



Medio Ambiente

Secretaría de Medio Ambiente y Recursos Naturales



- I. Unidad administrativa:** Oficina de Representación de la SEMARNAT en Baja California Sur.
- II. Identificación:** 03/MP-0033/11/21 - 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 TITULAR DE LA OFICINA DE REPRESENTACIÓN**
DRA. CRISTINA GONZÁLEZ RUBIO SANVICENTE
- 
- 
- VI. Fecha y número del acta de sesión:** ACTA_02_2025_SIPOT_4T_2024_FXXVII en la sesión celebrada el 17 de enero del 2025.

Disponible para su consulta en:

http://dsiappsdev.semarnat.gob.mx/inai/XXXIX/2025/SIPOT/ACTA_02_2025_SIPOT_4TO_2024_FXXVII.pdf



Edificio "Ing. Victor Alfredo Bermúdez Almada", Melchor Ocampo No. 1045, Col. Centro,
C.P. 23000, La Paz, Baja California Sur. Tel: 612) 12 3 93 00 <https://www.gob.mx/semarnat>



Gobierno de
México

Medio Ambiente

Secretaría de Medio Ambiente y Recursos Naturales



Recibí Original
Alicia Uriás Santillanez
26/Nov/2024

**OFICINA DE REPRESENTACIÓN EN BAJA CALIFORNIA SUR
SUBDELEGACIÓN DE GESTIÓN PARA LA PROTECCIÓN
AMBIENTAL Y RECURSOS NATURALES**

OFICIO ORE. SEMARNAT-BCS.02205/2024

Clave de Proyecto: 03BS2021TD094

Bitácora 03/MP-0033/11/21

La Paz, Baja California Sur, a 20 de noviembre de 2024.

**GRUPO BAJA CASS, S. A. DE C. V.
POR CONDUCTO DE SU APODERADO LEGAL
C. EDGAR NADER SUCAR**



VISTO: Para resolver el expediente con número **03/MP-0033/11/21** respecto al Procedimiento de Evaluación y Dictamen de la Manifestación de Impacto Ambiental Modalidad Particular del proyecto **"The Cliff"**, el cual pretende realizar el cambio de uso del suelo de áreas forestales, así como en selvas y en zonas áridas, para la construcción, operación y mantenimiento de un desarrollo inmobiliario en ecosistema costero, consistente en 3 edificios de cuatro niveles, para el establecimiento de condominios con fines turísticos, que contará con un semi-sótano, una torre de amenidades principal y una torre central de amenidades, jardines, área recreativa para niños, un mini golf, área de juegos y una cancha de pickle ball, servicios urbanos e infraestructura de apoyo. Lo anterior, a desarrollarse en una superficie total de 7,736.1669 m², en el Lote 1, de la parcela 268 Z6 P 1/3, con clave catastral 402-086-023-001, en el Ejido Cabo San Lucas, Delegación de Cabo San Lucas, Municipio de Los Cabos, Baja California Sur.

Para los efectos de la presente Resolución, en lo sucesivo, a Grupo Baja Cass, S. A. de C. V., por conducto de su apoderado legal, el C. Edgar Nader Sucar, se le designará la **promovente**, a la actividad del proyecto **"The Cliff"**, se le designará el **proyecto** y la Manifestación de Impacto Ambiental Modalidad Particular, incluyendo sus anexos e información adicional, 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 4º, 8º, 14 y 16, de la Constitución Política de los Estados Unidos Mexicanos; 2º fracción I, 16, 17 BIS, 26 y 32 Bis, fracción XI, de la Ley Orgánica de la Administración Pública Federal; 1º, 2º, 3º y 16, párrafo primero, fracción X, de la Ley Federal de Procedimiento Administrativo; 3º, 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

"The Cliff"

Grupo Baja Cass, S. A. de C. V.

Edificio "Ing. Víctor Alfredo Bermúdez Almada", Melchor Ocampo No. 1045, Col. Centro, C. P. 23000, La Paz, Baja California Sur.

Tel: (612) 123 93 00

www.gob.mx/semarnat

IA.080/2024

Página 1 de 41





Naturales, publicado en el Diario Oficial de la Federación el 27 de julio 2022; 3°, fracciones XIII y XIII BIS, 4°, 5°, fracciones II y X, 28, fracciones VII, IX y X, 30, 34, 35, fracción II, de la Ley General del Equilibrio Ecológico y la Protección al Ambiente; 2°, 4°, 5° incisos O, Q y R, 9°, 10° fracción II, 12, 17, 19, 21, 22, 24, 26, 27, 38, 39, 44, 45, fracción II, 46 al 50, de su Reglamento en Materia de Evaluación del Impacto Ambiental y,

RESULTANDO

- I. Que el 17 de abril de 2020, se publicó en el Diario Oficial de la Federación el Acuerdo por el que se establecen los Lineamientos para el intercambio de información oficial a través de correo electrónico institucional como medida complementaria de las acciones para el combate de la enfermedad generada por el virus SARS-CoV2 (COVID-19).
- II. Que el 17 de agosto de 2021, se publicó en el Diario Oficial de la Federación el "Acuerdo por el que se modifica el artículo primero, en su fracción I del Acuerdo por el que se determinan los criterios para la administración de los recursos humanos en las dependencias y entidades de la Administración Pública Federal con el objeto de reducir el riesgo de contagio y dispersión del coronavirus SARS-CoV2.", en cuyo artículo Único, se modificó el Artículo Primero, en su fracción I publicado en el Diario Oficial de la Federación el 30 de julio de 2021, estableciendo la vigencia del mismo indefinida hasta en tanto, se emita al acuerdo de conclusión de sus efectos.
- III. Que el 23 de noviembre de 2021, se recibió en esta Oficina de Representación Federal, el escrito del 06 de noviembre 2021, mediante el cual la **promovente**, sometió a Evaluación de la Secretaría de Medio Ambiente y Recursos Naturales, por conducto de esta Oficina de Representación, la **MIA-P** del **proyecto**, a fin de dar cumplimiento a lo dispuesto por los artículos 28 y 30, de la Ley General del Equilibrio Ecológico y la Protección al Ambiente.
- IV. Que la **promovente** anexa a la **MIA-P** del **proyecto**, copia de la Escritura 5704 (cinco mil setecientos cuatro), volumen 133 (ciento treinta y tres), contrato de compraventa, que otorga como parte compradora a la **promovente** y por medio de la cual adquiere el inmueble Lote 1 resultante de la subdivisión de la parcela 268 Z6 P1/3, del Ejido Cabo San Lucas, en el Municipio de Los Cabos, Baja California Sur, con clave catastral 402-086-023-001, con una superficie de **7,736.1669 m²**.
- V. Que el **proyecto** tiene por objeto realizar el cambio de uso del suelo de áreas forestales, así como en selvas y en zonas áridas, para la construcción, operación y mantenimiento de un desarrollo inmobiliario en ecosistema costero, consistente en 3 edificios de cuatro niveles, para el establecimiento de condominios con fines turísticos, que contará con un



semi-sótano, una torre de amenidades principal y una torre central de amenidades, jardines, área recreativa para niños, un mini golf, área de juegos y una cancha de pickle ball, servicios urbanos e infraestructura de apoyo. Lo anterior, a desarrollarse en una superficie total de 7,736.1669 m², en el Lote 1, de la parcela 268 Z6 P 1/3, con clave catastral 402-086-023-001, en el Ejido Cabo San Lucas, Delegación de Cabo San Lucas, Municipio de Los Cabos, Baja California Sur.

- VI.** Que el 30 de noviembre de 2021, se recibió en esta Oficina de Representación el escrito de la **promovente**, mediante el cual presentó el extracto del **proyecto**, publicado en el periódico El Sudcaliforniano, con fecha de publicación del 26 de noviembre del 2021, atendiendo a lo que establece el artículo 34, fracción I, de la Ley General del Equilibrio Ecológico y la Protección al Ambiente.
- VII.** Que en cumplimiento a lo dispuesto en los artículo 34, fracción I, de la Ley General del Equilibrio Ecológico y la Protección al Ambiente, en relación con el 37, de su Reglamento en Materia de Evaluación del Impacto Ambiental, el 02 de diciembre de 2021, la Secretaría de Medio Ambiente y Recursos Naturales publicó a través de la Separata número DGIRA/0054/21, de su Gaceta Ecológica y en la página electrónica de su Portal http://sinat.semarnat.gob.mx/Gacetas/archivos2021/gaceta_54-21.pdf, el listado de proyectos sometidos al Procedimiento de Evaluación de Impacto y Riesgo Ambiental durante el periodo comprendido del 25 de noviembre al 01 de diciembre de 2021 (incluye extemporáneos), dentro de los cuales se incluyó la solicitud de la **promovente** para que ésta Oficina de Representación, en uso de las atribuciones que le confieren los artículos 3º 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, diera inicio al Procedimiento de Evaluación de Impacto Ambiental del **proyecto**.
- VIII.** Que de conformidad con el artículo 4º, fracción III y 24 del Reglamento de la Ley General del Equilibrio Ecológico y la Protección al Ambiente en Materia de Evaluación del Impacto Ambiental y para estar en posibilidad de dar cumplimiento a los lineamientos establecidos en el Acuerdo, signado por el Órgano Interno de Control, la Unidad Coordinadora de Delegaciones de esta Secretaría y la Dirección General de Coordinación de Delegaciones de la Procuraduría Federal de Protección al Ambiente, de fecha 01 de junio de 2009, esta Oficina de Representación, mediante el oficio SEMARNAT-BCS.-02.01.IA.662/2021 del 06 de diciembre de 2021, solicitó a la Delegación de la Procuraduría Federal de Protección al Ambiente en el Estado (PROFEPA), informara si el **proyecto**, tenía algún procedimiento administrativo sin concluir, instaurado por dicha Procuraduría, o si existe algún inicio de obra. Dicha solicitud fue recibida el 03 de enero de 2022.



- IX. Que el 06 de diciembre de 2021, esta Oficina de Representación con fundamento en los artículos 33, de la Ley General del Equilibrio Ecológico y la Protección al Ambiente y 25, de su Reglamento en Materia de Evaluación del Impacto Ambiental, notificó el ingreso del **proyecto** a evaluación en Materia de Impacto Ambiental al H. Ayuntamiento de Los Cabos, Baja California Sur, con el fin de que manifestara lo que a su derecho conviniera mediante el oficio SEMARNAT-BCS.-02.01.IA.664/2021, dirigido al Profr. Oscar Leggs Castro, Presidente Municipal de Los Cabos. Dicha solicitud fue recibida el 03 de enero 2022 vía correo electrónico.
- X. Que el 07 de diciembre de 2021, una vez integrado el expediente del **proyecto**, registrado con el número **03/MP-0033/11/21**, ésta Oficina de Representación con fundamento en lo dispuesto por los artículos 34, primer párrafo de la Ley General del Equilibrio Ecológico y la Protección al Ambiente y 40, de su Reglamento en Materia de Evaluación del Impacto Ambiental, se puso a disposición del público en el Centro Documental, sita en Melchor Ocampo número 1045, C. P. 23000, Colonia Centro, La Paz, Baja California Sur, con el fin de garantizar el derecho de la participación social dentro del procedimiento de evaluación de impacto ambiental.
- XI. Que el 05 de enero de 2022, esta Oficina de Representación con fundamento en los artículos 33, de la Ley General del Equilibrio Ecológico y la Protección al Ambiente y 25, de su Reglamento en Materia de Evaluación del Impacto Ambiental, notificó el ingreso del **proyecto** a evaluación en Materia de Impacto Ambiental, a la Secretaría de Planeación Urbana, Infraestructura, Movilidad, Medio Ambiente y Recursos Naturales del Gobierno del Estado de Baja California Sur, con el fin de que manifestaran lo que a su derecho conviniera mediante el oficio SEMARNAT-BCS.-02.01.IA.001/2022, dirigido al Ing. Marco Antonio Gutiérrez de la Rosa. Dicha solicitud fue recibida el 06 de enero del 2022.
- XII. Que el día 20 de enero de 2022, se recibió en esta Oficina de Representación el oficio PFFPA/10.1/8C.17.5/0042/2022, del 18 de enero de 2022, emitido por la Delegación de la Procuraduría Federal de Protección al Ambiente en el Estado de Baja California Sur (PROFEPA), en respuesta a lo solicitado en el Resultando VIII anterior, donde manifiesta lo siguiente:

"...al respecto es de indicarse que después de una búsqueda exhaustiva a los archivos y bases de datos con los que cuenta esta Delegación no se encontró procedimiento administrativo al proyecto antes mencionado. Así mismo se indica personal actuante a esta Unidad Administrativa, se constituyó en el sitio del proyecto, detectándose que se llevó a cabo el Cambio de Uso de Suelo Forestales mismo que no es reciente, en una superficie de 170 metros de largo por 2 metros de ancho, el resto de la superficie se encuentra en su estado natural. Se adjunta reporte de visita técnica para los efectos legales correspondientes."

Edificio "Ing. Víctor Alfredo Bermúdez Almada", Melchor Ocampo No. 1045, Col. Centro, C. P. 23000, La Paz, Baja California Sur.

Tel: (612) 123 93 00

www.gob.mx/semarnat

"The Cliff"

Grupo Baja Cass, S. A. de C. V.

IA.080/2024

Página 4 de 41



2024
Felipe Carrillo
PUERTO
APROBADO POR EL GOBIERNO FEDERAL
REVISADO POR EL GOBIERNO DEL ESTADO DE BAJA CALIFORNIA SUR



XIII. Que el 02 de marzo de 2022, mediante oficio SEMARNAT-BCS.02.01.IA.082/2022, notificado el 21 de abril de 2022, esta Oficina de Representación con fundamento en los artículos 35 Bis de la Ley General del Equilibrio Ecológico y la Protección al Ambiente, 12 y 22, de su Reglamento en Materia de Evaluación del Impacto Ambiental, solicitó a la **promovente** la siguiente información adicional:

1. Confirmar si se pretende realizar el cambio de uso de suelo de áreas forestales, así como en zonas áridas, en el Ejido Cabo San Lucas, en el Municipio de Los Cabos, Baja California Sur, en una superficie total de 7,762.694 m², para la construcción y operación del **proyecto**.
 - 1.1. En caso de que se pretenda realizar el cambio de uso de suelo en terrenos forestales, conforme a lo previsto en el artículo 194-H, fracción II, de la Ley Federal de Derechos, deberá presentar la TABLA A señalando los criterios ambientales aplicables al **proyecto** y la clasificación de la TABLA B, para el cálculo del pago de derechos, por la recepción, evaluación y el otorgamiento de la resolución de la Manifestación de Impacto Ambiental, modalidad Particular.
 - 1.2. Presentar el pago de derechos correspondiente, conforme al valor calculado en el numeral inmediato anterior.
2. Sobre el Capítulo II de la MIA-P: Descripción del **proyecto**, deberá precisar la siguiente información:
 - 2.1. Deberá indicar si cuenta con autorización en materia forestal y de Impacto Ambiental emitida por esta Secretaría, para realizar el cambio de uso de suelo en terrenos forestales para apertura de camino en una superficie de 170 m de largo por 2 m de ancho aproximadamente. Lo anterior, conforma a lo señalado en la opinión técnica de la Delegación de PROFEPA en B.C.S., derivado de las obras observadas durante su visita al sitio del **proyecto**.

