

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-0045/12/16 - 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 donde se realiza la actividad (página 1 de 14), firma de terceros autorizados para recibir notificaciones (página 1 de 14).
- 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 'Jorge Iván Cáceres Puig', written over a faint circular watermark.

Fecha y número del acta de sesión: Resolución 143/2017, en la sesión celebrada el 12 de abril de 2017.



SECRETARÍA DE MEDIO AMBIENTE
Y RECURSOS NATURALES

protupa

DELEGACIÓN FEDERAL EN BAJA CALIFORNIA SUR
Subdelegación de Gestión para la Protección Ambiental y los
Recursos Naturales

LA PAZ, BAJA CALIFORNIA SUR., A 17 DE FEBRERO DE 2017

OFICIO SEMARNAT-BCS.02.01.IA.089/17 ✓
No. DE BITACORA: 03/DG-0045/12/16 ✓
CLAVE DEL PROYECTO: 03BS2006TD101

"Año del Centenario de la Promulgación de la
Constitución Política de los Estados Unidos Mexicanos"

C. FRANCISCO RAMÓN BULNES MALO.

[Redacted]

PROFEPA
RECIBIDO
22 MAR. 2017
1:00
Paco S/A

En relación a su solicitud de modificación a la resolución en Materia de Impacto Ambiental del proyecto "Rancho San Lucas" (Proyecto), contenida en los oficios SEMARNAT-BCS.02.01.IA.060/07, del 16 de febrero de 2007, SEMARNAT-BCS.02.01.IA.722/07, del 14 de diciembre de 2007, SEMARNAT-BCS.02.01.IA.460/14, del 01 de agosto de 2014 y SEMARNAT-BCS.02.01.IA.337/15, del 11 de junio de 2015, para que se autorice la actualización de la tabla de dosificación de superficies internas autorizadas en el TERMINO SEGUNDO del oficio SEMARNAT-BCS.02.01.IA.337/15, de acuerdo con la Memoria Descriptiva de Modificaciones Solicitadas y al oficio DPU/118/16, del 09 de junio de 2016, en donde se dictamina la actualización del Plan Maestro del proyecto en mención.

Al respecto, esta Delegación Federal es competente para analizar, y en su caso resolver sobre la procedencia o no de la modificación de la Actualización de la tabla de dosificación de superficies internas autorizadas en el TERMINO SEGUNDO del oficio SEMARNAT-BCS.02.01.IA.337/15, del 11 de junio de 2015, con fundamento en lo dispuesto por los artículos 8° y 14 párrafo segundo de la Constitución Política de los Estados Unidos Mexicanos 2°, fracción I, 14, 16, 17 Bis, 26, 32 Bis fracciones XXXIX, XLII de la Ley Orgánica de la Administración Pública Federal; 1, 2, fracción XXX, 3, 19, fracciones I, XXIII y XIX, 38, 39 y 40, fracciones IX, XIX, XXXIX, del Reglamento Interior de la Secretaría de Medio Ambiente 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 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 adscriben orgánicamente las Unidades Administrativas y

Recibi Original

[Redacted]

"Rancho San Lucas"
C. Francisco Ramón Bulnes Malo

[Handwritten signature]

17/14

14-03-17



SECRETARÍA DE MEDIO AMBIENTE
Y RECURSOS NATURALES

DELEGACIÓN FEDERAL EN BAJA CALIFORNIA SUR
Subdelegación de Gestión para la Protección Ambiental y los
Recursos Naturales

OFICIO SEMARNAT-BCS.02.01.IA.089/17

Órganos Desconcentrados de la Secretaría de Medio Ambiente y Recursos Naturales, publicado en el Diario Oficial de la Federación el 15 de diciembre del 2014; 3, 8, 9 y 61 de la Ley Federal de Procedimiento Administrativo, 8 y 9 de la Ley Federal de Procedimiento Administrativo; 28 primer párrafo, fracciones VII, IX y X, 30 y 35 de la Ley General de Equilibrio Ecológico y la Protección al Ambiente; 1°, 2°, 4°, fracciones I, III y VIII, 5°, incisos O), Q) y R), 9°, 10, fracción II, 12, 14, 17, 19, 20, 21, 24, 26, 37, 38, 41, 44 y 45 del Reglamento de la Ley General de Equilibrio Ecológico y la Protección al Ambiente en Materia de Evaluación del Impacto Ambiental, entre otras disposiciones y,

