



MEDIO AMBIENTE

SECRETARÍA DE MEDIO AMBIENTE Y RECURSOS NATURALES



2020

LEONA VICARIO

**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/DG-0064/10/19 - Modificaciones de la obra, actividad o plazos y términos establecidos a proyectos autorizados en materia de impacto (SEMARNAT-04-008).
- 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 139/2020/SIPOT, en la sesión celebrada el 13 de noviembre del 2020.





MEDIO AMBIENTE

SECRETARÍA DE MEDIO AMBIENTE Y RECURSOS NATURALES



2020

LEONORA VICARIO

SECRETARÍA DE MEDIO AMBIENTE Y RECURSOS NATURALES

Delegación Federal en Baja California Sur

Subdelegación de Gestión

OFICIO SEMARNAT-BCS.02.01.IA.094/20

Bitácora: 03/DG-0064/10/19

La Paz, Baja California Sur, a 06 de marzo del 2020

San José Pacífica Real Estate, S. de R.L. de C.V.

Representante legal, Federico Julio Gaxiola de Haro

En relación a su solicitud de modificación al **TÉRMINO PRIMERO** de la resolución SEMARNAT-BCS.02.01.IA.067/13 del 26 de febrero del 2013 y **RESUELVE PRIMERO** de la resolución SEMARNAT-BCS.02.01.IA.552/17 del 25 de octubre de 2017, del Proyecto "**Desarrollo Inmobiliario y Campo de Golf: San José Pacífica**", para realizar la fusión de algunos conceptos, modificar las obras a realizar, aumento y disminución de las superficies; y modificar la vigencia por 50 (cincuenta) años para la preparación de sitio, construcción y operación y mantenimiento, presentado mediante el Trámite SEMARNAT-04-008.

Al respecto, esta Delegación Federal es competente para resolver sobre la modificación a la autorización en materia de Impacto Ambiental, 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, fracciones VII, IX y X, 29 y 30 de la Ley General del Equilibrio Ecológico y la Protección al Ambiente, 5º, incisos O, Q y R, 28, de su Reglamento en Materia de Evaluación del Impacto Ambiental y,

R E S U L T A N D O

- I. Que el 26 de febrero de 2013, se emitió la resolución SEMARNAT-BCS.02.01.IA.067/13, mediante la cual se autorizó de manera condicionada el **Proyecto** para realizar el cambio de uso de suelo en terrenos forestales a desarrollo inmobiliario, preparación del sitio, construcción y operación del proyecto en un área de 3,474,327.80 m². Los elementos principales son: tres hoteles, un club de playa, un campo de golf, villas con frente de playa, villas con vista al campo de golf, área residencial de departamentos, área comercial, instalaciones para mantenimiento del conjunto, áreas verdes y áreas de uso común y áreas de protección ambiental. Dicha Resolución fue notificada el 01 de marzo de 2013.
- II. Que el 11 de marzo de 2013, fue recibido en esta Delegación Federal el escrito mediante el cual la **Promovente** solicitó que se precisaran de manera más detallada ciertos términos y condicionantes, así como la descripción más minuciosa de componentes tales como: área comercial, instalaciones para el mantenimiento del conjunto, áreas verdes, vialidades y otras áreas de uso común, y de protección ambiental, del proyecto autorizado.