En caso de no contar con dichas autorizaciones, justificar el motivo por el cual no cuenta con las mismas, considerando que dichas obras de cambio de uso de suelo fueron realizadas posterior a la emisión de la Ley General del Equilibrio Ecológico y la Protección al Ambiente y a la Ley General de Desarrollo Forestal Sustentable. De ser el caso, señalar si la Procuraduría Federal de Protección al Ambiente emitió algún acuerdo de resolución en relación con las obras presentes en el sitio del **proyecto**. En este supuesto presentar copia del Acuerdo de Resolución emitido por esa Procuraduría respecto a las obras antes señaladas, copia de documento que acredite haber realizado el pago de la multa impuesta por esa autoridad, así como propuestas de compensación ambiental, conforme al artículo 14 de la Ley Federal de Responsabilidad Ambiental, de ser aplicable.
 - 2.2. Deberá indicar la profundidad de las obras que están contempladas en el nivel del semis-sótano, toda vez que en la MIA-P no menciona este dato con precisión.
 - 2.3. Presentar el estudio de Mecánica de suelos, o algún otro que considere más apropiado, en el cual se analice la interacción entre la obra del sótano del **proyecto** y el medio hidrogeológico, de tal forma que se garantice que no se afectará el nivel freático del acuífero, de ser el caso.

"The Cliff"

Grupo Baja Cass, S. A. de C. V.

Edificio "Ing. Víctor Alfredo Bermúdez Almada", Melchor Ocampo No. 1045, Col. Centro, C. P. 23000, La Paz, Baja California Sur

Tel: (612) 123 93 00

www.gob.mx/semarnat

IA.080/2024

Página 5 de 41

2024
Felipe Carrillo
PUERTO
SECRETARÍA DE MEDIO AMBIENTE Y RECURSOS NATURALES



- 2.4. Completar las características cuantitativas de las obras del **proyecto** en la siguiente tabla, toda vez que la MIA-P no cuenta con la información completa:

Elemento	Superficie (m ²)	Superficie de desplante m2 (construcción en planta baja)	Niveles de construcción	Superficie total de construcción en los diferentes niveles m ²	Superficie libre de sellamiento área permeable (m ²)	Número de viviendas/habitaciones
Torre 1						
Torre 2						
Torre 3						
Torre central de amenidades						
Torre de amenidades principal						
Andadores						
...						
Total	7,762.694					

- 2.5. Especificar el volumen de agua mensual que pretende consumir el **proyecto** al 100% de su capacidad y cuál será la fuente de abastecimiento de agua potable. Es decir, a qué acuífero pertenece el pozo de donde se abastecerá de agua potable durante la operación del **proyecto**.
- 2.6. Presentar documentación emitida por el Organismo Operador Municipal del Sistema de Agua Potable, Alcantarillado y Saneamiento de Los Cabos (OOMSAPAS), que acredite al concesionario del pozo, la factibilidad de abastecer al **proyecto** a través de pipas para la primera etapa, y para conectarse a la red municipal en la segunda etapa y subsecuentes, el volumen de agua especificado en el numeral anterior, expresado en litros mensuales. Con los datos anteriores, deberá demostrar la factibilidad del abastecimiento del servicio de agua potable al **proyecto**, durante su operación al 100% de su capacidad.
- 2.7. En relación con el consumo de energía eléctrica durante la operación del **proyecto**, señalar lo siguiente:
- 2.7.1. La **promovente** señala que se conectará a la red de electricidad de la Comisión Federal de Electricidad, indicar de manera georreferenciada, la ubicación de la fuente de abastecimiento de energía eléctrica para el **proyecto**, así como la trayectoria de las líneas de conducción de energía eléctrica, desde su fuente de abastecimiento, hasta el **proyecto**.
- 2.7.2. Señalar la cantidad de energía eléctrica por unidad de tiempo que se estima consumir durante la operación del **proyecto**.
- 2.7.3. Presentar documentación emitida por la de la Comisión Federal de Electricidad, donde acredite la factibilidad de abastecer al **proyecto** del servicio de energía eléctrica, durante su operación al 100% de su capacidad.
- 2.8. En relación con el manejo de aguas residuales, la **promovente** menciona que se unirá a la red municipal durante la etapa de operación y mantenimiento del **proyecto**, por lo que se requiere presentar la documentación emitida por el (OOMSAPAS), que asegure la capacidad de incorporar el **proyecto** al sistema municipal.

"The Cliff"

Grupo Baja Cass, S. A. de C. V.

Edificio "Ing. Víctor Alfredo Bermúdez Almada", Melchor Ocampo No. 1045, Col. Centro, C. P. 23000, La Paz, Baja California Sur.





- 2.9. Con relación a la instalación de la Planta de Tratamiento de Aguas Residuales (PTAR) que se utilizará durante la segunda etapa del **proyecto**, señalar lo siguiente:
- 2.9.1. Indicar de manera georreferenciada, la ubicación de la PTAR y especificar si descargará líquidos o lodos en un bien nacional.
- 2.9.2. Especificar la capacidad de litros por segundo de la PTAR.
- 2.9.3. Presentar el análisis de la capacidad de la PTAR, respecto del volumen considerado por las descargas de aguas residuales del **proyecto**, para demostrar la factibilidad del abastecimiento de este servicio durante su operación al 100% de su capacidad.
- 2.9.4. Indicar en qué plazo de tiempo empezará a operar la PTAR del **proyecto** a partir de que se inicien obras.
- 2.9.5. Indicar si la operación de la PTAR implica la realización de alguna actividad altamente riesgosa conforme al primer y segundo Listado de Actividades Altamente Riesgosas, publicado en el Diario Oficial de la Federación el 28 de marzo de 1990 y el 4 de mayo de 1992, respectivamente.
- 2.10. Indicar si requiere realizar obras de cambio de uso de suelo en terrenos forestales fuera del polígono del **proyecto**, para la instalación de líneas de conducción de electricidad, agua potable u otra causa. De ser el caso, señalar la trayectoria de manera georreferenciada y la superficie donde se realizará el cambio de uso de suelo.
- 2.11. Deberá contar con la opinión de la Comisión Nacional del Agua, respecto a si es necesario llevar a cabo una obra de canalización de aguas pluviales para evitar o disminuir los riesgos por los escurrimientos e inundación. En caso de que la CONAGUA señale sí se requiere de alguna obra de protección para el **proyecto**, deberá presentar sus características, dimensiones y ubicación georreferenciada.
3. Sobre el Capítulo III, de la MIA-P: Vinculación con los ordenamientos jurídicos aplicables en materia ambiental.
- 3.1. Para demostrar el cumplimiento del proyecto con el Programa de Desarrollo Urbano de Centro de Población de La Paz, B.C.S., deberá presentar los valores de las especificaciones técnicas conforme a lo señalado en la siguiente tabla:

Especificación técnica	Reportado en la MIA-P	Establecido en el PDU La Paz
Superficie del predio m ²		
Superficie total de desplante en m ²		
Superficie total de construcción en sus diferentes niveles, en m ²		
Coefficiente de Ocupación de Suelo (COS)		
Coefficiente de Uso de Suelo (CUS)		
Número total de departamentos, viviendas, lotes		
Densidad neta viv/ha		
Área permeable		

Lo anterior, toda vez que la **MIA-P**, no presenta valores de C.O.S., C.U.S. y porcentaje de área permeable. Dichos valores deberán ajustarse a lo establecido en el PDU San José del Cabo y Cabo San Lucas 2040.

- 3.2. Deberá demostrar el cumplimiento del **proyecto** con el Plan de Ordenamiento Ecológico del Municipio de Los Cabos, toda vez que no hace

"The Cliff"

Grupo Baja Cass, S. A. de C. V.

Edificio "Ing. Víctor Alfredo Bermúdez Almada", Melchor Ocampo No. 1045, Col. Centro, C. P. 23000, La Paz, Baja California Sur

Tel: (612) 123 93 00

www.gob.mx/semarnat

IA.080/2024

Página 7 de 41



2024
Felipe Carrillo
PUERTO
MEMBRADO DEL P.D.U. (CABO SAN LUCAS)
GOBIERNO DEL ESTADO DE BAJA CALIFORNIA SUR



la vinculación correcta con los criterios establecidos en el mismo, particularmente los siguientes criterios:

A1: *Deberán asegurar su propio abasto de agua y el de los núcleos de población que generen, sin menoscabo del recurso para las localidades aledañas*, toda vez que en la **MIA-P** del **proyecto** menciona que se conectará a la red municipal para abastecerse de este recurso.

B1: *Incluir dentro de las normas para los permisos de construcción del municipio, el requisito de utilizar técnicas de generación y ahorro de agua potable.*

F1: *Las construcciones y obras de urbanización, deberán respetar los cauces de los arroyos y escurrimientos*

H6: *Se deberá restringir nuevos aprovechamientos de agua subterránea en áreas de recarga.* Deberá señalar si el polígono del **proyecto** se encuentra ubicado en una zona de recarga del acuífero.

- 3.3. Deberá realizar la vinculación del **proyecto** con el Atlas Nacional de Riesgos, particularmente respecto a los riesgos por inundación. Lo anterior, debido a que se encontró que los índices de inundabilidad afectan a la superficie total del polígono del **proyecto** en un periodo de retorno de 50 años. Señalar si será necesaria la construcción de alguna obra de protección al **proyecto** contra riesgo de inundación y de ser el caso señalar características y ubicación georreferenciada.
4. Sobre el Capítulo V de la **MIA-P**, deberá identificar, describir y evaluar los impactos ambientales causados por la operación del **proyecto** en relación a lo siguiente:
 - 4.1. Consumo del volumen de agua potable por el número de viviendas implicados en el **proyecto** y los núcleos de población que generen.
 - 4.2. Generación de aguas residuales, de ser el caso, operación de la PTAR y su riesgo por infiltración o desbordamiento y su posible afectación por contaminación al subsuelo.
 - 4.3. Consumo de energía eléctrica y emisiones a la atmósfera.
 - 4.4. Generación de residuos sólidos y su impacto en la saturación del sitio de disposición final.
 - 4.5. Impactos ocasionados por las obras de canalización de escurrimientos, en caso de ser necesarias.
5. Sobre el Capítulo VI de la **MIA-P**, deberá indicar las Medidas preventivas y de mitigación de los impactos ambientales identificados, descritos y evaluados en el numeral anterior, causados por la preparación del sitio, construcción y operación del **proyecto**.
6. Sobre el Capítulo VII de la **MIA-P**, deberá detallar el pronóstico ambiental derivado de los impactos ambientales señalados, en relación a la factibilidad del abastecimiento de los servicios públicos requeridos por la operación del **proyecto**.

XIV. Que el día 01 de abril de 2022, se recibió en esta Oficina de Representación el oficio SEPUIMM.OS.192/2022, del 15 de marzo de 2002, emitido por la Secretaría de Planeación Urbana, Infraestructura, Movilidad, Medio Ambiente y Recursos Naturales del estado de



Baja California Sur, en respuesta a lo solicitado en el Resultando XI anterior, donde manifiesta lo siguiente:

*"...respetuosamente vengo a presentar formalmente la **OPINIÓN TÉCNICA**, en el ámbito de mi competencia; con base en las siguientes observaciones técnicas y legales.*

Una vez señalado lo anterior y con respecto al proyecto, me permito expresar lo siguiente:

- *En cuanto a la aplicación de Instrumentos locales de Planeación Urbano-Ambiental de acuerdo a la MIA-P se encuentra bajo la cobertura del Plan Director de Desarrollo Urbano San José del Cabo y Cabo San Lucas 2040 (con uso de suelo tipo "MM-Mixto Moderado") y el Plan de Ordenamiento Ecológico del Municipio de Los Cabos (dentro de la UGA-16, Uso Turístico, conservación de baja densidad y poca demanda al ambiente), Asimismo señala que cuenta con Autorización de Uso de Suelo de acuerdo al Oficio US/064/PU/2021 Folio: 211/2021.*
- *Por otra parte, a decir del promovente, la MIA-P (página 68 del Capítulo II) no cuenta con Factibilidad del Servicio de Agua Potable, emitida por el Organismo Operador Municipal del Sistema de Agua Potable, Alcantarillado y Saneamiento del H. Ayuntamiento de Los Cabos. Señalando que "que para la etapa de Operación y Mantenimiento será el Operador Municipal del Servicio de Agua Potable y Alcantarillado (OMSAPA), quien proporcionará el servicio, para ello se solicitará la Factibilidad del Servicio Agua Potable a OMSAPA".*

Por otra parte, una vez analizado el proyecto en los términos en que fue planteado en la MIA-P, se detectaron algunas omisiones en el estudio que recomendamos sean consideradas para un análisis más detallado del mismo:

- *De acuerdo a la información presentada en el estudio, el promovente no asegura la correcta disposición de los residuos sólidos municipales; por lo que se sugiere que el promovente establezca de manera precisa la responsabilidad de su manejo, desde su recolección hasta su disposición final durante todas las etapas del proyecto.*
- *Se recomienda cercar las áreas de trabajo para impedir la propagación de residuos sólidos fuera de los límites del predio.*
- *Se recomienda que el proyecto garantice el manejo adecuado de las aguas residuales generadas por el proyecto, así como la inclusión de medidas de eficiencia energética y ahorro de agua potable.*
- *Respecto a los impactos al paisaje, sería recomendable que el proyecto en su conjunto utilice colores cuyas tonalidades permitieran efectivamente una integración del proyecto al paisaje natural inmediato.*
- *Con el objetivo de maximizar los impactos positivos del proyecto en comento; se sugiere que los requerimientos de mano de obra sean cubiertos preferentemente con gente de la localidad; esto con el fin de propiciar una derrama económica significativa para la población local, mediante el concepto de ingresos."*

OPINIÓN TÉCNICA

Esta Secretaría de Planeación Urbana, Infraestructura, Movilidad, Medio Ambiente y Recursos Naturales, considera que el proyecto "The Cliff" es FACTIBLE en Materia Ambiental. Lo anterior siempre y cuando el proyecto en comento cumpla en todo momento con el marco jurídico ambiental y urbano aplicables.

