



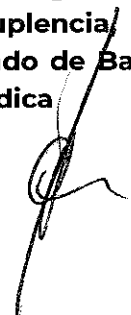
MEDIO AMBIENTE
SECRETARÍA DE MEDIO AMBIENTE Y RECURSOS NATURALES



2020
LEONA VICARIO
GOBERNADORA DE BAJA CALIFORNIA SUR

**Delegación Federal de la SEMARNAT
En el Estado de Baja California Sur
Unidad Jurídica**

La Paz, Baja California Sur, a 17 de Noviembre de 2020

- I. Unidad administrativa:** Delegación Federal de la SEMARNAT en Baja California Sur.
- II. Identificación:** Versión Pública de 03/MP-00320/06/19 - Recepción, evaluación y resolución de la manifestación de impacto ambiental en su modalidad particular mod. A: no incluye actividad altamente riesgosa (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 LIC. DANIELA QUINTO PADILLA, Encargada de Despacho de esta Delegación Federal, con fundamento en lo dispuesto por el artículo 84 del Reglamento Interior de la Secretaría de Medio Ambiente y Recursos Naturales, en suplencia por ausencia del Titular de la Delegación Federal de la SEMARNAT en el Estado de Baja California Sur, previa designación, firma el presente la Jefa de la Unidad Jurídica**

- VI. Fecha y número del acta de sesión:** Resolución 138/2020/SIPOT, en la sesión celebrada el 13 de noviembre del 2020.





MEDIO AMBIENTE

SECRETARÍA DE MEDIO AMBIENTE Y RECURSOS NATURALES



2020

LEONA VICARIO

**Delegación Federal en el Estado
de Baja California Sur**

Subdelegación de Gestión

OFICIO SEMARNAT-BCS.02.01.IA.176/20

Bitácora 09/MP-0320/06/19

Clave 03BS2019T0009

La Paz, Baja California Sur, a 14 de julio del 2020

Club 96, S. de R.L. de C.V.

Francis Edward Cossu Musi,
Representante legal.

VISTO: Para resolver el expediente número **09/MP-00320/06/19** respecto del procedimiento de evaluación y dictamen de la Manifestación de Impacto Ambiental Modalidad Particular, para llevar a cabo el Proyecto denominado **"Club 96"**, mismo que consiste en la ampliación y remodelación del Club de Playa del desarrollo Residencial Villas del Mar, con una superficie de 3,888.72m², en San José del Cabo, Baja California Sur.

Para los efectos de la presente Resolución, en lo sucesivo, a Club 96 S. de R. L. de C. V. por medio de su Representante Legal, Francis Edward Cossu Musi, se le nombrará **el Promovente**; la actividad del Proyecto **"Club 96"**, será denominado el **Proyecto** y la Manifestación de Impacto Ambiental modalidad Particular, incluyendo sus anexos e información en alcance, serán designados **MIA-P**.

Esta Delegación Federal es competente para conocer y resolver la **MIA-P** del **Proyecto**, de conformidad con lo dispuesto en los artículos 8, 14 y 16 de la Constitución Política de los Estados Unidos Mexicanos; 2, fracción I, 16, 17Bis, 26 y 32Bis fracción XI, de la Ley Orgánica de la Administración Pública Federal; 3 y 16 de la Ley Federal de Procedimiento Administrativo; 2 fracción XXX, 38, 39 y 40, fracciones IX, Inciso c, XIX, XXV y XXXIX, del Reglamento Interior de la Secretaría del Medio Ambiente y Recursos Naturales, publicado en el Diario Oficial de la Federación el 26 de noviembre del 2012; y el Decreto por el que se reforma, adicionan y derogan diversas disposiciones de este Ordenamiento Reglamentario, publicado en el Diario Oficial de la Federación el 31 de octubre de 2014, así como el artículo Único fracción VII, numeral 1 del acuerdo por el que se adscribe orgánicamente las Unidades Administrativas y Órganos Desconcentrados de la Secretaría del Medio Ambiente y Recursos Naturales, publicado en el Diario Oficial de la Federación el 15 de diciembre de 2014; 4º, 5º, fracciones II, IX y X, 28, primer párrafo, fracción X, 30 y 35, párrafo dos de la Ley General del Equilibrio Ecológico y la Protección al Ambiente; 2º, 4º, 5º, incisos Q y R, 9, 10, fracción II, 12, 17, 19, 24, 25, 26, 37, 38, 39, 42, 44, 45, 46 a 50 de su Reglamento en Materia de Evaluación del Impacto Ambiental, y,

RESULTANDO

1. Que el 28 de junio del 2019, se recibió en la Dirección General de Impacto y Riesgo Ambiental, el escrito mediante el cual el **Promovente**, sometió a evaluación de esa Dirección General, 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.

Que el Proyecto consiste en la ampliación y remodelación del Club de Playa del desarrollo Residencial Villas del Mar, con una superficie de 3,888.72 m², en San José del Cabo, Baja California Sur.

"Club 96"

Edificio Víctor Alfredo Bermúdez Almada. Melchor Ocampo No. 1045, Colonia Centro, La Paz, B.C.S., C.P. 23000
Teléfono: 612 123 9300

www.gob.mx/semarnat

1 de 18



MEDIO AMBIENTE

SECRETARÍA DE MEDIO AMBIENTE Y RECURSOS NATURALES



2020

LEONORA VICARIO
GOBERNADORA DEL ESTADO DE BAJA CALIFORNIA SUR

- II. Que el 09 de julio de 2019 se recibió en esta Delegación Federal, el oficio SGPA/DCIRA/DG/05032 de fecha 07 de junio de 2019, mediante el cual remite a esta Delegación la **MIA-P "Club 96"** para su evaluación.
- III. Que el 09 de julio del 2019, una vez integrado el expediente del **Proyecto**, registrado con el número **09/MP-0320/06/19**, ésta Delegación Federal 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, con el fin de garantizar el derecho de la participación pública dentro del Procedimiento de Evaluación del Impacto Ambiental, puso a disposición del público la **MIA-P del Proyecto**, en el Centro Documental sita en Melchor Ocampo número 1045, C.P. 23000, Col. Centro, La Paz, Baja California Sur.
- IV. Que el 10 de julio de 2019 se recibió en esta Delegación Federal el escrito libre de fecha 10 de julio de 2019, mediante el cual la **Promovente** presenta en alcance la Resolución emitida por la PROFEPA respecto de su Proyecto.
- V. Que el día 10 de julio del 2019, se recibió en esta Delegación Federal, el escrito mediante el cual el **Promovente** ingresó el extracto del **Proyecto**, publicado en el periódico El sudcaliforniano el 03 de julio del 2019.
- VI. Que en cumplimiento con lo dispuesto por los artículo 34, fracción I, de la Ley General del Equilibrio Ecológico y la Protección al Ambiente, y 37, de su Reglamento en Materia de Evaluación del Impacto Ambiental, el 11 de julio del 2019, la Secretaría del Medio Ambiente y Recursos Naturales, publicó a través de la Separata número DGIRA/037/19 de su Gaceta Ecológica y en la página electrónica de su Portal www.semarnat.gob.mx, el listado del ingreso de Proyectos sometidos al procedimiento de evaluación de impacto y riesgo ambiental durante el periodo del 04 al 10 de junio del 2019, dentro de los cuales se incluyó la solicitud que presentó el **Promovente** para que esta Delegación Federal, en uso de las atribuciones que le confiere los artículos 2 fracción XXX, 38, 39 y 40, fracciones IX, Inciso c, XIX, XXV y XXXIX, del Reglamento Interior de la Secretaría del Medio Ambiente y Recursos Naturales, diera inicio al procedimiento de evaluación de impacto ambiental del **Proyecto**.
- VII. Que 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 Delegación Federal, mediante el oficio SEMARNAT-BCS.02.01.IA.536/19, del 23 de julio del 2019, solicitó previamente a la Delegación de la Procuraduría Federal de Protección al Ambiente en el Estado, informara si el **Proyecto**, tenía algún procedimiento administrativo instaurado por dicha Procuraduría, o si tiene algún inicio de obra. Dicha solicitud fue recibida el 11 de octubre del 2019.
- VIII. Que, con fundamento en el artículo 25 del Reglamento de la Ley General del Equilibrio Ecológico y la Protección al Ambiente en Materia de Evaluación del Impacto Ambiental, mediante el oficio SEMARNAT-BCS.02.01.IA.537/19 del 23 de julio del 2019, esta Delegación Federal notificó la recepción de la **MIA-P del Proyecto** a la Secretaría de Turismo, Economía y Sustentabilidad del Gobierno del Estado, con el fin de que emitieran su opinión técnica, y comentarios en relación a la viabilidad del **Proyecto**. Dicha solicitud fue recibida el 11 de octubre del 2019.
- IX. Que esta Delegación Federal con fundamento en el artículo 25 del reglamento de la LGEEPA en Materia de Evaluación del Impacto Ambiental, notificó de la recepción de la **MIA-P del Proyecto** al Municipio de Los Cabos B.C.S., mediante el oficio SEMARNAT-BCS.02.01.IA.538/19 de fecha 23 de julio de 2019.

