

# SEMARNAT

SECRETARÍA DE MEDIO AMBIENTE  
Y RECURSOS NATURALES



- I. **Unidad administrativa:** Delegación Federal de la SEMARNAT en Baja California Sur.
- II. **Identificación:** Versión Pública de 03/DG-0017/08/16 - Modificaciones de la obra, actividad o plazos y términos establecidos a proyectos autorizados en materia de impacto ambiental (SEMARNAT-04-008).
- III. **Tipo de clasificación:** Confidencial en virtud de contener los siguientes datos personales: Domicilio particular como dato de contacto o para recibir notificaciones y que es diferente al lugar en dónde se realiza la actividad (página 1 de 9), firma de terceros autorizados para recibir notificaciones (página 1 de 9).
- 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** Dr. Jorge Iván Cáceres Puig, Delegado Federal de la SEMARNAT en Baja California Sur.

A handwritten signature in black ink, appearing to be 'J. Cáceres Puig', written over a faint circular stamp.

**Fecha y número del acta de sesión:** Resolución 02/2017, en la sesión celebrada el 27 de enero de 2017.



SECRETARÍA DE MEDIO AMBIENTE  
Y RECURSOS NATURALES

ok

LA PAZ, BAJA CALIFORNIA SUR, A 29 DE AGOSTO DE 2016.

OFICIO NÚM. SEMARNAT-BCS.02.01.IA.439/16 ✓

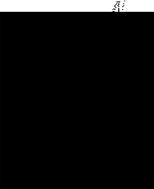
03/DG-0017/08/16

DELEGACIÓN FEDERAL EN BAJA CALIFORNIA SUR

**C. LANCE EDWARD NIEDERHAUS**  
**REPRESENTANTE LEGAL DE CABO VALENCIA, S.A. DE C.V.**

En relación a su solicitud modificación a la autorización en materia de Impacto Ambiental del proyecto **"Villa La Valencia" (Proyecto)**, a fin de incluir en las obras autorizadas un muro de concreto armado y mampostería, contenido en el oficio SEMARNAT-BCS.02.01.IA.740/14 del 10 de diciembre de 2014, ubicado en el lote D, de la fracción este, de la fracción segunda del predio denominado El Tezal, municipio de Los Cabos, B.C.S.

Al respecto, con fundamento en lo dispuesto por los artículos 2º fracción I, 14, 16, 17 Bis, 26, 32 Bis, fracciones XI, XXXIX y XLII de la Ley Orgánica de la Administración Pública Federal; 2º, fracción XXX, 19, fracciones XXIII, XXV y XXIX, 38, 39, 40, fracciones IX, inciso c, XIX, XXIX y XXXIX, del Reglamento Interior de la Secretaría de Medio Ambiente y Recursos Naturales publicado en el Diario Oficial de la Federación el 26 de noviembre de 2012 y el Decreto por el que se reforman, adicionan y derogan diversas disposiciones de éste 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 adscriben orgánicamente las Unidades Administrativas y Órganos Desconcentrados de la Secretaría de Medio Ambiente y Recursos Naturales, publicado en el Diario Oficial de la Federación el 15 de diciembre de 2014, 3º, 16 fracción X de la Ley Federal de Procedimiento Administrativo; 28, 29 y 30 de la Ley General del Equilibrio Ecológico y la Protección al Ambiente (LGEEPA), 5º de su Reglamento en Materia de Evaluación del Impacto Ambiental (REIA); esta Delegación Federal es competente para resolver sobre la modificación a la autorización en materia de Evaluación del Impacto Ambiental y,



es copia  
29/08/2016  
Reabr original

**R E S U L T A N D O**

- I. Que el día 10 de diciembre de 2014, se emitió oficio SEMARNAT-BCS.02.01.IA.740/14, a favor de Lance Edward Niederhaus, en su carácter de

Handwritten signature and initials

Representante Legal de Cabo Valencia, S.A. de C.V., medio por el cual se autorizó en materia de Impacto Ambiental el proyecto "Villa La Valencia", que consiste en la construcción y operación de un desarrollo inmobiliario en ecosistema costero, así como un pozo para extracción de agua salobre y desecho de salmuera, en una superficie de 23,899.01 m<sup>2</sup>, con una vigencia de 4 años para las etapas de preparación de sitio y construcción e indefinido para las etapas de operación y mantenimiento del **Proyecto**, contados a partir del 18 de diciembre de 2014, fecha de recepción de la Resolución.

