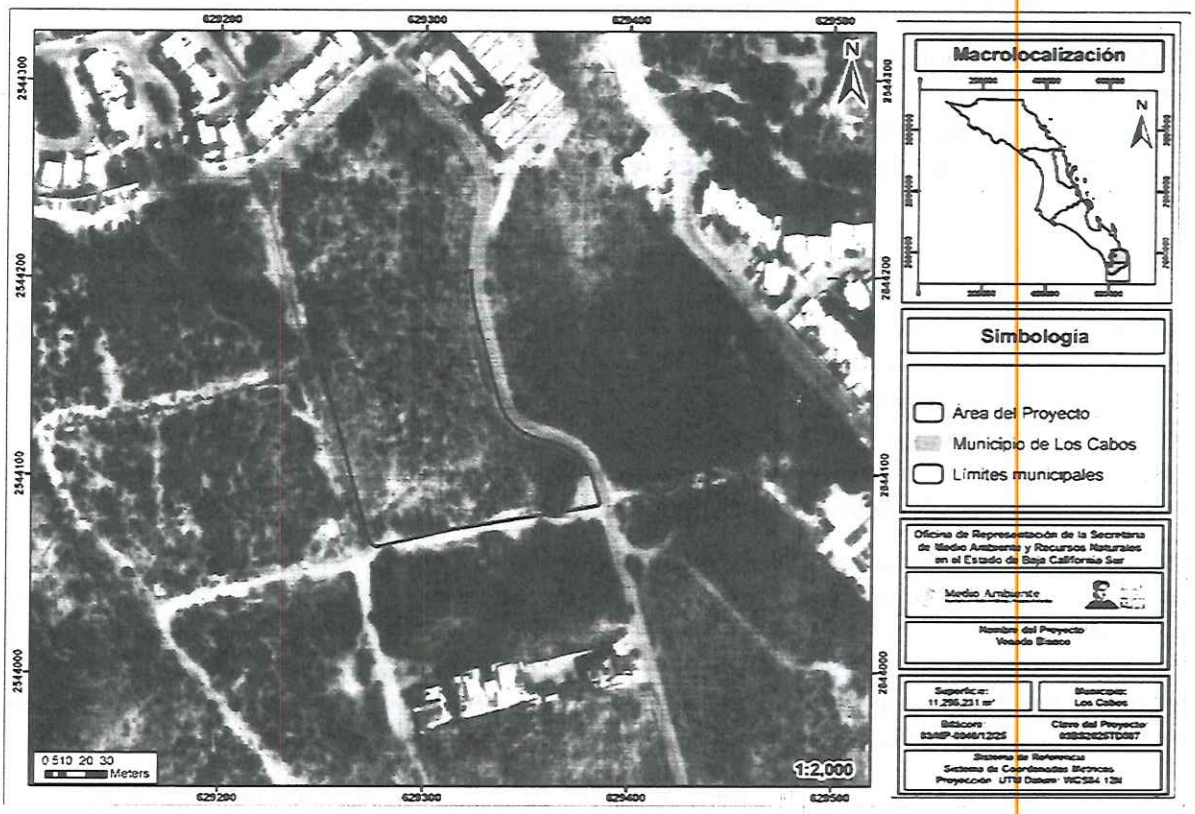
El proyecto incluye los siguientes conceptos, mismos que se describen en el *CONSIDERANDO 5 A.*

- Estacionamiento con capacidad de 103 cajones
- Vivienda
- Amenidades interiores
- Amenidades exteriores
- Área comercial
- Áreas verdes
- Andares internos
- Servicios
- Planta de tratamientos a aguas residuales.

SEGUNDO Esta Resolución se refiere únicamente a los aspectos ambientales originados por la ejecución del Proyecto a desarrollarse en una superficie total de 11, 295.231 m^2, cuyo polígono se encuentra delimitado por las coordenadas UTM, Z12N, WGS84 de los vértices que se muestran en la siguiente tabla:

CUADRO DE CONSTRUCCION "VENADO BLANCO"		
V	COORDENADAS	
	Y	X
1	2,544,135.47	629,336.88
2	2,544,141.53	629,335.10
3	2,544,154.10	629,331.86
4	2,544,178.33	629,325.68
5	2,544,186.68	629,323.77
6	2,544,195.68	629,322.48
7	2,544,203.38	629,322.37
8	2,544,193.20	629,280.81
9	2,544,183.83	629,242.01
10	2,544,159.40	629,248.40
11	2,544,135.23	629,254.80
12	2,544,111.19	629,261.24
13	2,544,087.01	629,267.64
14	2,544,067.56	629,272.71
15	2,544,066.93	629,272.93
16	2,544,066.61	629,273.08
17	2,544,066.29	629,273.23
18	2,544,065.81	629,273.57
19	2,544,065.54	629,273.79
20	2,544,065.12	629,274.19
21	2,544,064.82	629,274.55
22	2,544,064.62	629,274.83
23	2,544,064.36	629,275.26
24	2,544,064.20	629,275.60
25	2,544,064.02	629,276.08
26	2,544,063.90	629,276.49
27	2,544,063.81	629,277.01
28	2,544,063.77	629,277.45
29	2,544,063.80	629,278.25
30	2,544,063.92	629,278.93
31	2,544,072.23	629,312.84
32	2,544,084.41	629,385.27
33	2,544,085.45	629,385.19
34	2,544,085.84	629,386.26
35	2,544,101.13	629,381.49
36	2,544,105.27	629,378.67
37	2,544,107.14	629,377.60
38	2,544,109.98	629,375.78
39	2,544,111.34	629,373.99
40	2,544,113.69	629,370.18
41	2,544,115.54	629,366.48