RESULTANDO

- I. Que el día 13 de noviembre de 2006, se recibió en esta Delegación Federal la MIA-P del Proyecto para su evaluación y dictaminación en Materia de Impacto Ambiental, mismo que quedó registrado con la clave 03BS2006TD101.
- II. Que el día 16 de febrero de 2006, esta Delegación Federal AUTORIZÓ DE MANERA CONDICIONADA el Proyecto registrado con el expediente 03BS2006TD101 emitiendo la resolución SEMARNAT-BCS.02.01.IA.060/07, mediante el cual queda establecido un desarrollo turístico en una superficie de 337-67-20.09 ha.
- III. Que el día 09 de noviembre de 2007, fue recibido en esta Delegación Federal el escrito sin número mediante el cual el C. Francisco Ramón Bulnes Malo, en su carácter de Promovente del Proyecto, solicitó mediante el trámite de la Comisión Federal de Mejora Regulatoria COFEMER 04-008, autorizar la modificación de la autorización del Proyecto contenida en el oficio SEMARNAT-BCS.02.01.IA.060/07, del 16 de febrero de 2007.
- IV. Que el día 14 de diciembre de 2007, esta Delegación Federal AUTORIZÓ las modificaciones al Proyecto registrado con el expediente 03BS2006TD101 emitiendo la resolución SEMARNAT-BCS.02.01.IA.722/07, mediante el cual se le autoriza (adicione) la construcción de infraestructura sobre la zona de dunas costeras del predio del Proyecto.
- V. Que el día 04 de julio de 2014, fue recibido en esta Delegación Federal el escrito sin número mediante el cual el C. Francisco Ramón Bulnes Malo, en su carácter de

"Rancho San Lucas"
C. Francisco Ramón Bulnes Malo



SECRETARÍA DE MEDIO AMBIENTE
Y RECURSOS NATURALES

DELEGACIÓN FEDERAL EN BAJA CALIFORNIA SUR
Subdelegación de Gestión para la Protección Ambiental y los
Recursos Naturales

OFICIO SEMARNAT-BCS.02.01.IA.089/17

Promovente del Proyecto, solicitó mediante el trámite de la Comisión Federal de Mejora Regulatoria COFEMER 04-008, autorizar la modificación de la autorización del Proyecto contenida en el oficio SEMARNAT-BCS.02.01.IA.060/07, del 16 de febrero de 2007.

- VI. Que el día 01 de agosto de 2014, esta Delegación Federal AUTORIZÓ las modificaciones al Proyecto registrado con el expediente 03BS2006TD101 emitiendo la resolución SEMARNAT-BCS.02.01.IA.460/14, mediante el cual se autoriza la redistribución de los usos de suelo establecidos en el plan Maestro del Proyecto.
- VII. Que el día 29 de abril de 2015, fue recibido en esta Delegación Federal el escrito sin número mediante el cual el C. Francisco Ramón Bulnes Malo, en su carácter de Promovente del Proyecto, solicitó mediante el trámite de la Comisión Federal de Mejora Regulatoria COFEMER 04-008, autorizar la modificación de la autorización del Proyecto contenida en los oficios SEMARNAT-BCS.02.01.IA.060/07, del 16 de febrero de 2007, SEMARNAT-BCS.02.01.IA.722/07, del 14 de diciembre de 2007, SEMARNAT-BCS.02.01.IA.460/14, del 01 de agosto de 2014 y SEMARNAT-BCS.02.01.IA.337/15, del 11 de junio de 2015
- VIII. Que el día 11 de junio de 2015, esta Delegación Federal AUTORIZÓ las modificaciones al Proyecto registrado con el expediente 03BS2006TD101 emitiendo la resolución SEMARNAT-BCS.02.01.IA.337/15, mediante el cual se autorizó la Modificación de las CONDICIONANTES 1, 4, 5 9 y 10 del TÉRMINO SEGUNDO del oficio SEMARNAT-BCS.02.01.IA.722/07, ratificación de la superficie del lote Hotel A con 27-68-30 ha, COS de 0.30 y CUS de 0.60 (en autorización original identificado Villas A1) como un elemento del Proyecto así como también sin restricciones de orientación, ubicación y todas sus obras asociadas (autorizadas previamente) y la modificado en el TÉRMINO SEGUNDO del oficio Resolutivo SEMARNAT-BCS.02.01.IA.460/14 de fecha 01 de Agosto de 2014.
- IX. Que la Promovente presentó Memoria Descriptiva de las modificaciones solicitadas, en la que destaca la actualización de la tabla de dosificación de

"Rancho San Lucas"
C. Francisco Ramón Bulnes Malo

3 / 14



SECRETARÍA DE MEDIO AMBIENTE
Y RECURSOS NATURALES

DELEGACIÓN FEDERAL EN BAJA CALIFORNIA SUR
Subdelegación de Gestión para la Protección Ambiental y los
Recursos Naturales

OFICIO SEMARNAT-BCS.02.01.IA.089/17

superficies internas del Proyecto Autorizadas en el TERMINO SEGUNDO del oficio SEMARNAT-BCS.02.01.IA.337/15, del 11 de junio de 2015.

