



- I. **Unidad administrativa:** Oficina de Representación de la SEMARNAT en Baja California Sur.
- II. **Identificación:** 03/MP-0050/04/24 - Procedimiento de Evaluación y dictamen de la Manifestación de Impacto Ambiental Modalidad Particular [SEMARNAT-04-002-A]
- III. **Tipo de clasificación:** Confidencial en virtud de contener los siguientes datos personales tales como: 1) Domicilio particular que es diferente al lugar en dónde se realiza la actividad y/o para recibir notificaciones. 2) Teléfono y correo electrónico de particulares.
- IV. **Fundamento legal:** La clasificación de la información confidencial se realiza con fundamento en los artículos 116 primer párrafo de la Ley General de Transparencia y Acceso a la Información Pública y 113 Fracción I de la Ley Federal de Transparencia y Acceso a la Información Pública, por tratarse de datos personales concernientes a una persona física identificada e identificable.
- V. **Firma MC. Raúl Rodríguez Quintana**

"Con fundamento en lo dispuesto por los artículos 6, fracción XVI; 32, 33, 34, 35 y 81 del Reglamento Interior de la Secretaría de Medio Ambiente y Recursos Naturales, en suplencia por ausencia definitiva del Titular de la Oficina de Representación de la SEMARNAT en el Estado de Baja California Sur, previa designación, firma el C. Raúl Rodríguez Quintana, Subdelegado de Gestión para la Protección Ambiental y Recursos Naturales



- VI. **Fecha y número del acta de sesión:** ACTA\_23\_2024\_SIPOT\_3T\_2024\_FXXVII en la sesión celebrada el 16 de octubre del 2024.

Disponible para su consulta en:

[http://dsiapposdev.semarnat.gob.mx/inai/XXXIX/2024/SIPOT/ACTA\\_23\\_2024\\_SIPOT\\_3T\\_2024\\_FXXVII](http://dsiapposdev.semarnat.gob.mx/inai/XXXIX/2024/SIPOT/ACTA_23_2024_SIPOT_3T_2024_FXXVII)



**MEDIO AMBIENTE**

SECRETARÍA DE MEDIO AMBIENTE Y RECURSOS NATURALES

15/agosto/2024



2024  
Felipe Carrillo  
PUERTO

**OFICINA DE REPRESENTACIÓN EN BAJA CALIFORNIA SUR  
SUBDELEGACIÓN DE GESTIÓN PARA LA PROTECCIÓN**

**AMBIENTAL Y RECURSOS NATURALES**

OFICIO ORE.SEMARNAT-BCS.1558/24

Clave de Proyecto: 03BS2024TD033

Bitácora: 03/MP-0050/04/24

Homar Eden Flores Glez

Recibi original

La Paz, Baja California Sur, a 02 de agosto de 2024.

**URBANREIT, S. A. P. I. DE C. V.**

**POR CONDUCTO DE SU REPRESENTANTE LEGAL**

**C. ALEXIS CRISANTO GARCÍA HERES**

**PRESENTE**

**VISTO:** Para resolver el expediente con número **03/MP-0050/04/24** respecto al Procedimiento de Evaluación y Resolución de la Manifestación de Impacto Ambiental Modalidad Particular incluyendo sus anexos, e información adicional, serán designados como **MIA-P** de la obra denominado "**BLUE BEACH**", de aquí en adelante se le designará el **proyecto** el cual pretende la construcción y operación de dos edificios condominiales, de 4 y 6 niveles, para un total de 69 departamentos, 49 bodegas, azotea, área social, amenidades, estacionamientos subterráneos, cisternas para el almacenamiento de agua. A desarrollarse en dos predios independientes con superficies parciales de 743.410 m2 y de 4,183.04 m2 que en total es de 4,926.45 m<sup>2</sup>. Ubicados en la calle Bahía de Palmas, Paseo Malecón San José, San José del Cabo, Municipio de Los Cabos, B. C. S. y promovido el C. Alexis Crisanto García Heres como Representante Legal de la razón social URBANREIT, S. A. P. I. DE C. V. que se le designará como el **promoviente** y

**RESULTANDO:**

I. Que con fecha 18 de abril de 2024, ingresó en esta Oficina de Representación de la SEMARNAT en Baja California Sur (ORSEMARNATBCS), 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

"BLUE BEACH"  
URBANREIT, S. A. P. I. DE C. V.

Página 1 de 29



Handwritten blue mark and the number 9



artículos 4º, 5º fracciones II y X; 28 fracción **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); 2º, 4º fracción I, 5º inciso **Q y R**, 9º, 10º 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 (RLGEEPAMEIA).

**II.** Que con fecha 22 de abril de 2024, se recibió en esta ORSEMARNATBCS el extracto del proyecto, publicado en el periódico *El Sudcaliforniano*, con fecha del 22 al 28 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 la Secretaría de Medio Ambiente y Recursos Naturales publicó a través de la Separata número DGIRA/0018/24 de la Gaceta Ecológica y en portal [https://sinat.semarnat.gob.mx:8443/Gacetas/archivos2024/gaceta\\_0018-24.pdf](https://sinat.semarnat.gob.mx:8443/Gacetas/archivos2024/gaceta_0018-24.pdf) en fecha 25 de abril de 2024 el listado de proyectos sometidos al Procedimiento de Evaluación de Impacto y Riesgo Ambiental durante el periodo comprendido del 18 al 24 de abril del 2024, dentro de los cuales se incluyó la solicitud del promovente en cumplimiento a lo establecido por los artículos 34 fracción I de la LGEEPA, en relación con el 37 de su RLGEEPAMEIA y en uso de sus atribuciones que le confieren los artículos 3, inciso A, fracción VII, sub inciso a), 33, 34 y 35, fracciones X, Inciso c), XI y XXXIV, del Reglamento Interior de la Secretaría de Medio Ambiente y Recursos Naturales, diera inicio a la Evaluación de Impacto Ambiental del proyecto.

**IV.** Que con fecha 26 de abril de 2024 una vez integrado el expediente del proyecto registrado con el número 03/MP-0050/04/24 esta ORSEMARNATBCS puso a disposición del público en el Centro Documental, sita en calle Melchor Ocampo # 1045, C. P. 23000, Col. Centro, La Paz, B. C. S., con el fin de garantizar el derecho de la participación social dentro del procedimiento de evaluación de impacto ambiental con fundamento en lo dispuesto por los artículos 34 primer párrafo de la LGEEPA y 40 del RLGEEPAMEIA.

**V.** Que con fecha 01 de diciembre de 2023 esta ORSEMARNATBCS notificó y solicitó la opinión técnica del proyecto a las siguientes Dependencias, a fin de que manifestaran lo que a su derecho conviniera e hicieran las manifestaciones que consideraran

"BLUE BEACH"

URBANREIT, S. A. P. I. DE C. V.