"The Cliff"

Grupo Baja Cass, S. A. de C. V.

Edificio "Ing. Víctor Alfredo Bermúdez Almada", Melchor Ocampo No. 1045, Col. Centro, C. P. 23000, La Paz, Baja California Sur.

Tel: (612) 123 93 00

www.gob.mx/semarnat

IA.080/2024

Página 9 de 41



2024
Felipe Carrillo
PUERTO
GOBIERNO DEL ESTADO DE BAJA CALIFORNIA SUR
SECRETARÍA DE PLANEACIÓN URBANA, INFRAESTRUCTURA, MOVILIDAD, MEDIO AMBIENTE Y RECURSOS NATURALES



- XV.** Que con fecha 07 de junio de 2022, en esta Oficina de Representación recibió escrito de la **promovente**, mediante el cual solicita prórroga para presentar la información adicional, requerida mediante el oficio SEMARNAT-BCS.02.01.IA.082/2022, notificado el 21 de abril de 2022, referido en el Resultando XIII anterior.
- XVI.** Que el 24 de junio de 2022, esta Oficina de Representación con fundamento en el artículo 31 de la Ley Federal de Procedimiento Administrativo, emitió el oficio SEMARNAT-BCS.-02.01.IA.330/2022, por medio del cual da respuesta a la solicitud de prórroga mencionada en el Resultando inmediato anterior, otorgando a la **promovente** un plazo de 30 días hábiles adicionales, para la entrega de información adicional requerida conforme a lo señalado en el Resultando XIII de la presente resolución, contados a partir del vencimiento del plazo de 60 días hábiles inicialmente otorgados. Dicho oficio fue notificado el 06 de julio de 2022.
- XVII.** Que el 18 de agosto de 2022, se recibió en esta Oficina de Representación la respuesta a la información adicional requerida a la **promovente** mediante el oficio SEMARNAT-BCS.02.01.A.082/2022 del 02 de marzo de 2022, citado en el Resultando XIII anterior.
- XVIII.** Que el 06 de septiembre de 2022, mediante el oficio SEMARNAT-BCS.02.01.IA.505/2022, esta Oficina de Representación, informa a la **promovente**, la determinación de ampliar el plazo de evaluación de la **MIA-P**, de conformidad con lo expuesto en los artículos 35 BIS, último párrafo, de la Ley General de Equilibrio Ecológico y Protección al Ambiente y 46, fracción II, de su Reglamento en Materia de Evaluación del Impacto Ambiental, así como lo dispuesto en el artículo 28 de la Ley Federal de Procedimiento Administrativo, con el fin de concluir la evaluación del **proyecto** aplazada por causa de fuerza mayor, ajenas al procedimiento de evaluación de impacto ambiental, conforme a lo señalado en el ACUERDO por el que se modifica el artículo primero, en su fracción I, del Acuerdo por el que se determinan los criterios para la administración de recursos humanos en las dependencias y entidades de la administración pública federal, con el objeto de reducir el riesgo de contagio y dispersión del coronavirus SARS-CoV2, publicado en el Diario Oficial de la Federación, el 17 de agosto de 2021. Dicho oficio fue notificado el 07 de octubre de 2022.
- XIX.** Que, el día 02 de diciembre de 2022, se recibió en esta Oficina de Representación información en alcance, presentada por la **promovente**, por medio del escrito de fecha 01 de diciembre de 2022, para dar cumplimiento con el numeral II de la información adicional solicitada mediante el oficio SEMARNAT-BCS.02.01.IA.082/2022, citado en el Resultando XIII. Toda vez que, el procedimiento administrativo instaurado por PROFEPA se concluyó posterior al plazo de entrega otorgado mediante el oficio de requerimiento

Y

"The Cliff"

Grupo Baja Cass, S. A. de C. V.

Edificio "Ing. Víctor Alfredo Bermúdez Almada", Melchor Ocampo No. 1045, Col. Centro, C. P. 23000, La Paz, Baja California Sur.

Tel: (612) 123 93 00

www.gob.mx/semarnat

IA.080/2024

Página 10 de 41



2024
Felipe Carrillo
PUERTO
MEMBRO DEL INSTITUTO MEXICANO DE INVESTIGACIONES Y CALIDAD



de información adicional emitido por esta Oficina de Representación, antes señalado. En dicho escrito se anexa la siguiente documentación:

- Acuerdo Resolutivo Oficio PFFA/10.1/2C.28.2/1453/22 del 31 de octubre de 2022, mediante el cual se resuelve que el procedimiento de denuncia popular se declara concluido.
- Factura 27087135 del pago por concepto de la multa impuesta por PROFEPA a la razón social Grupo Baja Cass, S. A. de C.V., respecto a la resolución administrativo PFFA/10.1/2C.27.2/198/2022, con fecha del 30 de noviembre de 2022.
- Resolución Administrativa no. PFFA/10.1/2C.27.2/198/22 del 28 de octubre de 2022, del expediente administrativo PFFA/10.3/2C.27.2/0049-22.

XX. Que, a la fecha de elaboración de la presente Resolución, no se ha recibido en esta Oficina de Representación, la opinión del Ayuntamiento de Los Cabos, Baja California Sur, de acuerdo con lo referido en el Resultando IX de la presente Resolución.

XXI. 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

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

1. Que de conformidad con lo dispuesto en los artículos 4º, 8º, 14 y 16 de la Constitución Política de los Estados Unidos Mexicanos; 2º, fracción I, 16, 17 BIS, 26 y 32 Bis fracción XI, de la Ley Orgánica de la Administración Pública Federal; 1º, 2º, 3º y 16 fracción X, de la Ley Federal de Procedimiento Administrativo; 3º, inciso A, fracción VII, subinciso a), 33, 34, 35, fracción X, inciso c), XI, XXXIV, del Reglamento Interior de la Secretaría del Medio Ambiente y Recursos Naturales, publicado en el Diario Oficial de la Federación el 27 de julio de 2022; 3º, fracciones XIII y XIII BIS, 4º, 5º, fracciones II y X, 28, fracción VII, IX y X, 30, 34 y 35, fracción II, de la Ley General del Equilibrio Ecológico y la Protección al Ambiente; 2º, 3º, 4º, 5º, inciso O, Q y R, 9º, 10, 12, 17, 25, 26, 37, 38, 39, 44, 45, 46 a 50 de su Reglamento en Materia de Evaluación del Impacto Ambiental; tanto la Dirección General de Impacto y Riesgo Ambiental, así como las Oficinas de Representación de la Secretaría cuentan con facultad para evaluar y resolver las Manifestaciones de Impacto Ambiental de las obras o actividades competencia de la Federación y expedir, cuando proceda, las autorizaciones para su realización.
2. Que el artículo 5º, fracción X, de la Ley General del Equilibrio Ecológico y la Protección al Ambiente establece como facultad de la Federación la evaluación del Impacto

"The Cliff"

Grupo Baja Cass, S. A. de C. V.

Edificio "Ing. Víctor Alfredo Bermúdez Almada", Melchor Ocampo No. 1045, Col. Centro, C. P. 23000, La Paz, Baja California Sur.

Tel: (612) 123 93 00

www.gob.mx/semarnat

IA.080/2024

Página 11 de 41



2024
Felipe Carrillo
PUERTO
SECRETARÍA DE MEDIO AMBIENTE Y RECURSOS NATURALES



Ambiental de obras o actividades a las que se refiere el artículo 28 de dicha Ley, y en su caso la expedición de autorizaciones. Por lo antes expuesto, la evaluación en materia de Impacto Ambiental de las actividades del **proyecto**, son de competencia Federal, toda vez que se pretenden realizar el cambio de uso del suelo de áreas forestales, así como en selvas y en zonas áridas, para la construcción y operación de un desarrollo inmobiliario en ecosistema costero, consistente en 3 edificios principales de cuatro niveles, para el establecimiento de condominios, que contará con un semi-sótano, una torre de amenidades principal y una torre central de amenidades. Lo anterior en una superficie total de 7,736.1669 m², de conformidad con lo previsto en los artículos 28, fracciones VII, IX y X de la Ley General del Equilibrio Ecológico y la Protección al Ambiente y 5º, incisos O, Q y R, de su Reglamento en Materia de Evaluación del Impacto Ambiental.

3. Que el artículo 5º, del Reglamento de la Ley General del Equilibrio Ecológico y la Protección al Ambiente en Materia de Evaluación del Impacto Ambiental, establece que quienes pretendan llevar a cabo alguna de las obras o actividades señaladas en dicho numeral, requerirán previamente la autorización en Materia de Impacto Ambiental de la Secretaría.
4. Que la Dirección General de Impacto y Riesgo Ambiental y las Oficinas de Representación de la Secretaría cuentan con las facultades, para en su caso, autorizar las obras o actividades que hayan sido sometidas a evaluación de impacto ambiental, la de imponer condicionantes entre las cuales se encuentra la de incluir programas de trabajo que vayan dirigidas al cumplimiento de las medidas de prevención, mitigación y, en su caso, compensación y que los artículos, 33, 34 y 35, fracciones X, Inciso c, XI, XXXIV, del Reglamento Interior de la Secretaría del Medio Ambiente y Recursos Naturales, otorgan facultades para resolver en Materia de Impacto Ambiental.
5. Que con base en las consideraciones expuestas, esta Oficina de Representación procedió a evaluar el impacto ambiental que pudiera ocasionar la construcción, operación y mantenimiento que requiere llevar a cabo el **proyecto** a desarrollarse, bajo lo establecido en las Normas Oficiales Mexicanas: NOM-001-SEMARNAT-2021, NOM-003-SEMARNAT-1997, NOM-004-SEMARNAT-2002, NOM-041-SEMARNAT-2015, NOM-42-SEMARNAT-2003, NOM-045-SEMARNAT-2017, NOM-047-SEMARNAT-2014, NOM-052-SEMARNAT-2005, NOM-054-SEMARNAT-1993, NOM-059-SEMARNAT-2010, NOM-080-SEMARNAT-1994, así como en lo dispuesto en el segunda actualización del Plan Director de Desarrollo Urbano San José del Cabo – Cabo San Lucas 2040 (PDU SJC-CSL 2040), publicado el 6 de mayo de 2013, en el tomo XL, no. 19, del Boletín Oficial del gobierno del Estado de Baja California Sur y Programa de Ordenamiento Ecológico del Municipio de Los Cabos, B.C.S, publicado

"The Cliff"

Grupo Baja Cass, S. A. de C. V.

Edificio "Ing. Víctor Alfredo Bermúdez Almada", Melchor Ocampo No. 1045, Col. Centro, C. P. 23000, La Paz, Baja California Sur.

Tel: (612) 123 93 00

www.gob.mx/semarnat

IA.080/2024

Página 12 de 41



2024
Felipe Carrillo
PUERTO
GOBIERNO DEL ESTADO DE BAJA CALIFORNIA SUR
GOBIERNO DEL MUNICIPIO DE LOS CABOS



el 31 de agosto de 1995, en el tomo XXII del Boletín Oficial del Gobierno del Estado de B.C.S., destacando los puntos siguientes:

A) CARACTERÍSTICAS DEL PROYECTO.

Cabe precisar que del análisis íntegro de la **MIA-P**, se advierte que la **promovente** pretende realizar el cambio de uso del suelo de áreas forestales, así como en selvas y en zonas áridas, para la construcción, operación y mantenimiento de un desarrollo inmobiliario en ecosistema costero, consistente en 3 edificios de cuatro niveles, para el establecimiento de condominios con fines turísticos, que contará con un semi-sótano, una torre de amenidades principal y una torre central de amenidades, jardines, área recreativa para niños, un mini golf, área de juegos y una cancha de pickle ball, servicios urbanos e infraestructura de apoyo. Lo anterior, a desarrollarse en una superficie total de 7,736.1669 m², en el Lote 1, de la parcela 268 Z6 P 1/3, con clave catastral 402-086-023-001, en el Ejido Cabo San Lucas, Delegación de Cabo San Lucas, Municipio de Los Cabos, Baja California Sur.

B). ASPECTOS ABIÓTICOS

El Sistema Ambiental se localiza en la Región Hidrológica 06, B. C. Sureste. Subregión 06 a, San Lucas. Cuencas A. el Salto, la cual tiene una superficie de 21,362.55 Ha. Se utilizaron los límites de la Cuenca El Santo, en donde se ubica el área del **proyecto**, para delimitar el Sistema Ambiental, la cual registra una superficie de 1, 138.10 ha.

Clima y temperatura

La región de cabo presenta clima cálido y seco, del tipo BW (h') hw (e'). La temperatura promedio anual es de 23.8°C, la temperatura mínima promedio en invierno es de 8°C y la temperatura máxima para verano es de 37°C. Los meses más calurosos son julio, agosto y septiembre, con una temperatura media mensual de 30°C. La época más calurosa predomina en el mes de julio. La temperatura máxima extrema registrada es del orden de 43.1°C, y ocurrió el día 27 de julio de 1964, y la temperatura mínima extrema fue de 1.9°C y ocurrió el día 6 de febrero de 1956.

Precipitación

Las lluvias son muy escasas en Baja California Sur, que es una de las entidades con menor precipitación con un promedio de precipitación acumulada anual de 221.11 mm. El patrón de lluvias tiene un componente estacional muy marcado durante el verano y otoño debido a la influencia de los ciclones tropicales que se presentan principalmente durante los meses de agosto y septiembre. La mayor cantidad de precipitación ocurre a lo largo de las serranías con núcleos de máxima precipitación hacia la parte sur-este del Estado, particularmente en las zonas elevadas de la Sierra San Lorenzo y la Sierra de La Laguna. La precipitación anual promedio más baja es de 175.8 mm, mientras que la más alta es de 340.1 mm.



Geología

La unidad Arenisca-Conglomerado (QqtAr-CG) es la unidad que cubre el 47 % del sistema ambiental y es en la que el **proyecto** se desarrolla. Dicha unidad está compuesta por areniscas y conglomerados de la formación el chorro. La Formación El Chorro es de color anaranjado grisáceo y anaranjado amarillento, con variaciones a tonos marrón y rosáceo, y está compuesta principalmente por una arenisca de grano grueso y por una arenisca conglomerática. En la formación existen variaciones litológicas laterales y verticales hacia facies conglomeráticas y conglomeráticas arenosas, pero las areniscas constituyen el mayor volumen de esta formación. La base de esta formación está compuesta por una arenisca conglomerática, la cual gradúa a una arenisca de grano grueso y a una arenisca de grano grueso-medio de las partes media y superior, respectivamente. En ocasiones, la base está compuesta por capas conglomeráticas con capas subordinadas de arena y la cima puede estar coronada por capas conglomeráticas. La arena está compuesta de cuarzo, feldespatos, biotita y fragmentos líticos. La composición de los fragmentos líticos es de rocas graníticas>metamórficas>volcánicas.