- X. 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, del 01 de junio de 2009, esta Delegación Federal por conducto del oficio SEMARNAT-BCS.02.01.IA.008/17, del 04 de enero de 2017, solicitó a la Delegación de la Procuraduría Federal de Protección al Ambiente en el Estado, informara si el Proyecto tiene algún procedimiento administrativo sin concluir ante esa Instancia de Gobierno o existen inicio de obras. Que dicha solicitud fue recibida el día 13 de enero de 2017.
- XI. Que el Promovente presento copia simple del oficio DPU-118/2016, del 09 de junio de 2016 mediante el cual la Secretaría de Planeación Urbana, Infraestructura y Transporte por medio de la Dirección de Planeación Urbana del Gobierno del Estado de Baja California Sur emite **Dictamen Técnico Favorable** a la Actualización del Plan Maestro de Usos de Suelo del Desarrollo Turístico Integral Rancho San Lucas.
- XII. Que a la fecha de elaboración de la presente resolución ha vencido el plazo para que la instancia consultada emitiera sus comentarios acerca del Proyecto, sin que se haya recibido en esta Delegación Federal de la Secretaría de Medio Ambiente y Recursos Naturales en el Estado de Baja California Sur, la opinión de la Delegación de la Procuraduría Federal de Protección al Ambiente en el Estado, de acuerdo con lo referido en el Resultando X del presente oficio.

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

PRIMERO.- Que con fundamento en los artículos 8º, 14 y 16 de la Constitución Política de los Estados Unidos Mexicanos; 28 fracciones IX, X XI y XII, 29 de la Ley General del Equilibrio Ecológico y la Protección al Ambiente, 6º y 28 del Reglamento en Materia de Evaluación del Impacto Ambiental; 2, fracción I, 16, 17 Bis, 26 y 32 Bis de la Ley Orgánica de la Administración Pública Federal; 2, fracción XXX, 19, fracciones XIII, XXV, y XXIX, 38, 39 y 19, fracciones XXIII, XXV, y XXIX, 38, 39, 40, fracciones IX, Inciso c, XIX,

"Rancho San Lucas"

C. Francisco Ramón Bulnes Malo



SECRETARÍA DE MEDIO AMBIENTE
Y RECURSOS NATURALES

DELEGACIÓN FEDERAL EN BAJA CALIFORNIA SUR
Subdelegación de Gestión para la Protección Ambiental y los
Recursos Naturales

OFICIO SEMARNAT-BCS.02.01.IA.089/17

XXVXIX y XXXIX, del Reglamento Interior de la Secretaría de Medio Ambiente y Recursos Naturales y 16, fracción X, de la Ley Federal de Procedimiento Administrativo, esta Delegación Federal es competente para resolver en materia de Impacto Ambiental.

SEGUNDO.- Que el artículo 28, del Reglamento de la Ley General del Equilibrio Ecológico y la Protección al Ambiente 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 de Medio Ambiente y Recursos Naturales, 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 el **Promovente** manifiesta que el **Proyecto** autorizado en el oficio SEMARNAT-BCS.02.01.IA.337/15, del 11 de junio de 2015 se ha modificado con relación a las Tablas de superficies señaladas en su **TÉRMINO SEGUNDO** y, por tanto solicita su actualización. Que las modificaciones que se solicitan son descritas en el documento "Memoria Descriptiva de Modificaciones Solicitadas", asimismo presenta el oficio DPU/118/16 del 09 de junio de 2016 emitido por la Dirección General de Planeación del Gobierno del Estado de Baja California Sur en el que se dictamina favorablemente el Plan Maestro actualizado.

Que el **Promovente** justifica su petición en el avance físico del **Proyecto**, ya que la construcción en el campo de golf, lote hotelero A y algunas unidades residenciales generó información topográfica de detalle que difiere de la información proyectada en gabinete. Que éste avance físico del **Proyecto** ha quedado debidamente reportado en el cuarto informe semestral de cumplimiento de Términos y Condicionantes presentados ante la Delegación Federal de la Procuraduría Federal de Protección al Ambiente en el Estado según acuse con fecha del mes de noviembre de 2016.

