



MEDIO AMBIENTE

SECRETARÍA DE MEDIO AMBIENTE Y RECURSOS NATURALES



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

La Paz, Baja California Sur, a 14 de enero del 2021

- I. **Unidad administrativa:** Delegación Federal de la SEMARNAT en Baja California Sur.
- II. **Identificación:** Versión Pública de 03/DG-0039/07/20 - 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**

DELEGACION FEDERAL
SEMARNAT



ESTADO DE
BAJA CALIFORNIA SUR

- VI. **Fecha y número del acta de sesión:** Resolución 009/2021/SIPOT, en la sesión celebrada el 13 de enero del 2021.



Edificio "Ing. Víctor Alfredo Bermúdez Almada", Melchor Ocampo No. 1045, Col. Centro, C.P. 23000, La Paz, Baja California Sur.
Teléfono: (612) 12 3 93 00
www.gob.mx/semarnat





**Delegación Federal en Baja California Sur
Subdelegación de Gestión para la Protección
Ambiental y Recursos Naturales**

OFICIO SEMARNAT-BCS.02.01.IA.459/2020

Clave de Proyecto: 003BS2017TD061

Bitácora: 03/DG-0039/07/20

La Paz, Baja California Sur, a 18 de noviembre 2020.

**HARPER COMPAÑÍA, S. DE R.L. DE C.V.
POR CONDUCTO DE SU APODERADA LEGAL
C. ANDREA ALICIA ANDRADE GONZÁLEZ**

En relación a su solicitud de Modificación al proyecto **"Hotel Rancho Pescadero" (Proyecto)**, localizado en el Ejido Pescadero, Municipio de La Paz, Baja California Sur, previamente autorizado en materia de Impacto Ambiental mediante el oficio SEMARNAT-BCS.02.01.IA.602/17 del 05 de diciembre de 2017, mediante la cual solicita modificar el TÉRMINO PRIMERO de dicha resolución, con el objetivo de incluir nueva infraestructura, además de modificar el TÉRMINO SEGUNDO para ampliar la vigencia de la Resolución por 10 (diez) años adicionales para la etapa de preparación del sitio y construcción de las obras y, 50 (cincuenta) años para la operación, así como modificar el TÉRMINO SEXTO referente a las medidas de prevención y mitigación contenidas en la citada Resolución; presentada mediante el Trámite SEMARNAT-04-008, Modificaciones de la obra, actividad o plazos y términos establecidos a Proyectos Autorizados en Materia de Impacto Ambiental.

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, 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 I, IX y X, 29 y 30 de la Ley General del Equilibrio Ecológico y la Protección al Ambiente, 5º, incisos A, Q y R, 28, de su Reglamento en Materia de Evaluación del Impacto Ambiental y,

RESULTADO

- I. Que el 05 de diciembre de 2017, se emitió la resolución SEMARNAT-BCS.02.01.IA.602/17, a nombre de la C. Andrea Alicia Andrade González, Apoderada Legal de Harper Compañía, S. de R.L. de C.V.

"Hotel Rancho Pescadero"
Harper Compañía S. de R.L. de C.V.



(Promovente), mediante la cual se autorizó de manera condicionada el proyecto **“Hotel Rancho Pescadero”**, para llevar a cabo la regularización voluntaria de la preparación de un terreno agrícola y la construcción del Hotel Rancho Pescadero en un ecosistema costero, cuenta con 28 suites para huéspedes (que se clasifican en seis categorías; Mas Milagros Suite, Cocina Suite, Milagro Suite, Rancho Suites, Pacific Suites y Standard Rooms); las cuales están distribuidas en seis edificios (un edificio de tres pisos y cinco edificios de dos pisos), así como un comedor informal rodeado de jardines orgánicos (Garden Restaurant). La cocina y el comedor se encuentran bajo una palapa, e incluye un horno de leña y parrilla al aire libre, incluye dos parcelas orgánicas, la primera de árboles frutales y la segunda de hierbas y hortalizas; también cuenta con dos áreas de descanso con alberca, camastros y bar, dos edificios conforman el área de Spa y una sauna tradicional o Temazcal; un Pabellón de Yoga en un edificio independiente y dos accesos de entrada al Hotel con caseta de vigilancia, una para huéspedes y otra para personal y proveedores. También comprende las instalaciones de servicios del Hotel Rancho Pescadero están ubicadas en cuatro edificios, que conforman las oficinas administrativas, cuatro de máquinas, lavandería y comedor de personal. Tendrá un área de ocupación de 66,666.00 m², con una superficie de construcción de 3,388.457 m², que representan el 5.08% de la superficie del proyecto. Se instalará un biodigestor autolimpiable de 7,000 litros, para el manejo del agua residual, fosas sépticas prefabricadas. La autorización contó con una vigencia de 2 (dos) años para las etapas de preparación del sitio y construcción de las obras y, 50 (cincuenta) años para la etapa de operación y mantenimiento del **Proyecto**. Dicha Resolución fue notificada el 20 de diciembre del 2017 y quedó registrada con la bitácora 03/MP-0048/10/18.