- III. Que el 24 de abril de 2013, esta Delegación Federal emitió el oficio SEMARNAT-BCS.02.01.IA.246/13, en el cual se dice que el resolutivo cuenta con toda la validez legal, por lo que no es necesaria la descripción de cada uno de los elementos indicados en la **MIA-P**.
- IV. Que el 17 de julio de 2013, fue recibido en esta Delegación Federal el escrito mediante el cual la **Promoviente** presenta como ANEXO ÚNICO el Programa de Vigilancia Ambiental; en cumplimiento del TÉRMINO SÉPTIMO de la Resolución SEMARNAT-BCS.02.01.IA.067/13.
- V. Que el 14 de noviembre de 2013, fue recibido en esta Delegación Federal el escrito mediante el cual la **Promoviente** presenta como ANEXO ÚNICO el Programa de Monitoreo y Protección de la Tortuga Golfina y Tortuga Laúd; en cumplimiento del TÉRMINO OCTAVO de la Autorización de Cambio de Uso de Suelo Forestal otorgada mediante oficio SEMARNAT-BCS-.02.02.1334/08.
- VI. Que el 10 enero de 2014, esta Delegación Federal emitió el oficio SEMARNAT-BCS.02.02.VS.002/14, en el cual notifica la recepción de los programas antes mencionados; así mismo menciona que es necesario gestionar trámites con la Dirección General de Vida Silvestre.
- VII. Que el 17 de agosto de 2017, fue recibido en esta Delegación Federal el escrito mediante el cual la **Promoviente** solicitó por medio del trámite **SEMARNAT 04-008**, autorización para modificar el TÉRMINO SEGUNDO de la Resolución SEMARNAT-BCS.02.01.IA.067/13, del 26 de febrero de 2013, con la finalidad de ampliar la vigencia para la etapa de preparación del sitio del **Proyecto** por un plazo de 5 (cinco) años adicionales para el inicio y finalización de las obras y actividades de preparación del sitio.
- VIII. Que el 25 de octubre de 2017, esta Delegación Federal emitió la resolución con el número de oficio SEMARNAT-BCS.02.01.IA.067/17 en la cual autorizó la ampliación del plazo por 7.5 años para las etapas de preparación del sitio y construcción. Dicha Resolución fue recibida por la **Promoviente** el 13 de noviembre de 2017.
- IX. Que el 12 de febrero de 2019, fue recibido en esta Delegación Federal el escrito mediante el cual la **Promoviente** solicitó la aclaración del oficio de resolución de modificación de plazo.
- X. Que el 18 de octubre de 2019, fue recibido en esta Delegación Federal el escrito mediante el cual la **Promoviente** solicitó por medio del trámite **SEMARNAT 04-008**, autorización para modificar el TÉRMINO PRIMERO de la Resolución SEMARNAT-BCS.02.01.IA.067/13, del 26 de febrero de 2013 y TÉRMINO PRIMERO de la Resolución SEMARNAT-BCS.02.01.IA.552/17 del 25 de octubre de 2017.
- XI. Que de conformidad con el artículo 4º, fracción III del Reglamento de la Ley General del Equilibrio Ecológico y la Protección al Ambiente en Materia de Evaluación del Impacto Ambiental, esta Delegación Federal, mediante el oficio SEMARNAT-BCS.02.01.IA.684/19, del 23 de octubre de 2019, solicitó 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. Dicha solicitud fue recibida el 07 de noviembre de 2019.
- XII. Que el 25 de noviembre de 2019, se recibió en esta Delegación Federal el oficio PFFA/10.1/1556/2019, emitido por la Delegación de la Procuraduría Federal de Protección al Ambiente en el Estado de Baja California Sur, en respuesta a lo solicitado, donde manifiesta lo siguiente:
- "...después de una búsqueda exhaustiva a las bases y archivos con los que cuenta esta Delegación no se encontró procedimiento administrativo instaurado al proyecto relacionado con antelación..."*
- XIII. Que el 19 de diciembre de 2019, fue recibido en esta Delegación Federal el escrito mediante el cual la **Promoviente** presenta el Programa de Conservación y manejo de Tortugas Marinas y Playas de Anidación,



en cumplimiento de Condicionante 12 contenidos en la Resolución SEMARNAT-BCS.02.01.IA.067/13 del 26 de febrero de 2013.

- XIV. Que el 08 de enero del 2020, fue recibido en esta Delegación Federal el escrito mediante el cual la **Promoviente** ingresa información en alcance.

Por lo antes expuesto y,

CONSIDERANDO

1. 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; 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, fracciones VII, IX y X, 29 y 30 de la Ley General del Equilibrio Ecológico y la Protección al Ambiente, 5, incisos O, Q y R de su Reglamento en Materia de Evaluación del Impacto Ambiental; esta Delegación Federal es competente para resolver en materia de Evaluación del Impacto Ambiental.

2. 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 la **Promoviente** 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.

3. Que las modificaciones a los TERMINOS autorizados, que en términos generales consisten en la redistribución de las obras en el mismo predio y la ampliación del plazo de vigencia, no afectan el contenido de la autorización originalmente otorgada, por lo que no es necesaria la presentación de una nueva manifestación de impacto ambiental de acuerdo con lo que establece la legislación aplicable.

4. Que en el TÉRMINO QUINTO de la Resolución contenida en el oficio número SEMARNAT-BCS.02.01.IA.067/13 se establece lo siguiente:

"La Promoviente 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..."