"Rancho San Lucas"
C. Francisco Ramón Bulnes Malo



SECRETARIA DE MEDIO AMBIENTE
Y RECURSOS NATURALES

DELEGACIÓN FEDERAL EN BAJA CALIFORNIA SUR
Subdelegación de Gestión para la Protección Ambiental y los
Recursos Naturales

OFICIO SEMARNAT-BCS.02.01.IA.089/17

Asimismo el Promovente refiere que la modificación de las superficies internas no alteran la estructura del proyecto autorizado en el oficio SEMARNAT-BCS.02.01.IA.337/15, del 11 de junio de 2015, ya que corresponde a un ajuste de superficie de las unidades que al corresponder a un Plan Maestro todo cambio de una unidad reajusta la superficie del resto de las unidades y consecuentemente del Proyecto autorizado.

Es importante resaltar que la modificación solicitada no genera impactos ambientales adicionales a los ya evaluados, dado que se mantienen los usos propuestos y la estructura ya autorizada.

Las comparaciones de las tablas de dosificaciones del Proyecto se presentan a continuación así como una breve descripción de los cambios que se darán:

a) Tabla General de Usos de Suelo (AUTORIZADA)

TABLA GENERAL DE USOS DE SUELO							
USO DE SUELO	SUPERFICIE en m ²	SUPERFICIE (ha)	% RESPECTO AL PROYECTO	METROS PERMITIDOS POR CATEGORIA CONFORME AL PDU			
				C.O.S.		C.U.S.	
HOTELERO	334,998.27	33-49-98.27	9.92	0.5	167,500	1.8	602,996
RESIDENCIAL	1,137,408.09	113-74-08.09	33.68	0.5	557,036	0.6	668,443
VIALIDAD	212,668.10	21-26-68.10	6.30				
ALMACEN/ SERVICIOS	14,401.72	01-44-01.72	0.43	0.5	7,200	0.7	10,080
COMERCIAL	35,453.20	03-54-53.20	1.05	0.5	17,727	0.7	24,817
CAMPO DE GOLF (casa club, greens, practicas, lagos, paisajismo).	1,322,203.62	132-22-03.62	39.16				
ZONA DE PROTECCION COSTERA (incluye franja estricta de 100m sin uso).	319,587.10	31-95-87.10	9.46				
total	3'376,720.10	337-67-20.10	100 %		731,736 m²		1'281,519 m²

Tabla General de Usos de Suelo AUTORIZADA

b) Tabla de Dosificación de Usos de suelo por categoría específica (AUTORIZADA)

"Rancho San Lucas"
C. Francisco Ramón Bulnes Malo



DELEGACIÓN FEDERAL EN BAJA CALIFORNIA SUR
Subdelegación de Gestión para la Protección Ambiental y los Recursos Naturales

SECRETARÍA DE MEDIO AMBIENTE
Y RECURSOS NATURALES

OFICIO SEMARNAT-BCS.02.01.IA.089/17

TABLA DE DOSIFICACION DE USOS DE SUELO										
USO DE SUELO	SUPERFICIE MODIFICADO m ² .	SUPERFICIE MODIFICADO ha.	%	COS	CUS	m ²		DENSIDAD		DENSIDAD GENERAL DEL PROYECTO
						COS	CUS	CTOS.	VIV.	
Hotel A	276,830.26	27-68-30.26	8.20	0.30	0.60	83,049.1	166,098.2	600		5.4 VIV/HA.
Hotel B	58,168.01	05-81-68.01	1.72	0.30	0.60	17,450	34,900	500		
Residencial unifamiliar E,G,H,J,K,L,M,O	522,935.91	52-29-35.91	15.07	0.50	0.60	261,467	313,761		602	
Residencial Condominial D-1,D-2,D-3,F,N1,N2	226,815.84	22-38-15.84	6.71	0.50	0.60	182,160	136,089		356	
Residencial unifamiliar Tiempo Compartido C,Q,R,S	364,321.53	36-43-21.53	10.79	0.40	0.40	145,758	145,728		324	
Vialidad	207,112.62	20-71-12.62	6.13	N/A	N/A	N/A	N/A			
Almacén/servicios	14,401.72	01-44-01.72	0.60	0.50	0.70	7,200.	10,080			
Casa Club/Comercial	26,560.58	02-65-60.58	0.78	0.50	0.70	13,280	18,592		5	
Lagos	37,792.60	03-77-92.60	1.12	N/A	N/A	N/A	N/A			
Golf (Green y practicas)	766,919.92	76-69-19.92	22.72	N/A	N/A	N/A	N/A			
Paisajismo, conservación y áreas verdes 20.18	555,274.01	55-52-74.01	16.70	N/A	N/A	N/A	N/A			
Zona de protección costera (Incluye franja estricta de 100 metros sin uso.)	319,587.10	31-95-87.10	90.46	N/A	N/A	N/A	N/A			
TOTAL	3,376,720.09	337-67-20.10	100			710,334.00	825,248.0	1,100	1,287	