Página 2 de 29



9



oportunas, con fundamento en los artículos 33 de la LGEEPA, 24 y 25 del RLGEEMPAMEIA y a los lineamientos establecidos en el *Acuerdo firmado por el Órgano Interno de Control, la Unidad Coordinadora de Delegaciones de esta Secretaría y la Dirección General de Coordinación de Delegaciones de la Procuraduría Federal de Protección al Ambiente de fecha 16 de junio de 2009*, por medio de los siguientes oficios:

- OFICIO ORE.SEMARNAT-BCS.00927/24, dirigido a la Dra. Andrea Marcela Geiger Villalpando, encargada de la oficina de Representación de la Procuraduría Federal de Protección al Ambiente en el Estado de Baja California Sur (PROFEPABCS). Dicha solicitud fue recibida el 17 de mayo del 2024.
- OFICIO ORE.SEMARNAT-BCS.00928/24, dirigido al Profr. Oscar Leggs Castro, Presidente Municipal del H. XIV Ayuntamiento de Los Cabos, B. C. S. Dicha solicitud fue enviada vía correo electrónico el 11 de junio del 2024.
- OFICIO ORE.SEMARNAT-BCS.00929/24, dirigido a la Arq. Carolina Armenta Cervantes, encargada de la Secretaria de Planeación Urbana, Infraestructura, Movilidad, Medio Ambiente y Recursos Naturales del Gobierno del Estado de Baja California Sur (SEPUIMMBCS). Dicha solicitud fue recibida el 17 de mayo del 2024.

**VI.** Que con fecha 30 de mayo de 2024, se recibió respuesta por la PROFEPABCS mediante Oficio PFFPA/10.1/8C.17.5/1057/2024 de fecha 24 de mayo de 2024, el cual cita entre otros asuntos:

*"... Por lo que se indica que, después de una búsqueda exhaustiva a los archivos y bases de datos con los que se cuenta esta Oficina de Representación, no se encontró procedimiento administrativo abierto al proyecto antes mencionado. Asimismo, se indica que en los archivos de esta Unidad Administrativa no se cuentan con mayores elementos que permitan deducir que la promovente haya dado inicio a las obras solicitadas."*

**VII.** Que con fecha 05 de junio de 2024, se recibió respuesta de la SEPUIMMBCS mediante oficio SEPUIMM.DGMARN.DGA.320/2024 de fecha 29 de mayo de 2024 el cual cita entre otros asuntos:

*... "esta Dirección General perteneciente a la Secretaría de Planeación Urbana, Infraestructura, Movilidad, Medio Ambiente y Recursos Naturales, considera al proyecto "Blue Beach" como FACTIBLE en Materia Ambiental. Lo anterior siempre y cuando el proyecto cumpla en todo momento con el marco jurídico ambiental y urbano aplicables."*

**VIII.** Que con fecha 25 de junio de 2024, esta ORSEMARNATBCS solicitó información adicional al promovente mediante OFICIO ORE.SEMARNAT-BCS.01264/24, otorgándole



P  
9



un plazo de 60 días hábiles contados a partir de la notificación de fecha 01 de julio de 2024.

**IX.** Que con fecha 12 de julio de 2024 se recibió la información adicional solicitada, mediante escrito s/n y sin fecha y anexos impresos y digitales.

**X.** Que con fecha 24 de julio de 2024 se notificó al promovente la ampliación de plazo en el procedimiento de evaluación en materia de impacto ambiental del proyecto mediante OFICIO ORE.SEMARNAT-BCS.01477/24 en fecha 26 de julio de 2024.

**XI.** Que a la fecha de emisión de la presente Resolución no se han recibido en esta ORSEMARNATBCS las manifestaciones que a derecho convinieran, ni opinión técnica por parte de la Presidencia Municipal del H. XIV Ayuntamiento de Los Cabos, B. C. S.

**XII.** Que, a la fecha de emisión de la presente Resolución, no se han recibido observaciones o quejas con relación al desarrollo del proyecto, por parte de personas de la comunidad, organizaciones no gubernamentales o autoridades Federales, Estatales o Municipales y

## CONSIDERANDO:

1. Que con fundamento en lo establecido en los artículos 8º párrafo segundo de la Constitución Política de los Estados Unidos Mexicanos; 32 Bis fracción I y XI, de la Ley Orgánica de la Administración Pública Federal; 1, 2, 3 y 16 párrafo primero fracción X, de la Ley Federal de Procedimiento Administrativo; 3 inciso A fracción VII subinciso a), 33, 34 y 35 fracciones X Inciso c) XI y XXXIV del Reglamento Interior de la Secretaría de Medio Ambiente y Recursos Naturales, publicado en el Diario Oficial de la Federación el 27 de julio del 2022; 4º, 5º 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; 2º, 4º fracción I, 5º incisos **Q y R**, 9º, 10º fracción II, 12, 17, 21, 22, 37, 38, 44, 45 fracción II, 47, 57 de su RLGEEPAMEIA esta ORSEMARNATBCS 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 RLGEEPAMEIA y las Normas Oficiales Mexicanas aplicables, por lo que una vez integrado el expediente respectivo, se sujetó a lo que establece el *Programa de Ordenamiento*

"BLUE BEACH"

URBANREIT, S. A. P. I. DE C. V.

Página 4 de 29

"Ing. Víctor Alfredo Bermúdez Almada", Melchor Ocampo No. 1045, Col. Centro, C. P. 23000, La Paz, Baja California Sur, Teléfono: (612) 12 395 00

www.gob.mx/semarnat



9



*Ecológico General del Territorio (POEGT), Programa de Ordenamiento Ecológico para el Desarrollo Turístico y Urbano del Municipio de Los Cabos, B. C. S. (POEL Los Cabos), Segunda Actualización del Plan Director de Desarrollo Urbano para San José del Cabo y Cabo San Lucas 2040 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.*

## A. CARACTERÍSTICAS DEL PROYECTO.

El proyecto pretende la construcción y operación de dos edificios condominiales, de 4 y 6 niveles, para un total de 69 departamentos, 49 bodegas, azotea, área social, amenidades, estacionamientos subterráneos, cisternas para el almacenamiento de agua. A desarrollarse en dos predios independientes con superficies parciales de 743.410 m<sup>2</sup> y de 4,183.04 m<sup>2</sup> que en total es de 4,926.45 m<sup>2</sup>. Ubicados en la calle Bahía de Palmas, Paseo Malecón San José, San José del Cabo, Municipio de Los Cabos, B. C. S.

Los predios se encuentran desprovistos de vegetación

## B. ASPECTOS ABIÓTICOS.

**Clima.** El área de estudio se ubica en el meridiano Oeste 109° 42' 12" y el paralelo Norte 23° 02' 23" cuya altitud promedio es de 10 m.s.n.m. Pertenece a la clasificación climática de Köppen, modificada por García, corresponde a un clima del tipo "BW (h') w, muy árido, cálido con lluvias de verano del 5 al 10.2% anual. La mayor parte de los días del año son despejados o medio nublados, representando en promedio cerca del 80%. La temperatura media anual registrada en San José del Cabo es de 23.5 °C.

**Precipitación.** La precipitación media anual es de 262.7 milímetros y los meses más lluviosos son agosto, septiembre y octubre. Como fenómenos meteorológicos, el registro de huracanes que han afectado a la zona, mismos que inciden en los meses de agosto, septiembre, octubre y noviembre principalmente, siendo los causantes de lluvias torrenciales.

**Ciclones y Sequia.** La zona de estudio se encuentra en presencia de fenómenos hidrometeorológicos constituidos en tormentas tropicales, huracanes y/o ciclones.

Este factor hasta la fecha ha sido más benéfico que perjudicial, puesto que de esto depende la presencia de lluvias, ya que es una zona con un importante grado de aridez y los eventos presentados a la fecha no han sido de consecuencias graves en el aspecto humano y material; la frecuencia de estos es muy variable, siendo que en los últimos 10



19



años se ha tenido la presencia de siete eventos, afectando directamente cuatro, como ya se mencionó sin causar graves daños en el entorno.

Como medida de prevención, si en caso de presentarse un fenómeno de esta naturaleza se llevará a cabo las indicaciones con el objetivo principal de salvaguardar la integridad física de sus ocupantes, atendiendo las instrucciones emitidas por la dirección de protección civil.