Geomorfología

En general, la porción sur, del estado de Baja California Sur, se caracteriza por la planicie costera y por la presencia de sierras. Para la región de Los Cabos se distinguen varias geoformas tales como montañas, pies de monte o bajadas, pies de monte con lomeríos y planicies aluviales. El rasgo más prominente en la zona es la sierra, conformada por una cadena montañosa de composición granítica, con orientación norte a sur.

La unidad geomorfológica del área del **proyecto** es el Lomerío escarpado con cañadas, esta es la unidad geomorfológica de mayor extensión en la zona, ubicada al costado de la sierra de la Victoria, se definen como lomeríos escarpados con cañadas. Esta unidad, está conformada por lomas con pendientes suaves y aspecto alargado, asociadas a los piedemontes de las laderas de las montañas. Las alturas de estas lomas son del orden de 80 metros, con pendientes moderadas que varía de 6 a 25° y una alta tasa de disección de drenaje. La unidad tiene una alta susceptibilidad a la erosión por procesos hídricos, debido a lo cual se observan cárcavas de pequeñas proporciones producidas por la erosión del agua en temporadas de lluvias, especialmente donde se ha perdido la capa superficial de vegetación. El 100% del sistema ambiental está en esta unidad y en la que se desarrolla el **proyecto**.

Fisiografía

De acuerdo a la clasificación de las Provincias Fisiográficas del INEGI, el área de influencia, se encuentra ubicado dentro de la Provincia Península de Baja California, Subprovincia Discontinuidad del Cabo, la cual se extiende al sur del Trópico de Cáncer; representa la porción final de la provincia ocupa una extensión de 7,613 km², que corresponde al 9.8% de la superficie estatal. Se caracteriza por la presencia de sierras altas con elevaciones máximas que

"The Cliff"

Grupo Baja Cass, S. A. de C. V.

Edificio "Ing. Víctor Alfredo Bermúdez Almada", Melchor Ocampo No. 1045, Col. Centro, C. P. 23000, La Paz, Baja California Sur.

Tel: (612) 123 93 00

www.gob.mx/semarnat

IA.080/2024

Página 14 de 41



2024
FELIPE CARRILLO
PUERTO
GOBIERNO DEL ESTADO DE BAJA CALIFORNIA SUR



sobrepasan los 2000 msnm conformadas por rocas ígneas intrusivas que forman montañas con pendientes fuertes y escarpadas cuyas crestas están orientadas en dirección norte-sur, desde el costado oriental de la Bahía de La Paz hasta cerca de Cabo San Lucas. Las rocas que constituyen esta zona son principalmente de tipo ígneo intrusivo del Cretácico y metamórficas del Triásico-Jurásico, ígneas intrusivas y rocas volcánicas del Terciario, así como rocas sedimentarias clásticas marinas y continentales del Plio-Cuaternario que sobreyacen a las rocas ígneas.

Edafología

El origen geológico, la litología, las condiciones climáticas y el relieve presente en el Sistema Ambiental, han determinado suelos de escaso desarrollo genético, es decir poco profundos y muy susceptibles a la remoción de sus partículas. Gran parte de los suelos de la zona presentan alto contenido de cuarzo y carbonatos al derivarse de rocas ígneas ácidas y graníticas que al intemperizarse generan suelos de textura gruesa o media, con alta permeabilidad lo que les impide retener agua o nutrientes, por lo que su fertilidad resulta baja.

Las texturas de los suelos presentes en el Sistema Ambiental, son de gruesas (arenosas) a medias (limosas) y una escasa presencia de arcillas. Los suelos con textura media semejante a los limos de los ríos presentan menos problemas de drenaje, erosión y fertilidad.

Las unidades edafológicas presentes en el Sistema Ambiental son Fluvisol arenosol (Fleuar+Areu/1), Leptosol (Lpeuli+RGeulep/1) y Regosol (Rgskpca+RGcalen/1R). El **proyecto** se desarrolla en la unidad edafológica Regosol (Rgskpca+RGcalen/1R), la cual cubre el 61.42 % de la zona. Consiste en sedimentos de rocas graníticas arena migajosa, hasta limo arenoso, poco contenido de humus. Suelo no muy profundo. Son suelos valiosos para la agricultura con una capacidad aprovechable de agua muy elevada pero muy propensa a la erosión. Dadas sus características de porosidad su capacidad de aprovechamiento de agua es limitada, pues la transporta hacia capas más profundas; por tal razón los cultivos de plantas con raíces profundas son los que tiene mayores posibilidades.

Región Hidrológica.

La superficie cubierta por el sistema ambiental se ubica Región Hidrológica: No. 6, "Baja California Sureste", cuenca La Paz-Cabo San Lucas, que incluye a los acuíferos de toda la porción suroeste de BCS, desde Bahía Concepción hasta Cabo San Lucas. La región se caracteriza por presentar condiciones de régimen de lluvias en verano con valores altos de precipitación en la zona serrana. Los escurrimientos superficiales son de tipo intermitente que generalmente desaparecen por infiltración hacia la planicie costera. Las principales corrientes superficiales ocurren a través de los arroyos El Saltito, San Lázaro, El Guaje, San Miguelito, La Palma, Caduaño, Boca de La Sierra, El Guayparín y El Peyote, todos afluentes del Arroyo El Saltito, que drena la cuenca hasta desembocar finalmente al mar. En general el patrón de drenaje presenta

"The Cliff"

Grupo Baja Cass, S. A. de C. V.

Edificio "Ing. Víctor Alfredo Bermúdez Almada", Melchor Ocampo No. 1045, Col. Centro, C. P. 23000, La Paz, Baja California Sur

Tel: (612) 123 93 00

www.gob.mx/semarnat

IA.080/2024

Página 15 de 41



2024
Felipe Carrillo
PUERTO
MEMBRADO DEL PUEBLO (CAMBIO)
PROYECTO DE LEY DE INICIATIVA
DEL PUEBLO



variaciones relacionadas con la litología y la topográfica, predominan los patrones paralelos, subparalelos y dendrítico.

Hidrología superficial

Su morfometría la limita el parteaguas con un perímetro de 184 km, el cual enmarca un área de 1,275 km² en forma de embudo con su mayor amplitud hacia la parte media con 40 km y menor en su desembocadura con 4.5 km. La red hidrográfica está integrada por un drenaje denso de régimen intermitente, de tipo dendrítico subparalelo, que de acuerdo a la estructura de bifurcación y distribución espacial de Horton-Strahler, corresponde a una cuenca exorreica de sexto orden. Su corriente principal tiene un recorrido aproximado de 25 km, iniciando en la Sierra Alta (Cerro El Zorrillo) a 880 msnmm. En sus primeros 14 km la corriente es de tercer a quinto orden, presenta pendiente de pronunciada a moderada con dirección noroeste-sureste hasta alcanzar la cota de los 140 msnmm, a cuyo tramo se le conoce como arroyo Salto Seco.

Hidrología subterránea

El acuífero en el cual se encuentra el área de influencia es de tipo libre y está constituido, en su porción superior, por sedimentos aluviales y fluviales depositados tanto en los subálveos de los arroyos Arroyo Seco, Migriño, como a lo largo del arroyo Salto seco, así como conglomerados y areniscas. La porción inferior está conformada por las rocas ígneas y metamórficas que presentan fracturamiento y alteración. En conjunto los materiales presentan buena permeabilidad. La recarga que recibe el acuífero procede de la infiltración directa de la lluvia, así como por la infiltración del agua superficial que escurre a través del arroyo Salto seco y sus tributarios. Aunque el valor de la precipitación pluvial media anual no es muy alto, la presencia ocasional de fenómenos ciclónicos como huracanes, tormentas y depresiones tropicales, así como las lluvias de temporada, tienen un efecto muy importante sobre la recarga subterránea del acuífero, siendo evidente en muchos casos la rápida recuperación de los niveles del agua subterránea.

El **proyecto** se localiza en la unidad geohidrológica Material no consolidado con posibilidades altas, el cual abarca el 56.69% del sistema ambiental, esta unidad es estructurada en su mayoría por gravas y arenas que confieren alta porosidad y permeabilidad.

C). ASPECTOS BIÓTICOS.

Flora

De acuerdo con la **MIA-P** del **proyecto**, los grupos de vegetación forestal que se encuentran en el polígono del **proyecto**, corresponden a matorral sarcocaula, selva baja caducifolia y pastizal inducido.

Edificio "Ing. Víctor Alfredo Bermúdez Almada", Melchor Ocampo No. 1045, Col. Centro, C. P. 23000, La Paz, Baja California Sur.

"The Cliff"

Grupo Baja Cass, S. A. de C. V.





En la siguiente tabla se muestra el listado de flora silvestre presente en el sitio del **proyecto**, indicando su categoría de riesgo en la NOM-059-SEMARNAT-2010.

Nombre común	Nombre científico	Categoría de riesgo en la NOM-059-SEMARNAT-2010	Distribución
Guajillo	<i>Acaciella angustissima</i>	-	-
Pimentilla	<i>Adelia virgata</i>	-	-
Chocolatillo	<i>Bourreria sonora</i>	-	-
Copal	<i>Bursera epinnata</i>	-	-
Torote rojo	<i>Bursera microphylla</i>	-	-
Palo colorado	<i>Colubrina triflora</i>	-	-
Vara prieta	<i>Cordia parvifolia</i>	-	-
Ciruelo	<i>Cyrtocarpa edulis</i>	-	-
Biznaga	<i>Ferocactus townsendianus</i>	Amenazada	-
Palo adán	<i>Fouquieria digueti</i>	-	-
Algodón de davidson	<i>Gossypium davidsonii</i>	Protección especial	Endémica
Salvia	<i>Hyptis laniflora</i>	-	-
Rama prieta	<i>Indigofera nelsonii</i>	-	-
Lomboy	<i>Jatropha cinerea</i>	-	-
Palo blanco	<i>Lysiloma candida</i>	-	-
Viejito	<i>Mammillaria dioica</i>	Protección especial	Endémica
Malvarosa	<i>Melochia tomentosa</i>	-	-
Celosa (uña de gato)	<i>Mimosa distachya</i>	-	-
Choya pelona	<i>Opuntia cholla</i>	-	-
Cardón	<i>Pachycereus pringlei</i>	-	-
Mariola	<i>Solanum hindsianum</i>	-	-
Stachys	<i>Stachys tenerrima</i>	-	-
Pitaya agria	<i>Stenocereus gummosus</i>	-	-
Pitaya dulce	<i>Stenocereus thurberi</i>	-	-
Violeta	<i>Stenotis arenaria</i>	-	-
Caballo del desierto-verdolaga	<i>Trianthema portulacastrum</i>	-	-

Fauna

No se registraron especies de fauna en el área del **proyecto**, por lo que se presentan las especies de fauna reportadas para el sistema ambiental, según los antecedentes bibliográficos.

A continuación se enlistan las especies de mastofauna registrados para la zona donde se localiza el sitio del **proyecto**, así como su categoría de riesgo y distribución, conforme a lo señalado en la NOM-059-SEMARNAT-2010:

Nombre común	Nombre científico	Categoría de riesgo en la NOM-059-SEMARNAT-2010	Distribución
Juancito	<i>Ammospermophilus leucurus</i>	-	-
Ratón de abazones del Cabo	<i>Chaetodipus ammophilus</i>	Protección especial	Endémico
Ratón de abazones arenoso	<i>Chaetodipus siccus</i>	Amenazada	Endémico
Lince americano	<i>Lynx rufus</i>	-	-
Murciélago sudcaliforniano	<i>Myotis peninsularis</i>	-	-
Musaraña desértica nortea	<i>Notiosorex crawfordi</i>	Amenazada	-
Venado bura	<i>Odocoileus hemionus</i>	-	-
Ardillón de Baja California	<i>Ostospermophilus beecheyi subsp. atricapillus</i>	-	-
Borrego cimarrón	<i>Ovis canadensis</i>	Protección especial	-
Puma	<i>Puma concolor</i>	-	-
Tlalcoyote	<i>Taxidea taxus</i>	Amenazada	-

"The Cliff"

Grupo Baja Cass, S. A. de C. V.

Edificio "Ing. Víctor Alfredo Bermúdez Almada", Melchor Ocampo No. 1045, Col. Centro, C. P. 23000, La Paz, Baja California Sur.

Tel: (612) 123 93 00

www.gob.mx/semarnat

IA.080/2024

Página 17 de 41





A continuación se enlistan las especies de herpetofauna registrados para la zona donde se localiza el sitio del **proyecto**, así como su categoría de riesgo y distribución, conforme a lo señalado en la NOM-059-SEMARNAT-2010:

Nombre común	Nombre científico	Categoría de riesgo en la NOM-059-SEMARNAT-2010	Distribución
Huico de la isla Cerralvo	<i>Aspidoscelis ceralbensis</i>	Protección especial	Endémica
Huico de la isla San José	<i>Aspidoscelis danheimae</i>	Amenazada	Endémica
Huico de la isla Espíritu Santo	<i>Aspidoscelis espiritensis</i>	Amenazada	Endémica
Huico de los Cabos	<i>Aspidoscelis maximus</i>	Protección especial	Endémica
Lagartija topo cinco dedos	<i>Bipes biporus</i>	Protección especial	Endémica
Cachora arenera	<i>Callisaurus draconoides</i>	Amenazada	-
Tortuga caguama	<i>Caretta caretta</i>	Peligro de extinción	-
Tortuga prieta	<i>Chelonia mydas</i>	Peligro de extinción	-
Gecko Bandeado del Noroeste	<i>Coleonyx variegatus</i>	Protección especial	-
Cascabel de Baja California	<i>Crotalus enyo</i>	Amenazada	Endémica
Cascabel peninsular	<i>Crotalus mitchellii</i>	Protección especial	-
Cascabel de diamantes rojos	<i>Crotalus ruber</i>	Protección especial	-
Cascabel de pradera	<i>Crotalus viridis</i>	Protección especial	-
Iguana de palo	<i>Ctenosaura hemilopha</i>	Protección especial	Endémica
Tortuga laúd	<i>Dermochelys coriacea</i>	Peligro de extinción	-
Tortuga carey	<i>Eretmochelys imbricata</i>	Peligro de extinción	-
Tortuga Golfina	<i>Lepidochelys olivacea</i>	Peligro de extinción	-
Culebra chirrionera roja	<i>Masticophis flagellum</i>	Amenazada	-
Lagartija de piedra sudcaliforniana	<i>Petrosaurus thalassinus</i>	Protección especial	Endémica
Salamanquesa de Cabo San Lucas	<i>Phyllodactylus unctus</i>	Protección especial	Endémica
Salamanquesa del Cabo	<i>Phyllodactylus xanti</i>	Protección especial	Endémica
Chachuala del noroeste	<i>Sauromalus ater</i>	Protección especial	-
Lagartija espinosa de la Isla Cerralvo	<i>Sceloporus grandaevus</i>	Amenazada	Endémica
Lagartija espinosa de Hunsaker	<i>Sceloporus hunsakeri</i>	Amenazada	Endémica
Lagartija espinosa del Cabo	<i>Sceloporus licki</i>	Amenazada	Endémica
Lagartija espinosa peninsular	<i>Sceloporus zosteromus</i>	Protección especial	Endémica
Culebra arenera manchada	<i>Sonora straminea</i>	-	-
Culebra de agua de dos rayas	<i>Thamnophis hammondi</i>	Amenazada	-
Cachora de Árbol Cola Negra	<i>Urosaurus nigricaudus</i>	Amenazada	Endémica
Lagartija de mancha lateral norteña	<i>Uta stansburiana</i>	Amenazada	-