- II. Que el día 16 de agosto de 2018, fue recibido en esta Delegación Federal el escrito sin número mediante el cual la C Andrea Alicia Andrade González en su carácter de Representante Legal de la **Promovente**, solicitó mediante el trámite SEMARNAT-04-008, se le autorizara **MODIFICAR EL TÉRMINO PRIMERO** de la Resolución del **Proyecto** inscrita en el oficio SEMARNAT-BCS-02.01.IA.602/17, del 5 de diciembre de 2017
- III. Que 12 de noviembre de 2018, se emitió la resolución SEMARNAT-BCS.02.01.IA.848/18, a nombre de la C. Andrea Alicia Andrade González, Apoderada Legal de Harper Compañía, S. de R.L. de C.V. **(Promovente)**, registrado con número de bitácora 03/DG-0119/08/18, mediante la cual se autorizó de manera condicionada la **MODIFICACIÓN AL TÉRMINO PRIMERO** del proyecto **“Hotel Rancho Pescadero”**, autorizado de manera condicionada mediante oficio SEMARNAT-BCS.02.01.IA.602/, del 5 de diciembre de 2017.

Proyecto Autorizado de manera condicionada mediante oficio número SEMARNAT-BCS.02.01.IA.602/18, del 5 de diciembre de 2017:

Regularización voluntaria de la preparación de un terreno agrícola y la construcción del Hotel Rancho Pescadero en un ecosistema costero, cuenta con 28 suites para huéspedes (que se clasifican en seis categorías; Mas Milagros Suite, Cocina Suite, Milagro Suite, Rancho Suites, Pacific Suites y Standard Rooms); las cuales están distribuidas en seis edificios (un edificio de tres pisos y cinco edificios de dos pisos), así como un comedor informal rodeado de jardines



orgánicos (Garden Restaurant). La cocina y el comedor se encuentran bajo una palapa, e incluye un horno de leña y parrilla al aire libre, incluye dos parcelas orgánicas, la primera de árboles frutales y la segunda de hierbas y hortalizas; también cuenta con dos áreas de descanso con alberca, camastros y bar, dos edificios conforman el área de Spa y una sauna tradicional o Temazcal; un Pabellón de Yoga en un edificio independiente y dos accesos de entrada al Hotel con caseta de vigilancia, una para huéspedes y otra para personal y proveedores. También comprende las instalaciones de servicios del Hotel Rancho Pescadero están ubicadas en cuatro edificios, que conforman las oficinas administrativas, cuatro de máquinas, lavandería y comedor de personal. Tendrá un área de ocupación de 66,666.00 m², con una superficie de construcción de 3,388.457 m², que representan el 5.08% de la superficie del proyecto. Se instalará un biodigestor autolimpiable de 7,000 litros, para el manejo del agua residual, fosas sépticas prefabricadas. La autorización contó con una vigencia de 2 (dos) años para las etapas de preparación del sitio y construcción de las obras y, 50 (cincuenta) años para la etapa de operación y mantenimiento del **Proyecto**.