"Club 96"

Edificio Víctor Alfredo Bermúdez Almada. Melchor Ocampo No. 1045, Colonia Centro, La Paz, B.C.S., C.P. 23000
Teléfono: 612 123 9300 www.gob.mx/semarnat



- X. Que el 07 de octubre de 2019, esta Delegación Federal solicitó información adicional a la **Promoviente del Proyecto**, mediante el oficio SEMARNAT-BCS.02.01.IA.630/19, el cual fue notificado el día 22 de octubre del 2019. Solicitando lo siguiente:

"

1. Sobre el capítulo II de la **MIA-P**: Descripción del **proyecto**:

- 1.1 Deberá de proporcionar el polígono del **Proyecto** en coordenadas UTM, sin indicar centros de curva.
- 1.2 Deberá confirmar si el polígono de ubicación de las obras sancionadas por PROFEPA mediante Acuerdo de Resolución PFFPA/10.1/2C.27.5/095/2019, queda en algunas porciones fuera del polígono general del **Proyecto** o en su caso deberá ajustar el polígono general para incluir el polígono de las obras sancionadas por esa procuraduría.
- 1.3 Presentar un cuadro de construcción en coordenadas UTM, donde limite la Zona Federal Marítimo Terrestre al interior del polígono general del **Proyecto** y de ser el caso delimitar la zona federal a cargo de la Comisión Nacional del Agua.
- 1.4 Presentar la ubicación georreferenciada de la trayectoria del muro de contención del **Proyecto**.
- 1.5 Presentar la ubicación georreferenciada para estacionamiento del **Proyecto**
- 1.6 Indicar las siguientes características del **proyecto**:
 - Superficie total de desplante (construcción en planta baja)
 - especificar si algún edificio contará con dos niveles o más y su superficie.
 - Superficie total de construcción: superficie de desplante + superficie de construcción en los diferentes niveles.
 - superficie libre de sellamiento.

2. Sobre el Capítulo III, de la **MIA-P**: vinculación con los ordenamientos jurídicos aplicables en materia ambiental, deberá detallar la siguiente información:

- 2.1 Indicar la manera concreta de que forma el Proyecto dará cumplimiento al Plan de Ordenamiento Ecológico del Municipio de Los Cabos, de manera particular a los siguientes criterios ambientales aplicables para la unidad T-6, donde se encuentra ubicado:

- a) **Criterio F1**: Las construcciones y obras de urbanización, deberán respetar los cauces de los arroyos y escurrimientos.
- b) **Criterio F3**: Inciso B: se deberá prohibir las construcciones y divisiones físicas en los arroyos que desembocuen al mar.
- c) **Criterio F7**: no deberá permitirse el desarrollo en áreas inundables o parcialmente inundables.

Lo anterior considerando que el **Proyecto** colinda con la desembocadura del cauce de arroyo al mar.

- 2.2 conforme a la zonificación secundaria del Programa de Desarrollo Urbano de San José del Cabo- Cabo San Lucas (PDU SJC/CSL), confirmar si el sitio del **Proyecto** se encuentra ubicado en las zonas destinadas a zonas Turístico Hotelero (ATO) y **Recreación y Deporte (RD)**. Por lo tanto, deberá indicar de qué manera el **Proyecto** cumplirá con las especificaciones señaladas para el uso de suelo correspondiente. En particular, señalar la superficie de construcción por hectárea, para dar cumplimiento al coeficiente de ocupación de suelo y coeficiente de uso de suelo aplicable conforme a lo previsto para el uso de suelo turístico Hotelero, así como especificar el área de construcción en el área de recreación y deporte en el supuesto de ser aplicable.

Para demostrar lo anterior, deberá presentar la distribución de áreas del **Proyecto**, conforme a lo indicado en el numeral 1.6 del presente, con las correcciones correspondientes, conforme a lo siguiente:

Lineamientos del uso o usos de suelo aplicable	Proyecto	Establecido en el PDU SJC/CSL
Coefficiente de Ocupación del Suelo (COS)	-	
Coefficiente de Uso de Suelo (CUS)	-	
Coefficiente de superficie permeable	-	

"Club 96"

Edificio Víctor Alfredo Bermúdez Almada. Melchor Ocampo No. 1045, Colonia Centro, La Paz, B.C.S., C.P. 23000
Teléfono: 612 123 9300 www.gob.mx/semarnat



MEDIO AMBIENTE

SECRETARÍA DE MEDIO AMBIENTE Y RECURSOS NATURALES



2020

LEONA VICARIO

SECRETARÍA DE MEDIO AMBIENTE Y RECURSOS NATURALES

- 2.3 Deberá realizar la vinculación del **Proyecto** con el Atlas Nacional y Estatal de Riesgo, particular en relación al riesgo por inundación, considerando que el **Proyecto** colinda con desembocadura del cauce de arroyo con el mar.
- 2.4 Deberá presentar copia del Título de Concesión de zona Federal Marítimo Terrestre emitido por esta secretaría, para uso y aprovechamiento del sitio del **Proyecto** que incide con ZOFEMAT.
3. Sobre el capítulo IV de la **MIA-P**: Descripción del sistema ambiental y señalamiento de la problemática ambiental detectada en el área de influencia del **Proyecto**, deberá indicar la siguiente información:
- 3.1 Deberá presentar el estudio hidrológico que justifique las características de la obra de protección colindante con la desembocadura del cauce de arroyo y garantice su óptimo funcionamiento aún en la presencia de eventos hidrometeorológicos extremos.
- 3.2 Indicar las especies de tortugas marinas que habitan en la zona del **Proyecto**, toda vez que la zona costera del Municipio de Los Cabos es sitio de anidación de diversas especies de tortugas marinas..."
- XI. Que el 18 de octubre del 2019 se recibió en esta Delegación Federal el oficio PFPA/10.1/1402/2019 del 16 de octubre de 2019, mediante el cual la Procuraduría Federal de Protección al Ambiente en el Estado, en respuesta a lo solicitado manifiesta lo siguiente

"...Al respecto se indica que después de un búsqueda exhaustiva a los archivos y bases de datos con los que cuenta esta Delegación Federal, se advirtió la existencia del expediente administrativo PFPA/10.3/2C.27.5/0046-19, haciendo de su conocimiento que esta Delegación emitió proveído número PFPA/10.1/2C.27.1/095/2019 de fecha 12 de junio de 2019, por medio del cual se determinó imponer una sanción económica así como se ordenó el cumplimiento de medidas correctivas lo anterior por la siguiente irregularidad:

1.- Por la vulneración a lo previsto en los artículos 28 fracciones IX y X de la LGEEPA, 5º inciso Q) y R) del RLGEPPAMIA, toda vez que no se presentó autorización en materia de impacto ambiental la cual debe ser emitida por la secretaría de Medio Ambiente y Recursos Naturales para llevar a cabo obras y/o actividades dentro de la Zona Federal Marítimo Terrestre esto dentro de un ecosistema costero, en un área de aproximadamente 1,539.699 m² de ZFMT..."