42	2,544,116.74	629,363.16
43	2,544,117.80	629,358.72
44	2,544,118.91	629,354.18
45	2,544,119.80	629,351.66
46	2,544,120.94	629,349.25
47	2,544,122.32	629,346.95
48	2,544,123.93	629,344.81
49	2,544,125.19	629,343.39
50	2,544,127.04	629,341.65
51	2,544,130.20	629,339.34
1	2,544,135.47	629,336.88
SUPERFICIE = 11,295.231 m²		



Ubicación del polígono del proyecto.

TERCERO La presente autorización del proyecto tendrá una vigencia de **15 (quince) años** para las etapas de preparación del sitio y construcción del proyecto y **35 (treinta y cinco) años** para las etapas de operación y mantenimiento para una vigencia total de **50 (cincuenta) años**. Los plazos inician a partir de la notificación del presente oficio resolutivo.

CUARTO La vigencia del proyecto podrá ser renovada a solicitud de la promovente, previa acreditación de haber cumplido satisfactoriamente con todos los Términos y Condicionantes de la presente Resolución, así como las medidas de mitigación y/o compensaciones establecidas por la promovente

en la MIA-P. Para lo anterior, deberá solicitar por escrito a esta Representación Federal la aprobación de su solicitud, antes del término de la vigencia señalada en el primer párrafo de este Término. Asimismo, dicha solicitud deberá acompañarse de un Informe suscrito por la promovente, el cual deberá detallar la relación pormenorizada de la forma y resultados alcanzados, en el cumplimiento a los Términos y Condicionantes establecidos en la presente Resolución. Éste podrá ser sustituido por el documento oficial emitido por el PROFEPA, a través del cual, dicha instancia haga constar la forma como el promovente ha dado cumplimiento a los Términos y Condicionantes establecidos en la presente autorización. En caso contrario no procederá dicha gestión.

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

QUINTO La promovente queda sujeta a cumplir con las obligaciones contenidas en el artículo 50 del REIA y en caso de que desista de realizar las actividades motivo de la presente autorización, deberá informar a esta ORE 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.

SEXTO La promovente en el caso que decida realizar modificaciones al proyecto, deberá solicitar la autorización respectiva 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 rebasarán los límites y condiciones establecidos en las disposiciones jurídicas relativas a la protección al ambiente que le sean aplicables, así como lo establecido en los Términos y Condicionantes de la presente Resolución. Para lo cual, deberá notificar dicha situación a esta ORE, previo al inicio de las actividades del proyecto que se pretenden modificar. Queda prohibido desarrollar actividades distintas a las señaladas en la presente autorización.

SÉPTIMO De conformidad con lo previsto por los artículos 35 de la LGEEPA y 49, de su REIA la presente autorización se refiere única y exclusivamente a los aspectos ambientales de las obras y actividades descritas en esta Resolución. Es obligación de la promovente tramitar y obtener otras autorizaciones, concesiones, licencias, permisos, autorizaciones y similares que sean requisito para la realización de las obras y actividades autorizadas mediante la presente Resolución, ante otras autoridades en el ámbito de su competencia.

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

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



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

ETAPA DE PREPARACION DEL SITIO		
Factor Impactado	**Impactos**	**Medida de Mitigación**
Atmosfera	Generación de polvos y partículas	• Las actividades susceptibles de generación de polvos, tales como limpieza del predio (desmonte), despalme, excavaciones y nivelación deberán previamente humedecer las áreas de trabajo a fin de disminuir polvos y partículas dispersas. • Con la finalidad de disminuir la generación de polvos por acciones del viento, se procurará el apego de los tiempos establecidos en el cronograma de actividades, disminuyendo el tiempo de exposición de suelo libre de vegetación. • El suelo que deba permanecer expuesto (libre de vegetación) por un tiempo mayor al establecido, debe ser humedecido para prevenir dispersiones de partículas por acción de viento. • Los materiales de construcción o sus residuos deberán ser transportados desde o hacia el predio del proyecto cubiertos con lonas plásticas y/o previamente humedecidos. • Los materiales de construcción y sus residuos deben ser almacenados dentro del predio del proyecto en un área previamente establecida, cubiertos con lonas o humedecidos periódicamente para evitar dispersión de partículas y polvos. • Se prohibirá la quema de cualquier tipo de residuo, incluyendo la vegetación herbácea y arbórea que se retire del predio. • En caso de que el promovente y/o contratista utilicen vehículos asociados al proyecto, estos deberán contar con los mantenimientos periódicos correspondientes y verificar que se encuentren libre de emisiones a la atmósfera.
Ruido	Aumento de los niveles de ruido originales	• Las actividades de preparación del sitio, deberán a pegarse a la calendarización del proyecto a fin de no prologar los tiempos de su desarrollo y evitar el aumento en los niveles de ruido de la zona. • Se instaurarán horarios diurnos, a fin de no ocasionar afectaciones a la población circundante por sus actividades en horarios nocturnos.
Agua	Generación de aguas residuales	• Se instalarán sanitarios portátiles para el uso obligatorio de los trabajadores, evitando la defecación al aire libre, contaminación de suelo y agua. • Los sanitarios portátiles deberán recibir mantenimientos periódicos por parte de la empresa arrendadora, la cual deberá retirar las aguas residuales generadas y enviarlas al sitio de tratamiento y disposición final autorizado.
Suelo	Generación de residuos	• Los residuos de manejo especial recuperados del predio (limpieza del predio) serán retirados por una empresa autorizada, transportándolos a su destino final, para ello se realizará un Programa de Manejo de Residuos de Manejo Especial.