**Geología.** El área de estudio forma parte del gran Bloque de Los Cabos, constituido en gran parte por rocas plutónicas (ígneas) de la familia del granito, que tiene como principal estructura al sistema de sierras denominado La Victoria (se incluye en ella a la sierra La Laguna). Se encuentra dentro de la subprovincia Discontinuidad del Cabo. La mayor parte del terreno está cubierto por terreno montañoso excepto la zona de la cuenca de San José del Cabo. La unidad litológica más antigua son las rocas metamórficas representadas por esquistos, gneis, y migmatitas, además de tonalitas foliadas. Las rocas intrusivas más antiguas son el granito del cretácico y la diorita denominada Diorita San Miguelito, expuesta en la parte central en dos pequeñas áreas, se distinguen por color oscuro y foliación magmática.

La naturaleza plutónica indica que las rocas de este tipo son intrusivas y emergen o afloran en la superficie terrestre. El proceso de intrusión tiene la particularidad de que se pueden presentar en diferentes tamaños formando desde pequeños islotes hasta grandes estructuras montañosas.

**Geomorfología.** El área de estudio se ubica en la parte central de una bahía muy abierta, limitada al oeste por la punta rocosa de Punta Palmilla y en el extremo este por el estero San José y la marina San José. La franja costera del sitio en estudio se encuentra parcialmente protegida por dos afloramientos rocosos ubicados en sus extremos mencionados en la parte marina.

El área de estudio forma parte de un gran depósito de piedemonte (nombre técnico usado para indicar a la llanura formada al pie de un macizo montañoso por los conos de aluviones). Los afloramientos rocosos en los extremos de la franja costera en estudio funcionan en forma de rompeolas reduciendo la energía de llegada de las olas hacia la línea de costa.

**Fallas y fracturas.** El bloque de Los Cabos presenta dos sistemas de fallas y fracturamiento con orientaciones principales noroeste-sureste y noreste suroeste los cuales coinciden con los del sistema de fallas transformantes del Golfo de California y con los cuales se asocia su origen. Al noroeste de la zona de estudio se observa en forma





más abundante en las rocas graníticas del Cretácico (parte alta oeste de la cuenca San José); de la misma manera la abundancia de diques es mayor en esta zona. Hay que destacar que dentro o cerca del área del proyecto no se encuentran fallas o fracturas.

**Hidrología superficial.** El proyecto se ubica en la Región Hidrológica RH6, Baja California Sur- Este (La Paz) en la cuenca hidrológica "A, La Paz - Cabo San Lucas", subcuenca a481 y dentro de ésta se halla la microcuenca Arroyo El Alamito, con una superficie de 5247 hectáreas.

**Hidrología subterránea.** El sitio en estudio se asienta prácticamente en la unidad geohidrológica de material no consolidado con posibilidades bajas de formar acuífero, esto se debe principalmente a que el suelo presenta una permeabilidad media, dado que está formado principalmente por rocas conglomeráticas y de aluvión que permiten el paso del agua a zonas profundas, pero con el inconveniente de que por la cercanía con la zona costera dicha agua ya se encuentra con intrusión salina y no es adecuada para explotar en esta zona costera.

### C. ASPECTOS BIÓTICOS.

**Flora.** En el área del proyecto no hay vegetación, no hay flora ni fauna desde hace varias décadas, pues este terreno ha sido usado en otras ocasiones como instalaciones de tipo turístico. No obstante, dado que este es un estudio de impacto ambiental, y considerando que los impactos ambientales ocurren fuera del terreno en estudio, es necesario mencionar la flora y fauna del área de influencia. El tipo de ecosistema donde se ubica la superficie en estudio corresponde al denominado Matorrales Áridos y Semiáridos, Chaparral. Casi la mitad del territorio mexicano está cubierto por lo que en conjunto se ha llamado desiertos. Algunos términos técnicos con los que los científicos se refieren a los desiertos incluyen matorral xerófilo, matorral crasicaule, selva baja caducifolia. En la zona en estudio, de manera original, se encontraba matorral sarcocaule, sin embargo desde hace muchos años, especialmente en la zona costera turística de San José del Cabo, y en la zona de la playa, no hay vegetación alguna.

**Fauna.** En polígono del proyecto se encuentra completamente desprovisto de flora y fauna. No obstante, en los alrededores, es posible observar la fauna del sistema ambiental. Esta zona corresponde al Desierto Sonorense, que a su vez presenta cuatro regiones bien marcadas y la zona Árido Tropical en el extremo sur de la Península y que incluye gran parte del distrito de La Paz. En términos generales, estas regiones botánicas delimitan los hábitats disponibles para los vertebrados terrestres, por lo que presentan bastante coincidencia con los distritos faunísticos. De acuerdo a la clasificación de Nelson

"BLUE BEACH"

URBANREIT, S. A. P. I. DE C. V.

Página 7 de 29



9



(1921) y Wiggins (1980), el área del proyecto se ubica en la zona faunística del Distrito Del Cabo, en la Región Árido Tropical. Esta región es muy extensa, ya que comprende desde una franja al norte de la ciudad de La Paz hasta el límite sur estatal, que por la diversidad de ecosistemas que abarca (costero, desértico, tropical y boscoso) se propicia la abundancia de especies faunísticas como la herpetofauna destacando los anfibios y reptiles y la ausencia del grupo de las salamandras.

#### D. MEDIO SOCIO-ECONÓMICO.

Estructura Poblacional. La densidad en el municipio de Los Cabos es de 88 habitantes por kilómetro cuadrado, existen 17,357 viviendas que casi en su totalidad cuentan con luz eléctrica y agua potable; siendo el promedio de personas por habitación de 4.1 (INEGI, 2005). En San José del Cabo hay 35,290 viviendas con 90,579 habitantes (INEGI 2020). En Baja California Sur hay 11 habitantes por km<sup>2</sup>, muy por debajo del promedio nacional: 65 habitantes por km<sup>2</sup>. En sus municipios fluctúa entre 2.1 habitantes por km<sup>2</sup> en Mulegé y 88.1 habitantes por km<sup>2</sup> en Los Cabos.

De las 798 447 personas que residen en Baja California Sur, 49.2% corresponden a mujeres y 50.8% a hombres. La población total en Baja California Sur es de 798 447 habitantes. De ellos, 392,568 son mujeres (49.2%) y 405,879 son hombres (50.8%).

Se estima que la población total del estado a mediados de 2020 será de 804,708 habitantes, de los cuales 409,022 (50.8%) corresponde a la población masculina y 395,686 (49.2%) a la femenina.

Natalidad y mortalidad. La natalidad es uno de los parámetros que más influyen en la determinación del crecimiento poblacional, en este sentido podemos decir que del 3.4% que crece el estado de Baja California Sur, un 10% (es decir, el 0.34%) se explica por movimientos migratorios, el resto se explica por el equilibrio entre las tasas de mortalidad y natalidad de la entidad.

Migración. El fenómeno migratorio es intrínseco al desarrollo turístico, así el 29.6 % de la población no es nativa de la entidad, proviniendo la mayoría de los estados de Guerrero, Baja California, Sinaloa y del Distrito Federal.

Algunos de los efectos derivados de la dinámica demográfica y económica se reflejan en la carencia de suelo para la población local de bajos ingresos (provenientes en su mayoría de otros estados); crecimiento urbano desordenado, privatización del frente de mar, insuficiencia de servicios urbanos e incapacidad de los Gobiernos Estatal y Municipal para resolver los problemas y necesidades de una población en constante aumento.