A continuación se señalan las especies de ornitofauna registradas para la zona donde se localiza el sitio del **proyecto**, así como su categoría de riesgo y distribución, conforme a lo señalado en la NOM-059-SEMARNAT-2010:

Nombre común	Nombre científico	Categoría de riesgo en la NOM-059-SEMARNAT-2010	Distribución
Gavilán de Cooper	<i>Accipiter cooperii</i>	Protección especial	-
Gavilán Pecho Canela	<i>Accipiter striatus</i>	Protección especial	-
Águila real	<i>Aquila chrysaetos</i>	Amenazada	-
Aguililla aura	<i>Buteo albonotatus</i>	Protección especial	-
Aguililla Alas Anchas	<i>Buteo platypterus</i>	Protección especial	-
Aguililla de Swainson	<i>Buteo swainsoni</i>	Protección especial	-
Aguililla Negra Menor	<i>Buteogallus anthracinus</i>	Protección especial	-
Pato real	<i>Cairina moschata</i>	Peligro de extinción	-
Playero semipalmado	<i>Calidris pusilla</i>	-	-
Chorlo nevado	<i>Charadrius nivosus</i>	Amenazada	-
Garza rojiza	<i>Egretta rufescens</i>	Peligro de extinción	-
Halcón peregrino	<i>Falco peregrinus</i>	Protección especial	-
Mascarita Bajacaliforniana	<i>Geothlypis beldingi</i>	Peligro de extinción	Endémico
Chipe Lores Negros	<i>Geothlypis tolmiei</i>	Amenazada	-
Águila cabeza blanca	<i>Haliaeetus leucocephalus</i>	Peligro de extinción	-

"The Cliff"

Grupo Baja Cass, S. A. de C. V.

Edificio "Ing. Víctor Alfredo Bermúdez Almada", Melchor Ocampo No. 1045, Col. Centro, C. P. 23000, La Paz, Baja California Sur.

Tel: (612) 123 93 00

www.gob.mx/semarnat

IA.080/2024

Página 18 de 41



Paño negro	<i>Hydrobates melania</i>	-	-
Junco Sudcaliforniano	<i>Junco bairdi</i>	Protección especial	Endémica
Verdugo americano	<i>Lanius ludovicianus</i>	-	-
Gaviota plumiza	<i>Larus heermanni</i>	Protección especial	Endémica
Gaviota Bajacaliforniana	<i>Larus livens</i>	Protección especial	Endémica
Aguililla rijnegra	<i>Parabuteo unicinctus</i>	Protección especial	-
Perlita californiana	<i>Polioptila californica</i>	-	-
Pardela mexicana	<i>Puffinus opisthomelas</i>	Peligro de extinción	Endémica
Rascón Cara Gris	<i>Rallus limicola</i>	Amenazada	-
Rascón Costero del Pacífico	<i>Rallus obsoletus</i>	Peligro de extinción	Endémica
Charrán mínimo	<i>Sternula antillarum</i>	Protección especial	-
Bobo Patas Azules	<i>Sula nebouxii</i>	Protección especial	-
Mérgulo de Craveri	<i>Synthliboramphus craveri</i>	Peligro de extinción	Endémica
Zambullidor menor	<i>Tachybaptus dominicus</i>	Protección especial	-
Charrán elegante	<i>Thalasseus elegans</i>	Protección especial	Endémica

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

1. Generación de emisiones de polvos y partículas debido al movimiento de tierra y construcción del **proyecto**.
2. La remoción de vegetación durante la preparación del sitio, disminuirá el hábitat de especies y diversidad vegetal, así como para la fauna silvestre.
3. La maquinaria, la presencia de personas y la eliminación del hábitat, obligara a especies de fauna a desplazarse hacia sitios con mayor grado de conservación.
4. Tanto el relieve propio de las áreas en que las que se realizará la construcción de infraestructura, como las características originales del suelo se verán afectadas con el despalme, la nivelación, así como por la construcción de la infraestructura, lo que impermeabilizará de manera permanente el suelo.
5. Afectación al material geológico por la eliminación puntual de los horizontes del suelo debido a excavaciones para el desarrollo del **proyecto**.
6. Consumo de energía eléctrica por el uso de la maquinaria requerida para la construcción.
7. La operación de maquinaria, generará gases de efecto invernadero, impactando la calidad del aire por la emisión de partículas, emisión de CO₂ de la maquinaria, así como emisión de ruido.
8. Derrames de hidrocarburos u otros residuos sólidos y líquidos que pudieran ocasionar la contaminación del suelo y afectar la calidad del agua subterránea.
9. Erosión hídrica por la eliminación de la vegetación del predio y la remoción de la primer capa del suelo para la nivelación.
10. Erosión eólica por la actividad de vehículos asociados al **proyecto** y actividades de construcción.
11. El paisaje original (actual) del predio, se encontrará en constante cambio, por el retiro de la vegetación, el despalme, la obra civil, los acabados y finalmente con la integración de ejemplares de flora en las áreas verdes o ajardinados del **proyecto**.

"The Cliff"

Grupo Baja Cass, S. A. de C. V.

Edificio "Ing. Víctor Alfredo Bermúdez Almada", Melchor Ocampo No. 1045, Col. Centro, C. P. 23000, La Paz, Baja California Sur.

Tel: (612) 123 93 00

www.gob.mx/semarnat

IA.080/2024

Página 19 de 41





12. Disminución de la superficie de infiltración del agua y la superficie de recarga del acuífero
13. Generación de residuos sólidos domésticos, urbanos y de manejo especial.
14. Posible contaminación al suelo por mal manejo de residuos domésticos o sanitarios.
15. Generación de aguas residuales por el uso de baños portátiles.
16. La generación de aguas residuales aumentará conforme se incremente la actividad del **proyecto**, por el uso del agua de los habitantes.
17. Riesgo por infiltración o desbordamiento. Posible contaminación del acuífero, debido al mal manejo de residuos domésticos o sanitarios.
18. El volumen de agua usada por el **proyecto** será considerable, pero será mitigada por el uso de aguas tratadas para áreas verdes.
19. Posibles generación de olores por el funcionamiento de la PTAR.
20. Generación de ruido por el funcionamiento de las PTAR.
21. Durante la operación de la PTAR se pueden generar fauna nociva.

E). MEDIDAS PREVENTIVAS Y DE MITIGACIÓN DE LOS IMPACTOS AMBIENTALES PROPUESTOS POR LA PROMOVENTE

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

F). DICTAMEN TÉCNICO.

De acuerdo con lo establecido en la **MIA-P** y dadas las características del **proyecto**, se prevé que se ocasionarán impactos ambientales factibles de ser compensados y/o mitigados. En este sentido, los impactos ambientales más significativos que ocasionará el desarrollo del **proyecto** y que fueron identificados por la **promovente**, se generarán durante las etapas de preparación del sitio y construcción del **proyecto**.

Que el segundo párrafo del artículo 35 de la Ley General del Equilibrio Ecológico y la Protección al Ambiente, establece que para la autorización de las obras y actividades a que se refiere el artículo 28 de la misma Ley, la Secretaría se sujetará a lo que establezcan los programas de desarrollo urbano y de ordenamiento ecológico del territorio y las demás disposiciones jurídicas que resulten aplicables.

Que conforme a Programa de Ordenamiento Ecológico del Municipio de Los Cabos (POE LC), el sitio del **proyecto** se ubica en la Unidad de Gestión Ambiental (UGA) **T-16**, la cual presenta política de conservación, apta para turismo de densidad bruta hasta 10 ctos/ha y usos conservacionistas de baja densidad y poca demanda al ambiente. Entre los criterios ecológicos aplicables destacan el **A1: Los desarrollos turísticos proyectados en las unidades T-1, T-2, T-3, T-4, T-**

"The Cliff"

Grupo Baja Cass, S. A. de C. V.

Edificio "Ing. Víctor Alfredo Bermúdez Almada", Melchor Ocampo No. 1045, Col. Centro, C. P. 23000, La Paz, Baja California Sur.





5, T-6, T-7, T-13, T-14, T-15, T-16, T-17 y T-18 deberán asegurar su propio abasto de agua y el de los núcleos de población que generen, sin menoscabo del recurso para las localidades aledañas, preferentemente para ello el establecimiento en las plantas desalinadoras u otras tecnologías de aprovechamiento de agua; B1: Incluir dentro de las normas para los permisos de construcción del municipio, el requisito de utilizar técnicas de generación y ahorro de agua potable; B2: Aplicar un sistema tarifario preferencial por categoría de usuario y volumen de consumo, que fomente el ahorro y el uso eficiente del recurso con base en la normatividad municipal; F3: La vegetación nativa deberá conservarse selectivamente y usarse preferentemente en las áreas verdes de las construcciones **F7**: No deberá permitirse el desarrollo en áreas inundables o parcialmente inundables; H2: En las zonas de conservación y preservación se deberá mantener o mejorar el funcionamiento de los procesos naturales que permitan la captación de agua; H4: Se deberán tomar las medidas pertinentes para preservar la biodiversidad en las zonas de conservación y preservación; H5: En las zonas de conservación y preservación se deberán realizar evaluaciones de impacto ambiental y evaluaciones de riesgo en las modalidades que establezcan las autoridades competentes y a las recomendaciones que establece este documento; I4: En las áreas no construidas se deberá mantener la cubierta vegetal original y en los espacios abiertos construidos, la correspondiente a los estratos de arbóreo y arbustivo; **I6**: No deberá permitirse el desarrollo de áreas inundables o parcialmente inundables si causan un impacto negativo y si no cuentan con las obras de protección necesarias; I8: Deberán mantenerse y protegerse las áreas de vegetación que permitan la recarga de acuíferos; I9: Se procurará que en el diseño de la pavimentación se permita la filtración del agua al subsuelo; I12: Solo podrán desmontarse las áreas necesarias para las construcciones y caminos de acceso, de conformidad al avance del **proyecto**; I16: Deberá procurarse que el drenaje pluvial y sanitario sean separados, I19: En las actividades de desmonte no deberá hacerse uso del fuego, I20: Deberá prohibirse el uso de explosivos en zonas de anidación, refugio y reproducción de fauna silvestre.

Que en favor de dar cumplimiento a los criterios ecológicos A1 y B1 de la UGA T-16, establecido en el POE LC, la **promovente**, deberá implementar la Planta de Tratamiento de Aguas Residuales propuesta para el **proyecto**, en favor de que permita obtener la calidad de agua tratada para reutilizarla en áreas verdes o servicios sanitarios, con la finalidad de reducir el consumo de agua potable.

Que conforme al Atlas Nacional de Riesgos por Inundación y al Atlas de Riesgo y Vulnerabilidad al Cambio Climático del Municipio de Los Cabos, B.C.S., el sitio del **proyecto** presenta un índice de inundabilidad que cubre la porción Este del del polígono general, a partir de un periodo de retorno de 50 años. Lo cual representa un riesgo para la infraestructura y seguridad del **proyecto**, además de un riesgo por contaminación al mar por posible vertimiento de aguas negras, así como estructuras o residuos sólidos que conformen el **proyecto**. Al respecto, la **promovente** propone como medida de mitigación la construcción de una barda perimetral en el sitio del **proyecto**. Sin embargo, no presenta descripción ni ubicación de dichas obras, o

"The Cliff"

Grupo Baja Cass, S. A. de C. V.

Edificio "Ing. Víctor Alfredo Bermúdez Almada", Melchor Ocampo No. 1045, Col. Centro, C. P. 23000, La Paz, Baja California Sur.

Tel: (612) 123 93 00

www.gob.mx/semarnat

IA.080/2024

Página 21 de 41



2024
Felipe Carrillo
PUERTO
SECRETARÍA DE MEDIO AMBIENTE Y RECURSOS NATURALES



sustento con base el cual garantice que dicha obra de protección será suficiente para garantizar la mitigación del riesgo por inundación presente en el sitio, o en su defecto, dictamen de aprobación por la autoridad correspondiente.

La **promovente** solicitó una vigencia de 10 años para la etapa de preparación de sitio y construcción del **proyecto**, así como 50 años para la etapa de operación y mantenimiento. Sin embargo, considerando el riesgo por inundación para un periodo de retorno de 50 años, antes señalado, y en función de dar cumplimiento a los criterios ecológicos F7 e I6 de la UGA T-16, establecido en el POE LC, se le otorgará una vigencia de 3 años, para la etapa de preparación de sitio y construcción del **proyecto** y 40 para la etapa de operación y mantenimiento, siempre y cuando sea aprobada la obra de protección o drenaje pluvial por la autoridad correspondiente, conforme a lo previsto por el artículo 131 del Reglamento de la Ley de Aguas Nacionales y conforme al riesgo por inundación señalado en el Atlas Nacional de Riesgos.

