

RECIBIDO
09 JUL 2026
OFICINA DE REPRESENTACIÓN DE PROTECCIÓN AMBIENTAL Y GESTIÓN TERRITORIAL EN EL ESTADO DE BAJA CALIFORNIA SUR
Hora: 10:47:02 Anexos en Original: SA
Copias Simples: SA Copias Certificadas: SA
Otros: SA Recibió:

Oficina de Representación en Baja California Sur
Unidad de Gestión Ambiental

Clave de Proyecto: 03BS2026TD024
Bitácora: 03/MP-0006/04/26

Oficio ORE.SEMARNAT-BCS.1329/26
Asunto: Resolución en Materia de Impacto Ambiental

La Paz, Baja California Sur a 25 de junio de 2026

C. DIEGO BENITO GAXIOLA ALMADA
REPRESENTANTE LEGAL DE
INMOBILIARIA DEL MONTECITO DEL CABO S.A.P.I. DE C.V.
[redacted]

Recibí original
02-Julio-2026
[redacted]
Brenda Ivette Mora Arias

VISTO: Para resolver el expediente con número **03/MP-0006/04/26,** 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 de la obra denominada **"PALMA AZUL"**, para llevar a cabo la Preparación del sitio, Construcción, Operación y mantenimiento de un Desarrollo inmobiliario en ecosistemas costeros (Edificio residencial y sus obras asociadas), dentro predio "Costa Azul", paraje "El Zalate", marcado como Lote C (con una superficie de 1,729.04 m^2 y en una fracción de ZOFEMAT (título de concesión No. ISO-MR-DGZ-106/04) con superficie de 502.12 m^2, dando una superficie total del proyecto de 2,231.16 m^2, ubicado en el Municipio de Los Cabos, Baja California Sur, derivado de la solicitud presentada por el C. Diego Gaxiola Almada, en su carácter de Representante Legal de la empresa, Inmobiliaria del Montecito del Cabo S.A.P.I. de C.V. **promovente** del proyecto.

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

Al respecto, esta Oficina de Representaciones es competente para evaluar y resolver la **MIA-P** del **proyecto** sujeto a evaluación en Materia de Impacto Ambiental, de conformidad con lo dispuesto en los artículos 4°, 8°, 14 y 16, de la Constitución Política de los Estados Unidos Mexicanos; 2° fracción I, 16, 17 Bis, 26 y 32 Bis, fracción XI, de la Ley Orgánica de la Administración Pública Federal; 1°, 2°, 3° y 16, párrafo primero, fracción X, 18, 57, fracción IV y 60, de la Ley Federal de Procedimiento Administrativo; 3°,





inciso A, fracción VIII, subinciso a), 41, 42 fracciones XXXV, inciso c), XXXVI y LIX, del Reglamento Interior de la Secretaría de Medio Ambiente y Recursos Naturales; 3° fracciones XIII y XIII Bis, 4°, 5°, fracciones II y X, **28, fracciones IX y X**, 30, 34, 35, 35 Bis, de la Ley General del Equilibrio Ecológico y la Protección al Ambiente; 2°, 3°, 4°, **5° incisos Q y R**, 9°, 10° fracción II, 12, 17, 19, 21, 22, 24, 25, 26, 27, 37, 38, 39, 44, 45, 46 al 50, de su Reglamento en Materia de Evaluación del Impacto Ambiental y

R E S U L T A N D O

I Que con fecha 07 de abril de 2026, ingresó en esta Oficina de Representación de la SEMARNAT en Baja California Sur (ORE-SEMARNAT-BCS), el trámite SEMARNAT-04-002-A: Recepción, Evaluación y Resolución de la Manifestación de Impacto Ambiental en su modalidad particular No incluye actividad altamente riesgosa, con solicitud adjunta así como anexos y la MIA-P del proyecto, a fin de dar cumplimiento a lo establecido en los artículos 4°, 5° fracciones II y X; **28, fracciones IX y X**, 30 párrafo primero, 34, 35 párrafos primero, segundo, tercero y cuarto fracción II de la Ley General del Equilibrio Ecológico y la Protección al Ambiente (LGEEPA); 2°, 4° fracción I, **5° incisos Q y R**, 9°, 10° fracción II, 12, 17, 21, 22, 37, 38, 44, 45 fracción II, 47, 57, del Reglamento de la Ley General del Equilibrio Ecológico y la Protección al Ambiente en Materia de Evaluación del Impacto Ambiental (REIA).

II Que el 13 de abril de 2026, se recibió en esta ORESEMARNATBCS escrito del promovente mediante el cual presentó el extracto del proyecto publicado en el periódico *El Sudcaliforniano* con fecha de 13 al 19 de abril del mismo año, atendiendo lo establecido en el artículo 34, fracción I, de la LGEEPA y en el Acuerdo por el que se dan a conocer las medidas de simplificación administrativa y se expiden los formatos de los trámites que se indican, de la Secretaría de Medio Ambiente y Recursos Naturales en materia de impacto ambiental. Publicado en el Diario Oficial de la Federación con fecha 02 de febrero de 2022

III Que en cumplimiento a lo dispuesto en los artículos 34, fracción I, de la LGEEPA, en relación con el 37, de su REIA, el 04 de diciembre de 2025, la Secretaría de Medio Ambiente y Recursos Naturales publicó a través de la Separata número DGIRA/0019/26, de su Gaceta Ecológica y en la página electrónica de su Portal http://sinat.semarnat.gob.mx/Gacetas/archivos2026/gaceta_19-26.pdf, el listado de proyectos sometidos al Procedimiento de Evaluación de Impacto y Riesgo Ambiental durante el periodo comprendido del 16 al 22 abril 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 21 de abril 2026, una vez integrado el expediente del proyecto registrado con el número **03/MP-0006/04/26**, esta ORESEMARNATBCS 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.0897/2026, del 27 de abril de 2026, solicitó a la Oficina de Representación de la PROFEPA en el Estado de Baja California Sur (OREPROFEPABCS), informara si el **proyecto,** tenía algún procedimiento administrativo instaurado por dicha Procuraduría, o si tiene algún inicio de obra. Dicha solicitud fue recibida el 28 de abril de 2026.

VI Que el 27 de abril de 2026, esta ORESEMARNATBCS solicitó la opinión técnica del proyecto a las siguientes dependencias con el fin de que manifestaran lo que a su derecho conviniera, por medio de los siguientes oficios y con fundamento en los artículos 33, de la LGEEPA, 24 y 25, de su REIA:

- OFICIO ORE.SEMARNAT-BCS.0898/2026, dirigido a Dra. Claudia Hernández Fernández, Directora General de Restauración Ambiental. Dicha solicitud fue enviada vía correo electrónico institucional el día 07 de mayo de 2026.

- OFICIO ORE.SEMARNAT-BCS.0899/2026, dirigido a Dra. Margarita Caso Chavez, Directora General de Conservación y Gestión de Mares Y costas. Dicha solicitud fue enviada vía correo electrónico institucional el día 07 de mayo de 2026.

- OFICIO ORE.SEMARNAT-BCS.0900/26, dirigido a la Arq. Carolina Armenta Cervantes, de Secretaría de Planeación Urbana, Infraestructura, Movilidad, Medio Ambiente y Recursos Naturales (SEPUIMM) del Gobierno del Estado de Baja California Sur. Dicha solicitud fue recibida el 28 de abril de 2026.





- OFICIO ORE.SEMARNAT-BCS.0901/26, dirigido a C. Héctor Amparano Herrera, Subsecretario de Protección Civil, en Baja California Sur. Dicha solicitud fue recibida el 28 de abril de 2026.

- OFICIO ORE.SEMARNAT-BCS.0902/26, dirigido a Arq. Christian Agundez Gómez. Presidente Municipal H. Ayuntamiento de los Cabos B.C.S. Dicha solicitud fue enviada vía correo electrónico institucional el día 07 de mayo de 2026

VII Que con fecha 15 de mayo de 2026, se recibió en esta ORESEMARNATBCS el Oficio PFPA/10/803/2026, de fecha 08 de mayo de 2026, emitido por la OREPROFEPABCS mediante, el cual cita entre otros asuntos los siguientes:

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 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 presente caso se sugiere se lleve a cabo una visita técnica al sitio en cuestión, a fin de que por su conducto pueda constatar la situación actual del predio y sustentar, en su caso, la resolución que proceda en materia de impacto ambiental.

VIII Que con fecha 02 de junio de 2026, se recibió en esta ORE-SEMARNAT-BCS el Oficio No. SUBSPC-307-2026, de fecha 25 de mayo de 2026, emitido por la Subsecretaría de protección Civil del Gobierno del Estado Baja California Sur. Mediante el cual cita entre otros asuntos:

Con base a los datos proporcionados en ARCHIVOS KMZ, así como mediante la identificación de Zonas de Riesgo consultadas en el ATLAS ESTATAL DE RIESGOS BAJA CALIFORNIA SUR 2024, esta Subsecretaria de Protección Civil Estatal realizó un análisis de riesgos del sitio de interés y su entorno.

De acuerdo a la información consultada en los instrumentos mencionados anteriormente el Proyecto denominado: PALMA AZUL, con coordenadas centrales 23°1'49.98"N-109°42'53.22"0, ubicado en la Cabecera Municipal de San José del cabo, Municipio de Los Cabos, B.C.S., mismo que se identifica en una ZONA QUE PRESENTA RIESGOS POR TSUNAMIS, QUE VAN DESDE BAJOS HASTA MODERADOS, de acuerdo a la consulta realizada en el Atlas Estatal de Riesgos de B.C.S 2024., por lo que en atención a lo anterior, esta SUBSECRETARÍA DE PROTECCIÓN CIVIL ESTATAL EMITE UNA OPINIÓN TÉCNICA FAVORABLE, MISMA QUE SE ENCUENTRA CONDICIONADA A QUE EL PROMOVENTE IMPLEMENTE DE MANERA OBLIGATORIA LAS OBRAS Y MEDIDAS DE





PREVENCIÓN Y MITIGACIÓN correspondientes dentro del proyecto, con el objeto de reducir el riesgo identificado y salvaguardar la integridad física de la población.

Cabe hacer mención que esta autoridad se encuentra facultada en base a las atribuciones conferidas por la Ley de Protección Civil y Gestión de Riesgos para el Estado y Municipios de Baja California Sur, y el Reglamento de la Ley en cita, en particular a las encaminadas a: "...elaborar, promover y difundir programas preventivos en materia de protección civil y reducción de riesgos, en sus aspectos normativo, operativo, de coordinación y participación; así como mecanismos que permiten prevenir y atender la eventualidad del riesgo o peligro que representan los fenómenos naturales perturbadores..."

IX Que a la fecha de emisión de la presente Resolución, no se han recibido la opinión de la Dirección General de Restauración Ambiental, Dirección General de Conservación y Gestión de Mares y Costas, Secretaría de Planeación Urbana, Infraestructura, Movilidad, Medio Ambiente y Recursos Naturales del Gobierno del Estado de Baja California Sur y del H. XVII Ayuntamiento de Los Cabos, Baja California Sur, por lo que se da a entender que no tienen objeción en la realización del proyecto en materia de su jurisdicción.