- XII. Que el 07 de noviembre del 2019 se recibió en esta Delegación Federal el oficio SETUES.S.S.612-19 del 05 de noviembre de 2019, mediante el cual la Secretaría de Turismo, Economía y Sustentabilidad del Gobierno del Estado en respuesta a lo solicitado manifiesta lo siguiente:

"...OBSERVACIONES PROYECTO

Cabe destacar que, de acuerdo a lo manifestado por el Promovente la MIA-P referida, se ha estructurado y dividido en varias secciones debido a procedimientos administrativos instaurados por la Procuraduría Federal de Protección al Ambiente (PROFEPA) y conforme a la Resolución Administrativa según Oficio PFPA/10.1/2C.27.5/095/2019 de fecha 12 de junio de 2019, con respecto a las obras a realizar dentro de una superficie de 3,888.729 m², como son reforzamiento de gaviones, del muro de contención así como de la ampliación y remodelación de las diferentes construcciones que existen dentro de las instalaciones del Desarrollo Residencial Villas del Mar, mismo que desde la década de los 90's; se construyó el Club de Playa bajo el amparo de la autorización de impacto ambiental federal original, otorgada mediante Oficio 410.02490 de fecha 10 de julio de 1993, y que actualmente, se pretende construir: Beach bar, firmes y andadores, cocina y bar exterior, lounge bar, fire pit, área de comensales.

PROGRAMA DE ORDENAMIENTO ECOLÓGICO GENERAL DEL TERRITORIO

La ubicación del Proyecto se localiza con respecto al Programa de Ordenamiento Ecológico General del Territorio (POEGT) en la Unidad Ambiental Biofísica 5 (UAB-5), Sierras y Piedemontes Los Cabos (Baja California Sur), la cual cuenta con una política ambiental para preservación y aprovechamiento sustentable, dirigida a lograr la sustentabilidad del territorio, del sistema social e infraestructura urbana y el fortalecimiento de la gestión y la coordinación institucional. Por lo que se considera que la actividad propuesta, es congruente con este instrumento de política ambiental..."

- XIII. Que el 29 de enero de 2020 se recibió en esta Delegación Federal la información adicional del **Proyecto**, firmado por la **Promovente**.

"Club 96"

Edificio Víctor Alfredo Bermúdez Almada. Melchor Ocampo No. 1045, Colonia Centro, La Paz, B.C.S., C.P. 23000
Teléfono: 612 123 9300 www.gob.mx/semarnat



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

CONSIDERANDO

1. Que esta Delegación Federal de la SEMARNAT tiene atribuciones para pronunciarse respecto al trámite ingresado para el **Proyecto** de conformidad con lo dispuesto en los artículos 8, 14 y 16 de la Constitución Política de los Estados Unidos Mexicanos; 2, fracción I, 16, 17 BIS, 26 y 32 Bis fracción XI, XXXIX y XLII de la Ley Orgánica de la Administración Pública Federal; 3 y 16 fracción X de la Ley Federal de Procedimiento Administrativo; 2 fracción XXX, 38, 39 y 40, fracciones IX, Inciso c, XIX, XXV y XXXIX, del Reglamento Interior de la Secretaría del Medio Ambiente y Recursos Naturales, publicado en el Diario Oficial de la Federación el 26 de noviembre del 2012; y el Decreto por el que se reforma, adicionan y derogan diversas disposiciones de este Ordenamiento Reglamentario, publicado en el Diario Oficial de la Federación el 31 de octubre de 2014, así como el artículo Único fracción VII, numeral 1 del acuerdo por el que se adscribe orgánicamente las Unidades Administrativas y Órganos Desconcentrados de la Secretaría del Medio Ambiente y Recursos Naturales, publicado en el Diario Oficial de la Federación el 15 de diciembre de 2014; 4º, 5º, fracciones II, IX y X, 28, primer párrafo, fracción X, 30 y 35, párrafo dos de la Ley General del Equilibrio Ecológico y la Protección al Ambiente; 2º, 4º, 5º, incisos Q y R, 9, 10, fracción II, 12, 17, 19, 24, 25, 26, 37, 38, 39, 42, 44, 45, 46 a 50 de su Reglamento en Materia de Evaluación del Impacto Ambiental.
2. Que, la evaluación del impacto ambiental es el procedimiento a través del cual la Secretaría del Medio Ambiente y Recursos Naturales, establece las condiciones a que se sujetará la realización de obras y actividades que pueden causar desequilibrio ecológico o rebasar los límites y condiciones establecidos en las disposiciones aplicables para proteger el ambiente, preservar y restaurar los ecosistemas, a fin de evitar o reducir al mínimo sus efectos negativos sobre el medio ambiente, y quienes pretendan llevar a cabo alguna de las obras y actividades como las del **Proyecto**, requerirán previamente la autorización en materia de impacto ambiental de esta Secretaría; para lo cual, deberán presentar una manifestación de impacto ambiental, que contenga, por lo menos, una descripción de los posibles efectos en el o los ecosistemas que pudieran ser afectados por la obra o actividad de que se trate, considerando el conjunto de elementos que conforman dichos ecosistemas, así como las medidas preventivas, de mitigación y las demás necesarias para evitar y reducir al mínimo los efectos negativos sobre el ambiente; y que por la descripción y características de las obras y actividades que conforman el **Proyecto**, este es de competencia federal de conformidad con lo dispuesto en los artículos 28, fracción IX, de la Ley General del Equilibrio Ecológico y la Protección al Ambiente y 5, inciso R, de su Reglamento en Materia de Evaluación de Impacto Ambiental.
3. Que la Dirección General de Impacto y Riesgo Ambiental y las Delegaciones Federales 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 2 fracción XXX, 38, 39 y 40, fracciones IX, Inciso c, XIX, XXV y XXXIX, del Reglamento Interior de la Secretaría del Medio Ambiente y Recursos Naturales, otorgan facultades para resolver en Materia de Impacto Ambiental.
4. Que el procedimiento de evaluación de impacto ambiental (PEIA) es el mecanismo previsto por la LGEEPA, mediante el cual, la autoridad establece las condiciones a las que se sujetará la realización de obras y actividades que puedan causar desequilibrio ecológico o que puedan rebasar los límites y condiciones



establecidos en las disposiciones aplicables para proteger el ambiente, con el objetivo de evitar o reducir al mínimo sus efectos negativos sobre los ecosistemas presentes en el sitio donde se pretende ubicar el **Proyecto**. Para cumplir con este fin la **Promoviente** presentó una manifestación de impacto ambiental en su modalidad particular, que se considera procedente por actualizarse el supuesto del último párrafo del artículo 11 del reglamento de la LGEEPA en materia de evaluación del impacto ambiental.

5. Qué la manifestación de impacto ambiental referida incluye, entre otros, la información que se transcribe a continuación:

A).-CARACTERÍSTICAS DEL PROYECTO.

El proyecto que a continuación se presenta a evaluación, se ha estructurado y dividido en tres secciones debido a procedimientos administrativos instaurados por la Procuraduría Federal de Protección al Ambiente (PROFEPA). Asimismo, la superficie total mencionada en los planos del proyecto es de 3,888.729 m², que es el total que se manejará en la presente manifestación de impacto ambiental, siendo 1,539.669 m² en Zona Federal Marítimo Terrestre (materia del procedimiento administrativo que se detallará más adelante) y 2,349.06 m² fuera de la Zona Federal Marítimo terrestre.

La primera sección, es la derivada del procedimiento administrativo que por voluntad propia del actual propietario del proyecto instauró la PROFEPA, derivado de las obras en 1,539.669 m² en Zona Federal Marítimo Terrestre.