La dosificación de superficies se muestra en la siguiente tabla:

EDIFICIOS	BREVE DESCRIPCIÓN DE LAS INSTALACIONES	OBRAS CONCLUIDAS %	SUPERFICIE DE CONSTRUCCIÓN m ²
Dos accesos de entrada	Entradas de huéspedes y entrada de servicios y personal.	100	90
Un edificio de entrada, lobby-recibidor, cafetería, sala de reuniones	Conformar looby-recibidor, recepción, cafetería, sala de reuniones y terraza	100	269.836
Seis edificios de suites	Los seis edificios tienen un total de 28 suites para huéspedes. 3 edificios de 170 m ² c/u 1 edificio de 408.983 m ² 1 edificio de 131.883 m ² 1 edificio de 206.270 m ²	100	1,256.656
Un restaurant	Un Garden Restaurant, es un comedor informal rodeado de jardines orgánicos.	100	391.353
Dos áreas de descanso	Área de descanso con alberca, camastros y bar. 1 área de 99.5508 m ² 1 área de 109.812 m ²	100	209.3628
Dos edificios del Spa con Temazcal	Spa con Temazcal es el hogar de serenas habitaciones de tratamiento frente al mar	100	44.587
Un edificio de Yoga	Pabellón de Yoga para huéspedes	100	274.647
Cuatro edificios de instalaciones de servicios	Conforman las oficinas administrativas, cuarto de máquinas, lavandería y comedor de personal 1 oficina administrativa 160.018 m ² 1 cuarto de máquinas 68.859 m ² 1 lavandería y comedor de personal 308.774 m ² 1 almacén de servicios 95.350 m ²	100	663.001 m ²
INSTALACIONES A REUBICAR			

"Hotel Rancho Pescadero"
Harper Compañía S. de R.L. de C.V.



1	SPA con jardín orgánico	0	5,245.817
1	Oficinas administrativas	0	1,390.299
1	Ampliación de alberca	0	420.165

Modificación Autorizada de manera condicionada mediante oficio número SEMARNAT-BCS.02.01.IA.848/18, del 12 de noviembre de 2018:

Hacienda C primer nivel

TABLA DE ÁREAS CONSTRUIDAS PRIMER NIVEL	
LOCALIZACIÓN	ÁREA EN m ²
Recámara 1/Terraza 1	68.31
Recámara 2/Terraza 2	63.66
Recámara 3/Terraza 3	63.66
Recámara 14/Terraza 4	68.31
Área común	71.47
Total Construido Nivel 1	335.41
Total Área Hacienda C (3 niveles)	998.86

Hacienda C segundo nivel

TABLA DE ÁREAS CONSTRUIDAS SEGUNDO NIVEL	
LOCALIZACIÓN	ÁREA EN m ²
Recámara 1/Terraza 1	68.31
Recámara 2/Terraza 2	63.66
Recámara 3/Terraza 3	63.66
Recámara 14/Terraza 4	68.31
Área común	71.47
Total Construido Nivel 2	335.41
Total Área Hacienda C (3 niveles)	998.86

Hacienda C tercer nivel

TABLA DE ÁREAS CONSTRUIDAS TERCER NIVEL	
LOCALIZACIÓN	ÁREA EN m ²
Recámara 1/Terraza 9	108.33
Recámara 2/Terraza 10	108.33
Área común	48.92
Jardineras	62.46
Área común	71.47
Total Construido Nivel 3	328.04
Total Área Hacienda C (3 niveles)	998.86

Hacienda B2

Distribución de superficies del primer nivel de la Hacienda B2

"Hotel Rancho Pescadero"
Harper Compañía S. de R.L. de C.V.



TABLA DE ÁREAS CONSTRUIDAS PRIMER NIVEL	
LOCALIZACIÓN	ÁREA EN m ²
Recámara 1	23.92
Baño/closet	20.80
Terraza	36.82
Total	81.54
Recámara 2	29.78
Baño/closet	18.24
Terraza	31.20
Total	79.22
Recámara 3	32.68
Baño/closet	17.76
Terraza	26.03
Total	76.47
Área común (elevador)	8.88
Área común (andador y escaleras)	33.57
Total	42.45
Total Área (primer nivel)	270.08
Total Área Hacienda B (3 niveles)	777.25

Distribución de superficies del segundo nivel de la Hacienda B2

TABLA DE ÁREAS CONSTRUIDAS SEGUNDO NIVEL	
LOCALIZACIÓN	ÁREA EN m ²
Recámara 4	23.92
Baño/closet	20.80
Terraza	28.12
Total	72.84
Recámara 5	29.78
Baño/closet	18.24
Terraza	23.40
Jardíneras	7.80
Total	79.22
Recámara 6	32.68
Baño/closet	17.76
Terraza	19.74
Total	70.18
Área común (elevador)	8.88
Área común (andador y escaleras)	33.57
Total	42.45
Total Área (segundo nivel)	264.69

"Hotel Rancho Pescadero"
Harper Compañía S. de R.L. de C.V.