		• Los residuos sólidos urbanos generados por los trabajadores serán colocados en contenedores plásticos con tapa, separándolos en orgánicos e inorgánicos, por lo que se deberá contar con contenedores rotulados provisto de tapas para prevenir su dispersión y contaminación del suelo. • Los contenedores de residuos sólidos urbanos, deberán contar con bolsas plásticas para prevenir el derrame de lixiviados en el suelo y facilitar su retiro del predio del proyecto. • Los residuos generados en el sitio del proyecto, deberán ser retirados periódicamente y enviados a los sitios de disposición final correspondientes o bien entregados a las empresas autorizadas de la zona para la recolección de residuos, para ellos se realizarán bitácoras con los horarios establecidos para su retiro.
	Exposición del suelo	• Los tiempos de ejecución entre las actividades de limpieza del sitio (desmonte) y el despalme, deben ajustarse a lo programado a fin de evitar la exposición del suelo por un tiempo prolongado. • El suelo que deba permanecer libre de vegetación y por las características constructivas no sea compactado, deberá ser humedecido para prevenir su erosión por acciones del viento.
	Modificación del relieve	• Las actividades de despalme, se deberán ajustar a la superficie requerida y al retiro de la capa superficial del suelo, de acuerdo a los planos del proyecto, descritos en el capítulo II. • Las actividades de excavación requeridas para la cimentación de la infraestructura, deberán ajustarse a la profundidad establecida de los planos del proyecto a fin de evitar alteraciones del suelo y sus capas subterráneas.
Flora	Perdida de la vegetación	• Se realizará la reubicación de las especies de vegetación que sean susceptibles de ser trasplantadas, previo al inicio de actividades del proyecto, mismas que serán colocadas en las áreas verdes y ajardinadas del proyecto. • Se prohibirá la extracción de individuos de flora del predio del proyecto y área circundante para comercialización, y/o cualquier tipo de aprovechamiento.
Fauna	Abandono del sitio	• Previo al inicio de las actividades del proyecto, se deberá realizar un recorrido de prospección para verificar que no existan individuos de fauna en su interior. • En caso de registrar la presencia de individuos de fauna, se deberán realizar acciones de ahuyentamiento o en su defecto de rescate y reubicación de fauna. • De requerir implementar actividades de rescate y reubicación de fauna, esta deberá ser reubicada en sitios cercanos al predio del proyecto con vegetación conservada. • Se prohibirá la extracción de individuos de fauna del predio del proyecto y área circundante, para comercialización, y/o cualquier tipo de aprovechamiento.



Paisaje	Mejora visual del paisaje	• Las actividades del proyecto, deberán respetar los límites del predio y áreas establecidas para el proyecto, a fin de prevenir alteraciones innecesarias al paisaje. • El material residual, y equipo que concluya su utilización en el sitio deberá ser retirado a fin de evitar alteraciones al paisaje.
Empleos y servicios	Generación de empleos temporales	• Para las actividades de preparación del sitio, consistentes en el retiro de la vegetación y despalme del predio, se contratará a personal de la localidad. • Las empresas prestadoras de servicio de baños portátiles serán de la región. • Se contratarán prestadores de servicios de la localidad autorizadas, para el retiro de residuos de manejo especial y residuos sólidos urbanos.
	Aumento de la demanda de servicios locales	• Los insumos requeridos para la etapa de preparación del sitio serán adquiridos de vendedores locales, con la finalidad de mejorar los ingresos de la zona.

Impactos y medidas de mitigación propuestas para la etapa de Construcción.

ETAPA DE CONSTRUCCION		
Factor Impactado	**Impactos**	**Medida de Mitigación**
Atmosfera	Generación de polvos y partículas	• Previo al inicio de cualquier construcción, se deberán humedecer las áreas de trabajo a fin de disminuir polvos y partículas dispersas. • Se exigirá a los contratistas realizar el adecuando mantenimiento de los camiones automotores y maquinaria utilizados durante la construcción. • El suelo que deba permanecer expuesto (libre de vegetación) por un tiempo mayor al establecido, debe ser humedecido para prevenir dispersiones de partículas por acción de viento. • Los materiales de construcción o sus residuos deberán ser transportados desde o hacia el predio del proyecto cubiertos con lonas plásticas y/o previamente humedecidos. • Los materiales de construcción y sus residuos deben ser almacenados dentro del predio del proyecto, en un área previamente establecida, cubiertos con lonas o humedecidos periódicamente para evitar dispersión de partículas y polvos. • En caso de que el promovente y/o contratista utilicen vehículos asociados al proyecto, estos deberán contar con los mantenimientos periódicos correspondientes y verificar que se encuentren libre de emisiones a la atmosfera. • Quedará estrictamente prohibido la quema de materiales en el área del proyecto.
	Mejora de la calidad del aire	• Durante la etapa de construcción, se instalarán áreas verdes o ajardinadas a fin de contribuir en la generación de oxígeno y