La segunda, son obras de sustitución y reforzamiento, por razones de seguridad para proteger la infraestructura y eliminar situaciones de riesgo a los trabajadores y usuarios del desarrollo, por medio del muro de contención, así como de la ampliación y remodelación de las diferentes construcciones que existen dentro de la Zona Federal Marítimo Terrestre; las obras son:

Gavión actual: Se pretende realizar el desmantelamiento de 58 m lineales en el perímetro colindante con el arroyo para fortalecer el mismo, con la finalidad de eliminar situaciones de riesgo, proteger la infraestructura existente y sobre todo la integridad de las personas y usuarios.

Reinstalación y fortalecimiento de gaviones por muros de protección y contención derivado de los riesgos constantes de los fenómenos meteorológicos de la zona para salvaguardar a los usuarios del Club y la infraestructura existente. Se reinstalarán nuevos muros de contención en lugar del muro de gavión existente; asimismo se aprovechará la intervención para armonizar paisajística y estéticamente el proyecto con el entorno y servirá para nivelar el jardín de pasto existente y eliminar el talud de vegetación inducida que existe actualmente.

Bodega de playa: Con la finalidad de guardar entre otros, suministros necesarios importantes en materia de protección civil tales como equipamiento médico, extintores, botiquines, camillas, etc., se requiere ampliar la bodega de playa, desde la bodega existente hasta el muro de contención colindante al arroyo.

Escalera de playa: Se demolerá la escalera actual que da acceso del Club a la playa y se reubicará en el muro curvo colindante a la alberca, con el fin de ampliar en el nivel principal el área para el "fire pit" y para el lounge bar.

Regadera de playa: Se reubicará la regadera de playa existente debido a la nueva localización de la escalera que da acceso a la playa.

"Club 96"

Edificio Víctor Alfredo Bermúdez Almada. Melchor Ocampo No. 1045, Colonia Centro, La Paz, B.C.S., C.P. 23000
Teléfono: 612 123 9300

www.gob.mx/semarnat



La **tercera sección** del proyecto consiste en la ampliación, remodelación y rehabilitación de ciertas áreas del Club 96. Las acciones por realizar en esta área son:

Beach Bar: Retiro de la palapa y muretes del Beach Bar existente para la construcción de un Beach Bar nuevo de acuerdo al concepto general del proyecto. Incluye muros bajos y barra con acabados similares al nuevo diseño del Bar principal, así como una cubierta tipo pérgola para generar sombra a base de perfiles de acero y palo de arco, soportado por columnas de acero.

Firmes y andadores: Retiro de todos los firmes y andadores actuales. Se vuelve a colocar firme de concreto y acabados de acuerdo con el diseño del nuevo proyecto, que será armónico con el paisaje de la zona.

Cocina exterior: Retiro de la cocina y palapa existente (110.92 m²). Se propone en el nuevo proyecto una cocina de acuerdo con las nuevas necesidades, considerando un área de servicio abierta que incluye toda el área de preparación, servicio de bar y cafetería; y otra área cerrada que incluye área de lavado y guardado. Los acabados serán del tipo pétreo y losetas cerámicas de fácil limpieza. La cubierta de la cocina será a base de una losa de concreto plano la cual recibirá los equipos de inyección y extracción necesarios para el buen funcionamiento del área de trabajo. Perimetralmente sobre la barra principal de servicio se tiene proyecto una pérgola a base de perfiles metálicos y tableros de madera para generar sombra. Se rediseñará la red eléctrica e hidrosanitaria para un mejor uso de los recursos. En el nuevo proyecto se tiene considerada una mesa para presentaciones o cursos culinarios del chef, cubierta con el mismo sistema de pérgola de la cocina. El nuevo diseño de la cocina abarca es de 155.48 m² y la pérgola es de 92.14 m².

Bar Exterior: El Club actualmente no cuenta con área de bar, motivo por el cual se incluye un área de Bar separada de la cocina, que de servicio directo a la nueva área de la terraza para los comensales. El Bar está diseñado con acabados pétreos en cemento pulido y granito. La losa sobre el bar es a base de losa aligerada plana de concreto armado la cual incluye las preparaciones necesarias para colocar cortinas contra huracán para su protección. Perimetralmente a la losa del bar se construirá una estructura a base de perfiles metálicos y palo de arco como cubierta y generar sombra a los comensales.

Lounge Bar y Fire Pit: El nuevo proyecto considera un área junto al Bar tipo Lounge; esta área totalmente abierta sólo considera en su diseño una cubierta con telas tipo velarias. El Fire Pit tiene acceso por el Lounge y está un nivel más bajo con la intención de que no interrumpa la vista al mar desde ningún punto, ya sea del Bar o del Lounge Bar.

Área de comensales: El proyecto considera una terraza semicubierta para comensales. Sobre la losa de la bodega de playa se proyectará este espacio abierto por los 4 lados divididos únicamente por jardineras de acero. La terraza de comensales tiene la principal característica de que una parte de dicha terraza es volada en cantiléver (17.77 m²), misma que dará sombra al acceso de la bodega de playa. El resto de la terraza de comensales estará cimentada sobre la bodega de playa dando un total de 175.06 m² de terraza para comensales. Los barandales de protección serán a base de cristal laminado para no impedir la vista al mar.

La superficie mencionada en los planos del proyecto es de **3,888.729 m²**, que es el total que se manejará en la presente manifestación de impacto ambiental a razón de lo siguiente:

- **1,539.669 m²** dentro de la Zona Federal Marítimo terrestre, derivado del procedimiento administrativo instaurado por la PROFEPA, obras que se llevaron a cabo desde 2014;



- Esos mismos 1,539.669 m² dentro de la Zona Federal Marítimo terrestre, para la sustitución y reforzamiento del muro de contención, así como de otras 3 intervenciones-actividades.
- Y 2,349.06 m² fuera de la Zona Federal Marítimo terrestre, en donde desde la década de los 90's se construyó el Club y en donde actualmente se realizarán acciones de ampliación, remodelación y rehabilitación de ciertas áreas del Club 96.

ASPECTOS BIÓTICOS

Flora

En el área del proyecto, así como de influencia, dada su vocación turística ya establecida anteriormente, se encuentra vegetación asociada a jardines y áreas verdes, la cual está compuesta por especies de ornato como son palmeras y pastos.

Fauna

..."Se identificó que en área del proyecto se reporta nula presencia de fauna nativa correspondiente a los grupos anfibios, reptiles y mamíferos. Esta situación puede explicarse ya que el área del proyecto así como de influencia se encuentra dentro de una zona totalmente urbanizada en la cual se encuentran asentamientos turísticos, se encuentra desprovista de zonas seguras de refugio para los animales" (sic).

En el área del proyecto, se avistaron al vuelo algunos individuos de diversas especies de aves, sin que ello represente que dentro del AP sea un lugar de refugio y anidamiento; y en el límite sur del predio se encontraron alrededor de 10 iguanas de la especie *Ctenosaura hemilopha*.

Listado de fauna potencial avistada en el área del proyecto.

- <i>Ctenosaura hemilopha</i>	Iguana de palo
- <i>Cathartes aura</i>	Zopilote cabeza roja
- <i>Caracara plancus</i>	Caracara
- <i>Zenaida asiatica</i>	Palomas alas blancas
- <i>Passer domesticus</i>	Corrión doméstico

ASPECTOS ABIOTICOS

Clima

El proyecto y su área de influencia se ha caracterizado con el tipo de clima BW (h') w, el cual corresponde a un clima muy árido, cálido, con temperatura media anual mayor a 22°C y la temperatura del mes más frío mayor a 18°C. Las lluvias se presentan en verano y el porcentaje de lluvia invernal es del 5 % al 10.2 % del total anual

Temperatura

La temperatura oscila entre 17.3 C y 31.1°C, con una temperatura promedio de 24.2°C, los meses más cálidos corresponden de mayo a septiembre y los meses más fríos de diciembre a febrero.

Precipitación

La precipitación promedio anual es de 357 mm, siendo septiembre el mes más lluvioso con 156 mm y mayo el más seco, ya que la precipitación reportada es cercana a 0 mm.