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

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

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

2. Que esta ORSEMARNATBCS 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, el Programa de Ordenamiento Ecológico Regional del Estado de Baja California Sur, 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.

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

A. CARACTERÍSTICAS DEL PROYECTO.

El proyecto consiste en la Preparación del sitio, Construcción, Operación y mantenimiento de un Desarrollo inmobiliario en ecosistemas costeros (Edificio residencial y sus obras asociadas), dentro predio "Costa Azul", paraje "El Zalate", marcado como Lote C (con una superficie de 1,729.04 m^2 y en una fracción de ZOFEMAT (título de concesión No. ISO-MR-DGZ-106/04) con superficie de 502.12 m^2, dando una superficie total del proyecto de 2,231.16 m^2, ubicado en el Municipio de Los Cabos, Baja California Sur.

El proyecto contempla la construcción de **un edificio residencial de seis niveles,** el cual incluirá un sótano destinado a estacionamiento y áreas de servicio. En la planta baja se dispondrán áreas de amenidades, servicios y albercas; mientras que del nivel 1 al 5 se ubicarán los departamentos, integrando diversos espacios de convivencia. Finalmente, en el nivel superior se contempla un roof garden, con áreas de albercas.





1. **Nivel: Sótano**
   Dentro del nivel del Sótano, se considera las áreas de servicio las cuales son: Baño/vestidor, Bodega, Bodega general, Cisterna, Cuarto de máquinas, Eleva autos, Elevador, Escaleras, Estacionamiento (30 cajones), Lavandería, Sanitario y Vestíbulo.

2. **Planta baja: Área de servicios y Amenidades**

   En la planta baja se contemplan diversos elementos destinados a servicios y amenidades para los huéspedes, entre los que se incluyen los siguientes elementos: Albercas, Andadores, Camas balinesas, Restaurante, Salón común, Snack/ Bar, Zona de estar, Zona de camastros, Área de Jardín, Área de Servicios (Bodega, Vestidores de mujeres, Sanitarios, Elevadores) y Área de uso de común.

   En cuanto a la superficie de construcción, correspondiente a las áreas techadas, esta comprenderá un total de **990.58 m²**; mientras que el resto del nivel estará conformado por áreas abiertas.

3. **Primer Nivel: Departamentos y Acceso**
   El primer nivel se desarrollará en una superficie total de construcción de **556.44 m².** En este nivel se contempla la edificación de tres departamentos completos y Accesos.

4. **Segundo Nivel: Departamentos y sala de trabajo**
   Este concepto se desarrollará en una superficie total de construcción de **529.14 m²**. Dentro de este nivel se establecerán 3 departamentos completos, área de trabajo y cuarto de máquinas.

5. **Tercer Nivel: Departamentos y Spa**
   Este concepto se desarrollará en una superficie total de construcción de **641.67** m². Dentro de este nivel se establecerá 3 departamentos completos y un Spa.

6. **Cuarto Nivel: Departamentos y Gimnasio**
   Este concepto se desarrollará en una superficie total de construcción de **641.67 m²**. Dentro de este nivel se establecerá 3 departamentos completos y un gimnasio.





7. **Quinto Nivel: Departamentos y Bar**
   Este concepto se desarrollará en una superficie total de construcción de **641.67 m²**. Dentro de este nivel se establecerá 3 departamentos completos y un Bar.

8. **Roof Garden**
Dentro de este nivel se establecerá una zona de alberca, área de servicios y roof garden.

La dosificación de superficies será de la siguiente manera:

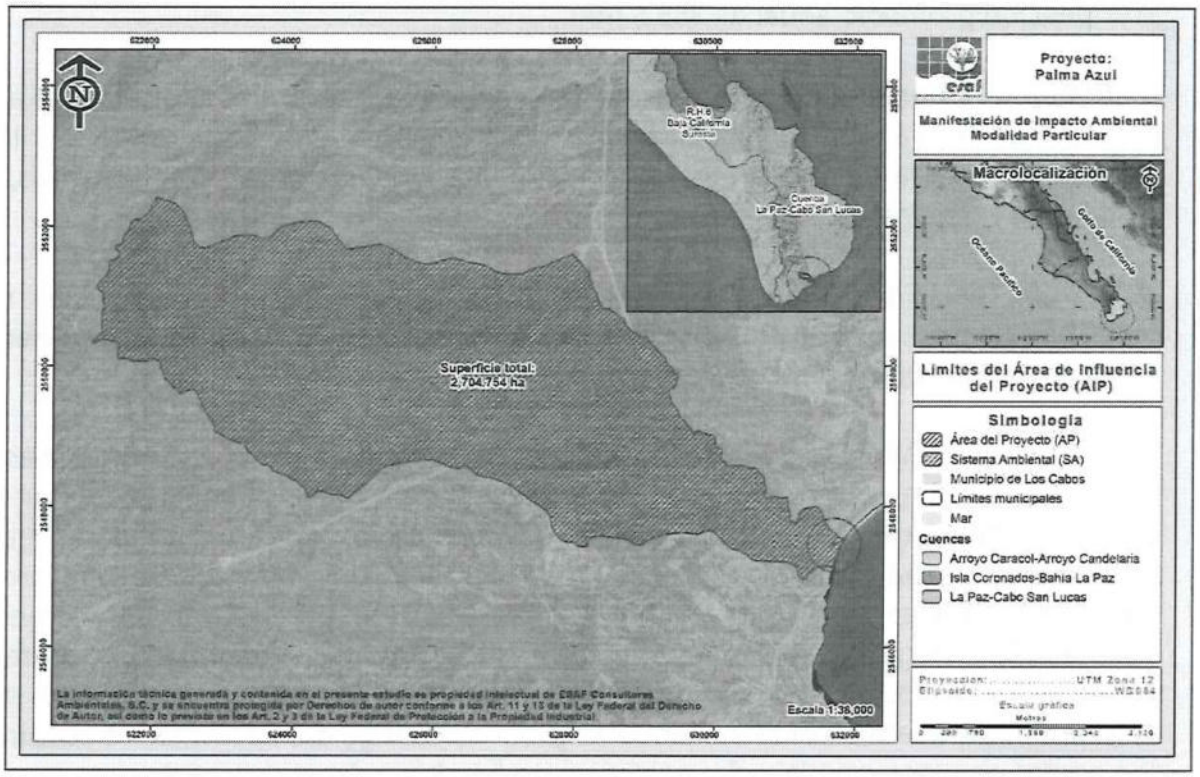
Concepto		Superficie (m²)	Huella de construcción/ desplante (m²)	Niveles de construcción	Superficie total de construcción en los diferentes niveles (m²)	Superficie libre de sellamiento (m²)	Número de viviendas
Edificio Residencial	Nivel sótano	1,114.03	1,114.03	0	0.00	0.00	0
	Nivel alberca y Nivel amenidades			1	990.58	123.45	0
	Nivel acceso / dpto. No.1			1	556.44	0.00	3
	Nivel Amenidades/Dpto No.2			1	529.14	0.00	3
	Nivel Amenidades/Dpto No.3			1	641.67	0.00	3
	Nivel Amenidades/Dpto No.4			1	641.67	0.00	3
	Nivel Amenidades/Dpto No.5			1	641.67	0.00	3
	Nivel piscina y roff garden			0	0.00	0.00	0
Zona de estar (ZOFEMAT)		494.54	0.00	0	0.00	494.54	0
Áreas de uso común		342.69	0.00	0	0.00	342.69	0
Alberca		165.85	0.00	0	0.00	0.00	0
Área de camastros		114.05	0.00	0	0.00	114.05	0
Total		**2,231.16**	**1,114.03**	**6**	**4,001.17**	**1,074.73**	**15**

B. ASPECTOS ABIÓTICOS.

Delimitación del sistema ambiental.

Tomando en cuenta las características topográficas, físicas e hidrológicas (flujo de escurrimientos superficiales) de las superficies en donde se pretende desarrollar el proyecto, se definió el SA del proyecto, con una superficie de **27,047,536.42 m²** tal como se presenta en la siguiente figura.





Clima. De acuerdo a la clasificación climática de Köppen, modificada por García (1981) para las condiciones de la República Mexicana, en el SA definido para el proyecto se reporta la incidencia de 4 subtipos de climas, los cuales corresponden a **Seco semicálido (BS0hw(w)), Muy seco cálido (BW(h')hw(x')), Muy seco muy cálido (BW(h')w) y Seco cálido (BS0(h')hw).**

Muy seco muy cálido – BW(h')w

Corresponde al tipo de clima denominado como seco desértico, catalogado como el más seco de los secos, donde el grado de humedad que se obtiene del cociente de la precipitación entre la temperatura es menor de 22.9; muy cálido (temperatura media anual mayor a 22 °C y del mes más frío mayor a 18 °C); con régimen de lluvias en verano. En Baja California Sur es un subtipo de clima característico de las zonas de transición de Matorral xerófilo a Selva baja caducifolia. Este tipo de clima se desarrolla en una superficie de 130.324 ha, que representan el 4.818% de la superficie total del SA.

A nivel SA, tenemos que los meses con mayor precipitación corresponden a los meses **agosto** y **septiembre** con 85.2 y 167.8 mm, respectivamente; mientras que los meses



con menor precipitación son abril y mayo con 0.1 mm para ambos, teniendo una precipitación promedio anual de 355.5 mm.

Geología, Geomorfología y Fisiografía. Las unidades de roca que afloran en el estado de Baja California Sur manifiestan una geocronología que comprende de la era Mesozoica hasta la Cenozoica. Son principalmente ígneas extrusivas e intrusivas, pero también hay metamórficas y sedimentarias.

al interior del SA definido para el proyecto se desarrollan 5 tipos de rocas, correspondientes a **Granito (T(Gr)), Granodiorita-Tonalita (K(Gd-Tn)), Arenisca-Conglomerado (Q(ar-cg)), Conglomerado (Q(cg)), Aluvial (Q(al)).**

Los intersticios entre los guijarros suelen rellenarse con arena o con materiales más finos. Las aguas que circulan a través de depósitos de grava pueden precipitar sílice, carbonato de calcio y óxidos de hierro, que actúan como cemento, para ligar las partículas de grava entre sí y formar conglomerados. Un contenido de tipo arcilloso puede endurecerse por compactación y deshidratación y constituir un material de cementación. De granos gruesos y fragmentos de rocas bien redondeados, de textura detrítica o plástica. La grava cementada se llama conglomerado, el tamaño de los fragmentos varía ampliamente cuando la grava es cascajo sin desgastar relativamente, con aristas agudas y puntiagudas se denomina brecha sedimentaria. Este tipo de roca se desarrolla en una superficie de 186.641 ha, que representan el 6.90% del total del SA.

Fisiográficamente el Estado se encuentra dentro de la denominada Provincia Península de Baja California.

El SA del proyecto se encuentra formando parte de la porción sur de la Provincia Fisiográfica denominada **Discontinuidad C: Del Cabo**, la cual, se extiende al sur del Trópico de Cáncer y es la parte final de la Provincia.

La discontinuidad del Cabo ocupa una superficie de 7,612.7 km^2 y se ubica en una porción del municipio de La Paz y en la totalidad del municipio de Los Cabos.

Al interior del SA, se presentan 2 sistemas de topoformas correspondientes a **Lomerío escarpado con cañadas y Sierra alta**.