- II. Que el día 19 de julio de 2016, se emitió oficio número SEMARNAT-BCS.02.01.IA.333/16, a favor de Cabo Valencia, S.A. de C.V., medio por el cual ésta Delegación Federal resuelve negar la solicitud de fe de erratas dado que las documentales que forman parte integrante de la Manifestación de Impacto Ambiental modalidad Particular (MIA-P), presentada por la Promovente el 3 de octubre de 2014, no incluye el muro de contención, muro perimetral o colindante con la Zona Federal Marítimo terrestre (ZOFEMAT), indicado en dicha solicitud, particularmente el plano II.2 de conjunto del **Proyecto**, no incluye los muros, ni presenta simbología en referencia a los mismos.
- III. Que el día 03 de agosto de 2016, fue recibido en esta Delegación Federal el escrito mediante el cual la C. Alejandra Frineé Cota Zúñiga, en representación de la empresa Cabo Valencia, S.A. de C.V. (Promovente), solicitó por medio del trámite COFEMER 04-008, autorización para modificar el **Proyecto** denominado "Villa La Valencia", autorizado en materia de Impacto Ambiental mediante oficio SEMARNAT-BCS.02.01.IA.740/14 de fecha 10 de diciembre de 2014.
- IV. Que la modificación solicitada en el Resultando inmediato anterior consiste en la construcción de un muro de contención del hotel Villa La Valencia, colindante con la zona de playa, conformado por tres tramos: dos muros laterales con una longitud de 89.85 metros lineales (ml) y 45 ml, respectivamente y un muro central o frontal a la zona de playa conformado por un tramo de 84 ml, construido de block y concreto armado.
- V. Que anexo a su solicitud presenta descripción de obras de muros de contención, incluyendo coordenadas UTM de ubicación y descripción de las etapas de preparación de sitio y construcción.
- VI. 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 PROFEPA, de fecha 01 de junio de 2009, esta Delegación Federal por conducto del oficio SEMARNAT-BCS.02.01.IA.405/16, del 04 de agosto de 2016, se solicitó a la Delegación Federal de la PROFEPA en el estado,

informara si las obras en comento tienen algún procedimiento administrativo sin concluir ante ese órgano desconcentrado, además, de indicar en qué consisten las irregularidades en caso de presentarse, así como el estado procesal en que se encuentra y si ha cumplido con los Términos y Condicionantes establecidos en la Resolución.

- VII. Que el día 10 de agosto de 2016, se recibió en esta Delegación Federal el escrito emitido por el C. Lance Edward Niederhaus, en su carácter de Representante Legal de Cabo Valencia, S.A. de C.V., en alcance a su solicitud de modificación objeto de la presente, mediante el cual autoriza para oír y recibir notificaciones, así como para entregar y recoger todo tipo de información documental a las Licenciadas Alejandra Frineé Cota Zúñiga, Ana Ruth García Grande, Dalia Angélica Castañeda Sánchez y Lic. Luis Fernando Cerecer, así como a los señores Ernest John Shafer y Daniel Ramírez Fregoso.
- VIII. Que el día 22 de agosto de 2016, se recibió en esta Delegación Federal el oficio número PFFPA/10.1/1209/2016, emitido por la Delegación de PROFEPA en el estado de B.C.S., en respuesta a lo solicitado en el Resultando VI anterior, donde se manifiesta lo siguiente:

*“...de una búsqueda exhaustiva a los archivos y bases con los que cuenta la Subdelegación Jurídica, se ubicó el expediente administrativo número PFFPA/10.3/2C.27.5/0049-16, aperturado a la persona moral denominada Cabo Valencia, S.A. de C.V., mismo que se encuentra próximo a resolver y que se inició por las siguientes obras:*

**1.-** *Infracción prevista en el artículo 28 fracción IX de la Ley General del Equilibrio Ecológico y la Protección al Ambiente, así como el artículo 5° incisos Q) del Reglamento de la Ley General del Equilibrio Ecológico y la Protección al Ambiente, en Materia de Evaluación del Impacto Ambiental, toda vez que no cuenta con la correspondiente Autorización en Materia de Impacto Ambiental para realizar obras y/o actividades de desarrollos inmobiliarios que afecten los ecosistemas costeros, consistentes en:*

*En las coordenadas Geográficas de referencia 22°58'26.7 latitud norte y 109°46'38.5" Longitud Oeste, se lleva a cabo la;*

1) *Construcción de muro mismo que cuenta con zapata a base de concreto y varilla de acero de 5 (cinco) metros de ancho, por 80 (ochenta centímetros) de alto, así como una base de piedra de 5 (cinco) metros de ancho por 2 (dos) metros de profundidad, el muro es de 4.2 metros de alto por 60 sesenta centímetros de ancho con una longitud de 33 (treinta y tres metros de largo).*

**2.-** *Infracción prevista en el artículo 28 fracción X de la Ley General del Equilibrio Ecológico y la Protección al Ambiente, así como el artículo 5° incisos R) del Reglamento de la Ley General del Equilibrio Ecológico y la Protección al Ambiente, en Materia de Evaluación del Impacto Ambiental, toda vez que no se cuenta con la correspondiente Autorización en Materia de Impacto Ambiental para realizar obras y/o actividades en humedales, manglares, lagunas, ríos, lagos y costeros*

Handwritten signature and initials in the bottom right corner of the page.

*conectados con el mar, así como en sus litorales o zonas federales, siendo las siguientes:*

*En las coordenadas Geográficas de referencia 22°58'26.7 latitud norte y 109°46'38.5" Longitud Oeste:*

- 2) *Disponer de material pétreo (arena), el cual es colocado en terrenos ganados al mar en un área de aproximadamente 700 metros cuadrados, la altura varía desde 1 metro hasta 4 metros.*

IX. Que el día 25 de agosto de 2016, se recibió en esta Delegación Federal el escrito emitido por la Lic. Alejandra Frineé Cota Zúñiga, en su carácter de Representante Legal de Cabo Valencia, S.A. de C.V., en segundo alcance a su solicitud de modificación del **Proyecto**, mediante el cual anexa la siguiente documentación:

- Copia simple de la orden de inspección número PFFA/10.1/2C.27.5/254/2016 de fecha 23 de mayo de 2016 con expediente administrativo número PFFA/10.3/2C.27.5/0049-16, mediante la cual la Delegación de PROFEPA en B.C.S. ordena visita de inspección a Cabo Valencia, S.A. de C.V.
- Copia simple del Acuerdo de Inicio de Procedimiento número PFFA/10.1/2C.27.5/229/2016 de fecha 13 de junio de 2016, del expediente administrativo número PFFA/10.3/2C.27.5/0049-16 abierto a nombre de la empresa Cabo Valencia, S.A. de C.V.
- Copia simple de la Resolución administrativa número PFFA/10.1/2C.27.5/220/2016 de fecha 22 de agosto de 2016, del expediente administrativo número PFFA/10.3/2C.27.5/0049-16, mediante la cual la Delegación de PROFEPA en B.C.S. resuelve imponer multa a la empresa Cabo Valencia, S.A. de C.V., por construcción de muro colindante con ZOFEMAT y disposición de material pétreo en terrenos ganados al mar, sin contar con autorización en materia de Impacto Ambiental.
- Copia simple del escrito emitido por la empresa Cabo Valencia, S.A. de C.V., dirigido a la Delegación Federal de PROFEPA en B.C.S., mediante el cual ingresa pago de multa impuesta en la resolución administrativa número PFFA/10.1/2C.27.5/220/2016 de fecha 22 de agosto de 2016.