Geomorfología

El proyecto y su área de influencia se encuentran asentados en la provincia Península de Baja California, subprovincia Del Cabo; dentro de un sistema de topoformas: sierra alta (29%), sierra baja de laderas tendidas

"Club 96"

Edificio Víctor Alfredo Bermúdez Almada. Melchor Ocampo No. 1045, Colonia Centro, La Paz, B.C.S., C.P. 23000
Teléfono: 612 123 9300 www.gob.mx/semarnat



con lomerío (23%), meseta compleja de cañadas (18%), lomerío escarpado con cañadas (16%), lomerío tendido con cañadas (7%) y llanura aluvial (5%). Específicamente para el área del proyecto y de influencia se encuentra en zona de lomeríos.

Edafología

En el área del proyecto el suelo dominante es el regosol, Este tipo de suelo se encuentra en diversos tipos de clima, vegetación y relieve. Tienen poco desarrollo y por ello no presentan capas muy diferenciadas entre sí. En general son claros o pobres en materia orgánica, se parecen bastante a la roca que les da origen. En México constituyen el segundo tipo de suelo más importante por su extensión.

Hidrología

El proyecto y su área de influencia se encuentran dentro de la Cuenca La Paz- San Lucas, subcuenca Puerta del Sol- Rancho Cerro Colorado, y microcuenca Cabo Ballenas, Para esta cuenca se ha cuantificado un escurrimiento anual de 136.883 millones de m³, procedentes de un volumen medio precipitado de 2,288.745 m³ anuales y un coeficiente de escurrimiento de 5.98 %.

B). IDENTIFICACIÓN DE LOS IMPACTOS AMBIENTALES IMPLICADOS EN EL DESARROLLO DEL PROYECTO IDENTIFICADOS POR EL PROMOVENTE.

Lista de cotejo de los factores y componentes ambientales afectables	
Factor ambiental	Componente
Agua	Interrupción temporal del flujo de aguas pluviales residuales y su canalización adecuada fuera del sitio del proyecto.
Suelo	Excavación y cubierta del trazo del predio; compactación del suelo.
Aire	Emisiones por el uso de maquinaria y por la preparación y construcción de la infraestructura.
Ruido	Generación de ruido y vibraciones por obras y uso de maquinaria.
Generación de Resíduos	Generación de residuos peligrosos y no peligrosos por el desarrollo de la obra.
Vegetación	Remoción y reforestación de especies <i>ad hoc</i> .
Fauna	Afectación temporal a las especies presentes en el predio.
Servicios	Construcción de infraestructura y equipamiento para prevenir inundaciones.
Empleos	Generación de empleos temporales y permanentes, mejoramiento de la infraestructura turística; aumento de ingresos económicos en la localidad.
Salud	Mayor seguridad a los usuarios, empleados e infraestructura.



Red de Efectos Concatenados			
Actividades del proyecto	Efectos		
	Primarios	Secundarios	Terciarios
Preparación del sitio	Alteración temporal del uso del suelo.	Disminución temporal de las actividades turísticas	Altera temporalmente escenarios visuales
	Modificación de los patrones de drenaje natural.	Conduce las aguas pluviales residuales sobre cauces naturales	
	Disminución de calidad del aire.	Incremento en los niveles de ruido	Afecta temporalmente las condiciones auditivas.
	Genera volumen de empleo local.	Estimula las actividades económicas	Mejora las condiciones de vida de la población
Construcción de las obras	Reduce escurrimientos fuera de control.	Evita alteración de uso potencial del suelo	Protege la infraestructura.
	Genera volumen de empleo temporal.	Estimula las actividades económicas	Mejora las condiciones de vida de la población
Operación de la infraestructura	Permite la adecuada seguridad para los usuarios y empleados.	Brinda seguridad a la infraestructura.	Afecta positivamente las condiciones económicas del entorno local.

Etapas de Preparación del sitio:

- 1) Desmantelamiento de las obras existentes: esto se hará en todas las construcciones que serán modificadas, ampliadas o sustituidas, que son las que se describen en el capítulo II de la presente manifestación de impacto ambiental.
- 2) Excavación. Incluye cortes y terraplenes
- 3) Limpieza y preparación del sitio. Serán las actividades de limpieza del terreno y su retiro a sitios donde no entorpezcan la realización de los trabajos posteriores. Incluye la nivelación y trazo.
- 4) Colocación de señalamientos de seguridad. Consistirá en la colocación de señalización en la zona de la obra, así como el señalamiento de seguridad laboral para los trabajadores.
- 5) Movimiento de maquinaria y volteos. Será la llegada y salida de los camiones de volteo, así como el turno de espera. Es el movimiento vehicular que se encargará de trasladar las cargas de materiales de todo tipo a su destino. Una de las consecuencias de este movimiento será la generación de material particulado. Incluye la carga y descarga de materiales, que consistirá en el vaciado en las tolvas del material previamente desagregado; se realizará con un cargador frontal. Esta acción será una generadora de material particulado, que no afectará un radio mayor de varios metros.
- 6) Operación y mantenimiento de maquinaria. Incluirá las labores de limpieza, mantenimiento de la máquina, abastecimiento de combustible y cambios de aceite.

Etapas de Construcción:

- 7) Construcción de las obras per se. Comprende todas y cada una de las etapas de construcción como son nivelación, instalación. Es la operación que consiste en la construcción de todas las obras y actividades diversas que se desarrollaran para la construcción del club 96. Incluye la instalación del equipamiento sanitario e hidráulico, pluvial, eléctrico, pisos nuevos, instalaciones y jardinería.
- 8) Movimiento de maquinaria y volteos. Será la llegada y salida de los camiones de volteo, así como el turno de espera. Es el movimiento vehicular que se encargará de trasladar las cargas de materiales de todo tipo a su destino. Una de las consecuencias de este movimiento será la generación de material particulado. Incluye la

"Club 96"

Edificio Víctor Alfredo Bermúdez Almada. Melchor Ocampo No. 1045, Colonia Centro, La Paz, B.C.S., C.P. 23000
Teléfono: 612 123 9300 www.gob.mx/semarnat



carga y descarga de materiales, que consistirá en el vaciado en las tolvas del material previamente desagregado; se realizará con un cargador frontal. Esta acción será una generadora de material particulado, que no afectará un radio mayor de varios metros.

9) Cierre de construcción. Consistirá en la limpieza del área de la obra y puesta en operación del club.

Etapas de operación y mantenimiento:

10) Consistirá en la ocupación cotidiana del Club 96 por sus usuarios a lo largo de toda su vida útil.

Etapas de Abandono:

11) Por la naturaleza del proyecto, no se contempla una etapa de abandono del mismo. Solo el mantenimiento que será permanente.

C).- MEDIDAS PREVENTIVAS Y DE MITIGACIÓN DE LOS IMPACTOS AMBIENTALES PROPUESTAS POR EL PROMOVENTE.

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

D).- DICTAMEN TÉCNICO.

En la MIA-P al describir el **Proyecto** se informa que ya existen instalaciones que pretenden ser ampliadas y modificadas, por lo que en la documentación presentada se describe con detalle lo que se pretende realizar, además de contemplar las etapas de operación y mantenimiento, con lo que se le da cumplimiento a lo que al respecto establece la segunda fracción del Artículo 12 del reglamento de la Ley General del Equilibrio Ecológico y la Protección al Ambiente en Materia de Evaluación del Impacto Ambiental (RLGEEPAMEIA).

En cuanto a los instrumentos jurídicos aplicables al **Proyecto**, esta Delegación identificó que la **Promovente** realizó una adecuada vinculación con la normatividad que le aplica, así como la manera con que pretende cumplir con los criterios señalados en la *zonificación* que por ubicación corresponda, establecido en el *Plan de Ordenamiento Ecológico para el desarrollo urbano y turístico del Municipio de Los Cabos*, así como con los usos de suelo permitidos en el *Plan Director de Desarrollo Urbano San José del Cabo y Cabo San Lucas 2040*, por lo que se determina que **cumple** con lo que al respecto establece la fracción III del Artículo 12 del RLGEEPAMEIA.