		mejorar la calidad del área de la zona.
Ruido	Aumento de los niveles originales de ruido	• Se exigirá a los contratistas el adecuando mantenimiento de la maquinaria, de forma que no rebasen los límites máximos permisibles de ruido. • Las actividades de construcción deberán a pegarse a la calendarización del proyecto, a fin de no prologar los tiempos de su desarrollo y evitar el aumento en los niveles de ruido de la zona. • Se instaurarán horarios diurnos de trabajo, a fin de no ocasionar afectaciones a la población circundante, por sus actividades en horarios nocturnos.
Agua	Generación de aguas residuales	• Se instalarán sanitarios portátiles para el uso obligatorio de los trabajadores, evitando la defecación al aire libre, contaminación de suelo y agua. • Los sanitarios portátiles deberán recibir mantenimientos periódicos por parte de la empresa arrendadora, la cual deberá retirar las aguas residuales generadas y enviarlas al sitio de tratamiento y disposición final autorizado.
	Perdida de superficie de captación de agua	• Las actividades e infraestructura del proyecto, deberán apegarse a la descripción del capítulo II del presente estudio y a los planos del proyecto, a fin de evitar impermeabilización de suelo no considerado o alterar la calidad del mismo en áreas no requeridas para la edificación del proyecto, evitando la perdida de superficies de captación de agua. • Las áreas que no requieran de suelo impermeable, deberán conservar su suelo natural para promover la filtración de agua al acuífero.
	Recuperación de la capacidad de captación de agua	• Con la implementación de las áreas verdes o ajardinadas, se mejora la capacidad de captación de agua para el acuífero.
Suelo	Generación de residuos	• Los residuos de manejo especial generados durante la construcción, serán retirados por una empresa autorizada, transportándolos a su destino final, para ello se realizará un Programa de Manejo de Residuos de Manejo Especial. • Los residuos sólidos urbanos generados por los trabajadores serán colocados en contenedores plásticos con tapa, separándolos en orgánicos e inorgánicos, por lo que se deberá contar con contenedores rotulados provisto de tapas para prevenir su dispersión y contaminación del suelo. • Los residuos sólidos urbanos serán retirados por una empresa autorizada a su destino final. • Los contenedores de residuos sólidos urbanos, deberán contar con bolsas plásticas para prevenir el derrame de lixiviados en el suelo y facilitar su retiro del predio del proyecto. • Estará prohibido arrojar basura al suelo, para ello se colocarán letreros alusivos.

		• Los residuos generados en el sitio del proyecto, deberán ser retirados periódicamente y enviados a los sitios de disposición final correspondientes o bien entregados a las empresas autorizadas de la zona para la recolección de residuos, para ellos se realizarán bitácoras con los horarios establecidos para su retiro. • Se colocarán carteles de señalización indicativos de obra en construcción y prohibición del acceso a las zonas de obra de personas ajenas a ellas, los que serán complementados con el uso de vallas y lonas como delimitación de las áreas de trabajo.
	Modificación del relieve	• Las actividades de construcción de infraestructura del proyecto, deberán apegarse a la descripción del capítulo II del presente estudio y a los planos del proyecto, a fin de evitar la modificación de las características naturales del suelo en áreas no establecidas y/o requeridas. • Las actividades de excavación requeridas para la cimentación de la infraestructura, deberán ajustarse a la profundidad establecida de los planos del proyecto a fin de evitar alteraciones del suelo y sus capas subterráneas.
	Contaminación del suelo	• Los residuos de materiales de construcción deberán ser almacenados en montículos, dentro de un área previamente establecida (libre de vegetación), los cuales deberán ser retirados periódicamente para prevenir contaminación del suelo. • Todos los residuos generados en el sitio del proyecto, deberán ser retirados periódicamente y enviados a los sitios de disposición final correspondientes o bien entregados a las empresas autorizadas de la zona para la recolección de residuos.
	Erosión del suelo	• El suelo que deba permanecer libre de vegetación y por las características constructivas no sea compactado, deberá ser humedecido para prevenir su erosión por acciones del viento.
Flora	Recuperación de cobertura vegetal	• Al concluir las actividades de construcción, se realizará la instalación de las áreas verdes y ajardinadas, con vegetación nativa de la zona y vegetación inducida. • Se realizará y aplicará el mantenimiento de áreas verdes y ajardinadas, para garantizar el buen estado de la vegetación.
Fauna	Creación de nuevos hábitats por la colocación de áreas verdes o ajardinadas	• Con la instalación de áreas verdes o ajardinadas, se crearán nuevos hábitats para la fauna local. • Los ejemplares de flora introducidas en la actividad de reforestación del sitio, deberán recibir mantenimientos periódicos a fin de conservarse en condiciones adecuadas para el establecimiento de fauna.
Paisaje	Modificación del paisaje por construcción	• La infraestructura del proyecto deberá ajustarse a la descripción del capítulo II y a los planos del proyecto, además de implementar los acabados requeridos a fin de conseguir su adecuada incorporación a las características urbanas de la zona en que se localiza, evitando alteraciones innecesarias al paisaje. • Las actividades del proyecto, deberán respetar los límites del