Por lo antes expuesto y,

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

**PRIMERO.-** Que con fundamento en los artículos 2° fracción I, 14, 16, 17 Bis, 26, 32 Bis, fracciones XI, XXXIX y XLII de la Ley Orgánica de la Administración Pública Federal; 2°, fracción XXX, 19, fracciones XXIII, XXV y XXIX, 38, 39, 40, fracciones IX, inciso c, XIX, XXIX y XXXIX, del Reglamento Interior de la Secretaría de Medio Ambiente y Recursos Naturales publicado en el Diario Oficial de la Federación el 26 de noviembre de 2012 y el Decreto por el que se reforman, adicionan y derogan diversas disposiciones de éste 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 adscriben orgánicamente las Unidades Administrativas y órganos Desconcentrados de la Secretaría de Medio Ambiente y Recursos Naturales, publicado en el Diario Oficial de la Federación el 15 de diciembre de 2014, 3°, 16 fracción X de la Ley Federal de Procedimiento Administrativo; 28, 29 y 30 de la Ley General del Equilibrio Ecológico y la Protección al Ambiente (LGEEPA), 5° de su Reglamento en Materia de Evaluación del Impacto Ambiental (REIA); esta Delegación Federal es competente para resolver en materia de Evaluación del Impacto Ambiental.

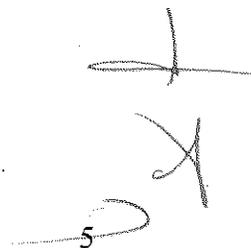
**SEGUNDO.-** Que el artículo 28 del Reglamento de la LGEEPA en Materia de Evaluación del Impacto Ambiental establece que si el promovente pretende realizar modificaciones al proyecto después de emitida la autorización en materia de impacto ambiental, deberá someterlas a la consideración de la Secretaría, la que en un plazo no mayor a diez días, determinará:

- I. Si es necesaria la presentación de una nueva manifestación de impacto ambiental;*
- II. Si las modificaciones propuestas no afectan el contenido de la autorización otorgada, o*
- III. Si la autorización otorgada requiere ser modificada con objeto de imponer nuevas condiciones a la realización de la obra o actividad de que se trata.*

**TERCERO.-** Que la modificación que se pretende realizar al **Proyecto** previamente autorizado y que consiste en consiste en la construcción de un muro de contención del hotel Villa La Valencia, colindante con la zona de playa, conformado por tres tramos: dos muros laterales con una longitud de 89.85 m y 45 m, respectivamente y un muro central o frontal a la zona de playa conformado por un tramo de 84 m, construido de block y concreto armado, no implica un impacto adicional al previamente evaluado en la Manifestación de Impacto Ambiental, modalidad Particular (MIA-P) del **Proyecto**. Sin embargo, de conformidad con el artículo 28, fracción III del REIA la autorización otorgada requiere ser modificada con objeto de imponer nuevas condiciones a la realización de la obra objeto de la presente.

**CUARTO.-** Esta Representación Federal, una vez revisada la solicitud presentada, considera que la modificación que nos ocupa, no ocasionará desequilibrios ecológicos adicionales a los producidos durante la construcción y operación del **Proyecto**, toda vez que la construcción del muro de contención se realizará dentro del polígono del **Proyecto** originalmente evaluado, por lo que resulta procedente autorizar la modificación solicitada.

Por lo anteriormente expuesto, esta Delegación Federal

Handwritten signature and initials in the bottom right corner of the page.