Corresponde a un conjunto de lomas, a través de este encontramos valles cortados (cañones) con paredes casi verticales y con pequeños arroyos que corren en bajas





alargadas y con pendientes ligeramente pronunciadas. Se distribuye dentro del SA en una superficie total de 2,283.421 ha, que corresponde al 84.42% de la superficie total, siendo el sistema de topoformas con mayor distribución.

Edafología. En las superficies del SA, se registra la presencia de 2 tipos de suelo, correspondientes a **Regosol esquelético (RGsk) y Leptosol eútrico (LPeu)**

Regosol esquelético (RGsk). La característica principal del regosol esquelético es que son suelos que tienen entre el 40% y el 90% de gravas u otros fragmentos gruesos hasta una profundidad de un metro. Este tipo de suelo se desarrolla en una superficie de 2,336.658 ha que representa el 86.39% de la superficie total del SA y es el tipo de suelo con mayor distribución.

Hidrología. El área de estudio se localiza en la **Región Hidrológica No. 6 (RH-6) denominada Baja California Sur-Este (La Paz)**. La cual se localiza hacia el Sureste de la Península desde Bahía Concepción hasta el extremo sur en Cabo San Lucas. Esta región tiene una superficie aproximada de 12,232 kilómetros cuadrados, está formada por un conjunto de arroyos intermitentes que por lo general desembocan en el Golfo de California.

C. ASPECTOS BIÓTICOS.

Flora. Con base en los recorridos de verificación en campo, se constató que la superficie donde se pretende desarrollar el proyecto se encuentra desprovista de vegetación forestal, acorde con su uso actual. En el sitio se observan construcciones en desuso, así como la presencia aislada de algunos individuos de flora introducida:

Nombre común	Nombre científico
Palma de abanico	*Washingtonia filifera*
Palma cocotera	*Cocos nucifera*
Palma plateada	*Bismarckia nobilis*
Palmera areca	*Dypsis lutescens*
Neem	*Azadirachta indica*
Cheflera	*Schefflera arboricola*
Platanillo	*Heliconia bourgaeana*
Coral	*Ixora coccinea*
Agave	*Agave sisalana*
Sábila	*Aloe vera*
Cactus candelabro	*Euphorbia lactea*





Nombre común	Nombre científico
Oreja de conejo	*Opuntia microdasys*
Yucca	*Yucca valida*
Bujuco	*Ipomoea pes-caprae*

Fauna.

Derivado de los recorridos de campo realizados, se determinó que el predio no presenta condiciones favorables para el desarrollo de fauna de mayor tamaño, como mamíferos; sin embargo, se observó la presencia de algunas especies de aves y reptiles, de manera similar a lo registrado en áreas aledañas. A continuación, se presentan los resultados obtenidos durante las observaciones realizadas en el sitio del proyecto.

Riqueza

Como resultado de los recorridos realizados en el AP, se obtuvo una riqueza de 12 especies de fauna silvestre (R= 12), de las cuales 10 especies corresponden al grupo de las aves que representa el 83.33% de la riqueza total y finalmente las 2 especies pertenecen al grupo de los reptiles que representa el 16.67% de la riqueza total.

Aves

Por la facilidad de movimiento de este grupo de fauna es el más representativo al interior del AP para el cual se obtuvo un total de 10 especies, las cuales se encuentran distribuidas en 8 familias diferentes, donde la familia mejor representada es Columbidae y Mimidae, con 2 especies cada una (20.00% de la riqueza total, respectivamente), mientras que el resto de las 6 familias presentan solamente una especie cada una (10.00% de la riqueza tota, respectivamente).

Nombre común	Nombre científico	NOM-059-SEMARNAT-2010
Tortolita Pico Rojo	*Columbina passerina*	
Paloma alas blancas	*Zenaida asiatica*	
Güeribo	*Toxostoma cinereum*	
Sinsonte norteño	*Mimus polyglottos*	
Cardenal norteño	*Cardinalis cardinalis*	
Pinzón mexicano	*Haemorhous mexicanus*	
Gaviota pico anillados	*Larus delawarensis*	
Perlita Azulgris	*Polioptila caerulea*	
Baloncillo	*Auriparus flaviceps*	
Tirano Chibiú	*Tyrannus vociferans*	





Reptiles

Para el caso del grupo de los reptiles, se obtuvo un total de 2 especies repartidas en dos familias diferentes, que representan el 50.00% del total.

Nombre común	Nombre científico	NOM-059-SEMARNAT-2010
Cachora arenera	*Callisaurus draconoides*	A
Huico de garganta anaranjada	*Aspidoscelis hyperythrus*	

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

Los impactos detectados por etapas fueron los siguientes:

Rango de importancia en la etapa de Preparación del sitio

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

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

Durante la fase de Preparación del sitio se generarán impactos relacionados con la calidad del aire, por la generación de polvos y ruidos ocasionados por las actividades principalmente sobre el suelo por las demoliciones, así como, el tránsito de maquinaria y personas por la zona del proyecto. La magnitud de este impacto se considera *moderada* debido a su extensión dentro del terreno y su persistencia a corto plazo, sin embargo, dentro del proyecto se contempla la ejecución de una serie de medidas que contribuyan a minimizar los efectos sobre el aire y la generación de ruidos, de manera que en ningún momento se rebasen los limites máximo permitidos, ni se afecte la calidad de vida de los habitantes de zonas cercanas al proyecto.

Disminución de la calidad del suelo por la ejecución de actividades

Este impacto ocurrirá sobre la capa de suelo de zonas muy localizadas y consistirá en alteraciones principalmente físicas derivadas del paso de personas, vehículos y





maquinaria. Se presentará principalmente sobre las superficies que serán destinadas para la construcción del Desarrollo inmobiliario, que contempla básicamente ser un Edificio residencial y sus obras asociadas. Este impacto se valora como *moderadamente significativo*, y la importancia está determinada principalmente por su persistencia a larga plazo, y la superficie que sería afectada dentro del predio del proyecto, sin embargo, su efecto es evaluado como muy localizado y con posibilidad de recuperar algunas de sus cualidades.

El efecto de este impacto se relaciona con las actividades que se pretenden realizar en la superficie del proyecto como lo es, limpieza del predio, así como actividades de remoción, lo que ocasionará que el suelo quede desprovisto propiciando indicios de erosión por acción climática, sin embargo, tomando en cuenta esto, se proponen una serie de medidas de prevención y mitigación para este impacto, mismos que se muestran en el Capítulo VI de la presente MIA-P.

Afectación del hábitat y desplazamiento de especies de fauna silvestre

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

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

Este impacto es causado principalmente por las actividades preparativas del sitio sobre la superficie del AP, afectando las poblaciones de fauna silvestre, esto considerando que de acuerdo con los recorridos que se realizaron se obtuvo una riqueza faunística de 12 especies, de las cuales, una de ella se encuentra enlistada bajo la NOM-059-SEMARNAT-2010, siendo *Callisaurus draconoides* perteneciente al grupo de los reptiles y enlistada en la categoría de Amenazadas (A).





Derivado de lo anterior, la valoración de este impacto se debe principalmente a que es reversible en el mediano plazo y su recuperación sería parcial, tomando en cuenta la capacidad de desplazamiento de la fauna, por lo tanto, este impacto no resulta de suma importancia ya que no tendrá problema para reubicarse en áreas aledañas, puesto que se trata de fauna adaptada a la presencia humana. En este mismo sentido, como medida de mitigación hacia los efectos causados a la fauna, la Promovente pretende la ejecución de actividades de ahuyentamiento, captura y/o translocación de fauna silvestre, dando especial atención a aquellas enlistadas bajo la NOM-059-SEMARNAT-2010.

Pérdida de singularidad en el paisaje

La pérdida de singularidad en el paisaje debido a las actividades preparativas del sitio, se debe a que la singularidad es el elemento más destacado del paisaje, pues ésta comprende el escenario. La superficie que será afectada con la ejecución de las actividades del proyecto es una de los principales elementos que repercuten en la vista de la zona, lo que hace que se trate de un paisaje de valor alto, aunque es preciso aclarar que dentro de la zona se cuenta con desprovista de vegetación, debido a que el predio contaba con una construcción cuando fue adquirido. La importancia de este impacto se debe a que su reversibilidad es de mediano plazo y a que su recuperabilidad es sólo parcial, ya que el paisaje sufre cambios en cuanto a la estructura pasando a formar parte de otro tipo de paisaje más semejante al que se encuentra en áreas aledañas.

Disminución de la superficie de captura de agua

Con la ejecución de las actividades de preparación del sitio se afectará la captura de agua dentro de la superficie en donde se ejecuten las actividades, esto ocasionado por la compactación del suelo, por lo tanto, se trata de un impacto valorado como *moderadamente significativo*, presentándose de manera segura, con un grado de incidencia de acción inmediato una vez que se realicen las construcciones, actuando sobre una superficie del proyecto muy localizada con poca capacidad de recuperarse después de ser modificado. Su importancia se debe a que se involucra un elemento ambiental de vital importancia en los ciclos del ecosistema. Por otra parte, con la ejecución del proyecto se contempla el desarrollo de conceptos como jardines, donde se podrá realizar la captura de agua.

Rango de importancia en la etapa de Construcción

En la etapa de Construcción se identificaron 57 impactos, de los cuales 40 serán adversos y 17 serán benéficos. En referencia a los efectos adversos, ninguno de ellos





fue valorados como severo o crítico, solamente 8 son considerados como moderadamente significativos, todos ellos causados por las actividades de excavaciones, compactación del suelo, operación de maquinaria, cimentación y construcción de las obras, mientras que el resto se valoran como poco significativos (o compatibles con el medio) y se relacionan a la modificación temporal del paisaje, generación de ruidos y polvos, así como del desplazamiento de fauna. En cuanto a los efectos benéficos, estos relacionados a la generación de empleo, cumplimiento de la legislación y, la disminución de polvos y ruidos al finalizar las actividades constructivas.

A continuación, se presenta la descripción y valoración de los impactos más importantes que podrían ser causados en esta etapa del proyecto.

Disminución de la calidad del suelo por el establecimiento del proyecto

Este impacto ocurrirá sobre la capa de suelo de zonas destinadas a las construcciones del Edificio residencial y sus obras asociadas. Las actividades se relacionan a la excavación, relleno y compactación del suelo para la instalación de las construcciones y por la cimentación. En un principio, comprenderá de alteraciones físicas, aunque, posteriormente, una vez que el suelo sea mezclado y quede cubierto por las construcciones, este perderá cualidades químicas y biológicas.

Por las características que comprende el mismo, este impacto fue valorado como *moderadamente significativo*, y los criterios que más determinan su valor son su persistencia al largo plazo una vez que se inicie la ejecución de las actividades, actuando sobre un área con poca capacidad de recuperarse después de pasar por una modificación. Este es un efecto de poca extensión, además que, una vez que se realicen las construcciones contempladas existirá sellamiento de las superficies, por lo que, disminuirá la erosión del suelo. La importancia de este impacto se deriva principalmente a que el facto que será afectado es uno de los recursos naturales más importantes en el que se llevan a cabo una serie de procesos con la capacidad de albergar elementos naturales y seres vivos.