b) Tabla General de Usos de Suelo

TABLA GENERAL DE USOS DE SUELO (Actualización 2016)							
USO DE SUELO	SUPERFICIE m ²	SUPERFICIE (ha)	% RESPECTO AL PROYECTO	METROS PERMITIDOS POR CATEGORIA CONFORME AL PDU 2040 (m ²)			
				C.O.S.		C.U.S.	
HOTELERO	443,507.10	44-35-07.10	13.13	0.5	221,754	1.8	798,313
RESIDENCIAL	1'052,090.67	105-20-90.67	31.15	0.5	526,045	0.6	631,255
ALMACEN/ SERVICIOS	1,4401.72	01-44-01.72	0.43	0.5	7,200	0.7	10,081
COMERCIAL	31,592.36	03-15-92.36	0.93	0.5	15,796	0.7	22,115
VIALIDAD	212,959.02	21-29-59.02	6.31				
CAMPO DE GOLF	1'285,609.25	128-56-09.25	38.08				

"Rancho San Lucas"
C. Francisco Ramón Bulnes Malo



DELEGACIÓN FEDERAL EN BAJA CALIFORNIA SUR
Subdelegación de Gestión para la Protección Ambiental y los Recursos Naturales

SECRETARÍA DE MEDIO AMBIENTE
Y RECURSOS NATURALES

OFICIO SEMARNAT-BCS.02.01.IA.089/17

(CASA CLUB, GREENS, PRACTICAS, LAGOS, PAISAJISMO)						
ZONA DE PROTECCION COSTERA (INCLUYE FRANJA ESTRICTA DE 100M SIN USO)	336,559.97	33-65-59.97	9.97			
TOTAL	3'376,720.10	337-67-20.10	100	770,795 m ²	1'461,764 m ²	

b) Tabla de Dosificación de Usos de suelo por categoría específica

TABLA DE DOSIFICACION DE USOS DE SUELO (ACTUALIZACION 2016)										
USO DE SUELO	SUPERFICIE MODIFICADO m ² .	SUPERFICIE MODIFICADO ha.	%	COS	CUS	m ²		DENSIDAD		DENSIDAD GENERAL DEL PROYECTO
						COS	CUS	CTOS.	VIV.	
Hotel A	276,830.26	27-68-30.26	8.20	0.30	0.60	83,049.1	166,098.2	600		5.4 VIV/HA.
Hotel B	166,676.84	16-66-76.84	4.94	0.30	0.60	50,003.1	100,006.1	500		
Residencial E,G,H,I,J,K,L,M1,M2, O,C,Q,R,S	816,802.75	81-68-02.75	24.19	0.50	0.60	408,401.4	490,081.6		911	
Residencial Condominial Mixto D-1,D-2,D-3,F,N1,N2	235,287.93	23-52-87.93	6.97	0.50	0.60	117,644.0	141,172.8		353	
Comercial/	31,592.36	03-15-92.36	0.94	0.50	0.70	15,796.2	22,114.7			
Vialidad	212,959.02	21-29-59.03	6.31	N/A	N/A	N/A	N/A			
Almacén/servicios	14,401.72	01-44-01.72	0.43	0.50	0.70	7,200.9	10,081.2			
Golf /Casa Club/Comercio y servicios.	26,558.47	02-65-58.47	0.79	0.50	0.70	13,279.2	18,590.9			
Lagos	29,457.80	02-94-57.80	0.87	N/A	N/A	N/A	N/A			
Golf (Green y practicas)	792,409.04	79-24-09.04	23.47	N/A	N/A	N/A	N/A			
Paisajismo, conservación y áreas verdes	437,183.94	43-71-83.94	12.95	N/A	N/A	N/A	N/A			
Zona de protección costera (Incluye franja estricta de 100 metros sin uso.)	336,559.97	33-65-59.97	9.97	N/A	N/A	N/A	N/A			
TOTAL	3,376,720.09	337-67-20.10	100 %			695,373.7	948,145.4	1,100	1,264	