De las 18,350 personas que llegaron a vivir a la entidad procedentes de Sinaloa, Guerrero y Veracruz, más del 80% lo hicieron a los municipios de Los Cabos (58%) y La Paz (21.8%), de los que el 54.7% fueron hombres y el 45.3% fueron mujeres (censo de población INEGI, 2005).

**Población Económica Activa.** La población económicamente activa en el municipio de Los Cabos asciende a 18,036 habitantes, de acuerdo con el censo de población del 2005, en tanto que los que se consideraron como población económicamente inactiva fueron 9,322 habitantes, tomando en cuenta hombres y mujeres mayores de 15 años. De acuerdo con los resultados del Censo 2020, 67 de cada 100 personas de 12 años y más son económicamente activas. La tasa de participación económica es de 78.1 en hombres y 55.7 en mujeres.

**Factores socioculturales.** Entre los factores socioculturales más importantes es el que se refiere al derecho que tiene la población de recibir servicios médicos. En este aspecto la población de Baja California Sur que se considera como derechohabiente se incrementó de 58% al 63%, mientras que el indicador a nivel nacional es de 46%.

La presencia de habitantes con capacidad de habla de lenguas indígenas dentro de la entidad es muy reducida, solo 7,095 personas mayores de 5 años se registraron como hablantes de alguna lengua indígena, y de ellos, más del 90% hablan español.

El perfil educativo de la población en el estado, en el año 2000 unas 30,847 personas contaban con algún grado de licenciatura, maestría o doctorado, mientras que para el 2005 esta cifra asciende a 47,644 individuos, lo que en porcentaje equivale al aumento de 11.9 a 15.2%, mientras que a nivel nacional el porcentaje es de 11.6 a 14.1%.

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

Después de analizar las interacciones en la matriz de impactos, se encuentra que existen al menos 1824 interacciones entre las acciones para el desarrollo de este proyecto y los factores ambientales receptores. De estas 1824 interacciones, 1038 resultan como impactos ambientales considerados como positivos o benéficos, y 786 interacciones consideradas como impactos adversos al ambiente.



Handwritten signature in blue ink.



La gran mayoría de los impactos adversos se llevarán a cabo durante las etapas de preparación del sitio y construcción del proyecto, las generaciones de polvos, emanaciones de gases de combustión a la atmósfera y emisiones de ruidos ocasionadas por el funcionamiento de la maquinaria y las obras de construcción propiamente dichas.

**Etapas de preparación del sitio.** Los impactos adversos identificados en esta etapa constituyen principalmente en la circulación de vehículos en las calles de acceso al predio, estas son la carretera Transpeninsular, el Paseo Malecón San José, y la calle Bahía de Palmas. Estos impactos no serían demasiado adversos si no es porque el Paseo Malecón San José y especialmente Bahía de Palmas son calles de poco aforo vehicular, y al tiempo que los camiones de transporte de materiales y vehículos de maquinaria pesada se presenten en el sitio y comiencen a hacer viajes, habrá mayor probabilidad de accidentes y molestias.

**Etapas de construcción.** En los sitios donde se desplantarán los espacios del proyecto, especialmente los edificios de departamentos, las superficies de áreas verdes y vías de ingreso, se requerirá de realizar cortes y terrazas pues el diseño plantea diferentes elevaciones para estas superficies, para dejar los niveles proyectados, ya que actualmente el terreno se presenta más bien plano; para esta actividad se realizará el corte y relleno con el mismo material. Esta actividad modifica las capas primarias del suelo por lo que el impacto en este sentido es adverso significativo, directo, permanente e irreversible.

**Etapas de operación y mantenimiento.** Durante la etapa de operación y mantenimiento de este proyecto se generan casi la totalidad de impactos benéficos, como son la generación de empleos permanentes y de calidad se valoran como significativos. Se espera una derrama económica importante y una mejora en general a esta calle de Bahía de Palmas a comparación de su aspecto actual. Este proyecto está catalogado como servicios de turismo de 5 estrellas y localizado en la zona más importante de San José del Cabo desde el punto de vista de alojamiento frente a la playa. Las características del aspecto final de este proyecto permiten afirmar que los impactos benéficos a nivel de la zona turística de San José, desde el punto de vista económico y social serán importantes, permanentes o al menos a largo plazo, y traen turismo, empleos y derrama económica a nivel de ciudad.

En esta etapa se considera que los impactos que este proyecto genera a la calidad de vida local, la economía local y municipal, así como los servicios que ofrece al turismo y a la comunidad, así como los empleos que genera, tanto de primer nivel como básicos, temporales y permanentes, son benéficos, de extensión local a municipal y que se

"BLUE BEACH"

URBANREIT, S. A. P. I. DE C. V.

Página 10 de 29

"Ing. Víctor Alfredo Bermúdez Almada". Melchor Ocampo No. 1045, Col. Centro. C. P. 23000, La Paz, Baja California Sur. Teléfono: (612) 12 395 00

www.gob.mx/semarnat





extienden en el tiempo de manera indefinida o al largo plazo, por lo que dichos impactos benéficos adquieren el carácter de significancia media-alta.

## **F. MEDIDAS PREVENTIVAS Y DE MITIGACIÓN DE LOS IMPACTOS AMBIENTALES PROPUESTAS POR EL PROMOVENTE.**

### **ETAPA DE PREPARACIÓN.**

#### **SUELO.**

- ✓ Todo el personal involucrado en el proyecto tendrá conocimiento de las medidas de manejo.
- ✓ La exposición a los agentes erosivos puede ser mitigada con incorporación de flora ornamental con ejemplares de especies típicas de la zona.
- ✓ Se debe prohibir el proporcionar servicios mayores de mantenimiento en el sitio del proyecto a maquinaria y equipo.

#### **ATMÓSFERA.**

- ✓ La maquinaria usada deberá contar con el mantenimiento adecuado para minimizar al máximo las emisiones de gases a la atmósfera.
- ✓ Para evitar el ruido excesivo se colocarán lonas protectoras en el perímetro del área de trabajo.
- ✓ Garantizar el mantenimiento y verificación vehicular de las unidades de transporte.
- ✓ Para minimizar la emisión de polvos por el tránsito de vehículos deberá establecerse una velocidad máxima de 20 km / h.
- ✓ Los vehículos deberán cumplir con la NOM-081-SEMARNAT-1994.
- ✓ El material transportado por los camiones deberá estar cubierto por lonas para evitar la dispersión de polvo.
- ✓ Monitoreo de los niveles de ruido.
- ✓ Proporcionar al personal, de ser necesario, equipo de protección adecuado para atenuar el ruido.
- ✓ Los contenedores de aceite, combustibles y otras sustancias líquidas deberán colocarse sobre recipientes portátiles para prevenir derrames.

#### **IMPACTO SOCIAL.**

- ✓ Colocar letreros informativos en áreas vecinas para evitar accidentes y prevenir molestias mayores.
- ✓ Destinar una superficie de trabajo de dimensiones adecuadas para el resguardo de maquinaria para no estarla moviendo tan seguido.

### **ETAPA DE CONSTRUCCIÓN.**



P  
9



## PAISAJE.

- ✓ Evitar la remoción excesiva de volúmenes de tierra y/o suelo.
- ✓ Utilizar al máximo la topografía natural del terreno.
- ✓ En los acabados puede usarse material de roca o pintura realmente atractiva y de buen diseño para compensar el impacto al paisaje.