Afectación del hábitat y desplazamiento de especies de fauna silvestre

El desplazamiento de fauna silvestre será ocasionado por las actividades constructivas, así como la disminución de la calidad del hábitat, por el paso de personas durante las actividades para la ejecución del proyecto. Este impacto fue valorado como *moderadamente significativo*, derivando su importancia principalmente a que no es reversible en el mediano plazo y que su recuperación





sería sólo parcial, presentándose en zonas muy localizadas, además, la fauna que se encuentra en la zona, se trata de especies de fácil adaptación a la presencia humana y se estima que no tendrá problema para reubicarse en áreas aledañas. Dentro del proyecto se contemplan una serie de medidas destinadas a mitigar los efectos que se pudieran generar sobre la fauna que se encuentre dentro de la superficie que será afectada por el proyecto, dentro de las cuales, se contempla la ejecución de actividades de ahuyentamiento, captura y/o translocación de fauna silvestre.

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

Este impacto es causado principalmente por la realización de actividades constructivas así como al paso de personas dentro del AP, afectando las poblaciones de fauna, esto considerando que de acuerdo con los recorridos que se realizaron por la superficie del proyecto se obtuvo una riqueza faunística de 12 especies, de las cuales, una de ellas se encuentra enlistada en estatus conforme a la NOM-059-SEMARNAT-2010, siendo esta *Callisaurus draconoides* perteneciente al grupo de los reptiles y enlistada en la categoría de Amenazadas (A).

Derivado de lo anterior, la valoración de este impacto se debe principalmente a que es reversible en el mediano plazo y su recuperación sería parcial, tomando en cuenta la capacidad de desplazamiento de la fauna, por lo tanto, este impacto no resulta de suma importancia ya que no tendrá problema para reubicarse en áreas aledañas, puesto que se trata de fauna adaptada a la presencia humana. En este mismo sentido, como medida de mitigación hacia los efectos causados a la fauna, la Promovente pretende la ejecución de actividades de ahuyentamiento, captura y/o translocación de fauna silvestre, dando especial atención a aquellas enlistadas bajo la NOM-059-SEMARNAT-2010.

Disminución en la calidad del aire

El impacto sobre el factor aire será provocado por la generación de polvos y ruidos durante las actividades de construcción de las obras del proyecto, generada principalmente por los cortes y excavación de las superficies del terreno que serán destinadas para el acondicionamiento de cada una de las obras, cuyas actividades implican operación de maquinaria y equipo. La magnitud de este impacto se valoró como *moderadamente significativo* debido a su baja extensión dentro del terreno, y a que con la correcta ejecución de las medidas que se proponen se mitigarán los efectos ocasionados en la calidad del aire. Sin embargo, tomando en cuenta los efectos posibles a causar, por medio del Capítulo VI de esta MIA-P se incluye una





serie de medidas para prevenir y mitigar los posibles efectos, como lo es el efectuar riegos en las áreas de trabajo y el respetar en todo momento los límites máximos permisibles de emisión de gases contaminantes, así como de ruidos que marca la legislación vigente.

Pérdida de singularidad en el paisaje

El impacto de la construcción del proyecto sobre la naturalidad del paisaje se debe a que el proyecto "Palma Azul" consiste en la construcción de un Desarrollo inmobiliario en ecosistemas costeros, por lo tanto, el proyecto origina la aparición de objetos diferentes en el escenario, pero conformará un tipo de paisaje similar al que se desarrolla en zonas de Desarrollo inmobiliarios de San José del Cabo y contribuirá a la mejora de la calidad ambiental.

De cualquier manera, este efecto fue valorado como *moderadamente significativo* debido a su limitada extensión y su parcial recuperabilidad. La intensidad de este impacto es media, limitada debido a que el paisaje regional tiene valor medio de conservación, sin embargo, como se menciona, en los alrededores de la región de San José del Cabo existen zonas con una significativa presencia de actividad humana que han ido modificando el paisaje de manera gradual.

Disminución de la superficie de captura de agua

Con la ejecución de las actividades de cimentación para la construcción de las obras del proyecto, se afectarán la captura de agua dentro de esta superficie, ocasionado por la compactación del suelo y modificación de los escurrimientos superficiales, por lo tanto, se trata de un impacto valorado como *moderadamente significativo*, presentándose con un grado de incidencia de acción inmediato una vez que se realicen las construcciones, actuando sobre un área muy localizada con poca capacidad de recuperarse después de ser modificado. Su importancia se debe a que se involucra un elemento ambiental de vital importancia en los ciclos del ecosistema.

Rango de importancia en la etapa de Operación y mantenimiento

En la etapa de Operación y mantenimiento se identificaron 15 impactos, de los cuales 10 serán adversos y 5 serán benéficos (Figura V-3). En referencia a los efectos adversos, ninguno de ellos fue valorado como severo o crítico, solamente 5 son considerados como moderadamente significativos, relacionados al tránsito dentro del AP, así como al desplazamiento de fauna silvestre que pueda incidir dentro de la etapa, mientras que, los otros 5 impactos adversos se valoraron como poco significativos (o compatibles con el medio) y se relacionan a la generación de





residuos, así como por la generación de aguas residuales y opinión pública. En cuanto a los efectos benéficos, dos fueron valorados como moderadamente significativos, estos relacionados a la conservación de las áreas de vegetación, mientras que, los otros tres impactos benéficos se consideran como poco significativos, y se relacionan a la generación de empleos.

A continuación, se presenta la descripción y valoración de los impactos más importantes que podrían ser causados en esta etapa del proyecto.

Disminución de la calidad del suelo por la operación del proyecto

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

Por otra parte, puede presentarse contaminación por medio de la generación de residuos sólidos, por lo cual, el Promovente definió una serie de medidas preventivas en el Capítulo VI de esta MIA-P, donde se incluye la colocación de contenedores con capacidad de 200 litros, señalados por tipo de residuo (orgánico e inorgánico), de este modo, se previene la afectación a la calidad del suelo.

Afectación del hábitat y desplazamiento de especies de fauna silvestre

El desplazamiento de fauna silvestre será ocasionado por las actividades de operación del proyecto. Este impacto fue valorado como *moderadamente significativo*, derivando su importancia principalmente a que no es reversible en el mediano plazo y que su recuperación sería sólo parcial, presentándose en zonas muy localizadas, además, la fauna que se encuentra en la zona, se trata de especies de fácil adaptación a la presencia humana y se estima que no tendrá problema para reubicarse en áreas aledañas. Dentro del proyecto se contemplan una serie de medidas destinadas a mitigar los efectos que se pudieran generar sobre la fauna que se encuentre dentro de la superficie que será afectada por el proyecto, dentro





de las cuales se contempla la ejecución de actividades de ahuyentamiento, captura y/o translocación de fauna silvestre.

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

Este impacto es causado principalmente por la realización de actividades operativas del proyecto afectando las poblaciones de fauna, esto considerando que de acuerdo con los recorridos que se realizaron por la superficie del proyecto se obtuvo una riqueza faunística de 12 especies, de las cuales, una de ellas se encuentra enlistada en estatus conforme a la NOM-059-SEMARNAT-2010, siendo esta *Callisaurus draconoides* perteneciente al grupo de los reptiles y enlistada en la categoría de Amenazadas (A).

Derivado de lo anterior, la valoración de este impacto se debe principalmente a que es reversible en el mediano plazo y su recuperación sería parcial, tomando en cuenta la capacidad de desplazamiento de la fauna, por lo tanto, este impacto no resulta de suma importancia ya que no tendrá problema para reubicarse en áreas aledañas, puesto que se trata de fauna adaptada a la presencia humana. En este mismo sentido, como medida de mitigación hacia los efectos causados a la fauna, el Promovente pretende la ejecución de actividades de ahuyentamiento, captura y/o translocación de fauna silvestre, dando especial atención a aquellas enlistadas bajo la NOM-059-SEMARNAT-2010.

Disminución en la calidad del aire por la operación del proyecto

El impacto sobre este factor será provocado debido al tránsito de personas, principalmente, que se encuentre dentro del proyecto. La magnitud de este impacto se considera *moderadamente significativo* debido a su baja extensión dentro del terreno, por las actividades operativas de bajo impacto que se contemplan y a que con la correcta aplicación de las medidas propuestas del Capítulo VI se logrará minimizar el efecto sobre el ambiente, como es, el respetar en todo momento los límites máximos permisibles de emisión de gases contaminantes, así como de ruidos que marca la legislación vigente.

Pérdida de singularidad en el paisaje

El impacto sobre el paisaje consiste en una la transformación del escenario debido a que la vegetación es el elemento más importante en la zona y la eliminación de esta y aunada a la aparición de objetos extraños recae en la pérdida de singularidad en el paisaje. Como se mencionó antes, en la región del municipio de Los Cabos se han ido generando cambios por el crecimiento urbano de la zona por lo que la aparición





de elementos extraños es una condición notable que se ha venido presentando desde hace tiempo, lo que determina que el impacto no será de gran importancia. Este efecto fue valorado como *moderadamente significativo* debido a su limitada extensión, a que se trata de un efecto con un grado de incidencia medio que aparecerá de manera inmediata al ejecutarse las actividades y con poca posibilidad de volver al estado original después de ser modificado. La importancia de este impacto se debe su recuperabilidad parcial, ya que el paisaje sufre cambios en cuanto a la estructura pasando a consolidar un nuevo paisaje que integra los nuevos elementos.

Disminución de la captura de agua

Con la ejecución de las actividades de operativas dentro del proyecto, se generará un mayor número de actividades y desplazamiento de automóviles por el proyecto, generando mayor grado de compactación del suelo y, por ende, menor capacidad del suelo para la retención para la captura de agua, en función de lo anterior. Cabe recordar que dentro del AP se mantendrán superficies permeables.

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

Tabla resumida de los impactos detectados en las diferentes etapas del proyecto.

ETAPA DEL PROYECTO	IMPACTO DETECTADO	VALORACIÓN
Preparación del sitio	Aire	Moderado
	Suelo	Moderadamente significativo
	Fauna	Moderadamente significativo
	Paisaje	Moderado
	Agua	Moderadamente significativo
Construcción	Aire	Moderadamente significativo
	Suelo	Moderadamente significativo
	Fauna	Moderadamente significativo
	Paisaje	Moderadamente significativo
	Agua	Moderadamente significativo
Operación y Mantenimiento	Aire	Moderadamente significativo
	Suelo	Moderadamente significativo
	Fauna	Moderadamente significativo
	Paisaje	Moderadamente significativo
	Agua	Moderadamente significativo





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

En la **MIA-P**, la **Promovente** identifico medidas preventivas y de mitigación, mismas que se establecen como de cumplimiento obligatorio tal y como se indica en el **TÉRMINO 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. Que con base en 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, 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 y las demás Disposiciones Jurídicas que resulten aplicables.