Por lo tanto la estructura del Proyecto, se mantiene conforme al autorizado, por lo que se ratifica que las modificaciones solicitadas corresponden a ajuste de superficies

"Rancho San Lucas"
C. Francisco Ramón Bulnes Malo



SECRETARÍA DE MEDIO AMBIENTE
Y RECURSOS NATURALES

DELEGACIÓN FEDERAL EN BAJA CALIFORNIA SUR
Subdelegación de Gestión para la Protección Ambiental y los
Recursos Naturales

OFICIO SEMARNAT-BCS.02.01.IA.089/17

derivada de topografía e ingeniería de detalle respecto de datos proyectados en gabinete.

Las superficie que se modifica en general involucra 12-57-71.4 hectáreas equivalente al 3.72% del proyecto. Los usos que se incrementan principalmente son el Hotelero en 10-85-08.83 has. y la zona de Protección Costera en 1-69-72.57 has en tanto que disminuye el uso Residencial y el Golf en 8-53-17.42 has. y 03-63-94 has. respectivamente. En otros ajustes el uso de -almacén se mantiene sin cambio y el uso de Vialidad se modifica en un aumento de 00-02-90 has, en tanto el uso comercial disminuye 00-38.60 has.

Estos cambios han sido avalados por la Dirección Estatal de Planeación Urbana en el Oficio DPU-118/2016 de fecha 09 de junio de 2016.

Se propone la ubicación de una de las plantas de tratamiento en la colindancia del Proyecto que corresponde al acceso a la Zona Federal Marítimo Terrestre, considerando que este acceso quedó determinado de manera obligatorio por la autoridad municipal y deberá adecuarse con características de uso público y vialidad, es un sitio adecuado ya que permite recolectar por en su mayoría por gravedad y rebombear a los lagos de almacenamiento en un trayecto corto.

La localización de dicha planta queda en las siguientes coordenadas:

COORDENADA X	COORDENADA Y
2, 533,101.90	602, 089.74

CUARTO.- Esta Delegación Federal considera presuntamente que no se ocasionarán impactos ambientales adicionales a los producidos inicialmente por el Proyecto, por lo que resulta procedente autorizar la modificación solicitada.

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 memoria técnica del Proyecto cumple con los requisitos que para tal efecto exigen la normatividad aplicable al caso en el estudio, además las obras y/o actividades del Proyecto no influirán de manera negativa en la calidad del sistema ambiental, no afectarán a las especies de flora y fauna con alguna categoría de riesgo, ni tampoco se afectará la vegetación que sirva como zona de anidación, refugio y reproducción para la

"Rancho San Lucas"
C. Francisco Ramón Bulnes Malo



SECRETARÍA DE MEDIO AMBIENTE
Y RECURSOS NATURALES

DELEGACIÓN FEDERAL EN BAJA CALIFORNIA SUR
Subdelegación de Gestión para la Protección Ambiental y los
Recursos Naturales

OFICIO SEMARNAT-BCS.02.01.IA.089/17

fauna silvestre y toda vez que la maquinaria que se utilizará en el Proyecto, deberá encontrarse dentro de los rangos permitidos por las Normas Oficiales Mexicanas, esta Delegación Federal considera que dichas actividades son factibles de desarrollarse en el sitio propuesto siempre y cuando el Promoviente se sujete a 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 sobre los componentes ambientales del área de influencia del Proyecto, por lo que en el ejercicio de sus atribuciones, esta Delegación Federal:

RESUELVE

PRIMERO.- AUTORIZAR la modificación del proyecto “Rancho San Lucas”, a fin de Modificar el TÉRMINO SEGUNDO de la Resolución en Materia de Impacto Ambiental contenida en el oficio SEMARNAT-BCS.02.01.IA.337/15, del 11 de junio de 2015, para Actualización de la tabla de dosificación de superficies internas del Proyecto autorizado.