Que conforme a la zonificación secundaria de la segunda actualización del Plan Director de Desarrollo Urbano San José del Cabo – Cabo San Lucas 2040 (PDU SJC-CSL 2040), el uso de suelo destinados para el polígono general del sitio del **proyecto** corresponde a Mixto Moderado (MM), para el cual se debe considerar los siguientes criterios: En usos habitacionales se permite una densidad neta de 90 viv/Ha y vecinal de 62 viv/Ha. Zona que puede integrar uso comercial, servicios, talleres de oficios, equipamiento y vivienda en menor proporción. Este uso se relaciona con vialidades primarias y secundarias. Se deberá cumplir con las condicionantes marcadas en la tabla de compatibilidad de giros usos de suelo y otros que se anexan. Los terrenos para estos locales contarán con un mínimo de 300 m² de superficie. Todos los lotes tendrán un frente de cuando menos 12 m. La superficie máxima de ocupación (C.O.S.) será de 0.6 veces el área total del lote. Las edificaciones podrán tener como máximo una superficie construida (C.U.S.) equivalente a 1.8 veces la superficie del lote. Las restricciones de construcción se establecen de 6 m en todo el frente del lote, 10 m de existir colindancias con la Zona Federal y 20% del frente de lote como restricciones laterales (10% en cada lado), en ningún caso, las restricciones laterales totales serán mayores a 24 m. Los requerimiento mínimos de estacionamiento se deberán cumplir con la normatividad de estacionamiento según tabla de estacionamientos. La altura será de 4 niveles con una cota máxima de 14 m a nivel lecho superior de losa y con una altura máxima de pretil de 1.2 m se tomara de acuerdo a la topografía del terreno. En caso de losas inclinadas el nivel máximo será de 15.2 m de altura, sin exceder la altura máxima establecida. Se deberá tener como mínimo un 20% del área de terreno como área permeable. Equipamiento urbano de Centro Vecinal sujeto a las Normas Oficiales específicas de cada equipamiento. La construcción de estacionamiento en sótanos, primer y segundo nivel no se consideran dentro de los cálculos del C.O.S. Sí serán tomados como parte de los niveles de construcción a excepción del sótano como incentivo por permitir mayor superficie.

"The Cliff"

Grupo Baja Cass, S. A. de C. V.

Edificio "Ing. Víctor Alfredo Bermúdez Almada", Melchor Ocampo No. 1045, Col. Centro, C. P. 23000, La Paz, Baja California Sur.





Que conforme a la tabla de compatibilidad de usos de suelo, el uso habitacional plurifamiliar de 51 a 250 viviendas se encuentra como uso condicionado para el uso de suelo MM, sujeto a las condicionantes: 2. Utilizar características de densidad de H4 o menor, 8. Estudio de impacto Vial y Estacionamiento, 9. Estudio de Impacto Urbano, 10. Estudio justificativo de viabilidad en infraestructura y 16. Factibilidad del agua por parte de OOMSAPAS. Además de permitir el uso condicionado de saunas, masajes corporales, salas de belleza, peluquería, bar, gimnasio, centros de acondicionamiento físico privados, albercas y pistas deportivas al aire libre.

En relación a la condicionante 2, conforme a la tabla 160: Vivienda Plurifamiliar establece para el uso habitacional H-4 una densidad neta de 90 viv/ha, una densidad vecinal de 62 viv/ha y una densidad de 248 hab/ha, en base a la densidad vecinal y un índice de ocupación de 4 personas por vivienda.

Que la **promovente** señala en la **MIA-P** del **proyecto** y su información adicional que el polígono general del mismo tiene una superficie total de 7,762.694 m². Sin embargo, conforme a la copia del contrato de compraventa, Escritura 5704, volumen 133, por medio de la cual la **promovente** adquiere el inmueble Lote 1 parcela 268 Z6 P1/3, con clave catastral 402-086-023-001, se indica que el predio cuenta con una superficie total de 7,736.1669 m². Debido a dicha inconsistencia de información, se consideraron para la presente Resolución, los datos contenidos en el contrato de compraventa, escritura 5704, volumen 133, presentado como anexo a la **MIA-P**, por la **promovente**.

Que el **proyecto** tiene como objetivo el establecimiento de condominios con fines turísticos, distribuidos en tres edificios de 4 niveles, además contará con una torre de amenidades principal de 4 niveles que contará con bar de deportes, área de bocadillos, sala de juegos, alberca semi-olímpica, jacuzzi, alberca infantil, bar, zona de descanso, bodega, sala de espera, spa, sala de vapor, salón de belleza, sauna, cabina de masaje, recepción, sala de estar, sala de usos múltiples, salón de yoga, gimnasio, bar, área de comida, asoleadero, alberca, jacuzzi, sanitarios, vestidores y regaderas. Asimismo, contará con una torre de central de amenidades de 1 nivel que contará con entrada principal, caseta de vigilancia, recepción, sala de espera, área de administración, sala juntas y trabajo. Además el **proyecto**, contará con andadores internos, áreas de uso común, áreas verdes, áreas de juego, mini golf, cancha de pickle ball, así como un sótano con estacionamiento, bodegas, cuartos de maquinas, planta de emergencia, cuarto frío para almacenamiento de los residuos sólidos urbanos, cisternas, y plantas de tratamientos de aguas residuales. Por lo anteriormente descrito, el **proyecto**, se ajusta a los usos permitidos para el uso de suelo Mixto Moderado, conforme a la tabla de compatibilidad de usos permitidos para dicho uso de suelo, establecido en el PDU SJC-CSL 2040.

Que el **proyecto** contará con una superficie total de 7,736.1669 m², sin embargo, la superficie de desplante y superficie total de construcción en sus diferentes niveles señalada por la

"The Cliff"

Grupo Baja Cass, S. A. de C. V.

Edificio "Ing. Víctor Alfredo Bermúdez Almada", Melchor Ocampo No. 1045, Col. Centro, C. P. 23000, La Paz, Baja California Sur.

Tel: (612) 123 93 00

www.gob.mx/semarnat

IA.080/2024

Página 23 de 41



2024
FELIPE CARRILLO
PUERTO



promovente, presenta inconsistencias a lo largo de la descripción del **proyecto**. Lo anterior, toda vez que, en las tablas II.4, 2 y 3 de su información adicional, menciona inconsistencias y contradicciones en la superficie de desplante, así como en la superficie total de construcción en sus diferentes niveles. Dichas inconsistencias, resultan en un cálculo impreciso para el establecimiento del Coeficiente de Ocupación de Suelo (C.O.S) y el Coeficiente de Uso de Suelo (C.U.S), cuyos valores son necesarios para dar cumplimiento a los criterios establecidos en el PDU SJC-CSL 2040.

Además de lo antes mencionado, el **proyecto** pretende contar con un total de 80 departamentos de 2 y 3 recámaras, dando un total de 205 recámaras, representando una densidad de vivienda de 103 viv/ha. Por lo que, el **proyecto**, en los términos establecidos, excede la densidad máxima permitida de 90 viv/ha, para el uso de suelo MM, establecido en el PDU SJC-CSL 2040.

Por tanto, en posibilidad de dar cumplimiento con los criterios establecidos para el uso de suelo Moderado Mixto (MM) del PDU SJC-CSL 2040, el **proyecto** NO deberá sobrepasar una superficie de desplante de 4,641 m² y deberá contar con un mínimo de 3,095.17 m² de área permeable sin sellamiento y sin construcción, lo anterior, en función de garantizar el cumplimiento del C.O.S. de 0.6 y dar cumplimiento área permeable establecida, que deberá ser de al menos al mínimo del 20%. Asimismo NO deberá sobrepasar una superficie total de construcción en sus diferentes niveles de 13,925 m², en función de mantener un C.U.S. de 1.8. De igual manera, deberá reducir el número de departamentos a un total de 69, para dar cabal cumplimiento a la densidad neta máxima permitida de 90 viv/ha, además de mantener una densidad máxima de 248 hab/ha.

Que el sitio del **proyecto** se ubica sobre el acuífero Cabo San Lucas (317), el cual presenta un déficit de -24.069610 hm³/año de disponibilidad media anual de agua subterránea, conforme a lo publicado en el Diario Oficial de la Federación el 09 de noviembre de 2023. En relación a lo anterior, la **promovente** señala que, para la etapa de preparación del sitio y construcción del **proyecto**, el abastecimiento del agua se llevará acabo por medio de contratación de permisionarios de pipas, por tanto, debido a que el recurso del agua no solo se encuentra limitado en el sitio donde se ubica el **proyecto**, si no que presenta también un déficit, se vuelve un factor limitante para el desarrollo del mismo. Por tal motivo el inicio de obras del **proyecto**, estará condicionado a que la **promovente** presente la Carta de Factibilidad emitida por el Organismo Operador Municipal del Sistema de Agua Potable, Alcantarillado y Saneamiento de Los Cabos (OOMSAPAS), conforme a lo señalado en el oficio DG/0541/08/2022 del 11 de agosto de 2022, anexo a la información adicional presentada por la promovente, en la cual demuestre que cuenta con el volumen de agua necesario para abastecer el desarrollo del **proyecto** durante las etapas de preparación del sitio y construcción.

"The Cliff"

Grupo Baja Cass, S. A. de C. V.

Edificio "Ing. Víctor Alfredo Bermúdez Almada", Melchor Ocampo No. 1045, Col. Centro, C. P. 23000, La Paz, Baja California Sur.

Tel: (612) 123 93 00

www.gob.mx/semarnat

IA.080/2024

Página 24 de 41



2024
Felipe Carrillo
PUERTO
GOBIERNO DEL ESTADO DE BAJA CALIFORNIA SUR



Por lo anterior y de acuerdo con la ubicación, dimensiones, características o 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 realice en cumplimiento a los Términos y Condicionantes establecidos 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 oficio para evitar o reducir al mínimo los efectos negativos sobre el ambiente.

Por las consideraciones de hecho y de derecho anteriormente expuestas, así como del análisis de los documentos que obran en el expediente, es de señalarse, que la **MIA-P**, del **proyecto** promovido por Grupo Baja Cass, S. A. de C. V., por conducto de su apoderado legal el C. Edgar Nader Sucar, la **promovente**, se autoriza condicionadamente, para estar en posibilidad de cumplir con los requisitos que para tal efecto exige la normatividad aplicable al caso en el estudio. Además, al aplicar las medidas de prevención y mitigación, las obras y/o actividades del **proyecto**, no influirán de manera adversa y significativa en la calidad del sistema ambiental, no afectarán de manera significativa a las especies de flora y fauna con alguna categoría de riesgo, ni a la vegetación que sirva como zona de anidación, refugio y reproducción para la fauna silvestre. Toda vez que la maquinaria a utilizarse deberá encontrarse dentro de los rangos permitidos por las Normas Oficiales Mexicanas, esta Oficina de Representación Federal considera que dichas actividades son factibles de desarrollarse en el sitio propuesto siempre y cuando la **promovente** se sujete a las medidas de prevención, mitigación y compensación señaladas en la **MIA-P**, sus anexos, e información adicional, así como al cumplimiento de los términos y condicionantes de la presente Resolución, para minimizar los impactos ambientales adversos que puedan ocasionarse sobre los componentes ambientales del área de influencia del **proyecto**. Por lo que, en el ejercicio de sus atribuciones, esta Oficina de Representación determina que el **proyecto**, objeto de la evaluación que se dictamina, **es ambientalmente viable**, debiéndose sujetar a los siguientes:

TÉRMINOS

PRIMERO. SE AUTORIZA DE MANERA CONDICIONADA, realizar el cambio de uso de suelo en áreas forestales, así como en selvas y zonas áridas en un la totalidad del área del predio, para la construcción, operación y mantenimiento de un desarrollo inmobiliario en ecosistema costero, consistente en 3 edificios de cuatro niveles, para el establecimiento de condominios con fines turísticos amenidades, servicios urbanos e infraestructura de apoyo, a desarrollarse en una superficie total de 7,736.1669 m², en el lote 1, de la parcela 268 Z6 P 1/3, con clave catastral 402-086-023-001, en el Ejido Cabo San Lucas, Delegación de Cabo San Lucas, Municipio de Los Cabos, Baja California Sur.

"The Cliff"

Grupo Baja Cass, S. A. de C. V.

Edificio "Ing. Víctor Alfredo Bermúdez Almada", Melchor Ocampo No. 1045, Col. Centro/ C. P. 23000, La Paz, Baja California Sur.



El polígono general del **proyecto** se encuentra delimitado por las siguientes coordenadas UTM:

Polígono general del proyecto		
Vértice	X	Y
1	614944.26	2533947.76
2	614941.87	2534132.36
3	614858.68	2534061.75
Superficie total= 7,736.1669 m ²		

La distribución superficies autorizadas que conforman al **proyecto** será la siguiente:

Descripción	Dimensiones / unidades
Superficie para cambio de uso de suelo en terrenos forestales	7,736.1669 m ²
Superficie total de desplante o construcción en planta baja	4,641 m ²
Superficie total de construcción en sus diferentes niveles	13,925 m ²
Área permeable	3,095.1669 m ²
Número máximo de viviendas	69 departamentos
Profundidad máxima de planta semi-sótano	1.98 m bajo nivel de calle

Las características de las obras que conforman al **proyecto** son las siguientes:

Tipo de obra	Niveles	Elementos que lo conforman	Superficie de desplante m ² (construcción en planta baja)
Torre 1	4 niveles y semi-sótano	Condominios, PTAR	4,641
Torre 2	4 niveles	Condominios, PTAR	
Torre 3	4 niveles	Condominios, PTAR	
Torre central de amenidades	Planta baja	Entrada principal con caseta de vigilancia	
		Recibidor del residencial	
		Sala de espera, Área de administración	
		Sala de juntas, Sala de trabajo	
	Nivel 1	Recepción con bodega, Sala de espera	
		Spa, Salón de vapor	
		baños y armario/vestidor para damas	
		baños y armario/vestidor para caballeros	
	Nivel 2	Salón de belleza, Sauna	
		3 vestidores, regaderas, 3 cabinas de masaje	
Torre de amenidades principal	Planta Baja	Recepción, Sala de estar, Salón de usos múltiples	-
		Salón de yoga, Gimnasio, Sanitarios	
		Bar, Área de comida, Asoleadero, Alberca	
		Jacuzzi, Sanitarios	
Áreas comunes y mantenimiento	Planta Semi-Sótano	Bar de deportes, área de bocadillos y sala de juego, Jacuzzi, bar	
		Asoleadero y regaderas, Zona de descanso, bodega	
		Alberca semi olímpica, Alberca infantil	
		89 cajones de estacionamiento	
Áreas comunes	Planta Baja	80 bodegas, bodegas de mantenimiento	
		4 cuartos de máquinas, 1 planta de emergencia	
		1 cuarto frío para el almacenamiento de los residuos sólidos urbanos,	
		4 cisternas para almacenamiento de agua.	
Áreas comunes	Planta Baja	Área común, área de descanso	
		Área infantil, Áreas verdes y ajardinadas	
		Andadores, pasillos principales	
		Área recreativa para niños, Área de juegos	
Áreas comunes	Planta Baja	Cancha de pickle ball, Mini golf	
		Áreas verdes y ajardinadas	

"The Cliff"

Grupo Baja Cass, S. A. de C. V.

Edificio "Ing. Víctor Alfredo Bermúdez Almada", Melchor Ocampo No. 1045, Col. Centro, C. P. 23000, La Paz, Baja California Sur.