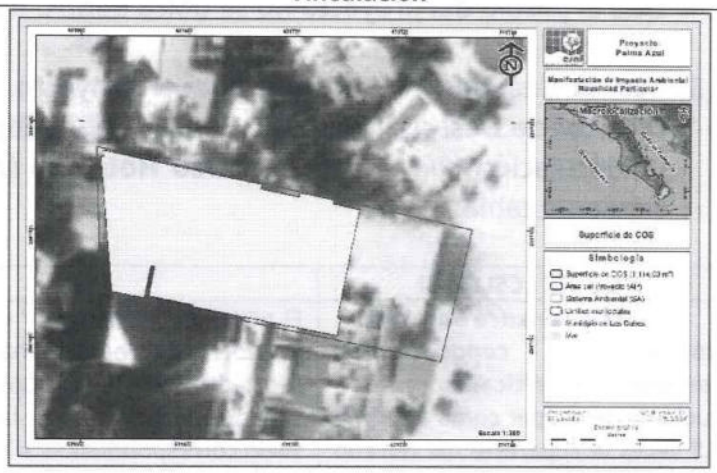
3. Que el predio del proyecto se encuentra ubicado dentro de la Unidad Ambiental Biofísica 5 (UAB-5) del instrumento normativo regional: *Programa de Ordenamiento Ecológico General del Territorio (POEGT)*, denominada como **Sierras y piedemontes El Cabo**, que comprende parte del municipio de La Paz y la totalidad del municipio de Los Cabos, ocupa una superficie total de 7,428.10 km^2.



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

5. Con la finalidad de mostrar que el proyecto es viable de acuerdo con el Plan Director de Desarrollo Urbano San José del Cabo y Cabo San Lucas 2040, se realizó la vinculación con el uso **Turístico Hotelero (AT0)**, tal y como se muestra en la siguiente tabla:

PDU SJC - CSL 2040	Vinculación
• ***AT0- Turístico Hotelero*** **Hoteles, condo-hoteles, condominios Verticales.** Pudiéndose ocupar como **máximo 0.5** veces la superficie del terreno (C.O.S.). En esta zona la superficie máxima que se puede construir (C.U.S.) es equivalente a **1.8** veces la superficie total del lote. La altura será **6 niveles o 21 m a nivel** lecho superior de losa y con una altura máxima de pretil de 1.2 m y se tomará de acuerdo a la topografía del terreno (Ver ejemplos en guía de diseño). En caso de bóvedas o losas inclinadas el nivel máximo será de 22.2 m de altura, sin exceder la altura máxima establecida. **Las restricciones de construcción** se establecen de 10 m en todo el frente del lote, 10 m en las colindancias con la Zona Federal Marítimo Terrestre y 20% del frente del lote como restricciones laterales (10% en cada lado), en ningún caso, las restricciones laterales totales serán mayores a 24 metros. Los requerimientos mínimos de estacionamiento para hoteles y condominios de tiempo compartidos se deberán cumplir con la normatividad de estacionamiento según tabla de estacionamientos.	El proyecto "Palma Azul" consiste en la construcción del Desarrollo inmobiliario en ecosistemas costeros (Edificio residencial y sus obras asociadas) en una superficie de 2,231.16 m² (0.223 ha), a continuación, se realiza la vinculación del proyecto con el uso de suelo correspondientes a **Turístico Hotelero – AT0**: ***1. Densidad del proyecto*** El proyecto ya mencionado, contempla la construcción de un edificio residencial de seis niveles, que de acuerdo a su diseño contempla **3 departamento por nivel (del 1 al 5) dando un total de 15 departamentos**, por lo que se concluye que la cantidad de viviendas no rebasará el límite establecido para estos usos de suelo, dando cumplimiento a lo señalado en el PDDU SJC – CSL 2040. ***2. Coeficiente de Ocupación del Suelo (C.O.S.)*** El C.O.S. permitido para este uso es **de 0.50 (1,115.59 m²)**, mientras que el proyecto contempla una **superficie de desplante de 1,114.030 m²**, equivalente a un C.O.S. de **0.50** en este uso de suelo, lo que indica que se encuentra por debajo del C.O.S permitido, como se muestra en la siguiente tabla. **No. | Concepto | Superficie (m²) | Huella de desplante (m²)** 1 | Edificio residencial | 1,114.03 | 1,114.030 2 | Zona de estar (ZOFEMAT) | 494.54 | 0.000 3 | Áreas de uso común | 342.69 | 0.000 4 | Alberca | 165.85 | 0.000 5 | Área de camastros | 114.05 | 0.000 **5 | Totales | 2,231.16 | 1,114.030** **COS permitido | 0.50** **COS del proyecto | 0.50** En la siguiente figura se muestra la superficie total del COS, para el proyecto.

PDU SJC - CSL 2040	Vinculación
Estacionamientos cubiertos o en sótanos no contaran como C.O.S. ni C.U.S. Se deberá tener como **mínimo un 20%** del área de terreno como **área permeable.**	

3. Coeficiente de Uso del Suelo (C.U.S.)

El C.U.S. permitido para este uso es **de 1.80 (4,016.09 m²)**, mientras que el proyecto contempla una **superficie de construcción de 4,001.17 m²**, equivalente a un C.U.S. de **1.79** en este uso de suelo, lo que indica que se encuentra por debajo del C.O.S permitido, como se muestra en la siguiente tabla.

No.	Concepto	Áreas cubiertas	Superficie (m²)	Superficie de construcción (m²)
1	Edificio residencial	Nivel sótano	1,114.03	0.00
		Nivel alberca y Nivel amenidades		990.58
		Nivel acceso / dpto. No.1		556.44
		Nivel Amenidades/Dpto No.2		529.14
		Nivel Amenidades/Dpto No.3		641.67
		Nivel Amenidades/Dpto No.4		641.67
		Nivel Amenidades/Dpto No.5		641.67
		Nivel piscina y roff garden		0.00



<table>
<tr><th>PDU SJC - CSL 2040</th><th>Vinculación</th></tr>
<tr><td></td><td>
<table>
<tr><td></td><td>Subtotal</td><td>1,114.03</td><td>4,001.17</td></tr>
<tr><td>1</td><td>Zona de estar (ZOFEMAT)</td><td>494.54</td><td>0.000</td></tr>
<tr><td>2</td><td>Áreas de uso común</td><td>342.69</td><td>0.000</td></tr>
<tr><td>3</td><td>Alberca</td><td>165.85</td><td>0.000</td></tr>
<tr><td>4</td><td>Área de camastros</td><td>114.05</td><td>0.000</td></tr>
<tr><td rowspan="3">5</td><td>Totales</td><td>2,231.16</td><td>4,001.17</td></tr>
<tr><td colspan="2">CUS permitido</td><td>1.80</td></tr>
<tr><td colspan="2">CUS del proyecto</td><td>1.79</td></tr>
</table>
4. Alturas permisibles
En cuanto a las alturas máximas permisibles, de acuerdo con el PDDU SJC – CSL 2040, en el uso de suelo Turístico Hotelero -AT0, considera una altura máxima permitida que no deberá exceder los 6 niveles o 21 m a nivel lecho superior de losa.
De acuerdo al diseño de construcción de las obras del proyecto, la altura máxima será de 6 niveles, por lo tanto, no se contradice con lo estipulado en el PDU.
1. Restricciones de construcción
El diseño de construcción se realizará conforme a lo señalado en el PDDU SJC - CSL 2040, para no contravenir con las restricciones señaladas en dicho PDDU.
Conforme a los requerimientos mínimos de estacionamiento para hoteles y condominios de tiempo compartidos se deberán cumplir con la normatividad de estacionamiento según tabla de estacionamientos. Estacionamientos cubiertos o en sótanos no contaran como C.O.S. ni C.U.S.
Conforme al diseño del proyecto se considera la construcción de un sótano que contara con 30 cajones de estacionamiento, por lo tanto, no se contradice con lo estipulado en el PDU y el Reglamento de construcciones de estado de Baja California Sur.
Por lo anterior se concluye que el proyecto da cumplimiento a lo establecido por el municipio de Los Cabos.
</td></tr>
</table>

6. Si se da cabal cumplimiento a los Términos y Condicionantes previstos en la presente Resolución, los efectos en el ecosistema que pudieran ser afectados, podrán ser mitigados y/o compensados con las medidas preventivas, de mitigación y compensación incluidas en el presente resolutivo para evitar o reducir al mínimo los efectos negativos sobre el ambiente, 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 **IX y X**, 30 párrafo primero, 34, 35 párrafos primero, segundo, tercero y cuarto fracción II de la LGEEPA; 2°, 4° fracción I, 5° incisos **Q y R**, 9°, 10° fracción II, 12, 17, 21, 22, 37, 38, 44, 45 fracción II, 47 y 57, de su REIA en ejercicio de sus atribuciones,

R E S U E L V E

PRIMERO. Dar por atendida la solicitud de mérito y **SE AUTORIZA DE MANERA CONDICIONADA** la MIA-P para el proyecto denominado denominada **"PALMA AZUL",** para llevar a cabo la Preparación del sitio, Construcción, Operación y mantenimiento de un Desarrollo inmobiliario en ecosistemas costeros (Edificio residencial y sus obras asociadas), dentro predio "Costa Azul", paraje "El Zalate", marcado como Lote C (con una superficie de 1,729.04 m^2 y en una fracción de ZOFEMAT (título de concesión No. ISO-MR-DGZ-106/04) con superficie de 502.12 m^2, dando una superficie total del proyecto de 2,231.16 m^2, ubicado en el Municipio de Los Cabos, Baja California Sur.

El proyecto contempla la construcción de **un edificio residencial de seis niveles,** el cual incluirá un sótano destinado a estacionamiento y áreas de servicio. En la planta baja se dispondrán áreas de amenidades, servicios y albercas; mientras que del nivel 1 al 5 se ubicarán los departamentos, integrando diversos espacios de convivencia. Finalmente, en el nivel superior se contempla un roof garden, con áreas de albercas.

1. Nivel: Sótano
Dentro del nivel del Sótano, se considera las áreas de servicio las cuales son: Baño/vestidor, Bodega, Bodega general, Cisterna, Cuarto de máquinas, Eleva autos, Elevador, Escaleras, Estacionamiento (30 cajones), Lavandería, Sanitario y Vestíbulo.

2. Planta baja: Área de servicios y Amenidades
En la planta baja se contemplan diversos elementos destinados a servicios y amenidades para los huéspedes, entre los que se incluyen los siguientes elementos: Albercas, Andadores, Camas balinesas, Restaurante, Salón común, Snack/ Bar, Zona de estar, Zona de camastros, Área de Jardín, Área de Servicios (Bodega, Vestidores de mujeres, Sanitarios, Elevadores) y Área de uso de común.





En cuanto a la superficie de construcción, correspondiente a las áreas techadas, esta comprenderá un total de **990.58 m²**; mientras que el resto del nivel estará conformado por áreas abiertas.

3. Primer Nivel: Departamentos y Acceso
El primer nivel se desarrollará en una superficie total de construcción de **556.44 m².** En este nivel se contempla la edificación de tres departamentos completos y Accesos.

4. Segundo Nivel: Departamentos y sala de trabajo
Este concepto se desarrollará en una superficie total de construcción de **529.14 m²**. Dentro de este nivel se establecerán 3 departamentos completos, área de trabajo y cuarto de máquinas.

5. Tercer Nivel: Departamentos y Spa
Este concepto se desarrollará en una superficie total de construcción de **641.67** m². Dentro de este nivel se establecerá 3 departamentos completos y un Spa.

6. Cuarto Nivel: Departamentos y Gimnasio
Este concepto se desarrollará en una superficie total de construcción de **641.67 m²**. Dentro de este nivel se establecerá 3 departamentos completos y un gimnasio.