La fracción IV del mismo Artículo 12 del RLGEEPAMEIA indica que en la MIA-P se requiere incluir la descripción del sistema ambiental y señalar la problemática, por lo que esta Delegación, después de haber valorado que la **Promovente** manifestó que contaba inicio de obras, y además, presenta el Acuerdo emitido por la PROFEPA, y señala que ha dado cumplimiento al someterse a evaluación en materia de Impacto Ambiental, y en la misma MIA-P manifiesta los impactos ya ocasionados por el inicio de obras, haciendo alusión a los impactos que adicionalmente se provocarán por la continuación de las mismas. Por lo anterior, esta Delegación considera que no habrá mayor afectación al área solicitada. Determinándose que la **Promovente cumple** con lo indicado al inicio de este párrafo.

La **Promovente**, al describir en la MIA-P el sistema ambiental, identifica los impactos causados por la previa ejecución del **Proyecto**, además de pronosticar los impactos adicionales que pudiera ocasionar por la continuidad del mismo, y a su vez, propone acciones, las cuales fueron plasmadas en la MIA-P como las medidas preventivas y de mitigación; lo anterior aunado a lo que se añade como condicionantes en este resolutivo, resulta en la reducción de impactos en la medida de lo posible, para evitar un desequilibrio ecológico dando así cumplimiento a lo que se establece en las fracciones V y VI del Artículo 12 del RLGEEPAMEIA.



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, **cumple** con los requisitos que para tal efecto exige la normatividad aplicable al trámite que se atiende, además, tomando en cuenta que las actividades del **Proyecto** no influirán de manera negativa en la calidad del sistema ambiental, ni afectarán a las especies de flora y fauna con alguna categoría de riesgo; y toda vez que son factibles de desarrollarse en el sitio propuesto siempre y cuando rigurosamente se cumpla con las medidas de prevención, mitigación y compensación señaladas en la documentación exhibida y al cumplimiento de los Términos y Condicionantes de la presente resolución para minimizar los impactos ambientales adversos que puedan ocasionarse al ambiente, en el ejercicio de sus atribuciones, esta Delegación Federal de la SEMARNAT en Baja California Sur determina que el **Proyecto**, objeto de la evaluación que se dictamina, **es ambientalmente viable**, debiendo sujetarse a los siguientes:

TERMINOS

PRIMERO.- SE AUTORIZA DE MANERA CONDICIONADA llevar a cabo el desarrollo del **Proyecto** denominado **"Club 96"**, mismo que consiste en la ampliación y remodelación del Club de Playa del desarrollo Residencial Villas del Mar, con una superficie de 3,888.72 m², en San José del Cabo, Baja California Sur.

El proyecto se dividirá en 2 actividades principales:

1. La construcción de muros de contención que se encuentran dentro del predio del desarrollo Villas del Mar, en San José del Cabo, Baja California Sur; incluyendo dos etapas:

- Retiro del gavión de contención actual.** Considera el retiro de 58m lineales de gavión de contención temporal localizado en el perímetro colindante.
- Muros de contención.** Se construirán dos muros de contención escalonados, que sustituyan el gavión temporal, en una superficie de 1,536.669 m², los cuales eliminarán riesgos, servirán de protección a los usuarios, visitantes y la infraestructura ya existente; esto derivado de los fenómenos meteorológicos.

2. Obras de ampliación, demolición, reubicación, y construcción, divididas en 8 subactividades:

- Bodega de playa.** Se ampliará la bodega de playa, desde la bodega existente hasta los muros de contención colindantes al arroyo, como ya se dijo, con la finalidad de acrecentar la capacidad de almacenaje entre otros, de insumos necesarios en materia de protección civil.
- Escalera de playa.** Se demolerá la escalera actual que da acceso del club a la playa y se reubicará en el muro de contención curvo colindante a la alberca, con el fin de ampliar en el nivel principal el área para el quemador tipo fogata (*fire pit*), y para el *lounge bar*.
- Regadera de playa.** Se reubicará la regadera de playa existente de acuerdo con el nuevo proyecto y por la ubicación nueva de la escalera que da acceso a la playa.
- Firmes y andadores.** Demolición de todos los firmes y andadores actuales. Se volverá a colocar firme de concreto y acabados de acuerdo con el diseño del nuevo proyecto.
- Cocina exterior.** Demolición de la cocina y palapa existente (110.92 m²). Se construirá una cocina de acuerdo con las nuevas necesidades del cliente, considerando un área de servicio abierta que incluye toda el área de preparación, servicio de bar y cafetería; y otra área cerrada que incluye área de lavado y guardado.
- Bar Exterior.** El Club actualmente no cuenta con área de bar, motivo por el cual se incluye un área de Bar separada de la cocina, que de servicio directo a la nueva área de la terraza para los comensales. El Bar estará diseñado con acabados pétreos en cemento pulido y granito.
- Lounge Bar y área de fogata (*fire pit*).** El proyecto considera un área junto al Bar tipo Lounge con mobiliario para exterior adecuado; esta área totalmente abierta sólo considera en su diseño una cubierta

"Club 96"

Edificio Víctor Alfredo Bermúdez Almada. Melchor Ocampo No. 1045, Colonia Centro, La Paz, B.C.S., C.P. 23000
Teléfono: 612 123 9300 www.gob.mx/semarnat



con telas tipo velarias. El *fire pit* tiene acceso por el Lounge y está un nivel más bajo con la intención de que no interrumpa la vista al mar desde ningún punto, ya sea del Bar o del Lounge Bar.

- j. **Área de comensales.** El proyecto considera una terraza para comensales semicubierta. Sobre la losa de la bodega de playa se proyectará este espacio abierto por los 4 lados divididos únicamente por jardineras de acero. La terraza para comensales tiene la principal característica de que una parte de dicha terraza es volada en cantiléver (17.77 m), misma que dará sombra al acceso de la bodega de playa. El resto de la terraza de comensales estará cimentada sobre la bodega de playa dando un total de 175.06 m² de terraza para comensales.

Y	X
2545214.340	631542.150
2545226.440	631539.840
2545233.940	631538.200
2545234.650	631519.970
2545211.040	631481.650
2545205.210	631472.000
2545196.750	631458.280
2545176.280	631469.830
2545172.890	631479.270
2545170.540	631481.840
2545170.160	631481.380
2545164.290	631490.740
2545166.270	631492.570
2545163.540	631495.500
2545165.540	631497.390
2545166.380	631496.440
2545166.300	631496.360
2545166.870	631495.730
2545167.480	631496.280
2545166.910	631496.910
2545166.830	631496.840
2545165.650	631498.130
2545165.220	631497.730
2545165.270	631497.670

2545162.970	631495.510
2545163.310	631495.140
2545161.100	631493.110
2545158.590	631494.430
2545158.190	631494.040
2545157.950	631494.300
2545157.700	631494.080
2545155.020	631496.990
2545155.740	631497.640
2545154.860	631498.560
2545158.130	631501.550
2545166.120	631504.070
2545158.000	631511.020
2545157.980	631512.060
2545159.650	631513.580
2545159.770	631513.440
2545160.180	631513.830
2545160.060	631513.970
2545165.990	631519.410
2545166.140	631519.250
2545166.560	631519.650
2545166.410	631519.800
2545172.330	631525.200
2545172.460	631525.070
2545172.880	631525.460

2545172.750	631525.590
2545173.710	631526.460
2545178.460	631530.800
2545179.380	631531.600
2545179.590	631531.610
2545180.140	631531.920
2545180.780	631533.310
2545183.840	631536.120
2545186.000	631538.100
2545186.990	631538.740
2545192.450	631543.660
2545195.440	631540.400
2545194.410	631539.460
2545194.260	631538.670
2545194.460	631538.000
2545194.260	631537.390
2545194.390	631536.660
2545194.870	631535.860
2545199.980	631534.190
2545203.650	631533.030
2545206.550	631531.700
2545207.950	631530.680
2545208.800	631529.430
2545210.430	631543.060
SUPERFICIE 3.888.729m ²	

SEGUNDO.- La presente autorización tendrá una vigencia de 2 (dos) años para construcción y 25 (veinticinco) años para operación y mantenimiento del **Proyecto**.