Tel: (612) 123 93 00

www.gob.mx/semarnat

IA.080/2024

Página 26 de 41



2024
Felipe Carrillo
PUERTO
PROFESOR DE EDUCACIÓN
ALFONSO CARRILLO
DEL PUERTO



Las características de las áreas que conforman al **proyecto** son las siguientes:

- **Condominios:** Las viviendas a desarrollar en los condominios correspondientes a las Torres 1, 2 y 3, serán del tipo "departamentos" y "PH", los cuales tendrán los siguientes componentes:
 - **Departamentos:** 2 o 3 recámaras, recámara principal equipada con baño y vestidor propio, 1 baño compartido, área de lavado, cocina, sala-comedor y bodega.
 - **PH:** 2 o 3 recámaras, recámara principal equipada con baño y vestidor propio, 1 baño compartido o medio baño, área de lavado, cocina, sala-comedor, terraza privada y bodega.
- **Estacionamiento:** El **proyecto** contará con un estacionamiento para automóviles con una capacidad de 89 cajones, circulaciones horizontales y verticales, para uso de huéspedes y visitantes. Dicho estacionamiento, se construirá en la planta semi-sótano, a un máximo de profundidad de -1.08 a -1.98 m del nivel de calle.
- **Servicios urbanos:**
 - a. **Abastecimiento de agua potable.**
 - El **proyecto** contará con 4 cisternas para el almacenamiento de agua.
 - Durante la etapa de preparación del sitio y construcción la fuente de abastecimiento será mediante la contratación de permisionarios de agua potable a través del servicio de pipas. Para lo cual, la **promovente** deberá contar con un título de concesión para aprovechamiento de aguas subterráneas o superficiales, emitido por CONAGUA, del cuerpo de agua que abastecerá al **proyecto**, el cual, deberá provenir de algún acuífero que cuente con disponibilidad media anual positiva, ubicado en el área de influencia del proyecto. Mismo que deberá estar vigente, con un volumen autorizado suficiente para la demanda de agua mensual que requiera el **proyecto** durante su etapa de preparación del sitio y construcción, y que el uso señalado en la concesión, sea congruente con la actividad del **proyecto**. En caso de que el titular de la concesión para aprovechamiento de aguas subterráneas o superficiales, sea una razón social distinta a la **promovente**, además de lo anterior, deberá presentar documentación, que acredite al concesionario la factibilidad de abastecer al **proyecto** a través de pipas el volumen de agua mensuales requerido para la preparación y construcción del **proyecto**.
 - La fuente de abastecimiento durante la etapa de operación y mantenimiento será por medio de la autorización de factibilidad de servicio de agua potable a través del OOMSAPAS, por un volumen de agua potable de 1.32 L.P.S.



- b. **Planta de tratamiento de aguas residuales (PTAR).** El **proyecto** contará con 3 Plantas de Tratamiento de Aguas Residuales, una por cada torre de condominios, con tratamiento terciario para filtración y desinfección. Cada una contará con una capacidad de 30,000 litros. La **promovente** deberá garantizar que la calidad el agua tratada proveniente del **proyecto** cumpla con los límites permisibles establecidos por la NOM-001-SEMARNAT-2021, por la proximidad del **proyecto** con el mar, como un bien nacional y su riesgo de infiltración al manto freático.

Las PTAR tendrá una capacidad de al menos 30,000 litros y contará con una cisterna para almacenamiento de agua tratada de 125,000 litros. El agua tratada proveniente de las PTAR, podrá ser utilizada para el riego de áreas verdes, únicamente si cumple con los límites permisibles establecidos por la NOM-001-SEMARNAT-2021, por la proximidad del **proyecto** con el mar y su riesgo de infiltración al manto freático.

La operación de las PTAR, incluyendo su etapa de desinfección, no deberá incluir la realización de alguna actividad altamente riesgosa conforme al primer y segundo Listado de Actividades Altamente Riesgosas, publicado en el DOF el 28 de marzo de 1990 y el 04 de mayo de 1992, respectivamente.

- c. **Energía eléctrica.** El **proyecto** abastecerá de energía eléctrica a través de conexión con la red de electricidad de la Comisión Federal de Electricidad. Además, se instalará un generador de energía eléctrica de para emergencias.
- d. **Almacén de residuos.** Se establecerá un almacén temporal de residuos sólidos urbanos en la planta semi sótano, el cual estará dividido en dos secciones, una sección que constará de un cuarto frío para el almacenamiento de desechos orgánicos, y una sección de almacén cerrado para los desechos inorgánicos. Posteriormente serán retirados por prestadores de servicio autorizados hacia el sitio de disposición final.
- **Obras y actividades provisionales previstas en el proyecto.**
- a. Se instalará temporalmente una oficina móvil, una caseta de lámina para bodega y una caseta comedor.
- b. Se rentarán sanitarios portátiles, estableciendo una proporción de 1 unidad por cada 10 trabajadores.
- c. Se instalará un almacén de residuos sólidos urbanos, donde se colocarán los residuos provenientes de la construcción del **proyecto**, para posteriormente ser llevados, de forma periódica, al sitio de disposición final.
- d. Se instalará un almacén temporal de residuos peligrosos y de manejo especial, producto de la etapa de construcción del **proyecto**, los cuales serán recolectores por prestadores de servicio autorizados.



SEGUNDO. La presente autorización del **proyecto** tendrá una vigencia de **03 (tres)** años para la etapa de preparación de sitio, que consiste en el cambio de uso de suelo de terrenos forestales y construcción. La vigencia para la etapa de operación y mantenimiento será de **40 (cuarenta)** años. El primer plazo empieza a contar a partir de la firma de notificación de la presente Resolución y el segundo plazo una vez concluido el primero.

La vigencia del **proyecto** podrá ser renovada a solicitud de la **promovente**, únicamente si se demuestra que conforme al Atlas Nacional de Riesgos y al Atlas de Riesgo y Vulnerabilidad al Cambio Climático del Municipio de Los Cabos, B. C. S., no existe riesgo de inundación en el sitio del **proyecto** para el periodo de retorno por el mismo plazo que solicite ampliar la vigencia. O bien, si cuenta con una obra de drenaje pluvial, que garantice la seguridad de los habitantes y del **proyecto**, misma que deberá ser previamente autorizada por la autoridad local en la materia, conforme a lo previsto por el artículo 131 del Reglamento de la Ley de Aguas Nacionales, con su respectivo estudio hidrológico, que garantice que no existe riesgo por inundación, en un periodo de retorno por el mismo plazo que solicite ampliar la vigencia.

Además de lo anterior, para que la vigencia del **proyecto** pueda ser renovada a solicitud de la **promovente**, deberá acreditar previamente haber cumplido satisfactoriamente con todos los Términos y Condicionantes de la presente Resolución, así como las medidas de mitigación y/o compensación establecidas por la **promovente** en la **MIA-P**. Para lo anterior, deberá solicitar por escrito a esta Oficina de Representación la aprobación de su solicitud, antes del término de cada una de las vigencias de las diferentes etapas señaladas 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 la **promovente** ha dado cumplimiento a los Términos y Condicionantes establecidos en la presente autorización. En caso contrario no procederá dicha gestión.

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

Para que la **promovente** pueda llevar a cabo cualquier actividad, diferente a la autorizada, por si o por terceros, directa o indirectamente vinculados al **proyecto**, deberá solicitar a esta Oficina

"The Cliff"

Grupo Baja Cass, S. A. de C. V.

Edificio "Ing. Víctor Alfredo Bermúdez Almada", Melchor Ocampo No. 1045, Col. Centro, C. P. 23000, La Paz, Baja California Sur.

Tel: (612) 123 93 00

www.gob.mx/semarnat

IA.080/2024

Página 29 de 41





de Representación la definición de competencia y modalidad de evaluación del impacto ambiental para cada una de las obras y actividades que pretenda desarrollar. La solicitud contendrá un resumen general de los "subproyectos", con su ubicación exacta y condiciones ambientales presentes al momento de su solicitud. Posterior a ello y de ser el caso, deberá presentar a esta Oficina de Representación para su evaluación, la **MIA-P**.

CUARTO. La **promovente** queda sujeta a cumplir con las obligaciones contenidas en el artículo 50, del Reglamento de la Ley General del Equilibrio Ecológico y la Protección al Ambiente en Materia de Evaluación del Impacto Ambiental y en caso de que desista de realizar las actividades motivo de la presente autorización, deberá informar a esta Oficina de Representación 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.

QUINTO. La **promovente** en el caso que decida realizar modificaciones al **proyecto**, deberá solicitar la autorización respectiva a esta Oficina de Representación, en los Términos previstos en los artículos 6 y 28, del Reglamento de la Ley General del Equilibrio Ecológico y la Protección al Ambiente en Materia de Evaluación del Impacto Ambiental, 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 Oficina de Representación, previo al inicio de las actividades del **proyecto** que se pretenden modificar. Queda prohibido desarrollar actividades distintas a las señaladas en la presente autorización.

SEXTO. De conformidad con lo previsto por los artículos 35, de la Ley General del Equilibrio Ecológico y la Protección al Ambiente y 49, de su Reglamento en Materia de Evaluación del Impacto Ambiental, la presente autorización se refiere única y exclusivamente a los aspectos ambientales de las obras y actividades descritas en el **TÉRMINO PRIMERO** de esta Resolución. Por ningún motivo, la presente autorización constituye un permiso de inicio de obras, ni reconoce o valida la legítima propiedad y/o tenencia de la tierra; por lo que quedan a salvo las acciones que determine esta Secretaría, las autoridades Federales, Estatales o Municipales, ante la eventualidad de que la **promovente**, no pudiera demostrarlo en su oportunidad.

Es obligación de la **promovente** tramitar y obtener otras autorizaciones, concesiones, licencias, permisos y similares que sean requisito para la realización de las obras y actividades autorizadas mediante la presente Resolución.



Queda bajo la más estricta responsabilidad de la **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 Secretaría de Medio Ambiente y Recursos Naturales y/o a otras autoridades Federales, Estatales o Municipales.

SÉPTIMO. 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:

- 7.1. Antes de iniciar los trabajos de campo, a los trabajadores adscritos al **proyecto** les será impartido un curso de capacitación o educación ambiental para la protección ambiental en el sitio.
- 7.2. Se ahuyentará a la fauna antes de iniciar las etapas del **proyecto**, se capturará a aquellos ejemplares que lo requieran por su lento desplazamiento.
- 7.3. Se ejecutará el programa de rescate y reubicación de fauna y flora silvestre, dando énfasis en especies de importancia biológica o listadas en la Norma Oficial Mexicana NOM-059-SEMARNAT-2010. Los ejemplares de fauna serán trasladados a sitios similares a los del **proyecto**, y los ejemplares de flora serán utilizados en las áreas verdes y ajardinadas del **proyecto**.
- 7.4. Se tendrá supervisión de las especies que serán removidas y extraídas del sitio del **proyecto**.
- 7.5. Se prohibirán los ruidos innecesarios (silbatos, sirenas, cohetes, etc.) antes de ahuyentar a la fauna presente en el sitio del **proyecto**.
- 7.6. Para prevenir los efectos adversos de las vibraciones y ruido en la fauna, hábitat y habitantes cercanos a las áreas del **proyecto**, la preparación del sitio y construcción se realizará en horario diurno y apegados a la calendarización programada.
- 7.7. Se prohibirá el aprovechamiento o daño y la extracción de ejemplares de especies de flora o fauna, sin la autorización oficial. Se reportará a la autoridad correspondiente a quien infrinja la Ley.
- 7.8. Durante todas las etapas del **proyecto** se prohibirá el uso de fuego o agroquímicos, así como la quema de cualquier residuo o material, incluyendo la vegetación herbácea o arbórea que se retire del predio.
- 7.9. El derribo de la vegetación será paulatino y se utilizarán medios mecánicos para realizar la remoción de la vegetación (machetes hachas, motosierras). Posterior al ahuyentamiento y rescate de fauna silvestre se usará maquinaria pesada.
- 7.10. El material producto de las excavaciones y despalle se colocará en un sitio estratégico donde el suelo removido no sufra arrastres por acción de agentes físicos y climáticos hacia el mar.



- 7.11. Los residuos vegetales generados serán picados e integrados al suelo para su posterior utilización en las zonas ajardinadas del **proyecto**.
- 7.12. Los tiempos de ejecución entre las actividades de limpieza del sitio (desmonte) y el despalme, deben ajustarse a lo programado a fin de evitar la exposición del suelo por un tiempo prolongado.
- 7.13. Las actividades de excavación requeridas para la cimentación de la infraestructura, deberán ajustarse a la profundidad establecida de los planos del **proyecto** a fin de evitar alteraciones del suelo y sus capas subterráneas.
- 7.14. Las áreas que no requieran de suelo impermeable, deberán conservar su suelo natural para promover la filtración de agua al acuífero.
- 7.15. Para la mitigación de la pérdida de infiltración de agua, se colocarán jardines o áreas verdes.
- 7.16. Los vehículos asociados al **proyecto** por la **promovente** y/o contratista, deberán contar con los mantenimientos periódicos correspondientes y verificar que se encuentren libre de emisiones a la atmósfera, así como, para evitar derrame de aceites o combustibles que afecten al suelo y agua.
- 7.17. No se permitirá el mantenimiento y lavado de equipos y vehículos en el sitio, para prevenir y evitar infiltraciones al subsuelo.
- 7.18. Los materiales de construcción o sus residuos deberán ser transportados desde o hacia el predio del **proyecto** cubiertos con lonas plásticas
- 7.19. Será colocado un sanitario portátil por cada 10 personas, a fin de controlar los residuos y el fecalismo al aire libre. Los sanitarios portátiles deberán recibir mantenimientos periódicos por parte de la empresa arrendadora, la cual deberá retirar las aguas residuales generadas y enviarlas al sitio de tratamiento y disposición final autorizado.
- 7.20. Las áreas de alimentación de los trabajadores deberán estar libres de residuos de comida para evitar la proliferación de fauna nociva.
- 7.21. Los residuos sólidos urbanos generados, serán colocados en contenedores plásticos con tapa, separándolos en orgánicos e inorgánicos, provisto de tapas para prevenir su dispersión y contaminación del suelo. Estará prohibido arrojar basura al suelo.
- 7.22. Los contenedores de residuos sólidos urbanos, deberán contar con bolsas plásticas para prevenir el derrame de lixiviados que pudieran infiltrarse al acuífero y facilitar su retiro del predio del **proyecto**.
- 7.23. Se deberá clasificar e identificar los residuos orgánicos e inorgánicos que se generen durante el proceso para su disposición final y evitar sean ingeridos por la fauna silvestre.
- 7.24. Los residuos que por sus propiedades físicas y químicas tengan características de peligrosidad, se manejarán de acuerdo con lo establecido en la Norma Oficial Mexicana NOM-052-SEMARNAT-2005 y demás ordenamientos jurídicos aplicables.