5. Que en la solicitud de modificación presentada por la **Promoviente** se describen usos de suelo distintos a los que se encuentran dentro del área del **Proyecto**. En la página 72 se incluye EU- Equipamiento Urbano y Mixto Intenso, los cuales no corresponden a la zonificación del PDU-2040.



Conforme con lo establecido en la *Segunda Actualización del Plan Director de Desarrollo Urbano, San José del Cabo y Cabo San Lucas B. C. S. 2040 (PDU-2040)*, los usos de suelo dentro del área del **Proyecto** son ATO – Turístico Hotelero, RT0 – Residencial Turístico, MM – Mixto Moderado y D – Dunas; por lo tanto, algunas de las obras planteadas no corresponden con el uso de suelo aplicable.

6. Que el Plan de Desarrollo Urbano (PDU)-2040, el uso de suelo D – Dunas, describe lo siguiente:

"...Se deberán de conservar y mantener los montículos de arena característicos del paisaje natural de Los Cabos, por lo que no se permitirá ningún tipo de actividad o uso que atenten contra la integridad de estos frágiles ecosistemas. Además de que no se permitirá ninguna autorización de obras, instalaciones ni construcciones sobre las dunas. La definición precisa de los tipos y áreas de dunas se deberá demostrar mediante evidencias científicas y empíricas garantizando que no se comprometen los servicios ambientales, así como la seguridad de las personas, la infraestructura y los ecosistemas.

Se entiende que se comprometen los servicios ambientales del ecosistema de dunas cuando, entre otras causas: Se interfiere con la movilidad de sedimentos, se remueve la vegetación y se altera la compactación del suelo, lo que lleva a una reducción significativa en su porosidad, permeabilidad y capacidad de infiltración..."

La **Promovente** en su solicitud argumenta este apartado presentando la Certificación 339-IX-2007, sin embargo, no se realizó una actualización de los estudios técnicos, ya que después de 13 (trece) años, dicha Certificación debió renovarse, y a su vez se otorgó para un Proyecto distinto al presentado, de igual forma no se cuenta con las debidas coordinadas, por lo que esa modificación propuesta **no asegura la conservación e integridad del ecosistema de dunas**.

7. Que no se cuenta con los elementos que permitan emitir la autorización de obras, instalaciones o construcciones sobre las dunas, tal y como lo dice la *Segunda Actualización del Plan Director de Desarrollo Urbano, San José del Cabo y Cabo San Lucas B. C. S. 2040*, citado en el CONSIDERANDO SEPTIMO de este Resolutivo, y conforme a lo previsto en 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, el cual dice:

"...Artículo 28.- 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:

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..."

Lo anterior conduce al establecimiento de condicionantes adicionales que restrinjan la autorización para las obras **dentro de los usos de suelo permitidos**, los cuales son; *Turístico Hotelero, Residencial Turístico y Mixto Moderado*, según el PDU-2040.

La documentación disponible también conduce a concluir que no es viable autoriza la modificación o construcción de obras dentro del uso de suelo D – Dunas en virtud de que no se presentó información que permita a esta Delegación analizar si los cambios solicitados causarán desequilibrios ecológicos, o rebasarán los límites y condiciones establecidos en las disposiciones jurídicas relativas a la protección al ambiente que le sean aplicables.

8. Que una vez revisada la información presentada, esta Delegación Federal considera que se demuestra la relevancia para la modificación del plazo de ejecución del **Proyecto** y considerando que no se ha dado inicio de obras ni actividades, es viable conceder la modificación al **RESUELVE PRIMERO** del oficio número SEMARNAT-BCS.02.01.IA.552/17.

JPA



Por lo arriba expuesto, esta Delegación Federal;

RESUELVE

PRIMERO AUTORIZAR LA MODIFICACIÓN AL TÉRMINO PRIMERO del Resolutivo con número de oficio SEMARNAT-BCS.02.01.IA.067/13 del 26 de febrero del 2013 relativo a la fusión de algunos conceptos conforme a lo autorizado, modificación de los nombres, aumento y disminución de las superficies de algunos de los conceptos que contempla el desarrollo turístico, tal y como se menciona en el CONSIDERANDO CUARTO de este Resolutivo. los cuales se describen a continuación:

- ❖ **Campo de golf:** El proyecto cuenta con un concepto autorizado con el nombre de Campo de golf, sin embargo, con la finalidad de que el proyecto cuente con áreas donde se puedan mantener vegetación nativa de la zona y mejorar la calidad visual y paisajística del proyecto, se considera la división de este concepto en dos nuevos, uno denominado como **Campo de golf** y el otro como **Áreas de preservación**, con una superficie de 804,190.00 m² y 364,510.98 m², respectivamente. Tomando en consideración que la superficie autorizada para el campo de golf es de 1,124,276.86 m², de acuerdo con la división propuesta la superficie para campo de golf disminuye en 320,086.86 m², lo que da paso a la aparición de un nuevo concepto de áreas de preservación en 364,510.98 m².
- ❖ **Residencial y Departamentos:** Las modificaciones consideran la construcción de una zona residencial, dentro de la cual las construcciones que se realicen estarán en función de las restricciones de construcción y densidad que marca el PDDU de Los Cabos y la reglamentación municipal, sin embargo, la demanda en el mercado será quien dictamine el tipo de construcción, ya sean residencias y/o condominios. De acuerdo con el oficio de autorización, el proyecto cuenta con la autorización para un concepto denominado Residencial golf en una superficie de 476,700.00 m² y Departamentos en una superficie de 130,707.11 m², los cuales en conjunto tienen una superficie de 607,407.11 m², de acuerdo con esto, dichos conceptos se fusionarán creando uno nuevo denominado **Residencial golf** el cual mantendrá la superficie antes mencionada.
- ❖ **Villas en zona de playa y golf:** Este concepto autorizado como Villas en zona de playa y golf cuenta con una superficie de 449,815.66 m², de acuerdo con esto, sufre modificaciones en nombre y superficie, ya que disminuye en 171,427.62 m² y pasara a llamarse **Residencial** quedando con una superficie de 278,388.04 m².
- ❖ **Vialidades:** De acuerdo con fluctuaciones que se van generando en el mercado y considerando las grandes dimensiones del proyecto, será necesario que las actividades del proyecto se desarrollen de forma paulatina, es decir se ejecutarán primeramente las construcciones de la zona de frente de mar (sur del predio). En función de lo anterior y con la finalidad de no realizar mayores modificaciones en la parte media y norte del predio para el establecimiento de nuevas calles que permitan el acceso a las construcciones, se modifican las vialidades en la parte baja (sur), de manera que se establezcan dos vías de acceso al predio en la parte sureste, una destinada para los clientes y la otra para servicios en las diferentes áreas del proyecto, las cuales se proponen de acuerdo con la existencia de una vialidad de norte a sur en las colindancias del lado este del predio.

A partir de las modificaciones mencionadas, este concepto denominado como **Vialidades** cuenta con una superficie autorizada por SEMARNAT de 422,390.72 m², sin embargo tendrá un aumento 2,753.43 m², quedando con una superficie total 425,144.15 m².

- ❖ **Franja de protección costera** (área de protección ambiental): En el caso de las superficies de conservación autorizadas como Franjas de protección costera únicamente cambian de nombre a



Protección de dunas, ya que se respetará la superficie autorizada de acuerdo con lo establecido por el H.IX Ayuntamiento de Los Cabos, B.C.S. mediante la certificación 399-IX-2007.

- ❖ **Condominios y Área comercial (Village):** De acuerdo con lo autorizado se tienen dos conceptos denominados Condominios y Áreas Comerciales los cuales cuentan con una superficie de 175,300.00 m² y 104,600.00 m², respectivamente, en su conjunto cuentan con una superficie de 279,900.00 m², tomando en consideración esto, se pretende realizar la fusión de estos conceptos, disminuyendo la superficie en 24,895.77 m², con lo cual resulta un nuevo concepto denominado **Comercial y condominio residencial** con una superficie de 255,004.23 m².
- ❖ **Hoteles de playa:** La zona de playa se redefine en polígonos y superficie, sin catalogar cada uno de los polígonos con un uso determinado, sino clasificándolos como un solo concepto denominado Hoteles y residencias de playa (ATO). Tales modificaciones se realizan en consideración de las fluctuaciones del mercado en cuanto al aumento en la demanda de este tipo de servicios y las grandes dimensiones, para lo cual se requerirá ir desarrollando las actividades de forma paulatina, de manera que sea financieramente viable, a partir de esto, se considera la construcción del proyecto en fases, siendo la parte de zona de frente de mar (sur) en donde se encuentran los hoteles y/o residencias de playa (ATO) las que se desarrolle en el corto tiempo, posteriormente se realizarán las demás construcciones del desarrollo hasta concluir con cada uno de los conceptos que se contemplan.