Total Área Hacienda B (3 niveles)	777.25
-----------------------------------	--------

Distribución de superficies del tercer nivel de la Hacienda B2

TABLA DE ÁREAS CONSTRUIDAS TERCER NIVEL	
LOCALIZACIÓN	ÁREA EN m ²
Recámara 7	36.35
Baño/closet	17.53
Terraza	52.69
Total	106.57
Recámara 8	32.24
Baño/closet	14.04
Terraza	46.18
Total	92.46
Área común (elevador)	5.76
Área común (andador y escaleras)	28.09
Total	33.85
Total Área (segundo nivel)	232.88
Total Área Hacienda B (3 niveles)	777.25

Superficie del área construida de Residencia Privada

TABLA DE ÁREAS CONSTRUIDAS	
LOCALIZACIÓN	ÁREA EN m ²
Residencia privada	859.00
Total Construida	859.00

Distribución de superficies de la Planta Baja

TABLA DE ÁREAS CONSTRUIDAS PRIMER NIVEL	
LOCALIZACIÓN	ÁREA EN m ²
Alberca	113.48
Andadores	108.33
Área común	387.91
Alberca	121.75
WC	26.09
Total de Área construida	649.59

Distribución de superficies de la Planta Principal del Bar y alberca principal

TABLA DE ÁREAS CONSTRUIDAS PLANTA PRINCIPAL	
LOCALIZACIÓN	ÁREA EN m ²
Bar	54.46
Andador	72.98
Escalera	12.42



Total de Área construida	139.86
--------------------------	--------

Distribución de superficies de la Planta Alta

TABLA DE ÁREAS CONSTRUIDAS PLANTA ALTA	
LOCALIZACIÓN	ÁREA EN m ²
Terraza	54.46
Total Construida	54.46

Distribución de superficies del Centro de Conferencias

TABLA DE ÁREAS CONSTRUIDAS	
LOCALIZACIÓN	ÁREA EN m ²
Sala de Conferencias	481.65
Total Construida	481.65

Distribución de superficies de las Canchas de Pickleball Court

TABLA DE ÁREAS CONSTRUIDAS	
LOCALIZACIÓN	ÁREA EN m ²
Pickleball Court	671.96
Andador	29.69
Total de Área construida	671.96

Distribución de superficies de los Estacionamientos de Huéspedes y para carritos de golf.

TABLA DE ÁREAS CONSTRUIDAS	
LOCALIZACIÓN	ÁREA EN m ²
Gravilla	3,913.77
Concreto Hidráulico	253.42
Total de Área construida	671.96

Se destinarán 5,388.84 m² sobre azoteas y terreno para la instalación de 9,161 paneles solares; ubicados en la estructura de metal que dará sombra al estacionamiento, sobre los edificios del Spa, oficinas administrativas, Hacienda B2 y Hacienda C.

Se aumentará la superficie de siembra de productos orgánicos a 14,867.98 m², que serán usados en el restaurant y bar del Hotel

Remodelación del restaurant mediante la ampliación de la cocina en una superficie de 278 m², dando un total de superficie construida de 881.66 m².

El Spa será desplazado 6,4 m al sur de lo autorizado, se adicionará un Temazcal tradicional en la parte noroeste del Spa, ampliando la superficie de construcción en 96.25 m².

Se incluirán nuevos accesos internos para desplazarse en carritos de golf, contruidos con una mezcla de grava, arena y cemento, con un espesor de 10 centímetros.

Se conservará una superficie de 21,145.59 m² de áreas comunes y ajardinadas.

Se instalarán dos tanques de gas estacionarios.





Se demolerán cinco edificios para estar en posibilidades de realizar las modificaciones solicitadas.

Resumen de las instalaciones de la Modificación a proyecto autorizado.