		predio y áreas establecidas para el proyecto, a fin de prevenir alteraciones innecesarias al paisaje. • El material residual, y equipo que concluya su utilización en el sitio deberá ser retirado a fin de evitar alteraciones al paisaje.
	Modificación del paisaje por la colocación de áreas verdes o ajardinadas.	• Se instalarán áreas verdes y ajardinadas en el desarrollo turístico para mejorar la calidad paisajista del predio e infraestructura del proyecto.
Empleos y servicios	Generación de empleos temporales	• Para las actividades de construcción de infraestructura, acabados y detallados, se dará prioridad a la contratación de personal de la localidad. • Las empresas prestadoras de servicio de baños portátiles serán de la región. • Se contratarán prestadores de servicios autorizados de zona, para el retiro de residuos de manejo especial y residuos sólidos urbanos.
	Aumento de la demanda de servicios locales.	• Se contratarán servicios de la localidad, correspondientes a la instalación de agua potable, luz, teléfono e internet.
	Aumento de la demanda de insumos	• Los insumos requeridos para la etapa de construcción, serán adquiridos de vendedores locales, con la finalidad de mejorar los ingresos de la zona.

Impactos y medidas de mitigación propuestas para la etapa de Operación y mantenimiento.

ETAPA DE OPERACIÓN Y MANTENIMIENTO		
Factor Impactado	**Impactos**	**Medida de Mitigación**
Agua	Mejora de la calidad por la colocación de vegetación en áreas verdes o ajardinadas	• Los ejemplares de flora introducidos en las áreas verdes o ajardinadas, deberán recibir mantenimientos periódicos a fin de asegurar el establecimiento de los individuos y contribuir en la generación de oxígeno.
	Generación de aguas residuales	• Se realizará una planta de tratamiento de aguas residuales para el mantenimiento del proyecto. • Se realizarán análisis anuales a los sólidos y biosólidos de la planta de tratamiento de aguas residuales para dar cumplimiento con la normatividad ambiental correspondiente. • Para el correcto funcionamiento de las tuberías de drenaje interno, se realizará el mantenimiento preventivo y correctivo de sistema de drenaje.
	Aumento del uso del agua	• Para garantizar un óptimo funcionamiento de las tuberías de agua, se realizará el mantenimiento preventivo y correctivo del sistema hidráulico. • Para el riego de las áreas verdes y ajardinadas, se adquirirán





		aguas tratadas de la planta de tratamiento de la P-Tar.
Suelo	Generación de residuos	• Para la correcta separación de los residuos sólidos urbanos, se construirá un almacén, que será dividido en orgánico e inorgánico, conservando los residuos orgánicos en un cuarto frio. • Los residuos sólidos urbanos que se generen durante esta etapa, serán retirados por un prestador de servicios autorizado, hasta su destino final. • Se construirá un almacén temporal de residuos de manejo especial, para su correcta separación. • Para los residuos peligrosos, generados por el mantenimiento de las instalaciones, se construirá un almacén temporal de residuos peligrosos. • Los residuos sólidos urbanos, de manejo especial y peligrosos, que se generen durante esta etapa serán retirados por un prestador de servicios autorizado, hasta su destino final. • Para garantizar el adecuado manejo de los residuos, se realizará un Programa de manejo de residuos.
Flora	Conservación de la vegetación	• Se realizará el mantenimiento de las áreas verdes y ajardinadas, realizando mantenimientos periódicos a fin de garantizar el establecimiento de los individuos sembrados. • Se prohibirá el uso de pesticidas en las áreas verdes y ajardinadas.
Fauna	Conservación de hábitats	• Los ejemplares de flora introducidos en las áreas verdes y ajardinadas, deberán recibir mantenimientos periódicos a fin de conservarse en condiciones adecuadas para el establecimiento de fauna. • Estará prohibido molestar a la fauna dentro de las instalaciones del desarrollo.
Paisaje	Conservación de la calidad visual	• Tanto la infraestructura del proyecto, como los individuos de flora, recibirán mantenimientos periódicos que conserven la calidad paisajista del predio del proyecto y área circundante.
Empleos y servicios	Generación de empleos	• Para la contratación de personal, se dará prioridad a la gente de la localidad, a fin de contribuir en la mejora socioeconómica de la zona. • Se contratarán empresas de la localidad, para llevar a cabo las siguientes acciones: • Mantenimiento correctivo y preventivo del sistema hidráulico. • Mantenimiento correctivo y preventivo del sistema de drenaje. • Mantenimiento correctivo y preventivo de la P-Tar. • Mantenimiento correctivo y preventivo del sistema eléctrico. • Mantenimiento correctivo y preventivo de infraestructura. • Programa de mantenimiento de áreas verdes y ajardinadas. • Los prestadores de servicios que sean requeridos para el retiro de los residuos sólidos urbanos, de manejo especial y



		peligrosos, serán de la localidad.
	Aumento de la demanda de servicios locales	• Se contratarán servicios de la localidad, correspondientes a la instalación de agua potable, luz, teléfono, internet y recolección de sólidos urbanos. • El mantenimiento de vehículos, se realizará en centros autorizados.
	Aumento de la demanda de insumos.	• Los insumos requeridos para la Operación y mantenimiento del Proyecto, serán adquiridos de vendedores locales, con la finalidad de mejorar los ingresos de la zona.