La superficie de los lotes se ajusta a la nueva vialidad principal propuesta, la cual esta interconectada con cada uno de ellos en el límite norte de los mismos y a la cual se tendrá acceso mediante una la vialidad vecina existente que se desarrolla en las colindancias del lado este del predio.

Este concepto cambia de nombre a **Hoteles y residencias de playa**, de acuerdo con lo autorizado cuenta con una superficie de 143,625.37m², teniendo en cuenta que la superficie fue redefinida, se tendrá un aumento de superficie en 181,281.65m², por lo tanto, este concepto contará con una superficie total de 324,907.02 m².
- ❖ **Áreas para futuro desarrollo:** Este concepto mantiene su nombre, únicamente tendrá cambios en cuanto a superficie ya que está autorizado en 93,990.68m² y tendrá una disminución de 34,554.26m², quedando con una superficie de 59,436.42m².
- ❖ **Centro deportivo:** De acuerdo con lo autorizado se tendrá un concepto llamado **Centro deportivo**, que cuenta con una superficie de 53,909.80m², la cual será modificada disminuyendo en 24,462.90 m², teniendo como resultado una superficie de 29,446.90m².
- ❖ **Planta de tratamiento de aguas residuales:** Considerando las características orográficas dentro del predio donde se pretende desarrollar el proyecto, se presentan diferentes formas de relieve en el terreno, en donde se desarrollan un conjunto de lomas, a través del cual encontramos valles cortados con paredes casi verticales y pendientes ligeramente pronunciadas, específicamente en la parte central del predio se desarrolla una especie de parteaguas, mediante el cual se determinan los cursos de agua que pudieran generarse en el interior del predio. En función de lo anterior dentro del proyecto se considera establecer dos plantas de tratamiento de aguas residuales, una ubicada en la porción sureste y la otra en el suroeste, cuya ubicación se propone de manera que se minimicen los gastos en el esfuerzo de bombeo y transporte del agua, ya que la forma del terreno favorecerá el envío de las aguas residuales a la planta correspondiente.

El proyecto, primeramente contempla la construcción de una **Planta de tratamiento de aguas residuales Fase 1** que se encuentra en el suroeste del predio, a donde serán enviadas las aguas residuales de las construcciones en zona de playa y las construcciones que se encuentran del lado oeste

NP



del predio, ya que las condiciones de la pendiente facilitan la llegada de las aguas residuales. Posteriormente se establecerá la **Planta de tratamiento de aguas residuales Fase 2** que recibirá las descargas de agua de las construcciones que se encuentren en la parte este del predio.

De acuerdo con lo autorizado por SEMARNAT, la planta de tratamiento cuenta con una superficie de 19,222.07 m², sin embargo, con las modificaciones planteadas, que consisten en la división de la planta de tratamiento en dos fases, generando dos nuevos conceptos denominados: Planta de tratamiento de aguas residuales Fase 1 y Planta de tratamiento de aguas residuales Fase 2, con superficies de 6,750.00m² y 3,500.00m², respectivamente, la superficie en conjunto de estos conceptos disminuye en 8,972.07m², quedando finalmente con una superficie de 10,250.00 m².

- ❖ **Área de servidumbre:** Este concepto se actualiza para corregir la superficie autorizada y hacerla coincidir con la Escritura mil novecientos cinco, Volumen setenta y nueve, emitida en el Municipio de Los Cabos de fecha 21 de Julio de 2006, mediante la cual la empresa Logan México constituyó una servidumbre de paso de uso no exclusiva y a perpetuidad en beneficio del predio dominante propiedad del Señor Francisco Ramón Bulnes Malo. Este concepto pasa a ser denominado **Servidumbre**, de acuerdo con el oficio de autorización cuenta con una superficie de 13,071.46m², sin embargo, considerando el ajuste en superficie este concepto aumenta en 33,730.09m², quedando con una superficie de 46,801.55m².
- ❖ **Planta desaladora:** Considerando los estudios preliminares hidrológicos, que se realizaron dentro del predio, en la parte sureste del proyecto se encuentra una planta desaladora municipal, misma que suministra el agua mediante pozos de extracción que se ubican en las colindancias con la zona de playa del lado este, en función de esto y de acuerdo con los resultados obtenidos en los estudios realizados, la Planta desaladora del proyecto técnicamente estaría mejor ubicada del lado suroeste, permitiendo ubicar pozos de extracción para su suministro al sur de esta, de manera que se minimicen los gastos de operación para el tratamiento del agua, siendo viable económicamente.