Número de construcciones	Instalación	Superficie total de construcción m ²	Superficie en %
1	Hacienda C3	335.41	0.13
1	Hacienda B2	279.68	0.40
1	Residencia privada	859.00	1.88
1	Alberca principal y Bar	649.59	0.58
1	Centro de conferencias	481.65	0.31
1	Gimnasio y alberca de nado	463.56	0.06
1	Estacionamiento para huéspedes y carritos de golf	4,167.19	0.99
4	Canchas de Pickleball Court	671.96	0.41
1	Tanques de gas	48.92	0.53
1	Ampliación de restaurant	278.00	2.08
1	temazcal	96.25	0.63
Superficie de construcción		8,331.21	12.5
Áreas abiertas			
	Accesos internos	6,466.94	9.7
	Siembra de orgánicos	14,867.98	22.30
	Áreas comunes y ajardinadas	21,145.59	31.71
Superficie total de áreas abiertas		42,480.51	63.72
5	Infraestructura existente a remodelar (superficies incluidas en la MIA-P autorizada)	1,648.51	0.1648
9,161	Paneles solares (ubicados sobre áreas construidas)	5,388.82	0.5388
5	Edificios a demoler (superficies incluidas en la MIA-P autorizada)	814.781	0.0814

- IV. Que el 14 de julio de 2020, fue recibido en esta Delegación Federal el escrito sin número mediante el cual la C Andrea Alicia Andrade González en su carácter de Apoderada Legal de Harper Compañía, S. de R.L. de C.V. (**Promovente**), solicitó mediante el trámite con número de bitácora 03/DG-0039/07/20, se le autorizara **MODIFICACIÓN A LOS TÉRMINOS PRIMERO, SEGUNDO Y SEXTO** de la Resolución del **Proyecto "Hotel Rancho Pescadero"**, autorizada mediante oficio SEMARNAT-BCS-02.01.IA.848/18, del 12 de noviembre de 2018.
- V. El 14 de julio de 2020, fue recibido en esta Delegación Federal el escrito sin número mediante el cual la C Andrea Alicia Andrade González en su carácter de Apoderada Legal de Harper Compañía, S. de R.L. de C.V. (**Promovente**), solicitó mediante el trámite con número de bitácora 03/DG-0039/07/20, se le autorizara **MODIFICACIÓN AL TERMINO SEGUNDO** de la Resolución



del Proyecto "Hotel Rancho Pescadero", autorizada mediante oficio SEMARNAT-BCS-02.01.IA.602/17, del 05 de diciembre de 2017. La **MODIFICACIÓN** a la vigencia es **10 (diez)** años para la etapa de preparación del sitio y construcción, así como de **50 (Cincuenta)** años para la etapa de operación y mantenimiento.

- VI. El 14 de julio de 2020, fue recibido en esta Delegación Federal el escrito sin número mediante el cual la C Andrea Alicia Andrade González en su carácter de Apoderada Legal de Harper Compañía, S. de R.L. de C.V. (**Promovente**), solicitó mediante el trámite con número de bitácora 03/DG-0039/07/20, se le autorizara **MODIFICACIÓN AL TERMINO SEXTO** de la Resolución del Proyecto "Hotel Rancho Pescadero", autorizada mediante oficio SEMARNAT-BCS-02.01.IA.602/17, del 05 de diciembre de 2017. La **MODIFICACIÓN** solicitada consiste en modificar las medidas de mitigación.
- VII. Que para estar en posibilidad de dar cumplimiento a los lineamientos establecidos en el Acuerdo, signado por el Órgano Interno de Control, la Unidad Coordinadora de Delegaciones de esta Secretaría y la Dirección General de Coordinación de Delegaciones de la Procuraduría Federal de Protección al Ambiente, de fecha 01 de junio de 2009, esta Delegación Federal, mediante el oficio SEMARNAT-BCS.02.01.IA.251/2020, del 04 de septiembre del 2020, solicitó previamente a la Delegación de la Procuraduría Federal de Protección al Ambiente en el Estado, informara si el **Proyecto**, tenía algún procedimiento administrativo instaurado por dicha Procuraduría, o si tiene algún inicio de obra.
- VIII. Que el 13 de octubre del 2020, se recibió en esta Delegación Federal el oficio PFPA/10.1/8C.17.5/797/2020 del 28 de septiembre del 2020, mediante el cual la Procuraduría Federal de Protección al Ambiente en el Estado, en respuesta a lo solicitado manifiesta lo siguiente:

"...al respecto es de señalarse que después de una búsqueda exhaustiva a las bases y archivos con los que cuenta esta Delegación no se encontró procedimiento administrativo instaurado al proyecto antes mencionado. No se omite indicar que esta delegación Federal, se encuentra impedida para verificar si existe o no inicio de obra esto derivado de la austeridad republicana"

CONSIDERANDO

1. Que con fundamento en 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, 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 I, IX y X, 29 y 30 de la Ley General del Equilibrio Ecológico y la Protección al Ambiente, 5º, incisos A, Q y R, 28, de su Reglamento en Materia de Evaluación del Impacto Ambiental y,

"Hotel Rancho Pescadero"
Harper Compañía S. de R.L. de C.V.



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 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 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 luego de analizar las modificaciones propuestas, descritas en la información presentada junto con el trámite que se atiende, para modificar el **TÉRMINO PRIMERO** de la autorización contenida en el oficio SEMARNAT-BCS.02.01.IA.848/18 del 12 de noviembre de 2018, consistente en:

MODIFICACIÓN AL TÉRMINO PRIMERO:

Se pretende ampliar la infraestructura del proyecto **"Hotel Rancho Pescadero"**, conforme se describe en la tabla a continuación.

LISTA DE COMPONENTES	CLAVE	M ² Ocupados COS	M ² Uso CUS
Ampliación Restaurant Garden	RST-A	188.69	188.69
Ampliación Lobby	LLB-A	111.43	588.92
SPA	SPA	1,596.85	1,596.85
Gimnasio y Alberca	GYM-AL	615.19	615.19
Vivero	VIVR	91.03	91.03
Oficinas Administrativas	C-ADM	1,393.25	1,393.25
Estacionamiento techado	EST-T	2,944.51	2,944.51
Ingreso principal	ING-PPL	4012.18	4012.18
Módulo de Hotel 0-Sur	MH-0-S	170.83	310.61
Módulo de Hotel 1-Sur	MH-1-S	170.83	310.61
Módulo de Hotel 2-Norte	MH-2-N	170.83	310.61
Módulo de Hotel 3-Norte	MH-3-N	170.83	310.61
Módulo de Hotel 4-Norte	MH-4-N	170.83	310.61
Módulo de Hotel 5-Norte	MH-5-N	170.83	310.61
Módulo de Hotel 6-Norte	MH-6-N	170.83	310.61
Módulo de Hotel 7-Norte	MH-7-N	170.83	310.61
Bodega Sur	BDG-S	186.13	186.13
Hacienda Tipo E	HAC-E1	241.94	379.15
Hacienda Tipo E	HAC-E2	241.94	379.15

"Hotel Rancho Pescadero"
Harper Compañía S. de R.L. de C.V.


10 de 17





Planta de tratamiento de aguas residuales	PTAR	90.78	90.78
Cuarto eléctrico	PG-S-EST	89.14	89.14
Desaladora	DSLIR	202.76	345.21

De la tabla anterior se desprende que; se pretende modificar las áreas administrativas, adicionar un estacionamiento techado, vivero, ampliar el restaurante, adicionar SPA, gimnasio, alberca y nueve módulos de hotel, así como dos haciendas tipo E, una planta de tratamiento de aguas residuales y una planta desaladora, unificando con ello todas las etapas de construcción del proyecto en una sola etapa de construcción.

Área de ocupación del predio:

Área del predio	59,435.57 m ²
Área ocupada	10,618.25 m ²
Área libre	48,817.32 m ²
Porcentaje del área libre	82.13%

Coefficiente de uso y ocupación de suelo

	Proyecto	Permitido
%C.O.S.	17.87%	25%
%C.U.S.	23.56%	60

Una vez analizada la información, se advierte que las modificaciones solicitadas son factibles de realizar por no representar un incremento en el nivel de impacto originalmente evaluado, por ello, son viables de ser autorizadas sin que se haga necesaria la presentación de una nueva manifestación de impacto ambiental.