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, estarán sujetas a la descripción contenida en la MIA-P, así como a lo dispuesto en la presente Resolución conforme a las siguientes:

CONDICIONANTES

1. Antes de iniciar actividades y previo al desmonte de cualquier superficie deberá **obtener la Autorización para Cambio de Uso de Suelo en Terrenos Forestales mediante la** presentación de una solicitud acompañada del **Estudio Técnico Justificativo** conforme lo establecido por los artículos 93, de la Ley General de Desarrollo Forestal Sustentable y 138, 139, 141 del Reglamento de la Ley General de Desarrollo Forestal Sustentable
2. Instrumentar las más estrictas medidas de supervisión sobre los programas de mantenimiento, inspección y vigilancia que se pongan en marcha en todas las actividades que se realicen, debiendo efectuar un reporte técnico el cual deberá estar disponible en el sitio del Proyecto para consulta de la autoridad que lo solicite.
3. La Promovente está obligado a dar cumplimiento a todas y cada una de las medidas de mitigación propuestas en la MIA-P, sus anexos, así como las establecidas en esta Resolución.
4. Las actividades autorizadas mediante el presente Resolutivo deberán realizarse debiendo tomar las providencias necesarias para facilitar el libre tránsito de la fauna local que se identifique durante todas las etapas del proyecto.
5. La promovente deberá dar aviso con 15 días de anticipación del inicio de obras y actividades del proyecto que se autoriza mediante el presente documento a la Oficina de Representación de la PROFEPA, con copia a esta ORE.
6. No deberá utilizar los predios colindantes como patios de maniobras, almacenes u otro fin como apoyo durante las etapas constructivas del proyecto.
7. Queda prohibido realizar apertura de nuevos accesos, caminos o brechas para el mantenimiento o instalación de servicios. En caso de requerirlos deberá gestionar su autorización correspondiente.



8. La promovente deberá elaborar y ejecutar un Programa de Vigilancia Ambiental, donde se verifique el cumplimiento de las medidas de mitigación, así como de los Términos y Condicionantes contenidos en el presente Resolutivo en tiempo y forma el cual deberá incluir la siguiente información:

   a. Objetivos y alcances.

   b. Diagnóstico y metodología a utilizar, así como acciones de monitoreo y seguimiento.

   c. Indicadores de éxito basados en criterios técnicos y ecológicos medibles y verificables en un corto, mediano y largo plazo.

   d. Cronograma de actividades, medidas correctivas e implementación de nuevas medidas de mitigación en caso de ser necesarias.

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

Manejo integral de residuos sólidos urbanos.

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

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

Manejo integral de residuos de manejo especial.



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

- Desde el inicio de las obras se establecerá un área para almacén temporal de residuos de manejo especial preferentemente cercado para evitar la dispersión de los residuos.
- Los residuos de la construcción deberán ser apilados y tapados con la finalidad de evitar la dispersión.
- Se deberá dar la disposición necesaria fuera del sitio para el tipo de residuos y según la autoridad estatal así lo disponga.
- El encargado del manejo de los residuos del proyecto, deberá llenar el formato "Bitácora para el registro de cumplimiento de medidas para la gestión de residuos de manejo especial".

Manejo integral de residuos peligrosos.

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

- No se autoriza el almacenamiento temporal ni permanente de residuos peligrosos. Todo residuo peligroso deberá ser retirado del sitio de manera diaria e inmediata por una empresa autorizada para tal fin, esto debido a la colindancia del predio con la zona costera que pudiera originar contaminación por derrame o dispersión de dichos residuos.
- Se deberá generar un listado de los diferentes residuos peligrosos generados en las actividades del proyecto, e identificar sus características y grados de incompatibilidad, la cual estará se realizará en conjunto con el supervisor ambiental.
- Se deberá generar el o los registros correspondientes como generadores de residuos peligrosos en la categoría que les corresponda.
- Deberá evitarse la mezcla entre residuos peligrosos en los diferentes contenedores, así como la mezcla con la basura común y escombros.
- En caso de alerta de la ocurrencia de eventos meteorológicos (tormentas tropicales, huracanes, etc.), los residuos peligrosos deberán ser retirados del sitio, resguardándolos y/o realizando las medidas pertinentes para evitar el derrame o dispersión de estos residuos.
- Se deberá llenar el formato de "Bitácora para el registro de cumplimiento de medidas de manejo de residuos de peligrosos", así como archivar los Manifiestos de recolección, traslado, acopio y/o disposición final de los residuos peligrosos generados.
- Se deberá garantizar que las empresas que lleven a cabo el traslado, acopio, tratamiento y/o disposición final, cuenten con las autorizaciones correspondientes para dichas actividades.
- QUEDA PROHIBIDO DAR MANTENIMIENTO PREVENTIVO Y CORRECTIVO de la maquinaria y equipo dentro de la superficie del predio para evitar contaminación del suelo por accidentes de derrames de sustancias y residuos peligrosos. Toda acción de mantenimiento deberá ser fuera del predio en locales especializados para tal fin debidamente autorizados.



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

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

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

12. Se prohíbe a la promovente verter hidrocarburos en el suelo, drenaje y cuerpos de agua en todas las etapas del proyecto incluyendo su operación, así como realizar actividades de mantenimiento de la maquinaria tales como cambio de lubricantes gastados en el sitio donde se pretende llevar a cabo el proyecto motivo del presente Resolutivo, en arroyos y en cuerpos de agua. La promovente será responsable ambientalmente de cualquier accidente que se presente por no tomar las medidas necesarias para evitarlo. En caso de que haya algún derrame deberá informarlo a las autoridades correspondientes para que determinen lo conducente y proceder a la remediación inmediata.