## SUELO.

- ✓ Afectar la menor superficie posible por el uso de maquinaria y también por las propias actividades de construcción.
- ✓ Los vehículos de transporte de carga de materiales e insumos para la obra y/ excedentes, deberán mantener las tolvas cubiertas para impedir la dispersión de material particulado (polvo), durante su transporte.
- ✓ Las actividades de excavaciones y rellenos serán programadas de acuerdo al avance de las obras.
- ✓ Garantizar que se cuente con sanitarios servicios en proporción de uno por cada 15 trabajadores.
- ✓ Adecuada disposición de los residuos considerados como no peligrosos generados o no por las actividades de construcción y disponerlos en sitios indicados para tal fin.
- ✓ Mantener estricto control de los residuos sanitarios en la etapa de construcción y contar con los procedimientos y equipo adecuados para su disposición final.
- ✓ Impedir vertido de hidrocarburos en el suelo, drenaje y cuerpos de agua.
- ✓ Se prohíbe realizar actividades de mantenimiento de la maquinaria como cambios de lubricantes, en sitios ubicados a una distancia menor a 100 m de cuerpos de agua.
- ✓ Usar señalamientos preventivos que usen pinturas o recubrimientos libres de plomo.

## ATMÓSFERA.

- ✓ Previo al inicio de las actividades de construcción, instalar una malla geotextil perimetral en la zona colindante con otros terrenos que cumpla con características de una barrera anti dispersante de sólidos, con el fin de evitar el flujo de sedimentos que se generen durante la etapa de construcción.
- ✓ El movimiento de maquinaria traerá consigo generación de ruidos y emisiones a la atmósfera, se deberá usar maquinaria en buenas condiciones mecánicas, dotada de filtros y silenciadores que mitiguen la emisión de ruidos, así mismo deberá estar sujeta a un programa de mantenimiento para que opere eficientemente.





- ✓ Realizar riegos constantes en áreas que así lo requieran, para atenuar la generación de polvo.
- ✓ Los materiales requeridos para la construcción serán adquiridos en bancos de materiales debidamente autorizados, en el sitio no deben abrirse nuevos bancos de extracción de materiales.
- ✓ Se deberá capacitar al personal en todos los aspectos de seguridad, salud y medio ambiente, a fin de prevenir los posibles riesgos.
- ✓ Todo el personal involucrado en el proyecto tendrá conocimiento de las medidas de manejo.
- ✓ Todo el personal deberá respetar las señalizaciones y los cercos perimétricos temporales establecidos por el contratista.
- ✓ Los equipos, maquinarias, materiales que se utilizarán en el proyecto cumplirán con las especificaciones técnicas de control del fabricante que incluye pruebas e inspecciones.
- ✓ Mantenimiento adecuado de maquinaria, tenerla en las mejores condiciones mecánicas.
- ✓ Humedecimiento periódico en las zonas de trabajo, de acuerdo a las condiciones climáticas.
- ✓ Se mantendrán húmedas las pilas de almacenamiento de material producto de la excavación, para evitar la generación de polvo debido a la acción de los vientos.
- ✓ Realizar riegos constantes en áreas que así lo requieran, para atenuar la generación de polvo.
- ✓ Los vehículos de transporte de carga de materiales e insumos para la obra y/ excedentes, deberán mantener las tolvas cubiertas para impedir la dispersión de material particulado (polvo), durante su transporte.
- ✓ Se controlará la velocidad de los vehículos definiendo velocidades máximas de 10 km/h, evitando con ello las emisiones excesivas de polvos.
- ✓ No exceder la capacidad de carga de los vehículos.
- ✓ Los vehículos y maquinarias deberán estar en buen estado de funcionamiento y operatividad, considerándose los controles de mantenimiento correspondientes.
- ✓ Se debe evitar el paso innecesario de maquinaria pesada y en general, la instalación de cualquier fuente ruidosa próxima a las edificaciones cercanas.
- ✓ Durante los trabajos se implementará el uso de silenciadores adecuados en los equipos pesados.



P  
9



## **SUELO.**

- ✓ La empresa contratista deberá contar con un supervisor ambiental y de seguridad durante la ejecución del proyecto.
- ✓ El personal involucrado en el proyecto estará capacitado en temas de salud e higiene ocupacional.
- ✓ Durante las faenas de construcción se realizará el movimiento de tierras en las áreas estrictamente necesarias de manera que se minimice la intervención en la superficie de suelo.
- ✓ Todo equipo, vehículo y maquinaria debe contar con herramientas y materiales para actuar en casos de derrames de combustibles y/o lubricantes, tales como picos, lampas, material absorbente y depósitos adecuados para recojo de suelos contaminados.
- ✓ En caso de ocurrencia de derrames accidentales de combustibles y/o lubricantes, se procederá al retiro inmediato de todo suelo contaminado.
- ✓ Únicamente se reabastecerá de combustible y/o lubricante en campo, aquellos equipos y/o maquinarias que por sus propias actividades destinadas a las obras o tamaño (dimensión), no puedan trasladarse hasta las zonas de abastecimiento.
- ✓ Se debe instalar un baño portátil por cada 15 personas que laboren en la construcción del proyecto.
- ✓ Restringir las áreas de intervención, movilización de los vehículos y maquinarias solamente a zonas establecidas para las actividades constructivas.
- ✓ Solo se trabajará en turnos diurnos.
- ✓ Retiro de todo tipo de cascajo.

## **ETAPA DE OPERACIÓN Y MANTENIMIENTO.**

### **ATMOSFERA.**

- ✓ Mantenimiento adecuado de vías de acceso, en caso de deterioro de la calle Bahía de Palmas por la circulación de maquinaria o los camiones de carga, repavimentar las zonas afectadas antes de terminar la obra.

### **GENERALES AL AMBIENTE.**

- ✓ Programa de mantenimiento de la obra realizada, con el fin de limpieza y revisión de estructuras.
- ✓ Indicaciones adecuadas de tránsito desde carretera Transpeninsular o desde Paseo Malecón San José hasta circulación interior en Bahía de Palmas.
- ✓ Ubicación estratégica de contenedores de basura.

"BLUE BEACH"

URBANREIT, S. A. P. I. DE C. V.

Página 14 de 29

"Ing. Víctor Alfredo Bermúdez Almada", Melchor Ocampo No. 1045, Col. Centro, C. P. 23000, La Paz, Baja California Sur, Teléfono: (612) 12 393 06

www.gob.mx/semarnat



9



- ✓ Número adecuado de contenedores para el proyecto entero.
- ✓ Contratación de una empresa a cargo del transporte de residuos.

**SUELO.**

- ✓ Realizar la limpieza de los sitios al concluir las actividades, asimismo, retirar los equipos, materiales y maquinas utilizados, así como la infraestructura de apoyo, para dar inicio a las actividades de restauración de las áreas afectadas.
- ✓ Colocación de contenedores de basura en número suficiente en todas las áreas del sitio. Estos contenedores pueden ser debidamente señalizados y pintados de distintos colores para poder separar los residuos orgánicos de los inorgánicos, contenedores específicos para vidrio y para plásticos.
- ✓ Limpieza diaria de las áreas, efectuada por trabajadores encargados de recoger y clasificar los residuos que queden en el suelo y en el agua, en las áreas verdes y de uso al público.
- ✓ Es muy recomendable contratar un servicio que pueda transportar diariamente o cada tercer día los residuos hacia los sitios de disposición final, cuya utilización debe ser gestionada ante las autoridades municipales.