**RESUELVE**

**PRIMERO.-** Se **AUTORIZA** la modificación de la Resolución en Materia de Impacto Ambiental del proyecto “Villa La Valencia”, emitido mediante el oficio SEMARNAT-BCS.02.01.IA.740/14 del 10 de diciembre de 2014, consistente en:

**Construcción del muro de contención** en el “Hotel Villa La Valencia”, hecho a base de mampostería y hormigón armado que cumple la función de soportar el empuje sujeto a la flexión de la tierra.

Las dimensiones del muro son las siguientes:

- a) Muro lateral de lado del Hotel Dreams, con una longitud total de 89.85 metros.
- b) Muro central o frontal lado playa, conformado por un tramo de 84.00 ml de concreto armado.
- c) Muro lateral de lado de Villas del Mar, conformado por un total de 45.00m.

El muro de contención se ubicará en el límite frontal hacia la playa y continuándolo lateralmente en los límites de ambos costados de la propiedad. El muro está conformado por tres tramos largos formando una U protegiendo la parte frontal de la playa y sus laterales, con la siguiente ubicación en coordenadas UTM:

Ubicación del muro frontal		
vértices	Y	X
1	2,541,200.1085	625,311.4106
2	2,541,153.9306	625,241.0520

Ubicación del muros laterales		
vértices	Y	X
1-B	2,541,244.5522	625,304.4106
2-B	2,541,234.4994	625,201.2809

**ETAPA DE PREPARACIÓN DEL SITIO Y COSNTRUCCIÓN**

**1. Preparación del Sitio.**

- **Trazo y nivelación.** Colocación y ubicación de puntos de control a base de estacas, mojoneras o varillas, líneas de cal, bancos de nivel, para la ubicación de los elementos a construir, mediante equipo topográfico de precisión.
- **Excavación.** Apertura de cajón para alojar la cimentación. En muros laterales se realizará excavación, mediante maquinaria como retroexcavadora y excavadora 320 así como un tractor D6 para su movimiento y acopio. En el muro frontal se realizará la excavación en material de tipo arenoso.

**2. Construcción.**

- **Cimentación.** La cimentación será de 2 tipos:
  - a) Cimentación a base de piedra. Se colocará en las zonas en donde no se tenga una superficie natural solida (roca), para obtener una capacidad de carga necesaria y desplantar la estructura. Dicha base de hará con capas de roca

natural colocada mediante maquinaria y personal de obra. Las capas de roca se alternarán hasta llegar al nivel de desplante del muro de concreto. Durante el proceso constructivo de esta cimentación se hará uso de bombas de achique para poder drenar el agua del subsuelo, ya que el desplante será por debajo del nivel freático.

b) Cimentación a base de zapata corrida. Consiste en una zapata de concreto armado con y concreto premezclado. La dimensión de esta zapata variará en base al nivel de terreno natural y la altura final del muro, por lo regular esta zapata se desplantará sobre terreno firme en los muros laterales y sobre la base de piedra en el caso del muro frontal (playa).

- **Muro de contención.** Este también será de 2 tipos.

a) Muro de contención a base de concreto armado. Estará reforzado con acero de diferentes diámetros, se utilizará cimbra de madera en tableros, el concreto a utilizar será premezclado y bombeado. En el caso del muro de playa se realizarán unos injertos de cimbra para dar al concreto un acabado decorativo, esto en base a diseño arquitectónico.

b) Muro de contención a base de block. Se utilizará block, reforzado con varillas de diámetros diferentes. Asimismo se reforzará con columnas de concreto armado y cadenas de concreto armado en el sentido horizontal.

- **Impermeabilización.** Se aplicará impermeabilizante.

- **Filtro de Grava.** Se colocará una capa de grava de aproximadamente 30 cm de espesor a todo lo largo y alto del muro de contención para poder drenar de manera efectiva el agua que llegase a filtrarse de la superficie, este filtro contará en el fondo del muro con una tubería de PVC ranurada y perforada que permitirá desalojar el agua ya mencionada.

- **Relleno compactado.** Se utilizará relleno compactado para obtener los niveles.