7. Quinto Nivel: Departamentos y Bar
Este concepto se desarrollará en una superficie total de construcción de **641.67 m²**. Dentro de este nivel se establecerá 3 departamentos completos y un Bar.

8. Roof Garden
Dentro de este nivel se establecerá una zona de alberca, área de servicios y roof garden.

La dosificación de superficies será de la siguiente manera:

Concepto		Superficie (m²)	Huella de construcción/ desplante (m²)	Niveles de construcción	Superficie total de construcción en los diferentes niveles (m²)	Superficie libre de sellamiento (m²)	Número de viviendas
Edificio Residencial	Nivel sótano	1,114.03	1,114.03	0	0.00	0.00	0
	Nivel alberca y Nivel amenidades			1	990.58	123.45	0
	Nivel acceso / dpto.			1	556.44	0.00	3





	No.1						
	Nivel Amenidades/Dpto No.2			1	529.14	0.00	3
	Nivel Amenidades/Dpto No.3			1	641.67	0.00	3
	Nivel Amenidades/Dpto No.4			1	641.67	0.00	3
	Nivel Amenidades/Dpto No.5			1	641.67	0.00	3
	Nivel piscina y roff garden			0	0.00	0.00	0
Zona de estar (ZOFEMAT)		494.54	0.00	0	0.00	494.54	0
Áreas de uso común		342.69	0.00	0	0.00	342.69	0
Alberca		165.85	0.00	0	0.00	0.00	0
Área de camastros		114.05	0.00	0	0.00	114.05	0
Total		**2,231.16**	**1,114.03**	**6**	**4,001.17**	**1,074.73**	**15**

SEGUNDO. Esta Resolución se refiere únicamente a los aspectos ambientales originados por la ejecución del Proyecto a desarrollarse en una superficie total de **2,231.16** m², cuyo polígono se encuentra delimitado por las coordenadas UTM, Z12N, WGS84 de los vértices que se muestran en la siguiente tabla y la figura 1:

Cuadro de construcción de las poligonales que conforman el predio		
Vértice	**Coordenadas UTM, WGS84, Zona 12Q**	
	X	**Y**
Predio Costa Azul, Lote C		
1	631726.7780	2547455.7570
2	631663.6356	2547468.6788
3	631662.8879	2547495.2620
4	631732.5560	2547480.1890
Superficie: 1,729.04 m²		
ZOFEMAT (concesión No. ISO-MR-DGZ-106/04)		
1	631726.7780	2547455.7570
2	631732.5560	2547480.1890
3	631752.0190	2547475.5860
4	631746.2410	2547451.1540
Superficie: 502.12 m²		



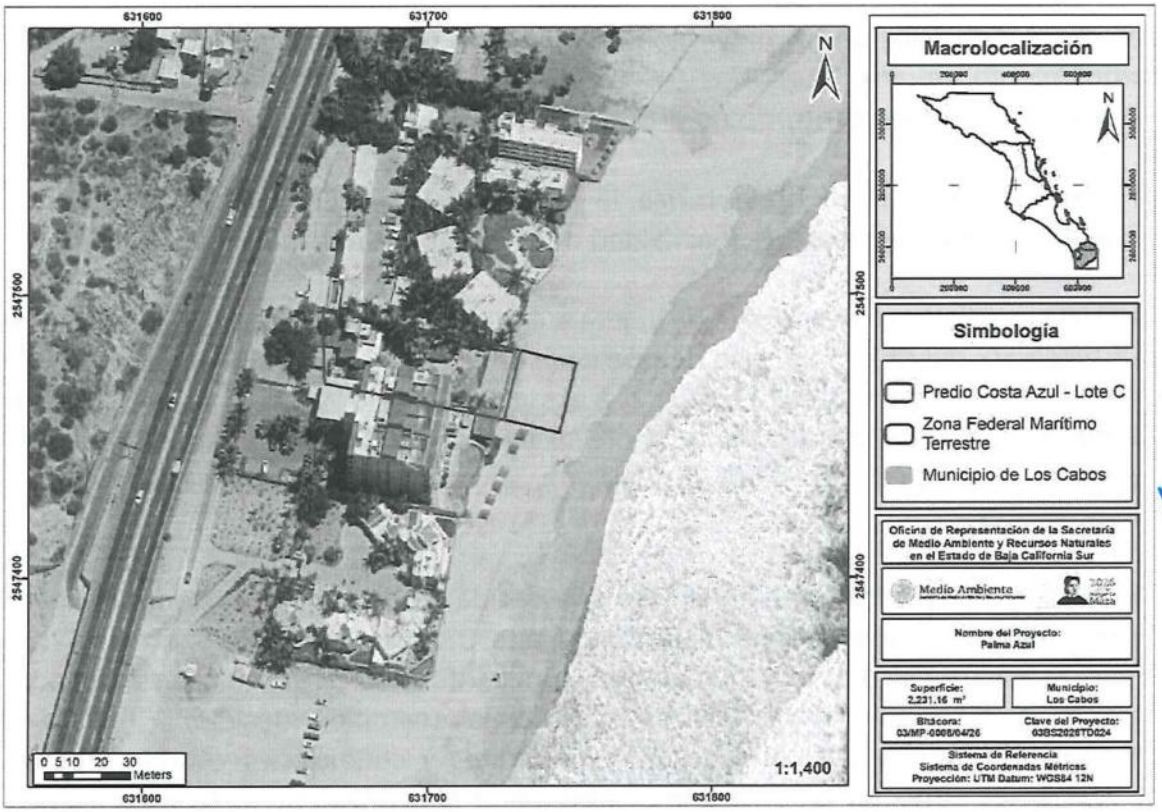


Figura 1. Localización y delimitación del proyecto.

TERCERO. La presente autorización del proyecto tendrá una vigencia de **10 (Diez) años** para las etapas de preparación del sitio y construcción del proyecto y de **50 (Cincuenta) años** para las etapas de operación y mantenimiento. El primer plazo empieza a correr a partir de la recepción del presente resolutivo y el segundo una vez concluido el proyecto.

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 PROFEPABCS, a través del cual, dicha instancia haga constar la forma como el promovente ha dado cumplimiento a los Términos y Condicionantes establecidos en la presente autorización. En caso contrario no procederá dicha gestión.

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-SEMARNAT-BCS para que determine las medidas que deban adoptarse, a efecto de que no se produzcan alteraciones del equilibrio ecológico, la biodiversidad, o se generen efectos adversos a sus componentes.

SEXTO. La promovente en el caso que decida realizar modificaciones al proyecto, deberá solicitar la autorización respectiva a esta ORE-SEMARNAT-BCS, en los Términos previstos en los artículos 6° y 28, del REIA, con la información suficiente y detallada que permita a esta autoridad, analizar si el o los cambios decididos no causarán desequilibrios ecológicos, ni rebasarán los límites y condiciones establecidos en las disposiciones jurídicas relativas a la protección al ambiente que le sean aplicables, así como lo establecido en los Términos y Condicionantes de la presente Resolución. Para lo cual, deberá notificar dicha situación a esta ORE-SEMARNAT-BCS, previo al inicio de las actividades del proyecto que se pretenden modificar. Queda prohibido desarrollar actividades distintas a las señaladas en la presente autorización.

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:

Medidas preventivas y de mitigación de los impactos adversos más importantes del proyecto durante la etapa de Preparación del sitio.

Actividad	Factor ambiental	Elemento atendido	Medida	Cuantificación de la medida
Desmonte	Suelo	Disminución de la calidad del suelo	Efectuar riegos frecuentes con agua tratada, en aquellas áreas de suelo desnudo que hayan sido sujetas de despalme, para evitar la erosión del suelo.	Se efectuarán de 2 a 4 riegos por semana en las áreas de trabajo.
			Se colocarán sanitarios portátiles en proporción de uno por cada 15 trabajadores, para evitar el fecalismo al aire libre por parte del personal que intervenga en la obra.	Colocación de sanitarios portátiles uno por cada 15 trabajadores.
			En la medida de lo posible programar las actividades de despalme en época de estiaje para evitar la erosión hídrica.	Ejecutar actividades de despalme de forma paulatina en áreas necesarias.
			No se permitirán actividades de mantenimiento de vehículos relacionados con el proyecto dentro de la superficie requerida para el desarrollo del mismo.	Semanalmente la maquinaria deberá ser revisada previo al inicio de las actividades.
			Se colocarán recipientes para la recolección de basura. Se deberá privilegiar la separación en orgánicos e inorgánicos para su posterior almacenamiento y disposición en los sitios que señale la autoridad local competente.	Colocación de recipientes de 200 litros de capacidad, separados por su señalamiento del tipo de residuo (orgánico e inorgánico).
			Recolectar los materiales y cualquier tipo de residuo y colocarlos en el relleno sanitario más cercano.	Semanalmente la empresa contratada deberá recolectar los





Actividad	Factor ambiental	Elemento atendido	Medida	Cuantificación de la medida
				residuos generados.
			Realizar mantenimiento preventivo a la maquinaria y equipo para minimizar los riesgos del vertido de sustancias contaminantes al momento de la ejecución de las actividades.	Dar servicio a la maquinaria y equipo cada 6 meses.
Preparación del sitio	Fauna	Disminución de la calidad de hábitat para fauna	Se ejecutará actividades de ahuyentamiento, captura y/o translocación de fauna silvestre, previo y durante la ejecución de los trabajos de preparación del sitio.	Se registraron 10 aves y 2 reptiles con posibilidad de ser ahuyentados.
			Se deberá hacer del conocimiento del personal involucrado en las actividades, que está prohibida la introducción de fauna doméstica ya que le genera competencia a la fauna nativa.	Llevar a cabo pláticas al inicio de las actividades del proyecto para informar al personal.
			Ejecutar acciones monitoreo y conservación de tortugas marinas mediante la protección de zonas de anidación que pudieran presentarse dentro de la superficie del proyecto.	Supervisión y delimitación de las zonas de anidación que pudieran incidir.
			Se establecerá un horario diurno para disminuir las molestias a la fauna silvestre cercana al AP, así como evitar obstruir la actividad de las tortugas marinas que pudiera llevarse a cabo en el transcurso de la noche.	Supervisión y delimitación de las zonas de anidación que pudieran incidir.
			Conservación de la calidad del hábitat mediante la restricción de acceso de vehículos a la zona de anidación de tortugas.	Supervisión y delimitación de las zonas de anidación que pudieran incidir.
			Evitar la iluminación directa hacia la playa y ZOFEMAT para evitar alteraciones en el comportamiento del patrón de desove natural de las tortugas.	Supervisiones sobre el área de playa y ZOFEMAT.
			Señalar las posibles zonas de anidación de tortugas marinas de acuerdo con el sistema de la red nacional de señalización de la CONANP, señalando que quedará prohibido molestar a las hembras anidando, perturbar nidos o molestar a las crías nacidas.	Supervisiones y colocación de letreros alusivos.
		Desplazamiento de fauna	Se deberán realizar las actividades de manera paulatina para permitir el desplazamiento de la fauna y para evitar la mortalidad incidental de animales.	Una semana previa al inicio de las actividades se realizarán actividades de ahuyentamiento de fauna silvestre.