Las modificaciones quedaran de la siguiente manera:

Tabla General de Usos de Suelo

TABLA GENERAL DE USOS DE SUELO (Actualización 2016)							
USO DE SUELO	SUPERFICIE m ²	SUPERFICIE (ha)	% RESPECTO AL PROYECTO	METROS PERMITIDOS POR CATEGORIA CONFORME AL PDU 2040 (m ²)			
				C.O.S.		C.U.S.	
HOTELERO	443,507.10	44-35-07.10	13.13	0.5	221,754	1.8	798,313
RESIDENCIAL	1'052,090.67	105-20-90.67	31.15	0.5	526,045	0.6	631,255
ALMACEN/ SERVICIOS	1,4401.72	01-44-01.72	0.43	0.5	7,200	0.7	10,081
COMERCIAL	31,592.36	03-15-92.36	0.93	0.5	15,796	0.7	22,115
VIALIDAD	212,959.02	21-29-59.02	6.31				
CAMPO DE GOLF (CASA CLUB, GREENS, PRACTICAS, LAGOS, PAISAJISMO)	1'285,609.25	128-56-09.25	38.08				
ZONA DE PROTECCION COSTERA (INCLUYE FRANJA ESTRICTA DE 100M SIN USO)	336,559.97	33-65-59.97	9.97				
TOTAL	3'376,720.10	337-67-20.10	100		770,795 m ²		1'461,764 m ²

“Rancho San Lucas”
C. Francisco Ramón Bulnes Malo



DELEGACIÓN FEDERAL EN BAJA CALIFORNIA SUR
Subdelegación de Gestión para la Protección Ambiental y los Recursos Naturales

SECRETARÍA DE MEDIO AMBIENTE
Y RECURSOS NATURALES

OFICIO SEMARNAT-BCS.02.01.IA.089/17

b) Tabla de Dosificación de Usos de suelo por categoría específica

TABLA DE DOSIFICACION DE USOS DE SUELO (ACTUALIZACION 2016)										
USO DE SUELO	SUPERFICIE MODIFICADO m ² .	SUPERFICIE MODIFICADO ha.	%	COS	CUS	m ²		DENSIDAD		DENSIDAD GENERAL DEL PROYECTO
						COS	CUS	CTOS.	VIV.	
Hotel A	276,830.26	27-68-30.26	8.20	0.30	0.60	83,049.1	166,098.2	600		5.4 VIV/HA.
Hotel B	166,676.84	16-66-76.84	4.94	0.30	0.60	50,003.1	100,006.1	500		
Residencial E,G,H,I,J,K,L,M1,M2, O,C,Q,R,S	816,802.75	81-68-02.75	24.19	0.50	0.60	408,401.4	490,081.6		911	
Residencial Condominial Mixto D-1,D-2,D-3,F,N1,N2	235,287.93	23-52-87.93	6.97	0.50	0.60	117,644.0	141,172.8		353	
Comercial/	31,592.36	03-15-92.36	0.94	0.50	0.70	15,796.2	22,114.7			
Vialidad	212,959.02	21-29-59.03	6.31	N/A	N/A	N/A	N/A			
Almacén/servicios	14,401.72	01-44-01.72	0.43	0.50	0.70	7,200.9	10,081.2			
Golf /Casa Club/Comercio y servicios.	26,558.47	02-65-58.47	0.79	0.50	0.70	13,279.2	18,590.9			
Lagos	29,457.80	02-94-57.80	0.87	N/A	N/A	N/A	N/A			
Golf (Green y practicas)	792,409.04	79-24-09.04	23.47	N/A	N/A	N/A	N/A			
Paisajismo, conservación y áreas verdes	437,183.94	43-71-83.94	12.95	N/A	N/A	N/A	N/A			
Zona de protección costera (Incluye franja estricta de 100 metros sin uso.)	336,559.97	33-65-59.97	9.97	N/A	N/A	N/A	N/A			
TOTAL	3,376,720.09	337-67-20.10	100 %			695,373.7	948,145.4	1.100	1.264	

La estructura se mantiene conforme al Proyecto Autorizado, por lo que la modificación solicitada corresponde a ajustes de superficies derivada de topografía e ingeniería de detalle respecto de datos proyectados en gabinete.

Las superficie que se modifica en general involucra 12-57-71.4 ha equivalente al 3.72% del Proyecto. Los usos que se incrementan principalmente son el Hotelero en 10-85-08.83 ha y la zona de Protección Costera en 1-69-72.57 ha, en tanto, disminuye el uso Residencial y el Golf en 8-53-17.42 ha y 03-63-94 ha respectivamente. En otros

"Rancho San Lucas"
C. Francisco Ramón Bulnes Malo

11 / 14



SECRETARÍA DE MEDIO AMBIENTE
Y RECURSOS NATURALES

DELEGACIÓN FEDERAL EN BAJA CALIFORNIA SUR
Subdelegación de Gestión para la Protección Ambiental y los
Recursos Naturales

OFICIO SEMARNAT-BCS.02.01.IA.089/17

ajustes el uso de almacén se mantiene sin cambio y el uso de Vialidad se modifica en un aumento de 00-02-90 ha, en tanto el uso comercial disminuye 00-38.60 ha.