**G. ANÁLISIS TÉCNICO-JURÍDICO.**

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

3. Que para la autorización de las obras y actividades a que se refiere el artículo 28 de la LGEEPA, la SEMARNAT se sujetará a lo que establezcan los *Programas de Desarrollo Urbano, Programa de Ordenamiento Ecológico General del Territorio (POECT), las Declaratorias de Áreas Naturales Protegidas* y las demás Disposiciones Jurídicas que resulten aplicables conforme lo establece el artículo 35 de la misma.
4. Que cuenta con los *Dictámenes Técnicos Favorables de Compatibilidad de Uso de Suelo* para el proyecto, emitido mediante Oficios: US/400/PU/2024 y DT/025/PU/2024 de fecha 25 de abril del 2024, US/405/PU/2024 y DT/026/PU/2024 de fecha 29 de abril del año 2024 emitido por la Dirección Municipal de Planeación Urbana del H, XIV



9



Ayuntamiento de Los Cabos y cumpliendo así conforme lo establece el artículo 35 de la LGEEPA.

5. Que el predio del proyecto se encuentra ubicado dentro de la Unidad Ambiental Biofísica UAB-5, Región Ecológica: 4.32 Sierras y Piedemontes del Cabo del instrumento normativo regional: *Programa de Ordenamiento Ecológico General del Territorio (POEGT)*, la cual establece una política ambiental: *Preservación y Aprovechamiento Sustentable* y una estrategia coadyuvante del desarrollo el *turismo*, cumpliendo así conforme lo establece el artículo 35 de la LGEEPA.

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

Con base en la ubicación, dimensiones, características y alcances del proyecto, no se prevén impactos ambientales significativos que puedan causar desequilibrios ecológicos o rebasar los límites y condiciones establecidas en las disposiciones jurídicas referentes a la preservación del equilibrio ecológico y la protección al ambiente en tanto se dé cabal cumplimiento a los Términos y Condicionantes previstos en la presente Resolución. Además, los efectos en el ecosistema que pudieran ser afectados podrán ser mitigados y/o compensados con las medidas preventivas, de mitigación y compensación señaladas en la documentación presentada, así como las incluidas en el presente resolutivo para evitar o reducir al mínimo los efectos negativos sobre el ambiente.

En apego a lo anterior y con fundamento en lo establecido en los artículos 8º 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; 33, 34 y 35 fracciones X Inciso c), XI y XXXIV del Reglamento Interior de la SEMARNAT publicado en el Diario Oficial de la Federación el 27 de julio del 2022; 4º, 5º fracciones II y X; 28 fracción IX y X, 30 párrafo primero, 34, 35 párrafos primero, segundo, tercero y cuarto fracción II de la LGEEPA; 2º, 4º fracción I, 5º inciso Q y R, 9º, 10º fracción II, 12, 17, 21, 22, 37, 38, 44, 45 fracción II, 47 y 57 de su RLGEPPAMEIA en ejercicio de sus atribuciones

## RESUELVE:

**PRIMERO.** Dar por atendida la solicitud de mérito y **SE AUTORIZA DE MANERA CONDICIONADA** la MIA-P para el desarrollo del proyecto denominado **"BLUE BEACH"**

"BLUE BEACH"

URBANREIT, S. A. P. I. DE C. V.

Página 16 de 29

"Ing. Víctor Alfredo Bermúdez Almada", Melchor Ocampo No. 1045, Col. Centro, C. P. 23000, La Paz, Baja California Sur. Teléfono: (612) 12 393 00

www.gob.mx/semarnat





ubicado en la calle Bahía de Palmas, a una cuadra del Paseo Malecón San José, en San José del Cabo, Municipio de Los Cabos, B. C. S.

**SEGUNDO.** Esta Autorización de Manera Condicionada, es para la totalidad de la obra y actividades que pretende la construcción de una edificación en dos áreas de desarrollo, de 4 y 6 niveles, para un total de 69 departamentos, 49 bodegas, azotea, área social y una serie de amenidades, así como la instalación de 2 cisternas para el almacenamiento de agua. a desarrollarse en una superficie total de 4,926.45 m<sup>2</sup>. Las superficies que constituyen el proyecto se muestran en la siguiente tabla:

DISTRIBUCIÓN DE SUPERFICIES			
CUADRO DE ÁREAS NOLAH (LOTE 7)		CUADRO DE ÁREAS AURA (LOTE 5)	
Uso	Superficie (m <sup>2</sup> )	Uso	Superficie (m <sup>2</sup> )
Planta Sótano Estacionamiento	743	Planta Sótano Estacionamiento	2308.38
Planta Baja Estacionamiento	664.23	Planta Baja, departamentos y área común	1642.44
Planta Nivel 1 Estacionamiento	664.09	Planta Nivel 1 Departamentos	1254.51
Planta Nivel 2 Departamentos	457.12	Planta Nivel 2 Departamentos	1510.86
Planta Nivel 3 Departamentos	448.35	Planta Nivel 3 Departamentos	1510.86
Planta Nivel 4 Departamentos	448.35	Planta Nivel 4 Departamentos	1510.86
Planta Nivel 5 Departamentos	457.31	Planta Nivel 5 Departamentos	1510.86
Roof Garden, Azotea	26.31	Planta Nivel 6 Departamentos	1510.86
ÁREA TOTAL DE CONSTRUCCIÓN SIN SÓTANO	3165.76	Azotea	9.8
ÁREA TOTAL DE CONSTRUCCIÓN CON SÓTANO	3908.76	ÁREA TOTAL DE CONSTRUCCIÓN SIN SOTANO	10,461.05
CAJONES DE ESTACIONAMIENTO EN SÓTANO	20	ÁREA TOTAL DE CONSTRUCCIÓN CON SÓTANO	12,769.43
CAJONES DE ESTACIONAMIENTO EN PLANTA BAJA	16	CAJONES DE ESTACIONAMIENTO EN SÓTANO	56
CAJONES DE ESTACIONAMIENTO EN NIVEL 1	19	TOTAL CAJONES DE ESTACIONAMIENTO	56
TOTAL CAJONES DE ESTACIONAMIENTO	55		

**TERCERO.** El predio con superficie total de 4,926.45 m<sup>2</sup>, se encuentra compuesto por dos predios identificados como Lote 07, Manzana 02, Sección Comercial, San José del Cabo, Municipio de Los Cabos, Baja California Sur, clave catastral 401-001-113-019, con una superficie total de 743.410 m<sup>2</sup>, y Lote 5, Manzana 02, Sección Frente a la Playa, San José del Cabo, Municipio de Los Cabos, Baja California Sur, clave catastral 401-001-113-021, con superficie de 4,183.04 m<sup>2</sup>, ubicado en la calle Bahía de Palmas, a una cuadra del Paseo Malecón San José, San José del Cabo, en el Municipio de Los Cabos, Estado de



P  
9



Baja California Sur, México., se encuentra delimitado por las coordenadas UTM, Z12N, WGS84 cuyos vértices se muestran en la siguiente tabla:

CUADRO DE CONSTRUCCIÓN "BLUE BEACH"					
COORDENADAS UTM, Z12N, WGS84					
Lote 07, Manzana 02			Lote 05, Manzana 02		
Vértice	X	Y	Vértice	X	Y
1	632820.703	2548649.130	1	632890.1550	2548508.9500
2	632834.360	2548627.714	2	632874.3920	2548497.7580
3	632824.289	2548621.153	3	632812.7600	2548594.2780
4	632826.374	2548617.787	4	632843.2510	2548613.8830
5	632820.383	2548613.899	5	632904.0386	2548518.7159
6	632815.735	2548621.291	6	632890.1550	2548508.9500
7	632806.471	2548615.368	1	632890.1550	2548508.9500
8	632795.336	2548632.755			
9	632820.703	2548649.130			

**CUARTO.** La presente autorización del proyecto tendrá una vigencia de **5 (cinco) años** para las etapas de Preparación del Sitio y Construcción; y de **25 (veinticinco) años** para la etapa de operación. Dicho plazo empieza a contar a partir de la notificación de la presente Resolución. 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 el promovente en la MIA-P. Para lo anterior, deberá solicitar por escrito a esta Representación Federal la aprobación de su solicitud, antes del término de la vigencia señalada en el primer párrafo de este Término. Asimismo, dicha solicitud deberá acompañarse de un Informe suscrito por la promovente, el cual deberá detallar la relación pormenorizada de la forma y resultados alcanzados, en el cumplimiento a los Términos y Condicionantes establecidos en la presente Resolución. Éste podrá ser sustituido por el documento oficial emitido por la Delegación de la Procuraduría Federal de Protección al Ambiente en el Estado, a través del cual, dicha instancia haga constar la forma como el promovente ha dado cumplimiento a los Términos y Condicionantes establecidos en la presente autorización. En caso contrario no procederá dicha gestión.



