

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-0217/08/16 - 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 7), firma de terceros autorizados para recibir notificaciones (página 1 de 7), teléfono particular (página 1 de 7).
- 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 stamp.

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

DELEGACIÓN FEDERAL EN BAJA CALIFORNIA SUR

La Paz, Baja California Sur, a 25 de noviembre de 2016.

OFICIO NÚM. SEMARNAT-BCS.02.01.IA.614/16
03/DG-0217/08/16

C. MARÍA TERESA CORTES DE ALBA
REPRESENTANTE LEGAL DE ICD SITRA, S.A. DE C.V.

En relación a su solicitud de modificación a la autorización en materia de Impacto Ambiental del proyecto **"Complejo Bel Air Los Cabos" (Proyecto)**, inscrito en el oficio número SEMARNAT-BCS.02.01.IA.268/13 de fecha 2 de abril de 2013, ubicado en las fracciones I, III y V del predio El Zalate, que se localiza a la altura de la colonia La Jolla, en el Municipio de Los Cabos, Baja California Sur, en relación con la construcción de un carril de desaceleración para el acceso a las instalaciones del Hotel y Condominios, desde el km 28+500 de la carretera panorámica Cabo San Lucas – San José del Cabo, así como la construcción del muro perimetral de protección, contra eventos meteorológicos extraordinarios y oleaje.

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, 5º de su Reglamento en Materia de Evaluación del Impacto Ambiental; esta Delegación Federal es competente para resolver sobre la modificación a la autorización en materia de Evaluación del Impacto Ambiental y,

R E S U L T A N D O

- I. Que el día 02 de abril de 2013, se emitió oficio SEMARNAT-BCS.02.01.IA.268/13, a favor de ICID SITRA, S.A. de C.V. (debió decir ICD SITRA, S.A.de C.V.), medio por el cual se autorizó en materia de Impacto Ambiental el proyecto **“Complejo Bel Air Los Cabos”**, que consiste en el cambio de uso de suelo para la construcción y operación de un desarrollo turístico, dentro de las fracciones I, III y V del predio El Zalate (que en total suman 23,186.50 m²), que se localiza a la altura de la colonia La Jolla, en el Municipio de Los Cabos, Baja California Sur, con una vigencia de 5 (cinco) años para la etapa de preparación de sitio y construcción y de 30 (treinta) años para su operación y mantenimiento, contados a partir del 22 de abril de 2013, fecha de recepción de la Resolución por el Promovente.

- II. Que el 13 de mayo de 2013, se emitió oficio número SEMARNAT-BCS.02.01.IA.380/13, a favor del C. Arturo Vizcarra Esparza, en su carácter de Representante Legal de Alquiladora de ICID SITRA, S.A. de C.V. (debió decir ICD SITRA, S.A. de C.V.), medio por el cual ésta Delegación Federal, en respuesta a la solicitud del Promovente, hace la aclaración que el oficio SEMARNAT-BCS.02.01.IA.268/13 del 2 de abril de 2013, hace referencia de un desarrollo inmobiliario que afecta ecosistemas costeros, sin incluir el cambio de uso de suelo.

- III. Que el 30 de agosto de 2016, fue recibido en esta Delegación Federal el escrito mediante el cual la C. María Teresa Cortes de Alba, Representante Legal de ICD SITRA, S.A. de C.V. (Promovente), solicitó por medio del trámite COFEMER 04-008, autorización para modificar el **Proyecto** denominado **“Complejo Bel Air Los Cabos”**, autorizado en materia de Impacto Ambiental mediante oficio SEMARNAT-BCS.02.01.IA.268/13 del 2 de abril de 2013.

- IV. Que la modificación solicitada en el Resultando inmediato anterior consiste en la construcción de un carril de desaceleración para el acceso a las instalaciones del Hotel y Condominios, desde el km 28+500 de la carretera panorámica Cabo San Lucas – San José del Cabo, así como la construcción del muro perimetral de protección, contra eventos meteorológicos extraordinarios y oleaje, para el desarrollo turístico, dentro de las fracciones I, III y V del predio El Zalate, localizado a la altura de la colonia La Jolla, en el Municipio de Los Cabos, Baja California Sur.

- V. Que anexo a su solicitud presenta la ubicación en coordenadas UTM de los polígonos donde se desarrollará el carril de desaceleración, así como el muro de protección del **Proyecto**. Además presenta memoria técnica donde describe las características y especificaciones de dichas obras.