- 7.25. Los residuos de manejo especial recuperados del predio serán retirados diariamente por empresas recolectoras de la zona o bien en vehículos privados del contratista o **promovente**, transportándolos a su destino final.
- 7.26. Para tener en perfecto funcionamiento de las tres plantas, se realizará un Programa de Mantenimiento de las PTAR, para evitar cualquier posible riesgo de contaminación.
- 7.27. Con la implementación de las plantas de tratamiento de aguas residuales se contribuye al aumento de la disponibilidad de agua para los pobladores de la región.

OCTAVO. De conformidad con lo dispuesto por los artículos 35, párrafo cuarto de la Ley General del Equilibrio Ecológico y la Protección al Ambiente, 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 Reglamento en Materia de Evaluación del Impacto Ambiental, 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 Oficina de Representación 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. Previo al inicio de obras la **promovente** deberá contar con la autorización de cambio de uso de suelo en terrenos forestales, en materia forestal y de suelo, emitida por esta Oficina de Representación Federal y deberá dar cumplimiento a los términos y condicionantes de la Resolución que emane del Estudio Técnico Justificativo, así como su respectivo Programa de Rescate y Reubicación de Flora, con la finalidad de regularizar las obras previamente realizadas en el polígono del **proyecto** de conformidad con el artículo 138 del Reglamento de la Ley General de Desarrollo Forestal Sustentable.
2. Previo al inicio de la operación del **proyecto**, deberá contar con la autorización de la obra de drenaje pluvial, que garantice la seguridad de los habitantes y del **proyecto**, por un periodo de retorno mayor al plazo que pretenda tener la vigencia del mismo. Dicha autorización deberá ser emitida por la autoridad local, conforme a lo previsto por el artículo 131 del Reglamento de la Ley de Aguas Nacionales y conforme al riesgo por inundación señalado en el Atlas Nacional de Riesgos.
3. 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 Delegación de la Procuraduría Federal de Protección al Ambiente en el Estado

"The Cliff"

Grupo Baja Cass, S. A. de C. V.

Edificio "Ing. Víctor Alfredo Bermúdez Almada", Melchor Ocampo No. 1045, Col. Centro/ C. P. 23000, La Paz, Baja California Sur.

Tel: (612) 123 93 00

www.gob.mx/semarnat

IA.080/2024

Página 33 de 41





4. Previo al inicio de obras la **promovente** deberá contar con el oficio de factibilidad vigente emitido por la Comisión Federal de Electricidad, mediante el cual informe a la **promovente** que existe factibilidad para proporcionarle el servicio de energía eléctrica al **proyecto**, por la carga demandada específica que requiere el **proyecto** para su operación al 100% de su capacidad.
5. Previo al inicio de obras la **promovente** deberá presente la Carta de Factibilidad emitida por el Organismo Operador Municipal del Sistema de Agua Potable, Alcantarillado y Saneamiento de Los Cabos, conforme a lo señalado en el oficio DG/0541/08/2022 del 11 de agosto de 2022, anexo a la información adicional presentada por la **promovente**, en la cual demuestre que cuenta con un volumen de agua potable de 1.32 L.P.S. (uno punto treinta y dos litros por segundo), necesario para abastecer de este servicio al **proyecto**.
6. La **promovente** deberá colocar mojoneras o señalamientos temporales con materiales visibles para delimitar el área sujeta para cambio de uso de suelo de terrenos forestales, así como selvas y zonas áridas, destinada a la construcción y operación del **proyecto**, con el fin de evitar la afectación a zonas contiguas.
7. Deberá respetar los límites de la superficie total autorizada para desplante de 4,641 m², construcción total en sus diferentes niveles de 13,925 m², área mínima permeable de 3,095.1669 m², número máximo de 69 viviendas tipo departamentos/PH, y número máximo de habitantes de 248 hab/ha, según se indica en el **TÉRMINO PRIMERO** de la presente Resolución. Lo anterior, en cumplimiento a los criterios establecidos de C.O.S, C.U.S, área permeable y densidad permitida para el uso de suelo Moderado Mixto, señalado en el PDU SJC-CSL 2024.
8. La altura máxima de los edificios del **proyecto** será de 4 niveles con una cota máxima de 14 m a nivel lecho superior de losa y con una altura máxima de pretil de 1.2, en cumplimiento al PDU SJC-CSL 2040.
9. En las áreas NO construidas del **proyecto**, se deberá mantener la cubierta vegetal original y en los espacios abiertos construidos, la correspondiente a los estratos arbóreo y arbustivo.
10. La **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.

"The Cliff"

Grupo Baja Cass, S. A. de C. V.

Edificio "Ing. Víctor Alfredo Bermúdez Almada", Melchor Ocampo No. 1045, Col. Centro, C. P. 23000, La Paz, Baja California Sur.

Tel: (612) 123 93 00

www.gob.mx/semarnat

IA.080/2024

Página 34 de 41





11. Las Plantas de Tratamiento de Aguas Residuales (PTAR) del **proyecto**, deberán incluir un tratamiento final de desinfección de las aguas tratadas, de tal manera que la **promovente** garantice que la calidad el agua tratada proveniente del **proyecto** cumpla con los límites permisibles establecidos por la NOM-001-SEMARNAT-2021, por la proximidad del **proyecto** con el mar, como un bien nacional y su riesgo de infiltración al manto freático. La operación del sistema de tratamiento de aguas residuales **no deberá** implicar la realización de alguna actividad altamente riesgosa conforme a lo previsto en el primer y segundo Listado de Actividades Altamente Riesgosas, publicado en el Diario Oficial de la Federación el 28 de marzo de 1990 y el 4 de mayo de 1992, respectivamente.

Con la finalidad de garantizar el cumplimiento de esta Condicionante, la **promovente** deberá de presentar en un plazo no mayor a **90 días hábiles** a partir de la notificación de la presente, un informe en el que se incluya la ubicación georreferenciada en coordenadas UTM de las tres PTAR a instalar al interior del polígono del **proyecto**, además de especificar las sustancias químicas que utilizará para la desinfección del agua tratada.

12. Una vez que se encuentre en operación la PTAR del **proyecto**, la **promovente** deberá presentar un informe con los resultados de los parámetros de calidad del agua señalados por la NOM-001-SEMARNAT-2021, con una tabla donde compare los resultados obtenidos, con los límites máximos permisibles por dicha norma oficial, para identificar claramente si los parámetros cumplen o no cumplen con los límites establecidos por la misma. Una vez que compruebe que el agua tratada proveniente de la PTAR del **proyecto** cumple con los parámetros previstos por la NOM-001-SEMARNAT-2010, entonces podrá utilizarla para riego de áreas verdes, debido al riesgo de infiltración o escurrimiento de las aguas tratadas a bienes nacionales, por la proximidad del **proyecto** con el mar. Dicho informe deberá presentarse anualmente conforme a lo establecido en el **TÉRMINO NOVENO** de la presente Resolución.
13. La **promovente** deberá reducir al mínimo el uso del agua potable, así como utilizar técnicas de captación de agua pluvial y ahorro de agua, e instalar sistemas para captar el agua proveniente de la condensación de los equipos de aire acondicionado a fin de reutilizarla en el **proyecto**.
14. La **promovente** deberá asegurarse de que el manejo y disposición final de lodos y biosólidos generados por el sistema de Tratamiento de Aguas Residuales, cumpla con las especificaciones y límites establecidos en la NOM-004-SEMARNAT-2002, Protección ambiental. -Lodos y biosólidos. -Especificaciones y límites máximos permisibles de

"The Cliff"

Grupo Baja Cass, S. A. de C. V.

Edificio "Ing. Víctor Alfredo Bermúdez Almada", Melchor Ocampo No. 1045, Col. Centro/ C. P. 23000, La Paz, Baja California Sur.

Tel: (612) 123 93 00

www.gob.mx/semarnat

IA.080/2024

Página 35 de 41





contaminantes para su aprovechamiento y disposición final. Para evidenciar lo anterior deberá elaborar un reporte anual con información sobre la disposición final de los lodos y biosólidos provenientes del sistema de tratamiento de aguas residuales, con documentación comprobatoria, conforme a lo indicado en el **TÉRMINO NOVENO** de esta Resolución.

15. 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.
16. 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.
17. La **promovente** deberá implementar en el **proyecto**, medidas de manejo integral del Residuos Sólidos Urbanos (RSU), como separación, reducción, reutilización y/o reciclaje, antes de la disposición final de los residuos, buscando con ello que solamente los residuos que NO puedan entrar dentro de estas acciones sean dispuestos para su disposición final.
18. La **promovente** deberá implementar un **Plan de Manejo de Residuos de Manejo Especial**, en tanto se clasifique como un Gran Generador conforme a lo previsto por el artículo 5º, fracción XII, de la Ley General para la Prevención y Gestión Integral de los Residuos (LGPGIR), es decir a partir de la generación de 10 ton / año de RSU, mismo que deberá implementarse de acuerdo a lo establecido por la NOM-161-SEMARNAT-2011. El registro de dicho plan de manejo, deberá tramitarse ante el gobierno del estado de Baja California Sur, presentando ante esta oficina de representación evidencia documental de la gestión y ejecución del mismo, conforme a lo señalado en el **TÉRMINO NOVENO** de la presente resolución.
19. La **promovente** deberá tramitar su Registro como gran, pequeño o micro generador de residuos peligrosos, conforme al artículo 5º de la L LGPGIR, ante esta Secretaría, mediante el trámite SEMARNAT-07-017, en caso de que los residuos generados por el **proyecto** se encuentren dentro de la clasificación indicada por la NOM-052-SEMARNAT-2005, así como lo previsto por el artículo 31 de la LGPGIR y la NOM-054-SEMARNAT-1993, para la



determinación de la compatibilidad entre dos o mas residuos considerados como peligrosos.

20. La **promovente** deberá contratar a una empresa autorizada para el manejo y disposición final de los residuos peligrosos generados por el **proyecto** y reportar la evidencia documental de lo antes señalado, conforme a lo dispuesto en el **TÉRMINO NOVENO** de la presente Resolución.
21. Deberá evitar el uso de utensilios de plástico de un solo uso en las diferentes etapas del **proyecto**.
22. La **promovente** deberá aportar evidencia documental de que los materiales necesarios para las obras, se obtengan únicamente de los bancos o casas de materiales autorizadas, conforme a lo señalado en el **TÉRMINO NOVENO** de la presente Resolución.
23. La **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 **TÉRMINO PRIMERO** de la presente Resolución.
24. 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.
25. La **promovente** deberá realizar 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 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.
26. La **promovente** deberá dar aviso a la Delegación Federal de la Procuraduría Federal de Protección al Ambiente en el Estado de Baja California Sur 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.



DÉCIMO SEXTO. Se hace del conocimiento de 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 Oficina de Representación, 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 Ley General del Equilibrio Ecológico y la Protección al Ambiente, 3 párrafo primero fracción XV y 83, de la Ley Federal de Procedimiento Administrativo.

DÉCIMO SÉPTIMO. Se hace del conocimiento de la **promovente**, que de conformidad con lo establecido en el artículo 161 de la Ley General del Equilibrio Ecológico y la Protección al Ambiente, 55 del Reglamento de la Ley General del Equilibrio Ecológico y la Protección al Ambiente en Materia de Evaluación del Impacto Ambiental, que la Procuraduría Federal de Protección al Ambiente podrá realizar los actos de inspección, vigilancia y, en su caso, de imposición de sanciones por violaciones a las disposiciones establecidas.

DÉCIMO OCTAVO. 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 Quater del Código Penal Federal, referente a los delitos contra la gestión ambiental.

DÉCIMO NOVENO. 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 Quater del Código Penal Federal, referente a los delitos contra la gestión ambiental.

VIGÉSIMO. NOTIFÍQUESE este proveído a la Delegación de la Procuraduría Federal de Protección al Ambiente en Baja California Sur, para los efectos legales a que haya lugar.

VIGÉSIMO PRIMERO. NOTIFÍQUESE PERSONALMENTE el presente proveído a Grupo Baja Cass, S. A. de C. V., por medio de su apoderado legal el C. Edgar Nader Sucar, **promovente**, y hágasele saber que los autos del presente expediente podrán ser consultados en esta Oficina de Representación en el Estado de Baja California Sur, sito en Melchor Ocampo No. 1045, Colonia Centro, La Paz, B. C. S., de conformidad con el artículo 35, de la Ley Federal de Procedimiento Administrativo.

"The Cliff"

Grupo Baja Cass, S. A. de C. V.

Edificio "Ing. Víctor Alfredo Bermúdez Almada", Melchor Ocampo No. 1045, Col. Centro, C. P. 23000, La Paz, Baja California Sur.



Gobierno de
México

Medio Ambiente

Secretaría de Medio Ambiente y Recursos Naturales



En su caso, notifíquese a los C.C. Geol. Alicia Urías Santillanez y/o Patricia Guadalupe Urías Santillanez. Al teléfono [REDACTED] o al domicilio alternativo en: [REDACTED]

Así lo resolvió y firma,

ATENTAMENTE

**ENCARGADO DEL DESPACHO DE LA OFICINA
DE REPRESENTACIÓN DE SEMARNAT EN BAJA CALIFORNIA SUR**

M. EN C. PEDRO ARNULFO GARCÍA HURTADO

"Con fundamento en lo dispuesto por los artículos 6, fracción XVI, 33, y 35 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. Pedro Arnulfo García Hurtado, Jefe de Departamento de Aprovechamiento y Restauración de Recursos Naturales en el Estado de Baja California Sur"

PAGH/MAMV/JMS/ACM

- C.c.e.p.** - Act. Gloria Sandoval Salas. Titular de la Unidad Coordinadora de Oficinas de Representación y Gestión Territorial.
C.c.e.p. - Lic. Julio Cesar Vergara. Director General de Impacto y Riego Ambiental SEMARNAT.Ciudad de México.
C.c.e.p. - Dra. Andrea Marcela Geiger Villalpando Encargada de la PROFEPA en Baja California Sur.
C.c.p. - Expediente.

"The Cliff"

Grupo Baja Cass, S. A. de C. V.

Edificio "Ing. Víctor Alfredo Bermúdez Almada", Melchor Ocampo No. 1045, Col. Centro, C. P. 23000, La Paz, Baja California Sur.

Tel: (612) 123 93 00

www.gob.mx/semarnat

IA.080/2024

Página 41 de 41



2024
Felipe Carrillo
PUERTO
GOBIERNO DEL ESTADO DE BAJA CALIFORNIA SUR
SECRETARÍA DE MEDIO AMBIENTE Y RECURSOS NATURALES