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

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

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

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

17. Toda la red de agua potable y drenaje deberán ser herméticas, y tomar todas las medidas necesarias, a fin de evitar, en todo momento infiltraciones que puedan contaminar el suelo, el agua o el aire.

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



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

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

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

21. La promovente deberá instalar luminarias ahorradoras de energía (LED) en las instalaciones de todo el proyecto.

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

23. Cuando se requiera el suministro de agua a través de pipas, la promovente deberá acreditar ante esta Secretaria, los documentos que acrediten dicho suministro, que se confirme que el volumen autorizado concuerda con la actividad que pretende realizar (avalando el número del título de concesión, vigencia y el uso procurado del aprovechamiento). Es importante mencionar que pueden realizar previamente una consulta a las bases de datos del REPDA (Registro Público de Derechos de Agua REPDA), así como localizador REPDA de Aguas Nacionales, Zonas Federales y Descargas de Aguas Residuales (LOCREPDA v.2021) donde podrá informase con antelación de la disponibilidad de la zona, características del aprovechamiento, volúmenes o los usos procurados del mismo, para el tipo de trámite que pretenda realizar.

24. El proyecto no podrá, ni deberá exceder el COS, CUS y CAS destinados para esa zona con base en lo establecido en la Segunda Actualización del Plan Director de Desarrollo Urbano San José del Cabo-Cabo San Lucas 2040.

25. La promovente deberá actualizar el convenio de agua potable y alcantarillado con el OOMSAPA Los Cabos, en donde le asegure que tiene la capacidad técnica y de dotación de agua para el proyecto, y que garantice que no se verá afectada la población aledaña.

26. De conformidad con lo que establecen los artículos 35, penúltimo párrafo, de la LGEEPA y 51, fracción II de su REIA, y de acuerdo a lo indicado por la promovente en la MIA-P e información adicional, en el sistema ambiental se reportó la presencia de especies de flora y fauna silvestre, tanto en el SA como en el sitio de pretendida ubicación del proyecto, en alguna categoría de riesgo conforme a lo establecido en la NOM-059-SEMARNAT-2010, de acuerdo con lo referido en los Aspectos Bióticos del proyecto, en el apartado de fauna. Por lo anterior, la promovente deberá presentar a esta Unidad Administrativa, la propuesta de garantía debidamente justificada, para su análisis y validación de manera previa al inicio de cualquier obra o actividad del proyecto. Una vez validada, la promovente deberá implementarla, acatando lo establecido en los artículos 53 y 54, del REIA.

El tipo y monto de la garantía se soportará en el Estudio Técnico Económico (ETE) que respalde los costos de la realización de las estrategias de control, mitigación y compensación ambiental, establecidas para el proyecto, incluyendo un desglose del monto por anualidad que se requiere para realizar todos y cada uno de los programas, planes y acciones ambientales considerados en el oficio Resolutivo, así como de las medidas de prevención, mitigación y compensación propuestas en la MIA-P por la promovente. El ETE será revisado y en su caso avalado por esta Oficina de Representación de la SEMARNAT, de conformidad con lo establecido en el artículo 52, del REIA.

Asimismo, se comunica a la promovente que, una vez aprobada la propuesta de garantía requerida, y de manera previa al inicio de las obras y actividades del proyecto, deberá ingresar el documento original mediante el cual se ratifique que el monto validado se encuentra asegurado por una compañía certificada para tales fines y a favor de la Tesorería de la Federación.

27. La promovente deberá rescatar aquellos ejemplares de flora que sean susceptibles de ser trasplantados para ser utilizados en la reforestación del proyecto o en el parque contiguo a este.

ETAPA DE ABANDONO DEL SITIO.

28. La promovente en caso de llevar a cabo el abandono del sitio deberá notificar a esta Secretaría con 3 (tres) meses de antelación para determinar las medidas de cierre aplicables al proyecto. Para ello, la promovente deberá presentar a esta ORE, en el mismo plazo señalado, para su correspondiente aprobación, un Programa de Restauración Ecológica en el que se describan las actividades tendientes a la restauración del sitio. Lo anterior aplica de igual forma en caso de que la promovente desista de la ejecución del proyecto.

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

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

DECIMOSEGUNDO 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 la promovente en la presente Resolución.

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

DECIMOCUARTO La promovente será la única responsable de garantizar por si, o por los terceros asociados al proyecto, la realización de las acciones de mitigación, restauración y control de todos aquellos impactos ambientales atribuibles al desarrollo de las obras y actividades del proyecto, que no hayan sido considerados por él mismo, en la descripción contenida en la MIA-P. En caso de que las obras y actividades autorizadas pongan en riesgo u ocasionen afectaciones que llegasen a alterar los patrones de comportamiento de los recursos bióticos y/o algún tipo de afectación, daño o deterioro sobre los elementos abióticos presentes en el predio del proyecto, así como en su área de influencia, la Secretaría podrá exigir la suspensión de las obras y actividades autorizadas para el mismo, así como la instrumentación de programas de compensación, además de alguna o algunas de las medidas de seguridad previstas en el artículo 170, de la LGEEPA.

DECIMOQUINTO 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.