**QUINTO.** El Sistema de Abastecimiento de Agua Potable deberá asegurarse por medio del Contrato respectivo con el Organismo Operador Local, sin el cual no podrá llevarse a cabo el proyecto o en su caso deberá optar por el suministro de agua potable a través de pipas debiendo previamente informar el volumen requerido para el llevar a cabo el proyecto y avalando con la documentación necesaria que estas aguas provienen de una concesión autorizada y vigente.

**SEXTO.** Previo al inicio de las obras y actividades deberá obtener *Dictamen Favorable* de Dirección Municipal de Protección Civil del H. XVII Ayuntamiento de Los Cabos, B. C. S. y en su caso proponer soluciones.

**SÉPTIMO.** La presente Resolución no autoriza la construcción, operación y/o ampliación de ningún tipo de infraestructura o actividad que no esté listada en esta Resolución. Para que el promovente pueda llevar a cabo cualquier actividad, diferente a la autorizada, por sí o por terceros, directa o indirectamente vinculados al proyecto, deberá solicitar a esta ORSEMARNATBCS la evaluación del impacto ambiental para cada una de las obras y actividades que pretenda desarrollar en el trámite que corresponda. La solicitud contendrá un resumen general de los "subproyectos", con su ubicación exacta y condiciones ambientales presentes al momento de su solicitud.

**OCTAVO.** El promovente queda sujeto a cumplir con las obligaciones contenidas en el artículo 50 del RLGEEPAMEIA y en caso de que desista de realizar las actividades motivo de la presente autorización, deberá informar a esta ORSEMARNATBCS 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.

**NOVENO.** El promovente en el caso que decida realizar modificaciones al proyecto, deberá solicitar la autorización respectiva a esta ORSEMARNATBCS, en los Términos previstos en los artículos 6 y 28, del RLGEEPAMEIA, 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 ORSEMARNATBCS, previo al inicio de las actividades del proyecto que se pretenden modificar. Queda prohibido desarrollar actividades distintas a las señaladas en la presente autorización.





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

**UNDÉCIMO.** 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.

**DUODÉCIMO.** 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.

**DECIMOTERCERO.** La aplicación y cumplimiento de las Medidas Preventivas y de Mitigación propuestas en la MIA-P información complementaria y anexos, son de carácter obligatorio para la promovente, así como las recomendaciones realizadas por la CONANP.

**DECIMOCUARTO.** 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 RMEIA, 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 ORSEMARNATBCS 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:

"BLUE BEACH"  
URBANREIT, S. A. P. I. DE C. V.

Página 20 de 29

"Ing. Víctor Alfredo Bermúdez Almada". Melchor Ocampo No. 1045, Col. Centro, C. P. 23000, La Paz, Baja California Sur. Teléfono: (612) 12 393 00  
[www.gob.mx/semarnat](http://www.gob.mx/semarnat)



1. El promovente deberá dar aviso con 15 días de anticipación del inicio de obras y actividades del proyecto que se autoriza mediante el presente documento a la Delegación de la PROFEPABCS, con copia a esta ORSEMARNATBCS.
2. No deberá utilizar los predios colindantes como patios de maniobras, almacenes u otro fin como apoyo durante las etapas constructivas del proyecto cuyos propietarios sean diferentes a los del promovente. De requerirlo deberá someter a evaluación dichas obras asociadas para determinar lo conducente con el respectivo convenio con los terceros.
3. 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.
4. El promovente deberá elaborar y ejecutar un **Programa de Vigilancia Ambiental**, donde se verifique el cumplimiento de las medidas de mitigación, así como de los Términos y Condicionantes contenidos en el presente Resolutivo en tiempo y forma el cual deberá incluir la siguiente información:
  - a) Objetivos y alcances.
  - b) Diagnóstico y metodología a utilizar, así como acciones de monitoreo y seguimiento.
  - c) Indicadores de éxito basados en criterios técnicos y ecológicos medibles y verificables en un corto, mediano y largo plazo.
  - d) Cronograma de actividades, medidas correctivas e implementación de nuevas medidas de mitigación en caso de ser necesarias.
5. 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:
  - 1.- Manejo integral de residuos sólidos urbanos.
  - 2.- Manejo integral de residuos de manejo especial.
  - 3.- Manejo integral de residuos peligrosos.

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



19



- ✓ 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.
- ✓ 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”.

**2.- 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 adecuada para el tipo de residuos y según la autoridad municipal lo disponga.
- ✓ El encargado del manejo de los residuos del proyecto, deberá llenar el formato “Bitácora para el registro de cumplimiento de medidas en el manejo de residuos de manejo especial”.

**3.- 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 por una empresa



*[Handwritten signature]*



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.

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

7. Deberá mantener limpia y libre la zona federal y sus áreas colindantes. En caso de requerirlos deberá gestionar su autorización correspondiente.

8. Deberá mantener actualizada la factibilidad de suministro de agua potable.

9. Se tendrá prohibido alumbrar el mar con luces ya que podrían interferir con los ciclos biológicos de la fauna costera.

"BLUE BEACH"

URBANREIT, S. A. P. I. DE C. V.

Página 23 de 29



P  
q



10. El promovente no deberá utilizar en las zonas ajardinadas del proyecto ejemplares de flora consideradas 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.
11. El promovente deberá presentar especial atención a que las obras y actividades realizadas del proyecto no interfieran en la Zona Federal Marítimo Terrestre y en su caso zona de anidación de Tortugas Marinas.
12. El promovente deberá reducir al mínimo el uso del agua potable, así como utilizar técnicas de captación de agua pluvial y captación de agua condensada proveniente de los sistemas de enfriamiento, para reutilizarla en el proyecto.
13. 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.
14. Se prohíbe a él promovente verter hidrocarburos en el suelo, drenaje y cuerpos de agua en todas las etapas del proyecto incluyendo su operación, así como realizar actividades de mantenimiento de la maquinaria tales como cambio de lubricantes gastados en el sitio donde se pretende llevar a cabo el proyecto motivo del presente Resolutivo, en arroyos y en cuerpos de agua. El promovente será responsable ambientalmente de cualquier accidente que se presente por no tomar las medidas necesarias para evitarlo.
15. El promovente se asegurará que los materiales pétreos necesarios para las obras, se obtengan únicamente de los bancos o locales comerciales de materiales autorizadas. Deberá aportar evidencia documental de lo anterior, conforme a lo señalado en el TÉRMINO correspondiente de la presente Resolución.
16. No está autorizado la ocupación de la Zona Federal Marítimo Terrestre o la ocupación de Cauces y sus Zonas Federales o bienes nacionales, en caso de requerirse deberá gestionar lo conducente ante la CONAGUA.
17. No obstante que se tienen registros en playas de las inmediaciones al proyecto, de sitios de anidación de tortugas marinas, las cuales se encuentran listadas en la NOM-059-SEMARNAT-2010 con estatus de protección. El promovente deberá presentar especial

"BLUE BEACH"

URBANREIT, S. A. P. I. DE C. V.