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, 5° de su Reglamento en Materia de Evaluación del Impacto Ambiental; esta Delegación Federal es competente para resolver en materia de Evaluación del 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, 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** autorizado consiste en modificar el TÉRMINO PRIMERO de la Resolución contenida en el oficio SEMARNAT-BCS.02.01.IA.268/13, para adicionar a éste Término la construcción de un carril de desaceleración para el acceso a las instalaciones del Hotel y Condominios, desde el km 28+500 de la carretera panorámica Cabo San Lucas – San José del Cabo, así como la construcción del muro perimetral de protección, contra eventos meteorológicos extraordinarios y oleaje. Estas modificaciones se pretenden realizar dentro de un sitio ya impactado, y no representa un impacto adicional al previamente evaluado en la Manifestación de Impacto Ambiental, modalidad Particular (MIA-P) del **Proyecto**.

Sin embargo, de conformidad con lo dispuesto por el artículo 28, fracción III, del Reglamento de la Ley General del Equilibrio Ecológico y la Protección al Ambiente en Materia de Evaluación del Impacto Ambiental, la autorización otorgada requiere ser

modificada con objeto de imponer nuevas condiciones a la realización de la obra objeto de la presente.

CUARTO.- Que conforme a la zonificación secundaria de la segunda actualización del Plan Director de Desarrollo Urbano San José del Cabo – Cabo San Lucas 2040 (PDU 2040), emitida el 6 de mayo de 2013, en el tomo XL del Boletín Oficial del gobierno del Estado de B.C.S., el uso de suelo destinado para el sitio del **Proyecto** corresponde a Turístico Hotelero (AT0), mismo que establece como restricción de construcción 10 m en las colindancias con la Zona Federal Marítimo Terrestre. Por lo que el muro perimetral de protección, contra eventos meteorológicos, deberá considerar dicha restricción.

QUINTO.- Esta Representación Federal, una vez revisada la solicitud presentada, considera que la modificación al Término Primero, para adicionar la construcción de un carril de desaceleración para el acceso a las instalaciones del Hotel y Condominios, desde el km 28+500 de la carretera panorámica Cabo San Lucas – San José del Cabo, así como la construcción del muro perimetral de protección, contra eventos meteorológicos extraordinarios y oleaje; no ocasionarán impacto ambientales adicionales a los producidos durante la construcción y operación del **Proyecto**, toda vez que el carril de desaceleración se construirá en el límite del derecho de vía, donde ya ha sido afectada la vegetación forestal, y el muro de protección se pretende construir dentro del polígono del **Proyecto** originalmente evaluado y deberá respetar la restricción de construcción, de 10 m en las colindancias con la Zona Federal Marítimo Terrestre, por lo que resulta procedente autorizar la modificación solicitada.

Por lo anteriormente expuesto, esta Delegación Federal

RESUELVE

PRIMERO.- Se **AUTORIZA** la modificación de la Resolución en Materia de Impacto Ambiental para el proyecto “Complejo Bel Air Los Cabos”, previamente autorizado mediante la Resolución SEMARNAT-BCS.02.01.IA.268/13, del 02 de abril de 2013, adicionando las siguientes obras al Término Primero:

Carril de desaceleración.

Se construirá un carril de desaceleración para el acceso a las instalaciones del Hotel y Condominios, desde el km 28+500 de la carretera panorámica Cabo San Lucas – San José del Cabo, hasta el km 29+060.

Debido al alineamiento vertical de los carriles laterales, se construirán sobre losa de concreto reforzado, misma que estará soportada por columnas y trabes exactamente en el límite del derecho de vía, desde el km 28+674 al km 28+897. De este último hasta el km 29+060 se construirá un terraplén de acceso a la plaza comercial y a

estacionamiento de condominios. Finalizando los carriles, se realizará la transición de salida restringida por las construcciones colindantes.

Asimismo, se llevarán a cabo obras de ampliación de puente de losa maciza, las instalaciones eléctricas aéreas se reubicarán y se construirán de manera subterránea, al igual que la instalación de fibra óptica de Telmex y el acueducto de OOMSAPAS se reubicará.

El carril de desaceleración se ubicará en las siguientes coordenadas UTM:

| Vértices | X | Y | Vértices | X | Y |
|----------|------------|-------------|----------|------------|-------------|
| 1 | 631676.982 | 2547629.228 | 26 | 631859.709 | 2547863.988 |
| 2 | 631682.001 | 2547640.727 | 27 | 631867.185 | 2547872.184 |
| 3 | 631684.629 | 2547646.735 | 28 | 631876.043 | 2547881.889 |
| 4 | 631689.782 | 2547658.304 | 29 | 631893.276 | 2547900.559 |
| 5 | 631691.112 | 2547660.826 | 30 | 631902.145 | 2547910.267 |
| 6 | 631698.576 | 2547674.890 | 31 | 631915.776 | 2547925.169 |
| 7 | 631706.664 | 2547688.801 | 32 | 631923.247 | 2547933.332 |
| 8 | 631709.169 | 2547692.520 | 33 | 631930.289 | 2547941.029 |
| 9 | 631712.822 | 2547697.941 | 34 | 631937.613 | 2547948.944 |
| 10 | 631719.578 | 2547707.016 | 35 | 631944.368 | 2547956.344 |
| 11 | 631725.633 | 2547714.770 | 36 | 631957.244 | 2547970.339 |
| 12 | 631732.092 | 2547722.869 | 37 | 631960.565 | 2547973.949 |
| 13 | 631736.616 | 2547728.354 | 38 | 631966.408 | 2547980.325 |
| 14 | 631739.176 | 2547731.457 | 39 | 631976.856 | 2547977.858 |
| 15 | 631746.460 | 2547739.977 | 40 | 631966.543 | 2547966.988 |
| 16 | 631753.408 | 2547747.830 | 41 | 631900.813 | 2547896.835 |
| 17 | 631760.193 | 2547755.331 | 42 | 631879.609 | 2547875.811 |
| 18 | 631767.243 | 2547763.071 | 43 | 631800.520 | 2547793.030 |
| 19 | 631774.508 | 2547771.109 | 44 | 631767.449 | 2547755.094 |
| 20 | 631781.473 | 2547778.753 | 45 | 631736.588 | 2547719.635 |
| 21 | 631802.005 | 2547801.081 | 46 | 631730.262 | 2547710.946 |
| 22 | 631816.930 | 2547817.399 | 47 | 631720.249 | 2547696.035 |
| 23 | 631825.716 | 2547826.945 | 48 | 631701.361 | 2547669.775 |
| 24 | 631833.993 | 2547835.913 | 49 | 631676.982 | 2547629.228 |
| 25 | 631850.761 | 2547854.220 | 50 | 631676.982 | 2547629.228 |

Muro de Protección

Se construirá un muro perimetral con el fin de proteger las instalaciones del complejo Bel Air, contra eventos meteorológicos extraordinarios. Se construirá de concreto armado, cimentación con zapata corrida, desplantado a una profundidad de hasta 4.5 metros sobre el estrato arenoso en el sitio y se colocará sobre una cama de gaviones metálicos. Tendrá una longitud de 115 m, una altura desde 1.20 m hasta 2.25 m como máximo y 40 cm de ancho. El muro se localizará completamente dentro de los terrenos de propiedad del complejo Bel Air, colindante con la zona de playa, ubicado en las siguientes coordenadas UTM:

| Coordenadas que delimitan el muro de protección UTM-z12 | | |
|---------------------------------------------------------|--------|---------|
| Vértices | X | Y |
| 1 | 631973 | 2547779 |
| 2 | 631969 | 2547775 |
| 3 | 631962 | 2547768 |
| 4 | 631956 | 2547762 |
| 5 | 631950 | 2547757 |
| 6 | 631942 | 2547749 |
| 7 | 631936 | 2547743 |
| 8 | 631924 | 2547732 |
| 9 | 631914 | 2547722 |
| 10 | 631901 | 2547710 |
| 11 | 631897 | 2547706 |

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 y residuos 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, cualquier otra obra o tránsito de maquinaria 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.
7. Queda prohibido impedir el libre acceso a la Zona Federal Marítimo Terrestre.
8. La construcción del muro deberá mantenerse a una distancia mínima de 10 m de la Zona Federal Marítimo Terrestre, con el fin de dar cumplimiento a lo establecido en el Plan Director de Desarrollo Urbano San José del Cabo – Cabo San Lucas 2040.

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.268/13 del 02 de abril de 2013.

QUINTO.- De conformidad con los artículos 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 Secretaría del Medio Ambiente y Recursos Naturales y/o a otras autoridades federales, estatales o municipales.

SEXTO.- Notifíquese el presente proveído a la Delegación de la Procuraduría Federal de la Protección al Ambiente en el Estado de Baja California Sur, para los efectos legales a que haya lugar.

SÉPTIMO.- NOTIFÍQUESE, personalmente el presente proveído a la C. María Teresa Cortes de Alba, Representante Legal de ICD SITRA, S.A. de C.V., Promovente del Proyecto, y en su caso a sus autorizados, los CC. Ing. Homar Edén Flores González y el Ing. Jesús G. González Cahidez y hágasele saber que los autos del presente expediente podrán ser consultados en las oficinas de la Secretaría del Medio Ambiente y Recursos Naturales, 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
 - M. en C. Alfonso Flores Ramírez.- Director General de Impacto y Riesgo Ambiental.- contacto.dgira@semarnat.gob.mx
 c.c.p - Expediente



JICP/MCMPU/BMM/ACM