Actividad	Factor ambiental	Elemento atendido	Medida	Cuantificación de la medida
			Se ejecutarán actividades de ahuyentamiento, captura y/o translocación de fauna silvestre, previo y durante la ejecución de los trabajos de preparación del sitio.	Se registraron 10 aves y 2 reptiles con posibilidad de ser ahuyentados.
			Se deberá hacer del conocimiento del personal involucrado en las actividades de construcción, que está prohibida la introducción de fauna doméstica ya que le genera competencia a la fauna nativa.	Llevar a cabo al menos 2 pláticas informativas cada 6 meses para el cuidado de la fauna silvestre.
			Se prohibirán actividades que tengan que ver con caza furtiva y aprovechamiento completo, partes o derivados de la fauna silvestre en el proyecto.	Llevar a cabo pláticas informativas y colocar de manera estratégica al menos 5 señalamientos que prohíban dichas actividades.
			Se establecerá un reglamento interno de trabajo donde se establecerán los límites máximos permisibles de velocidad para los vehículos que se encuentren en tránsito dentro del proyecto, colocando letreros alusivos.	Colocar de manera estratégica al menos 5 letreros alusivos.
			Se programarán pláticas con los grupos de trabajo encargados de llevar a cabo las actividades de desmonte sobre la importancia y respeto a la fauna que se identifique durante estas actividades; así como técnicas de ahuyentamiento y manejo de fauna silvestre para su protección y del mismo trabajador.	Llevar a cabo al menos 2 pláticas informativas cada 6 meses para el cuidado de la fauna silvestre.
Preparación del sitio	Aire	Disminución en la calidad del aire	Se procurará mantener siempre húmedas las áreas donde se trabajó para disminuir las emisiones de polvos que causen un detrimento de manera temporal de la calidad del aire.	Se efectuarán de 2 a 4 riegos por semana en las áreas de trabajo.
			Se colocarán sanitarios portátiles para evitar el fecalismo al aire libre por parte del personal que intervenga en la obra.	Un sanitario por cada 15 trabajadores.
			Se establecerá horario de actividades diurno para disminuir las molestias a la fauna silvestre y a los pobladores de la región con el incremento en los decibeles del ruido.	El horario de trabajo será de 8:00 am a 5:00 pm.
			Dar mantenimiento preventivo a la maquinaria y equipo para disminuir las emisiones de ruidos que	Realizar el servicio de la maquinaria al menos cada 6 meses.





Actividad	Factor ambiental	Elemento atendido	Medida	Cuantificación de la medida
			provoquen una alteración en la calidad del aire.	
			Respetar en todo momento los límites máximos permisibles de emisión de gases contaminantes, así como de ruidos que marca la legislación vigente.	Realizar el servicio de la maquinaria al menos cada 6 meses.
Preparación del sitio	Agua	Disminución de la calidad y flujos para la captura de agua	Realizar el manejo y disposición final de los residuos líquidos resultantes de las actividades preparativas del sitio.	Semanalmente llenar registro de disposición final de residuos resultantes.
Preparación del sitio	Paisaje	Afectación en la calidad del paisaje	Se colocarán recipientes de 200 litros de capacidad para la recolección de basura. Se deberá privilegiar la separación en orgánicos e inorgánicos para su posterior almacenamiento y disposición en los sitios que señale la autoridad local competente.	Colocación de recipientes de 200 litros de capacidad, separados por su señalamiento del tipo de residuo (orgánico e inorgánico).
			Se procurará mantener húmedas las superficies de construcción para disminuir la generación de polvos.	Se efectuarán de 2 a 4 riegos por semana.
			Dar mantenimiento preventivo a la maquinaria y equipo para disminuir las emisiones de ruidos que provoquen una alteración en la calidad del aire.	Dar mantenimiento de la maquinaria al menos cada 6 meses.
			Se colocarán sanitarios portátiles para evitar el fecalismo al aire libre por parte del personal que intervenga en la obra.	Un sanitario por cada 15 trabajadores.
			Colocación de barreras físicas para evitar la observación de actividades preparativas del sitio o de construcción en la superficie del proyecto.	Cantidad de elementos físicos colocados en el perímetro de las áreas donde se realicen las construcciones.
			No se permitirán actividades de mantenimiento de vehículos relacionados con el proyecto dentro de la superficie requerida para el desarrollo del proyecto.	Reportar semanalmente el estado de la maquinaria previo a iniciar las actividades de operación.

Medidas preventivas y de mitigación de los impactos adversos más importantes del proyecto durante la etapa de Construcción.

Actividad	Factor ambiental	Elemento atendido	Medida	Cuantificación de la medida
Construcción de las obras del proyecto	Suelo	Disminución de la calidad del suelo	Se colocarán recipientes para la recolección de basura. Se	Colocación de recipientes de





Actividad	Factor ambiental	Elemento atendido	Medida	Cuantificación de la medida
			deberá privilegiar la separación en orgánicos e inorgánicos para su posterior almacenamiento y disposición en los sitios que señale la autoridad local competente.	200 litros de capacidad, separados por su señalamiento del tipo de residuo (orgánico e inorgánico).
			Se colocarán sanitarios portátiles para evitar el fecalismo al aire libre por parte del personal que intervenga en la obra.	En proporción de uno por cada 15 trabajadores.
			Se deberá contratar a una empresa autorizada para el manejo y disposición de residuos peligrosos durante la etapa de construcción.	4 veces al mes la empresa contratada deberá recolectar los residuos peligrosos generados.
			Recolectar los materiales y cualquier tipo de residuo y colocarlos en el relleno sanitario más cercano.	Semanalmente la empresa contratada deberá recolectar los residuos generados.
			Se colocarán recipientes para la recolección de basura. Se deberá privilegiar la separación en orgánicos e inorgánicos para su posterior almacenamiento y disposición en los sitios que señale la autoridad local competente.	Colocación de recipientes de 200 litros de capacidad, separados por su señalamiento del tipo de residuo (orgánico e inorgánico).
			Realizar mantenimiento preventivo a la maquinaria y equipo para minimizar los riesgos del vertido de sustancias contaminantes al momento de la ejecución de las actividades del proyecto.	Dar servicio a la maquinaria y equipo cada 6 meses.
			No se permitirán actividades de mantenimiento de vehículos relacionados con el proyecto dentro de la superficie requerida para el desarrollo del mismo.	Semanalmente la maquinaria deberá ser revisada previo al inicio de las actividades.
Construcción de las	Fauna	Disminución de la	Se ejecutarán actividades de	Se registraron 10





Actividad	Factor ambiental	Elemento atendido	Medida	Cuantificación de la medida
obras del proyecto		calidad de hábitat para fauna	ahuyentamiento, captura y/o translocación de fauna silvestre, previo y durante la ejecución de los trabajos de preparación del sitio.	aves y 2 reptiles con posibilidad de ser ahuyentados.
			Se deberá hacer del conocimiento del personal involucrado en las actividades de construcción, que está prohibida la introducción de fauna doméstica ya que le genera competencia a la fauna nativa.	Llevar a cabo al menos 2 pláticas informativas cada 6 meses para el cuidado de la fauna silvestre.
			Se deberán realizar las actividades de manera paulatina para permitir el desplazamiento de la fauna y para evitar la mortalidad incidental de animales.	Las actividades se harán de manera paulatina en el Área del Proyecto.
			Se prohibirán actividades que tengan que ver con caza furtiva y aprovechamiento completo, partes o derivados de la fauna silvestre en el proyecto.	Llevar a cabo 2 pláticas informativas y colocar 5 señalamientos que prohíban dichas actividades.
			Se creará un reglamento interno de trabajo donde se establecerán los límites máximos permisibles de velocidad para los vehículos que se encuentren en tránsito dentro del proyecto, colocando letreros alusivos.	Colocar al menos 5 letreros alusivos.
			Se programarán pláticas con los grupos de trabajo encargados de llevar a cabo las actividades del proyecto sobre la importancia y respeto a la fauna que se identifique durante estas actividades; así como técnicas de manejo de fauna silvestre para protección de la fauna silvestre y del mismo trabajador.	Llevar a cabo al menos 2 pláticas informativas cada 6 meses para el cuidado de la fauna silvestre.
			Ejecutar acciones monitoreo y conservación de tortugas marinas mediante la protección de zonas de anidación que pudieran presentarse dentro de	Supervisión y delimitación de las zonas de anidación que pudieran incidir.





Actividad	Factor ambiental	Elemento atendido	Medida	Cuantificación de la medida
			la superficie del proyecto.	
			Se establecerá un horario diurno para disminuir las molestias a la fauna silvestre cercana al AP, así como evitar obstruir la actividad de las tortugas marinas que pudiera llevarse a cabo en el transcurso de la noche.	Supervisión y delimitación de las zonas de anidación que pudieran incidir.
			Conservación de la calidad del hábitat mediante la restricción de acceso de vehículos a la zona de anidación de tortugas.	Supervisión y delimitación de las zonas de anidación que pudieran incidir.
			Evitar la iluminación directa hacia la playa y ZOFEMAT para evitar alteraciones en el comportamiento del patrón de desove natural de las tortugas.	Supervisiones sobre el área de playa y ZOFEMAT.
			Señalar las posibles zonas de anidación de tortugas marinas de acuerdo con el sistema de la red nacional de señalización de la CONANP, señalando que quedará prohibido molestar a las hembras anidando, perturbar nidos o molestar a las crías nacidas.	Supervisiones y colocación de letreros alusivos.
Construcción de las obras del proyecto	Aire	Disminución en la calidad del aire	Se procurará mantener húmedas las superficies de construcción para disminuir la generación de polvos.	Riegos para disminuir las emisiones de polvo.
			Se deberá solicitar a los contratistas apagar los motores que utilizan diésel y/o gasolina cuando los equipos no estén activos. Del mismo modo, para los camiones de transporte de cualquier tipo de material, será necesario apagar los motores cuando los tiempos de espera para cargar o descargar sean mayores a 5 minutos.	Será necesario apagar camiones de carga cuando la espera sea mayor a 5 minutos.
			Los vehículos encargados del transporte de materiales pétreos deberán estar cubiertos siempre con lonas para evitar la dispersión de polvos.	Se asignarán dos lonas a cada camión de carga para cubrir el material.
			Se establecerá horario de actividades diurno para disminuir las molestias a la	El horario de trabajo será de 8:00 am a 5:00