La vigencia del **Proyecto** podrá ser renovada a solicitud del **Promoviente** previa acreditación de haber cumplido satisfactoriamente con todos los Términos y Condicionantes de esta Resolución, así como las medidas de mitigación y/o compensación establecidas por el **Promoviente** en la **MIA-P**, incluyendo una



memoria fotográfica de dicho cumplimiento. Para lo anterior, deberá solicitar por escrito a esta Delegación Federal la aprobación de su solicitud, antes del término de su vigencia.

TERCERO.- La presente resolución solamente autoriza el desarrollo y operación de las obras previstas en el TÉRMINO PRIMERO de la presente. En el supuesto caso que decida realizar modificaciones al **Proyecto**, deberá solicitar la autorización respectiva a esta Delegación Federal, 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 Delegación, previo al inicio de las actividades del **Proyecto** que se pretenden modificar. Queda prohibido desarrollar actividades distintas a las señaladas en la presente autorización.

CUARTO.- La **Promovente** se sujetará 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 en caso de que desista de realizar las actividades motivo de la presente autorización, para que esta Delegación Federal determine las medidas que deban adoptarse, a efecto de que no se produzcan alteraciones nocivas al ambiente.

QUINTO.- De conformidad con 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 este Resolutivo. **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 la propia Secretaría, las autoridades federales, estatales o municipales, ante la eventualidad de que la Promovente, no pudieran demostrarlo en su oportunidad.

Es obligación del Promovente tramitar y obtener otras autorizaciones, concesiones, licencias, permisos y similares que sean requisito para la realización de las obras y actividades autorizadas mediante el presente Resolutivo.

Queda bajo su más estricta responsabilidad 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.

SEXTO.- La aplicación y cumplimiento de las **medidas preventivas y de mitigación** propuestas en la MIA-P son de cumplimiento obligatorio y consisten en lo indicado a continuación:

Agua.- las obras a desarrollar impedirán que las aguas pluviales dañen la infraestructura existente ya que servirán como protección de la misma.

Suelo.- se utilizará la capa de suelo removido y que se encuentra en el predio, en la superficie que estará destinada a la forestación de las áreas de donación o áreas verdes. Así, se ubicará el suelo en la parte del predio destinada al área de jardines, para su posterior utilización en los mismos. La capa de cubierta vegetal será distribuida en el área de jardinería del club. Así mismo, no se permitirán derrames de cualquier tipo al suelo; en caso de que esto ocurra, se deberá limpiar de manera inmediata y si se contamina el suelo, se hará del conocimiento de la autoridad de inmediato y se deberá extraer la parte contaminada y disponer conforme lo

APC



establece la legislación vigente a través de un proveedor de servicios autorizado en la materia y reportarlo en los informes que solicite la autoridad.

Aire.- Se plantea como medida de mitigación el establecimiento de un Programa de Mantenimiento Preventivo de todos los equipos que emiten emisiones a la atmósfera (incluye un programa de afinación a los vehículos de la obra). Este programa incluirá la periodicidad, tipo y resultados del mantenimiento; no se permitirá el mismo en el predio y deberá ser realizado fuera del mismo, en las instalaciones que la empresa constructora determine. Para lo anterior, la empresa deberá presentar en los reportes que indique la autoridad, comprobantes de dicha actividad.

En el caso de los vehículos, estos estarán sujetos obligatoriamente al cumplimiento de la legislación vigente, en particular, las NOM-041-SEMARNAT-2015, NOM-045SEMARNAT-2017 y NOM-080-SEMARNAT-1994. La empresa constructora deberá entregar en los reportes que tenga que elaborar, copias de documentos que certifiquen el cumplimiento en su caso el Programa Estatal de Verificación Vehicular.

Así mismo, las emisiones producidas por la maquinaria y equipos serán controladas ajustando los tiempos de optimización de uso y con los mantenimientos y verificaciones correspondientes.

Para evitar posibles tolveneras ocasionadas por el viento en las actividades de preparación del predio, se humedecerá constantemente con agua tratada preferentemente la zona de trabajo antes de comenzar las labores de cada día.

Así, en todo momento se deberá respetar el programa de obra, el programa de mantenimiento de maquinaria y equipo y en el caso del acarreo in situ del material producto del desmonte, despalde y movimientos de tierra, se impregnará el material ligeramente con agua tratada, así como cubrirlo adecuadamente durante su acarreo.

Estas medidas son viables y de carácter obligatorio para la empresa consultora.

Ruido y Vibraciones.- Durante todo el proceso de construcción, se deberá estar por debajo de los límites máximos permisibles establecidos en la NOM-080SEMARNAT-1994, así como ajustar los sistemas de escape a fin de disminuir el ruido. Esto deberá aplicarse permanente durante los horarios laborales.

Por la naturaleza de la obra (construcción), se generará ruido derivado de las actividades a desarrollar; sin embargo, este será temporal, puntual y breve. Al respecto, se deberá cumplir con el horario de obra, a fin de limitar las molestias a los vecinos.

Residuos.- Se propone el almacenamiento separado y clasificado conforme a la norma; la recolección de estos residuos sólidos urbanos de manera diaria en tambos de 200 litros, mismos que serán entregados para su disposición final a un prestador de servicios autorizados. Esta actividad será permanente y contará con los manifiestos respectivos.

Asimismo, durante el proceso de construcción, todo material de escombros o desperdicio de material será manejado integralmente mediante el registro correspondiente, su plan de manejo autorizado por la autoridad competente que incluye la recolección de conformidad con lo establecido en el calendario de obra, respetando los horarios de acceso a los sitios de disposición final autorizados por el municipio de San José del Cabo, a través de un prestador de servicios autorizado. Se contará con los manifiestos respectivos.

En el caso de generar residuos considerados como peligrosos, de acuerdo con lo establecido con la ley general correspondiente y la NOM-052-SEMARNAT-2005, producto de las actividades propias de la construcción, serán identificados, almacenados temporalmente en un espacio adecuado conforme a los criterios de la ley y su reglamento federal en la materia en términos de la norma aplicable, y se contratará a una empresa



MEDIO AMBIENTE

SECRETARÍA DE MEDIO AMBIENTE Y RECURSOS NATURALES



2020

LEONA VICARIO

SECRETARÍA DE MEDIO AMBIENTE Y RECURSOS NATURALES

recolectora de residuos peligrosos, autorizada por SEMARNAT, para que esta los disponga conforme lo establece la legislación vigente. Se contará con los manifiestos respectivos.

La empresa contratista deberá presentar en los reportes que deba entregar a la autoridad, copia del contrato de servicios durante las etapas de preparación y construcción, así como copia de las bitácoras correspondientes.

No se permitirá de ninguna manera la mezcla de residuos peligrosos con no peligrosos.

Todas las medidas antes mencionadas son de carácter obligatorio.

SÉPTIMO.- De conformidad con lo dispuesto por el artículo 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 considerando lo establecido por el artículo 47, primer párrafo, del Reglamento de la Ley General del Equilibrio Ecológico y la Protección al Ambiente 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 Delegación Federal determina que la operación del **Proyecto**, estará sujeta a la descripción contenida en la **MIA-P**, así como a lo dispuesto en la presente Resolución conforme a las siguientes:

CONDICIONANTES

1. La **Promovente** deberá informar con 10 días de anticipación a la Delegación de la Procuraduría Federal de Protección al Ambiente en el Estado sobre el inicio de las obras y actividades del **Proyecto** autorizado mediante el presente resolutivo.
2. Deberá asegurarse de respetar los **límites de las superficies autorizadas** según se indica en el Término Primero de este resolutivo.
3. Debido a la posible presencia de anidación de tortugas, la **Promovente** deberá, en su caso, aplicar las medidas establecidas en la NOM-162-SEMARNAT-2012.
4. Deberá implementar un **Programa de Rescate y Reubicación de fauna silvestre**, previa a la reanudación del **Proyecto** y en caso de presentarse algún ejemplar de fauna silvestre durante la operación.
5. El **Promovente** deberá poner al alcance de todo el personal contenedores de basura separados para clasificar la basura en orgánica e inorgánica, para posteriormente transportarlos a los sitios destinados por las autoridades municipales.
6. Se prohíbe al **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**.
7. Deberá respetar el flujo hidrológico del cauce del arroyo que colinda con el **Proyecto**, sin causar la modificación del mismo.
8. Se prohíbe impedir el paso a la Zona Federal Marítimo Terrestre colindante al **Proyecto**, por el contrario, se le condiciona a mantener el acceso en perfectas condiciones, asegurándose de la limpieza y seguridad del mismo en todo momento.