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

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

DECIMOCTAVO Se hace del conocimiento a la promovente que la presente Resolución, podrá ser impugnada, mediante el recurso de revisión, dentro de los quince días hábiles siguientes contados a partir de la fecha de su notificación, ante esta ORE, 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.

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



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

VIGESIMOPRIMERO 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.

VIGESIMOSEGUNDO 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.

VIGESIMOTERCERO **NOTIFÍQUESE** este proveído a la PROFEPA para los efectos legales a que haya lugar.

VIGESIMOCUARTO **NOTIFÍQUESE PERSONALMENTE** el presente proveído al C. Jorge Rodrigo Breton Galindo, en su carácter de Representante Legal de la empresa, Banco Monex, S.A. Institución de Banca Múltiple, FIDEICOMISO F/11010, 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 las personas autorizadas para oír y recibir notificaciones los Geols. Alicia Urías Santillánez, Juan José Díaz Gutiérrez y la C. Patricia Guadalupe Urías Santillánez. [redacted]

Así lo resolvió y firma

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

DRA. CRISTINA GONZÁLEZ RUBIO SANVICENTE

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

(c.c.p. ... al reverso ...)



CGRS/IABB/RLEM/HPCM/aepn

C. c. e. p Act. Gloria Sandoval Salas. Titular de la Unidad Coordinadora de Oficinas de Representación y Gestión Territorial (UCORGT).
C. c. e. p Lic. Julio César García Vergara. Director General de Impacto y Riesgo Ambiental (DGIRA) SEMARNAT.
C. c. p Biol. Berenice Ramírez Cruz. Titular de la Oficina de Representación para la Protección Ambiental de la PROFEPA
C. c. p Expediente (SEMARNAT.4S.1.**079.**2025)



ANEXO 1

Restauración ambiental de ecosistemas marino-costeros en Bahía de la Paz, Baja California Sur

Justificación

Desde el punto de vista ecológico, la Bahía de La Paz es un ecosistema costero de alta biodiversidad que alberga numerosas especies acuáticas y terrestres, incluyendo especies endémicas y migratorias. Cumple funciones clave como zona de cría, alimentación y refugio para diversas especies. Además, tiene un valor fundamental para las comunidades humanas, tanto en el ámbito económico como cultural, al sostener actividades como la pesca artesanal, el turismo ecológico, y fungir como un espacio de identidad y recreación para la población local.

No obstante, esta región del Golfo de California enfrenta una creciente degradación ambiental, reflejada en la pérdida de biodiversidad marina, la alteración de hábitats costeros, los efectos del cambio climático y la sobreexplotación pesquera, lo que afecta directamente a las especies y comunidades que dependen de estos ecosistemas.

Por lo anterior, se justifica plenamente orientar las medidas complementarias a las de prevención y mitigación derivadas de procesos de Evaluación de Impacto Ambiental, hacia la restauración y conservación de la Bahía de La Paz, ya que estas acciones contribuirán a recuperar su funcionalidad ecológica, fortalecer la resiliencia del ecosistema costero ante el cambio climático y mejorar el bienestar económico y cultural de las comunidades locales.

Meta general

Recuperar los ecosistemas marino-costeros, mejorar la calidad de vida de las



Avenida Progreso no.3, Colonia del Carmen, Alcaldía Coyoacán, C.P. 04100, Ciudad de México.
Tel: (55) 5628 0600 www.gob.mx/semarnat

comunidades y asegurar el uso sostenible de los recursos naturales de la Bahía de La Paz, a partir de la restauración ambiental de ecosistemas prioritarios, con acciones integrales que fortalezcan la participación comunitaria, la resiliencia ecológica, social y económica.

Actores participantes en territorio

- NOS Noroeste Sustentable
- Secretaría de Medio Ambiente y Recursos Naturales (SEMARNAT)
- Comisión Nacional de Áreas Naturales Protegidas (CONANP)
- Comisión Nacional de Acuacultura y Pesca (CONAPESCA)
- Gobierno del Estado de Baja California Sur
- Municipio de La Paz
- Universidad Autónoma de Baja California Sur (UABCS)
- Centro Interdisciplinario de Ciencias Marinas del Instituto Politécnico Nacional (CICIMAR-IPN)
- Federación Regional de Sociedades Cooperativas de la Industria Pesquera Baja California (FEDECOOP Zona Centro)

Líneas estratégicas para la restauración ambiental de Bahía de la Paz

Componente estratégico	Descripción de acciones clave
Fortalecimiento de la gobernanza territorial	Consolidación y fortalecimiento del Consejo Satoumi como plataforma de gobernanza colaborativa para la Bahía de La Paz.
Implementación del Plan Integral	Desarrollo de capacidades y liderazgo en las comunidades para impulsar actividades de restauración ambiental, social y productiva.
Restauración de recursos y hábitats marinos mediante acciones comunitarias y estructuras tipo Shell Nurse	Acciones comunitarias de restauración marina, así como la adquisición e instalación de estructuras tipo Shell Nurse en zonas prioritarias
Monitoreo comunitario y validación científica de procesos de restauración	Implementación de un sistema de monitoreo participativo y vigilancia comunitaria, para evaluar la efectividad de la restauración y apoyar a la toma de decisiones.

Avenida Progreso no.3, Colonia del Carmen, Alcaldía Coyoacán, C.P. 04100, Ciudad de México.
Tel: (55) 5628 0600 www.gob.mx/semarnat