Actividad	Factor ambiental	Elemento atendido	Medida	Cuantificación de la medida
			fauna silvestre y a los pobladores de la región con el incremento en los decibeles del ruido.	pm.
			Dar mantenimiento preventivo a la maquinaria y equipo para disminuir las emisiones de ruidos que provoquen una alteración en la calidad del aire.	Realizar el servicio de la maquinaria al menos cada 6 meses.
			Se colocarán sanitarios portátiles para evitar el fecalismo al aire libre por parte del personal que intervenga en la obra.	Un sanitario por cada 15 trabajadores.
			Se respetarán en todo momento los límites máximos permisibles de emisión de gases contaminantes, así como de ruidos que marca la legislación vigente.	Realizar el servicio de la maquinaria al menos cada 6 meses.
Construcción de las obras del proyecto	Agua	Disminución de la calidad y flujos para la captura de agua	Realizar el manejo y disposición final de los residuos líquidos resultantes de las actividades del proyecto.	Semanalmente llenar registro de disposición final de residuos resultantes.
Construcción de las obras del proyecto	Paisaje	Disminución en la calidad del paisaje	Se procurará mantener húmedas las superficies de construcción para disminuir la generación de polvos.	Se efectuarán de 2 a 4 riegos por semana.
			Dar mantenimiento preventivo a la maquinaria y equipo para disminuir las emisiones de ruidos que provoquen una alteración en la calidad del aire.	Dar mantenimiento de la maquinaria al menos cada 6 meses.
			Se colocarán recipientes para la recolección de basura. Se deberá privilegiar la separación en orgánicos e inorgánicos para su posterior almacenamiento y disposición en los sitios que señale la autoridad local competente.	Colocar recipientes de 200 litros de capacidad.
			Se colocarán sanitarios portátiles para evitar el fecalismo al aire libre por parte del personal que intervenga en la obra.	Un sanitario por cada 15 trabajadores.
			No se permitirán actividades de mantenimiento de vehículos relacionados con el proyecto	Reportar semanalmente el estado de la





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

Etapa de Operación y mantenimiento

Medidas preventivas y de mitigación de los impactos adversos más importantes del proyecto durante la etapa de Operación y mantenimiento





Actividad	Factor ambiental	Elemento atendido	Medida	Cuantificación de la medida
Operación y mantenimiento de las obras	Suelo	Disminución de la calidad del suelo	Efectuar riegos frecuentes con agua tratada, en aquellas áreas de suelo desnudo que hayan sido sujetas a actividades, para evitar la erosión del suelo.	Se efectuarán de 2 a 4 riegos por semana en las áreas de actividad.
			Se colocarán recipientes para la recolección de basura. Se deberá privilegiar la separación en orgánicos e inorgánicos para su posterior almacenamiento y disposición en los sitios que señale la autoridad local competente.	Colocación de recipientes de 200 litros de capacidad, separados por su señalamiento del tipo de residuo (orgánico e inorgánico).
Operación	Fauna	Desplazamiento de fauna	Se ejecutarán actividades de ahuyentamiento, captura y/o translocación de fauna silvestre, previo y durante la ejecución de los trabajos de dentro del proyecto.	Se registraron 10 aves y 2 reptiles con posibilidad de ser ahuyentados.
			Se deberá hacer del conocimiento del personal involucrado en las actividades, que está prohibida la introducción de fauna doméstica ya que le genera competencia a la fauna nativa.	Llevar a cabo pláticas al inicio de las actividades del proyecto para informar al personal.
			Se prohibirán actividades que tengan que ver con caza furtiva y aprovechamiento completo, partes o derivados de la fauna silvestre en el proyecto.	Llevar a cabo pláticas informativas y colocar de manera estratégica al menos 5 señalamientos que prohíban dichas actividades.
			Se establecerá un reglamento interno de trabajo donde se establecerán los límites máximos permisibles de velocidad para los vehículos que se encuentren en tránsito dentro del proyecto, colocando letreros alusivos.	Colocar de manera estratégica al menos 5 letreros alusivos.
			Ejecutar acciones monitoreo y conservación de tortugas marinas mediante la protección de zonas de anidación que pudieran presentarse dentro de la superficie del proyecto.	Supervisión y delimitación de las zonas de anidación que pudieran incidir.
			Se establecerá un horario diurno para disminuir las molestias a la fauna silvestre cercana al AP, así como evitar obstruir la actividad de las tortugas marinas que pudiera llevarse a cabo en el transcurso de la noche.	Supervisión y delimitación de las zonas de anidación que pudieran incidir.





Actividad	Factor ambiental	Elemento atendido	Medida	Cuantificación de la medida
			Conservación de la calidad del hábitat mediante la restricción de acceso de vehículos a la zona de anidación de tortugas.	Supervisión y delimitación de las zonas de anidación que pudieran incidir.
			Evitar la iluminación directa hacia la playa y ZOFEMAT para evitar alteraciones en el comportamiento del patrón de desove natural de las tortugas.	Supervisiones sobre el área de playa y ZOFEMAT.
			Señalar las posibles zonas de anidación de tortugas marinas de acuerdo con el sistema de la red nacional de señalización de la CONANP, señalando que quedará prohibido molestar a las hembras anidando, perturbar nidos o molestar a las crías nacidas.	Supervisiones y colocación de letreros alusivos.
Operación	Aire	Disminución en la calidad del aire	Respetar en todo momento los límites máximos permisibles de emisión de gases contaminantes, así como de ruidos que marca la legislación vigente.	Realizar el servicio de la maquinaria al menos cada 6 meses.
Mantenimiento de las obras	Aire	Disminución en la calidad del aire	Respetar en todo momento los límites máximos permisibles de emisión de gases contaminantes, así como de ruidos que marca la legislación vigente.	Realizar el servicio de la maquinaria al menos cada 6 meses.

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-SEMARNAT-BCS determina que la operación del proyecto, estarán sujetas a la descripción contenida en la MIA-P, así como a lo dispuesto en la presente Resolución conforme a las siguientes:

CONDICIONANTES

1. La promovente deberá tramitar y presentar copia simple del Contrato de Agua Potable y Alcantarillado con el Organismo Operador Municipal del Sistema de Agua Potable y Alcantarillado y Saneamiento del Municipio de Los Cabos.





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 PROFEPABCS, con copia a esta ORESEMARNATBCS.

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 autorizado la ocupación uso y/o aprovechamiento de Cauces y sus Zonas Federales o bienes nacionales, en caso de requerirse deberá gestionar lo conducente ante las autoridades competentes.

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. No omito mencionar que, 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.

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

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

27. De presentarse arribazón de alguna especie de Tortuga Marina, la promovente deberá dar aviso a las autoridades competentes para que tomen las medidas necesarias.

28. De conformidad con el numeral 5 de la Norma Oficial Mexicana NOM-162-SEMARNAT-2012, la promovente deberá de cumplir con las siguientes medidas





precautorias en la playa de anidación de tortugas marinas colindante al Proyecto:

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

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

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

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

- Adoptar el frente de playa colindante con el polígono de su proyecto registrándose en la siguiente plataforma https://www.adoptaunaplaya.com/playas/





- Deberá elaborar un convenio con el Ayuntamiento de Los Cabos (Dirección de ZOFEMAT), en donde haga constar que la promovente participará en los programas de limpieza y conservación de las playas que se localizan en el área de la Costa Azul. La promovente tiene que presentar dicho convenio a las oficinas de representación de la SEMARNAT y PROFEPA además de sus respectivas evidencias fotográficas cuando se lleven a cabo la ejecución de dichos programas. Este convenio deberá de renovarlo anualmente y presentar copia del respectivo a las instancias mencionadas.
- Este convenio deberá presentarlo durante los años que dure en operación el proyecto.

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

30. 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.

31. Tal y como se estableció en el **RESULTANDO VIII** del presente Resolutivo, en el cual, la Subsecretaría de Protección Civil del Gobierno del Estado Baja California Sur en su Oficio No. SUBSPC-307-2026, de fecha 25 de mayo de 2026, el cual menciona que:

"De acuerdo a la información consultada en los instrumentos mencionados anteriormente el Proyecto denominado: ***PALMA AZUL****, con coordenadas centrales 23°1'49.98"N-109°42'53.22"0, ubicado en la Cabecera Municipal de San José del cabo, Municipio de Los Cabos, B.C.S., mismo que se identifica en una* ***ZONA QUE PRESENTA RIESGOS POR TSUNAMIS, QUE VAN DESDE BAJOS HASTA MODERADOS****, de acuerdo a la consulta realizada en el Atlas Estatal de Riesgos de B.C.S 2024., por lo que en atención a lo anterior, esta* ***SUBSECRETARÍA DE PROTECCIÓN CIVIL ESTATAL EMITE UNA OPINIÓN TÉCNICA FAVORABLE, MISMA QUE SE ENCUENTRA CONDICIONADA A QUE EL PROMOVENTE IMPLEMENTE DE MANERA OBLIGATORIA LAS OBRAS Y MEDIDAS DE PREVENCIÓN Y MITIGACIÓN*** *correspondientes dentro del proyecto, con el objeto de reducir el riesgo identificado y salvaguardar la integridad física de la población."*

<u>En base a lo anteriormente mencionado, la Promovente deberá dirigirse a la Subsecretaría de Protección Civil del Gobierno del Estado Baja California Sur quien en lo sucesivo le proporcionara las medidas de prevención y mitigación correspondientes.</u>





ETAPA DE ABANDONO DEL SITIO.

30. 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 ORESEMARNATBCS, 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 PROFEPABCS 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.

UNDÉCIMO. 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 ORESEMARNATBCS 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.

DUODÉCIMO. La transferencia de los derechos de la autorización a la que se refiere el párrafo anterior, se acordará única y exclusivamente en el caso de que el interesado en continuar con el proyecto, ratifique en nombre propio ante esta ORE-SEMARNAT-BCS, la decisión de sujetarse y responsabilizarse de los derechos y obligaciones impuestos a la promovente en la presente Resolución.

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 PROFEPABCS vigilará el cumplimiento de los Términos y Condicionantes establecidos en el presente Resolutivo, así como los ordenamientos aplicables en materia de Impacto Ambiental. Para ello ejercerá, entre otras las facultades que le confieren los artículos 55, 59 y 61, del REIA.

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.

DECIMOOCTAVO. 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 ORESEMARNATBCS, 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 PROFEPABCS 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.

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

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

VIGÉSIMO TERCERO. **NOTIFÍQUESE** este proveído a la PROFEPABCS para los efectos legales a que haya lugar.

VIGÉSIMO CUARTO. NOTIFÍQUESE PERSONALMENTE el presente proveído al C. Diego Gaxiola Almada, en su carácter de Representante Legal de la empresa, Inmobiliaria del Montecito del Cabo S.A.P.I. de C.V., Promovente del proyecto y hágasele saber que los autos del presente expediente podrán ser consultados en esta ORESEMARNATBCS, sita en calle Melchor Ocampo # 1045, Col. Centro, La Paz, B.C.S. de conformidad con lo dispuesto por los artículos 35, 36 y 38 de la Ley Federal de Procedimiento Administrativo.





En su caso notifíquese a sus acreditados los C.C. Ings. Ismael Arambula García, Yeriley Hernández Garnica, Juan Carlos Arango Arandia y Iridian Yossel Hernández Flores, Al tel. [redacted]

Así lo resolvió y firma

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

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

DRA. CRISTINA GONZÁLEZ RUBIO SANVICENTE

CGRS/IABB/RLEM/LOCR/PKAA

C. c. e. p Act. Gloria Sandoval Salas. Titular de la Unidad Coordinadora de Oficinas de Representación y Gestión Territorial (UCORGT).
C. c. e. p Lic. Julio César García Vergara. Director General de Impacto y Riesgo Ambiental (DGIRA) SEMARNAT.
C. c. p Biol. Berenice Ramírez Cruz. Titular de la Oficina de Representación de Protección Ambiental de la Procuraduría Federal de Protección al Ambiente en El Estado de Baja California Sur
C. c. p **Expediente SEMARNAT.4S.1.069/2025**