"Club 96"

Edificio Víctor Alfredo Bermúdez Almada. Melchor Ocampo No. 1045, Colonia Centro, La Paz, B.C.S., C.P. 23000
Teléfono: 612 123 9300 www.gob.mx/semarnat

16 de 18



9. Este resolutivo no es una autorización para continuar con la ejecución del **Proyecto**, por lo que es obligatorio que el **Promoviente** tenga **todos los permisos** requeridos por los diferentes niveles de gobierno; municipal, estatal y federal que este requiera, ya que esta Dependencia solo evalúa los aspectos ambientales de la misma.

ETAPA DE ABANDONO DEL SITIO

10. La **Promoviente** deberá acondicionar las instalaciones del **Proyecto** para el nuevo uso que se le pretenda dar al término de su vida útil, o en caso contrario, deberá proceder a su desmantelamiento y darle el uso que prevalezca al momento de su abandono.

Lo anterior, deberá ser notificado a esta Secretaría con 3 (tres) meses de antelación para determinar las medidas de cierre aplicables al **Proyecto**.

OCTAVO. La **Promoviente** deberá elaborar y presentar a la Delegación de la Procuraduría Federal de Protección al Ambiente en el Estado de Baja California Sur anualmente, un informe del cumplimiento de Términos y Condicionantes. Incluyendo una memoria fotográfica de dicho informe, también deberá presentarse ante esta Delegación Federal.

NOVENO. La presente Resolución a favor de la **Promoviente** es personal. De acuerdo con lo establecido en el Artículo 49, segundo párrafo, del Reglamento de la Ley General del Equilibrio Ecológico y Protección al Ambiente en materia de Evaluación del Impacto Ambiental, en el cual dicho ordenamiento dispone que la **Promoviente** deba dar aviso a la Secretaría del cambio en la titularidad de su **Proyecto**. Esta Delegación Federal dispone que en caso de que tal situación ocurra y que la **Promoviente** pretenda transferir la titularidad de su propiedad o parte de la misma, el contrato de transferencia de la propiedad deberá incluir la obligación total o la obligación solidaria del cumplimiento de los términos y condicionantes establecidos en la presente Resolución y tal situación deberá comunicarla por escrito a esta autoridad.

Cabe señalar que la transferencia de los derechos de la autorización a la que se refiere el párrafo anterior, se acordará única y exclusivamente en el caso de que el interesado en continuar con el **Proyecto**, ratifique en nombre propio ante esta Delegación Federal, la decisión de sujetarse y responsabilizarse de los derechos y obligaciones impuestos a la **Promoviente** en la presente Resolución.

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

DÉCIMO PRIMERO. La **Promoviente** será la única responsable de garantizar por sí, o por los terceros asociados al **Proyecto**, la realización de las acciones de mitigación, restauración y control de todos aquellos impactos ambientales atribuibles al desarrollo de las obras y actividades del **Proyecto**, que no hayan sido considerados por él mismo, en la descripción contenida en la **MIA-P**.

En caso de que las obras y actividades autorizadas pongan en riesgo u ocasionen afectaciones que llegasen a alterar los patrones de comportamiento de los recursos bióticos y/o algún tipo de afectación, daño o deterioro sobre los elementos abióticos presentes en el predio del **Proyecto**, así como en su área de influencia, la Secretaría podrá exigir la suspensión de las obras y actividades autorizadas para el mismo, así como la instrumentación de programas de compensación, además de alguna o algunas de las medidas de seguridad previstas en el artículo 170, de la Ley General del Equilibrio Ecológico y la Protección al Ambiente.



DÉCIMO SEGUNDO. La Secretaría del Medio ambiente y Recursos Naturales, a través de la Procuraduría Federal de Protección al Ambiente, vigilará el cumplimiento de los Términos y Condicionantes establecidos en el presente instrumento, así como los ordenamientos aplicables en materia de Impacto Ambiental. Para ello ejercerá, entre otras, las facultades que le confieren los artículos 55, 59 y 61 del Reglamento de la Ley General del Equilibrio Ecológico y la Protección al Ambiente en Materia de Evaluación del Impacto Ambiental.

DÉCIMO TERCERO. La **Promovente** deberá mantener en el sitio del **Proyecto**, copias del expediente de la **MIA-P**, así como la presente Resolución, para efectos de mostrarlas a la autoridad competente para su verificación, incluyendo los Programas y reportes solicitados en la presente Resolución.

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

DÉCIMO QUINTO. 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 Delegación Federal, 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, 3º, párrafo primero, fracción XV y 83 de la Ley Federal de Procedimiento Administrativo.

DÉCIMO SEXTO.- 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.

DÉCIMO OCTAVO. NOTIFÍQUESE PERSONALMENTE el presente a Club 96 S. de R. L. de C. V. por medio de su Representante Legal, Francis Edward Cossu Musí, **Promovente** del **Proyecto** y hágasele saber que los autos del presente expediente podrán ser consultados en las oficinas de esta Delegación Federal en el Estado de Baja California Sur, sita en Melchor Ocampo No. 1045, Colonia Centro, La Paz, B.C.S., de conformidad con lo dispuesto por los artículos 35, 36 y 38 de la Ley Federal de Procedimiento Administrativo. En su caso notifíquese a C. Claudia Suarez Torres, Alfredo Martin Ochoa, Sergio Arias García, Roberto Manuel Margain Hernández, Julio Yáñez Meneses y a Thelma Yanet Sanchez Ortega, autorizados para recibir notificaciones.

La Encargada del Despacho de esta Delegación Federal

"Con fundamento en lo dispuesto por el artículo 84 del Reglamento Interior de la Secretaría de Medio Ambiente y Recursos Naturales, en suplencia, por ausencia del Titular de la Delegación Federal de la SEMARNAT en el Estado de Baja California Sur, previa designación, firma el presente la Jefa de la Unidad Jurídica."

SEMARNAT



Lic. Daniela Quinto Padilla

¹ En término del artículo 17 Bis en relación con los artículos Octavo y Décimo Tercero Transitorios del Decreto por el que se reforman, adicionan y derogan diversas disposiciones de la Ley Orgánica de la Administración Pública Federal, publicado en el Diario Oficial de la Federación el 30 de noviembre de 2018.

BAJA CALIFORNIA SUR

DQP/MARR/HPCM/DGLZ

- C.c.e.p. Lic. Cristina Martín Arrieta. Titular de la Unidad Coordinadora de Delegaciones.
- C.c.e.p. Ing. Juan Manuel Torres Burgos. Director de la DGIRA, SEMARNAT.
- C.c.p. Ing. Jorge Eliás Angulo.- Encargado de la PROFEPA en el Estado
- C.c.p. Lic. Luis Humberto Araiza López.- Secretario de Turismo, Economía y Sustentabilidad, B.C.S.
- C.c.p. Jesús Armida Castro Guzmán.- Presidente Municipal del Municipio de Los Cabos B.C.S.
- C.c.p. Expediente.

"Club 96"

Edificio Víctor Alfredo Bermúdez Almada. Melchor Ocampo No. 1045, Colonia Centro, La Paz, B.C.S., C.P. 23000
Teléfono: 612 123 9300 www.gob.mx/semarnat