Página 24 de 29

"Ing. Víctor Alfredo Bermúdez Almada", Melchor Ocampo No. 1045, Col. Centro, C. P. 23000, La Paz, Baja California Sur, Teléfono: (612) 12 393 00

www.gob.mx/semarnat



9



atención a que las obras y actividades realizadas del proyecto no interfieran en las zonas de anidación de Tortugas Marinas y sus procesos biológicos.

**18.** Queda prohibido obstruir el libre tránsito y acceso a la Zona Federal Marítimo Terrestre.

**19.** El tránsito de las viviendas del proyecto hacia la Zona Federal Marítimo Terrestre, deberá realizarse utilizando el camino de acceso existente con la finalidad de evitar la afectación a la vegetación del ecosistema ubicada al interior de dicho polígono.

**20.** De conformidad con el numeral 5.4 de la Norma Oficial Mexicana NOM-162-SEMARNAT2012, el promovente deberá de cumplir con las siguientes medidas precautorias en la playa de anidación de tortugas marinas colindante al proyecto:

- *Evitar la remoción de la vegetación nativa y la introducción de especies exóticas en el hábitat de anidación.*
  - *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.*
  - *Retirar de la playa, durante la temporada de anidación, cualquier objeto movable que tenga la capacidad de atrapar, enredar o impedir el paso de las tortugas anidadoras y sus crías.*
  - *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.*
  - *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.*
    - *Tomar medidas para mantener fuera de la playa, 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.*

21. Por ningún motivo deberá almacenar ningún tipo de combustibles en el área del proyecto para el abastecimiento a la maquinaria y vehículos.
22. Se deberán usar únicamente los caminos de accesos ya existentes para ingresar al proyecto. El promovente no deberá realizar apertura de nuevos caminos o brechas para instalación de líneas de conducción y servicios, fuera del polígono del proyecto autorizado en el RESUELVE correspondiente de la presente Resolución.
23. Durante la etapa de operación del proyecto deberá instalar lámparas y equipos ahorradores de electricidad, además de promover la instalación de tecnologías generadoras de electricidad de fuentes renovables.

#### **ETAPA DE ABANDONO DEL SITIO.**

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

**DECIMOQUINTO.** El promovente deberá presentar a la PROFEPABCS Informes Anuales, para las etapas de preparación del sitio y Construcción del proyecto, sobre el cumplimiento de los Términos y Condicionantes de la presente Resolución, con sus respectivos anexos fotográficos, incluyendo las medidas de prevención, mitigación y compensación que propuso en la MIA-P.

**DECIMOSEXTO.** La presente Resolución a favor del promovente es personal. De acuerdo con lo establecido en el Artículo 49 segundo párrafo del RLGEEPAMEIA en el cual dicho ordenamiento dispone que el promovente deba dar aviso a la Secretaría del cambio en la titularidad de su proyecto. Esta ORSEMARNATBCS dispone que en caso de que tal situación ocurra y que el promovente pretenda transferir la titularidad de su propiedad o parte de la misma, el contrato de transferencia de la propiedad deberá incluir la obligación total o la obligación solidaria del cumplimiento de los términos y





condicionantes establecidos en la presente Resolución y tal situación deberá comunicarla por escrito a esta autoridad.

**DECIMOSÉPTIMO.** 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 ORSEMARNATBCS, la decisión de sujetarse y responsabilizarse de los derechos y obligaciones impuestos al promovente en la presente Resolución.

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

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

**VIGÉSIMO.** 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 RLGEPEAMEIA.

**VIGÉSIMO PRIMERO.** El promovente deberá mantener en el domicilio registrado copias del expediente de la MIA-P, así como la presente Resolución, para efectos de



P  
9



mostrarlas a la autoridad competente para su verificación, incluyendo los Programas y reportes solicitados en la presente Resolución.

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

**VIGÉSIMO TERCERO.** Se hace del conocimiento al promovente que la presente Resolución, podrá ser impugnada, mediante el recurso de revisión, dentro de los quince días hábiles siguientes contados a partir de la fecha de su notificación, ante esta ORSEMARNATBCS, 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 LCEEPA, 3 párrafo primero fracción XV y 83, de la Ley Federal de Procedimiento Administrativo.

**VIGÉSIMO CUARTO.** Se hace del conocimiento de la promovente, que de conformidad con lo establecido en el artículo 161 de la LCEEPA, 55 del RLGEEPAMEIA, 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 QUINTO.** La presente Resolución se emite en apego al principio de buena fe al que se refiere el artículo 13 de la Ley Federal de Procedimiento Administrativo, tomando por verídica la información técnica anexa al escrito de ingreso, en caso de existir falsedad de la información, el promovente se hará acreedor a las penas en que incurre quien se conduzca con falsedad de conformidad con lo dispuesto en la fracción II y III, del artículo 420 Quáter del Código Penal Federal, referente a los delitos contra la gestión ambiental.

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

"BLUE BEACH"

URBANREIT, S. A. P. I. DE C. V.

Página 28 de 29

"Ing. Víctor Alfredo Bermúdez Almada". Melchor Ocampo No. 1045, Col. Centro, C. P. 23000, La Paz, Baja California Sur. Teléfono: (612) 14 293 00

www.gob.mx/semarnat



9



**VIGÉSIMO OCTAVO.** NOTIFÍQUESE PERSONALMENTE el presente proveído al C. Alexis Crisanto García Heres, Representante Legal de la razón social URBANREIT, S. A. P. I. DE C. V., promovente del proyecto y hágasele saber que los autos del presente expediente podrán ser consultados en esta ORSEMARNATBCS, sita en calle Melchor Ocampo # 1045, Colonia 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. Homar Edén Flores González y Víctor Manuel Prado Martínez. Al teléfono [REDACTED]

Así lo resolvió y firma

**ATENTAMENTE**

**SUBDELEGADO DE GESTIÓN PARA LA PROTECCIÓN AMBIENTAL Y RECURSOS NATURALES  
ENCARGADO DE LA OFICINA DE REPRESENTACIÓN DE SEMARNAT EN B. C. S.**

**M. EN C. RAÚL RODRÍGUEZ QUINTANA**

"Con fundamento en lo dispuesto por los artículos 6, fracción XVI; 32, 33, 34, 35 y 81 del Reglamento Interior de la Secretaría de Medio Ambiente y Recursos Naturales, en suplencia por ausencia definitiva del Titular de la Oficina de Representación de la SEMARNAT en el Estado de Baja California Sur, previa designación, firma el C. Raúl Rodríguez Quintana, Subdelegado de Gestión para la Protección Ambiental y Recursos Naturales."



RRQ/MAMV/JMS/fadk

- C. c. e. p - Mtro. Román Hernández Martínez. Titular de la Unidad Coordinadora de Oficinas de Representación y Gestión Territorial (UCORGT).
- C. c. e. p. - Mtro. Alejandro Pérez Hernández. Director General de Impacto y Riesgo Ambiental, SEMARNAT.
- C. c. e. p. - Dra. Andrea Marcela Geiger Villalpando. Encargada del Despacho 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.