Este concepto cuenta con una superficie autorizada por SEMARNAT de 5,376.81m², derivado de las modificaciones tendrá un aumento en superficie de 1,123.19m², con lo que finalmente quedará con una superficie de 6,500.00m².

- ❖ **Donación a playa pública:** En cumplimiento a lo establecido en el Plan Maestro para el Desarrollo Turístico Integral San José Pacífica, otorgado de fecha 15 de diciembre de 2014, emitido por la Comisión Edilicia de Planeación, Desarrollo Urbano, Ecología y Medio Ambiente del H. XI Ayuntamiento de los Cabos, Baja California Sur, se establece una superficie de 1,000 m², la cual se trata de un área destinada como **Donación a Playa Pública**, la cual se ubicará en la parte sureste del predio y será establecida para permitir el acceso del público a la playa, ya que se trata de una superficie de donación que tendrá acceso a dicha playa y a la vez podrá ser empleada como estacionamiento para los vehículos de los visitantes, donde se colocarán letreros referentes a restricciones de velocidad, reglamento de uso, así como la colocación de recipientes para colocación de basura por parte de los visitantes, los cuales serán retirados y dispuestos donde la autoridad municipal señale por parte del promovente, de igual manera se podrá habilitar un área para la instalación de sanitarios o regaderas para brindar servicios al público en general que desee ingresar a la playa.

HPC



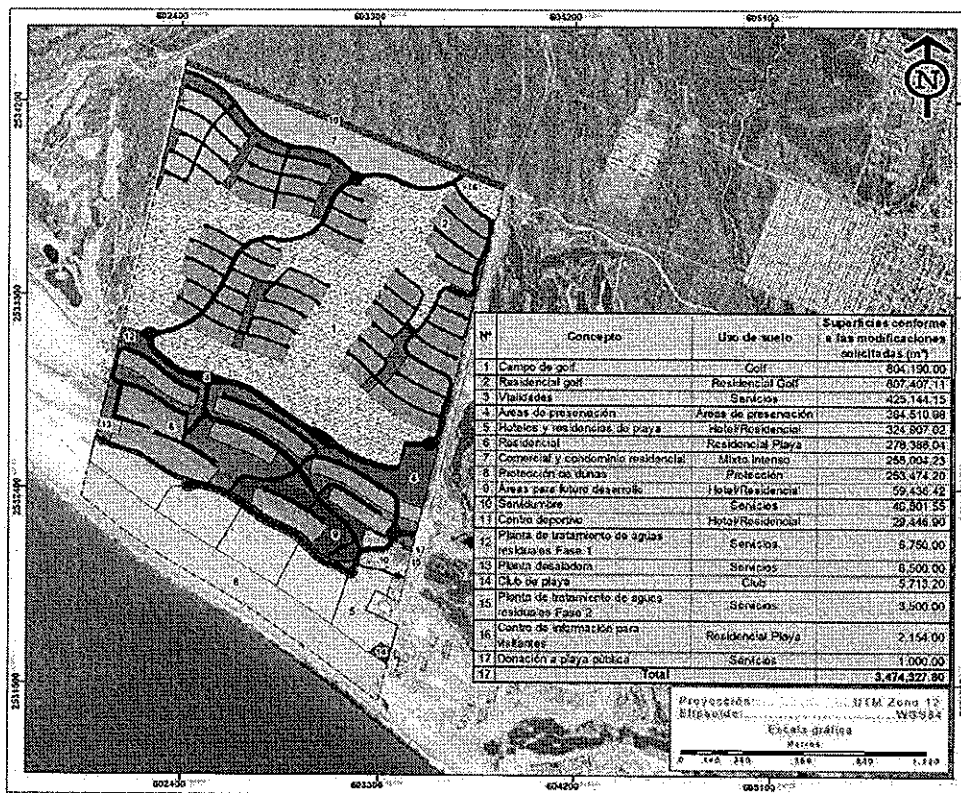
MEDIO AMBIENTE

SECRETARÍA DE MEDIO AMBIENTE Y RECURSOS NATURALES



2020

LEONA VICARIO
VICEPRESIDENTA MADRE DE LA PATRIA



X	Y
603242.367	2531837.84
603386.337	2531767.51
603387.396	2531766.99
603297.135	2531417.28
603297.105	2531417.31
603270.813	2531437.59
603270.708	2531437.67
603269.889	2531438.3
603260.792	2531444.94
603233.403	2531464.92
603196.323	2531493.87
603163.158	2531518.29
603132.178	2531541.79
603102.345	2531565.76