De la Tabla de Dosificación de Usos de Suelo, que desglosa las variantes y modalidades de los usos de suelo propuesto, se tienen como principales modificaciones que de 3 modalidades del uso residencial se pasa a dos modalidades, Residencial y Residencial Condominial mixto (horizontal y/o vertical), asimismo, se uniformizan para el uso residencial los coeficientes de aprovechamiento con un COS de 0.5 y CUS de 0.6 conforme lo establece el PDU 2040. Lo anterior no pretende modificar la intensidad del Proyecto ya que se mantienen el número de unidades propuestas, el cambio obedece a un mejor manejo de los proyectos internos. Por lo que se mantiene la densidad de 5.4 viviendas por hectárea o su equivalencia en cuartos de 10.8 ctos/ha lo que significa un Proyecto de densidad muy baja.

Respecto de las unidades residenciales individuales se han agrupadas en las dos modalidades señaladas de la siguiente manera Residencial (unidades E,G,H,I,J,K,L,M-1,M-2,O,C,Q,R,S) y el Residencial Condominial Mixto (Unidades D-1,D-2,D-3,F,N-1,N-2).

Estos cambios han sido avalados por la Dirección Estatal de Planeación Urbana en el Oficio DPU-118/2016 de fecha 09 de junio de 2016.

Reubicación de una de las plantas de tratamiento en la colindancia del Proyecto que corresponde al acceso a la Zona Federal Marítimo Terrestre localizándose dicha planta queda en las siguientes coordenadas:

COORDENADA X	COORDENADA Y
2, 533,101.90	602, 089.74

SEGUNDO.- De conformidad con lo dispuesto 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 este Resolutivo. Por ningún motivo, la presente

"Rancho San Lucas"
C. Francisco Ramón Bulnes Malo



SECRETARÍA DE MEDIO AMBIENTE
Y RECURSOS NATURALES

DELEGACIÓN FEDERAL EN BAJA CALIFORNIA SUR
Subdelegación de Gestión para la Protección Ambiental y los
Recursos Naturales

OFICIO SEMARNAT-BCS.02.01.IA.089/17

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 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.

TERCERO.- NOTIFIQUESE esta Resolución a la Delegación de la Procuraduría Federal de Protección al Ambiente en el Estado de Baja California Sur, para los efectos legales procedentes.

CUARTO.- NOTIFIQUESE, PERSONALMENTE el presente proveído al Sr. Francisco Bulnes Malo, en su carácter de Promovente del Proyecto y, en su caso, sus acreditados, los C.C. Sergio Adler Przasnysky, María Teresa Reyes Ruiz, Adriana Edith Acuña Martínez y Rodrigo Guzmán Navarro 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, sita Melchor Ocampo No. 1045, Colonia Centro, La Paz, B.C.S., de conformidad con el artículo 35, de la Ley Federal de Procedimiento Administrativo.

Finalmente le comunico que esta Resolución de modificación deberá estar acompañada invariablemente de los oficios SEMARNAT-BCS.02.01.IA.060/07, del 16 de febrero de 2007, SEMARNAT-BCS.02.01.IA.722/07, del 14 de diciembre de 2007, SEMARNAT-BCS.02.01.IA.460/14, del 01 de agosto de 2014 y SEMARNAT-BCS.02.01.IA.337/15, del 11 de junio de 2015 y, dar cabal cumplimiento a los Términos y Condicionantes contenidas en las Resoluciones.

"Rancho San Lucas"
C. Francisco Ramón Bulnes Malo



SECRETARIA DE MEDIO AMBIENTE
Y RECURSOS NATURALES

DELEGACIÓN FEDERAL EN BAJA CALIFORNIA SUR
Subdelegación de Gestión para la Protección Ambiental y los
Recursos Naturales

OFICIO SEMARNAT-BCS.02.01.IA.089/17

Así lo resolvió y firma,

EL DELEGADO FEDERAL.


DR. JORGE IVÁN CÁCERES PUIG.

DELEGACION FEDERAL
SEMARNAT



ESTADO DE
BAJA CALIFORNIA SUR

C.c.e.p. Lic. Gabriel Mena Rojas.- Jefe de la Unidad Coordinadora de Delegaciones.- gabriel.mena@semarnat.gob.mx

M. en C.- Alfonso Flores Ramírez.- Director General de Impacto y Riesgo Ambiental.- contacto.dgira@semarnat.gob.mx

C.c.p. Expediente

JICP/MCMPU/REFS/LOCR