- **Rocalla de protección.** Al frente del muro de playa se colocará una capa de piedra natural para la protección del muro de contención por efectos de marea alta o fenómenos meteorológicos. Esta será protegida con una capa de malla geotextil y después cubierta con arena de la playa.

**TERCERO.-** Deberá cumplir con las siguientes condicionantes:

1. Durante la etapa de preparación de sitio y construcción del muro de contención, deberá cercar temporalmente las áreas de trabajo para impedir la dispersión de basura al mar, Zona Federal Marítimo Terrestre, terrenos ganados al mar y predios colindantes.
2. Deberá retirar los materiales de construcción y demás residuos generados, dejando el sitio totalmente limpio.

3. Está prohibido el vertimiento de lubricantes, grasas aceites, hidrocarburos o cualquier sustancia que pueda contaminar el suelo y el agua dentro o fuera del **Proyecto**, por lo que la Promovente deberá asegurarse de que no se lleven a cabo estas actividades.
4. No deberá depositar o almacenar en la Zona Federal Marítimo Terrestre o terrenos ganados al mar, materiales de construcción, equipos o maquinaria.
5. Está prohibida la excavación de zanjas o con cualquier otro fin en la Zona Federal Marítimo Terrestre y terrenos ganados al mar, de requerir hacerlo, ésta deberá llevarse a cabo dentro de los límites de la propiedad.
6. Deberá cumplir con las Especificaciones Generales indicadas en el numeral 5 de la Norma Oficial Mexicana NOM-162-SEMARNAT-2012, que establece las especificaciones para la protección, recuperación y manejo de las poblaciones de las tortugas marinas en su hábitat de anidación.

**CUARTO.-** Deberá dar cumplimiento a las medidas de compensación y mitigación, así como a los Términos y Condicionantes establecidos en la Resolución en materia de Impacto Ambiental, inscrita en el oficio número SEMARNAT-BCS.02.01.IA.740/14.

**QUINTO.-** De conformidad con el artículo 35 de la LGEEPA y 49 de su Reglamento en materia de Evaluación del Impacto Ambiental, la presente autorización se refiere exclusivamente a los aspectos ambientales del desarrollo y operación de las actividades que nos ocupan. 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 el Promovente, no pudiera 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 la presente Resolución.

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 SEMARNAT y/o a otras autoridades federales, estatales o municipales.

**SEXTO.-** Notifique a la Delegación de la Procuraduría Federal de la Protección al Ambiente en el Estado de Baja California Sur.

**SÉPTIMO.- NOTIFÍQUESE**, personalmente el presente proveído al C. Lance Edward Niederhaus, en su carácter de Representante Legal de Cabo Valencia, S.A. de C.V., **Promovente del Proyecto**, y en su caso a sus autorizados, los C.C. Alejandra Frineé Cota Zúñiga, Ana Ruth García Grande, Dalia Angélica Castañeda Sánchez y Luis Fernando Cerecer, así como a los señores Ernest John Shafer y Daniel Ramírez Fregoso y hágasele saber que los autos del presente expediente podrán ser consultados en las oficinas de la SEMARNAT en el estado de Baja California Sur, sitio Melchor Ocampo No.

1045, Colonia Centro, La Paz, B.C.S., de conformidad con los artículos 35, de la Ley Federal de Procedimiento Administrativo.

**EL DELEGADO FEDERAL**



**DR. JORGE IVÁN CÁCERES PUIG**

- c.c.e.p. - Lic. Gabriel Mena Rojas.- Jefe de la Unidad Coordinadora de Delegaciones.- [gabriel.mena@semarnat.gob.mx](mailto:gabriel.mena@semarnat.gob.mx)
- M. en C. Alfonso Flores Ramírez.- Director General de Impacto y Riesgo Ambiental.- [contacto.dgira@semarnat.gob.mx](mailto:contacto.dgira@semarnat.gob.mx)
- c.c.p - Expediente

JICP/CFPJ/MCMPU/ACM