603074.357	2531585.57
603043.898	2531609.11
603009.452	2531635.34
602996.684	2531644.79
602982.829	2531655.03
602947.896	2531679.47
602919.418	2531699.79
602884.21	2531724.02
602854.852	2531745.88
602826.659	2531766.42
602794.185	2531788.44
602757.012	2531815.53
602725.924	2531834.99
602701.543	2531850.65
602675.623	2531866.76

602645.565	2531886.96
602617.089	2531904.19
602596.774	2531916.37
602585.087	2531923.37
602555.538	2531940.74
602527.706	2531957.55
602493.726	2531977.53
602455.603	2531996.71
602406.188	2532026.74
602366.213	2532050.32
602325.456	2532075.94
602281.428	2532101.93
602256.193	2532118.36
602229.491	2532137.98
602185.357	2532168.26

JPQ

Modificación "Desarrollo Inmobiliario y Campo de Golf: San José Pacífica"
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



602162.536	2532183.86
602140.712	2532198.57
602113.883	2532221.11
602089.57	2532240.7
602081.605	2532247.08
602065.267	2532260.18
602043.985	2532278.98
602030.292	2532290.11

602002.331	2532312.81
601978.582	2532331.02
601959.035	2532347.17
601956.869	2532348.96
601953.003	2532352.16
601948.406	2532356.63
601946.855	2532358.13
601945.466	2532359.48

601943.596	2532361.3
602420.602	2534388.05
603872.067	2533816.65
603393.505	2531875.3
603286.259	2531927.69
SUPERFICIE=	3,474,327.80 m²

SEGUNDO AUTORIZAR LA MODIFICACIÓN AL RESUELVE PRIMERO relativo a la vigencia de la Resolución en Materia de Impacto Ambiental, con número de oficio SEMARNAT-BCS.02.01.IA.552/17 del 25 de octubre de 2017 del **Proyecto** "Desarrollo Inmobiliario y Club de Golf: San José Pacífica", para modificar a 50 (cincuenta) años de vigencia total para llevar a cabo las etapas, tomando de estos, 19 (diecinueve) años para preparación del sitio, 20 (veinte) para construcción, y (50) para operación y mantenimiento.

TERCERO La **Promovente** deberá cumplir con las siguientes **Condicionantes**:

1. Deberá ajustarse a los lineamientos establecidos en el *Plan Director de Desarrollo Urbano San José del Cabo y Cabo San Lucas B.C.S. 2040*, respetando las zonificaciones descritas en dicho Plan.
2. Deberá presentar información detallada sobre el Campo de Golf que será parte del Proyecto, el tipo de pasto y el tipo de riego que se utilizara, ya que solo se permite el riego con agua tratada.
3. De igual forma, deberá presentar información detallada sobre la Planta de Tratamiento de Aguas Residuales que se llevará a cabo en el Proyecto, su capacidad y descripción.
4. Presentar ante esta Delegación Federal descripción detallada y los impactos que puede generar la construcción y operación de la Planta Desaladora, incluyendo los impactos acumulativos que se generarán con la Planta Desaladora municipal ya existente cerca del área del Proyecto.
5. Una vez que esté en operación la planta desaladora se deberá llevar a cabo un Programa de Monitoreo tanto de la calidad de descarga, como del ambiente marino. Con base en los resultados se definirá si se requiere optimizar el proceso de desalación o realizar ajustes en las instalaciones. A continuación se enlistan algunos puntos que se deben de incluir en dicho programa:
 - Durante el mantenimiento de las plantas, las tuberías y de las membranas en los procesos de osmosis inversa también se emplean cloro u otros biocidas, desincrustantes, detergentes y otros limpiadores o productos anticorrosivos que pueden ser peligrosos, los cuales se mezclan con la salmuera y pueden generar otros impactos ambientales. Deberá neutralizar o tratar estos químicos como el cloro y los biocidas antes de la descarga al medio marino.
 - La medición de la temperatura, conductividad, salinidad (sólidos totales disueltos), densidad, pH y turbidez que se realicen diariamente o semanalmente. Durante las primeras semanas de operación y preferiblemente coincidiendo con condiciones ambientales de calma, determinar la salinidad en el punto de descarga del agua de rechazo, la pluma hipersalina longitudinal y en secciones transversales, caracterizadas desde el punto de descarga hasta un punto 100 m pendiente abajo y el perfil de la salinidad en la columna de agua.



- Las mediciones de sólidos suspendidos totales y oxígeno disuelto pueden ser semanales. También se deben incluir los parámetros de demanda bioquímica de oxígeno (DBO), demanda química de oxígeno (DQO), carbono orgánico total, nitrógeno total, grasas y aceites.
- Se deben realizar mediciones semanales o mensuales para los parámetros cobre, zinc, mercurio, plomo, níquel, hierro total, aluminio, sulfuro total, fosfato total, calcio total, magnesio, sodio, potasio, estroncio, bario, manganeso, cloro, sulfato, sílice, flúor y nitrógeno amoniacal, cianuro total, nitritos, nitratos, arsénico, cadmio y cromo.
- Mediciones semanales de la velocidad del flujo en la toma de agua y en la zona de descarga, y caracterizar las corrientes utilizando un flujómetro.
- El programa de monitoreo también debe de incluir la evaluación de las comunidades biológicas y los ecosistemas marinos mediante índices bióticos basados en los atributos funcionales o estructurales de especies o comunidades.
- Para determinar el impacto sobre las comunidades biológicas se deben de realizar las siguientes pruebas y estudios:
 - a. Determinar los organismos presentes en las muestras de agua (superficial y profunda) en un radio de 1, 10, 30 y 50 metros a partir del sitio de descarga.
 - b. Determinar los organismos en el fondo marino dentro de un radio de 1, 10, 30 y 50 metros a partir del punto de descarga.
 - c. Análisis y monitoreo de las especies de plancton presentes en la zona
 - d. Adicionalmente se recomienda realizar mediciones de la concentración de metales en el sedimento marino.

CUARTO Se hace del conocimiento de la **Promovente**, que la presente resolución emitida, con motivo de la aplicación de la Ley General del Equilibrio Ecológico y la Protección al Ambiente, su Reglamento en materia de Evaluación del Impacto Ambiental y las demás previstas en otras disposiciones legales y reglamentarias en la materia, podrá ser impugnada, mediante el recurso de revisión dentro del término de quince días hábiles contados a partir del día siguiente de la notificación de la presente resolución, conforme a lo establecido en el artículo 176 de la Ley General del Equilibrio Ecológico y la Protección al Ambiente.

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

SEXTO De conformidad con lo dispuesto en 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 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 la **Promovente**, no pudiera demostrarlo en su oportunidad.

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



MEDIO AMBIENTE

SECRETARÍA DE MEDIO AMBIENTE Y RECURSOS NATURALES



2020

LEONA VICARIO

SECRETARÍA DE MEDIO AMBIENTE Y RECURSOS NATURALES

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.

SÉPTIMO 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.

OCTAVO NOTIFÍQUESE PERSONALMENTE el presente proveído a Federico Julio Gaxiola de Haro, Representante Legal de San José Pacífica Real Estate, S. de R.L. de C.V., Promoviente del **Proyecto** y hágasele saber que los autos de este 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 los artículos 35, de la Ley Federal de Procedimiento Administrativo.

En su caso notifíquese a sus autorizados para recibir notificaciones, los C.C. Ismael Arámbula García, Yeriley Hernández Garnica o Eber Abihud Rodríguez Flores. (REDACTED)

Finalmente le comunico que esta Resolución de modificación deberá estar acompañada invariablemente del oficio SEMARNAT-BCS.02.01.IA.067/13, del 26 de febrero de 2013 y dar cabal cumplimiento a los Términos y Condicionantes contenidas en la Resolución.

Así lo resolvió y firma,

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."

DELEGACIÓN FEDERAL
SEMARNAT



Lic. Daniela Quinto Padilla

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 2012.

ESTADO DE
BAJA CALIFORNIA SUR

DQP/HPCM/DGLZ

NDA

- 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 General de Impacto y Riesgo Ambiental, SEMARNAT.
- C.c.p. Ing. Jorge Elías 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. C. Armida Castro Guzmán. Presidente Municipal de Los Cabos, B. C. S.
- C.c.p. Expediente