- Que luego de analizar las modificaciones propuestas, descritas en la información presentada junto con el trámite que se atiende, para modificar el **TÉRMINO SEGUNDO** de la autorización contenida en el oficio SEMARNAT-BCS.02.01.IA.602/17 del 05 de diciembre de 2017, consistente en modificar la vigencia a **2 (Dos) años** para la etapa de preparación del sitio y construcción de las obras, así como de **50 (Cincuenta) años** para la operación y mantenimiento del Proyecto, se advierte que en virtud de no existir obras iniciadas, se considera que los tiempos solicitados para las etapas de preparación del sitio y construcción, así como para la etapa de operación, guardan congruencia con lo solicitado..
- Que luego de analizar las modificaciones propuestas, descritas en la información presentada junto con el trámite que se atiende, para modificar el **TÉRMINO SEXTO** de la autorización contenida en el oficio SEMARNAT-BCS.02.01.IA.602/17 del 05 de diciembre de 2017, consistente en modificar de las medidas de mitigación contenidas en el Resolutivo antes mencionado, las cuales consisten en lo siguiente:





Medidas de prevención, mitigación y/o compensación descritas en la MIA-P, que componen el Término Sexto del Resolutivo SEMARNAT-BCS.02.01.IA.602/17 del 5 de diciembre de 2017		Modificaciones propuestas
M1	Establecer en el reglamento de huéspedes el uso de audífonos y volumen bajo en música exterior	Modificar. Establecer <u>un Reglamento Interno que incluya las actitudes de huéspedes, visitantes y trabajadores que contenga las actitudes de cuidado y respeto a la flora, fauna, medio circundante, contaminación visual, auditiva y de suelos en todas las etapas del proyecto.</u> También se especificarán las prohibiciones, como molestar y/o capturar a la fauna local y las actitudes para la conservación y uso racional de recursos.
M2	Instituir horario laboral para las actividades de sustitución y reubicación de infraestructura existente	Mantener sin modificar.
M3	Instaurar un Programa de riego de las áreas, donde se lleve a cabo la sustitución y reubicación de infraestructura existente para evitar que la maquinaria y equipo genere suspensión de polvos.	Modificar. Se propone instaurar un <u>Programa de Prevención y Contingencia Ambiental que incluya afectaciones al suelo, aire y agua causada por las diferentes actividades del proyecto en todas sus etapas.</u> Entre las actividades también se incluirá la afectación a la calidad y visibilidad del aire derivada de las actividades de sustitución, reubicación y construcción del proyecto.
M4	Se prohibirá la afinación de vehículos y maquinaria utilizada durante sustitución y reubicación de infraestructura existente.	Modificar Se prohibirá la afinación, <u>reparación y mantenimiento</u> de vehículos y maquinaria utilizada <u>en todas las etapas del proyecto</u>
M5	Realizar programa de mantenimiento de los vehículos y maquinaria utilizada en el Hotel, que dé cumplimiento a la normatividad aplicable en la materia.	Eliminar Este programa no es requerido, ya que no deben realizarse acciones de afinación y reparación de maquinaria y vehículos, puesto que éstas estarán prohibidas en el área del proyecto en todas las etapas, <u>considerando la modificación sugerida para la medida M4.</u>
M6	Instalar sanitarios portátiles en las áreas donde se llevará la sustitución y reubicación de infraestructura existente.	Mantener sin modificar
M7	Establecer programa de mantenimiento preventivo del drenaje interno del hotel	Eliminar. Las actividades de mantenimiento preventivo del drenaje son inherentes al mantenimiento de infraestructura civil y no a aspectos ambientales. <u>Cualquier contingencia que haya sido identificada en el programa presentado será incluida en el Programa de Prevención y Contingencia Ambiental propuesto en la medida M3.</u>



M8	Realizar las construcciones de las obras de drenaje sin interrumpir los patrones hídricos de la zona.	Mantener sin modificar.
M9	Instaurar un programa de mantenimiento preventivo del sistema hidráulico.	Eliminar. Las actividades de supervisión del sistema hidráulico son inherentes al mantenimiento de infraestructura civil y no a aspectos ambientales. <u>Cualquier contingencia que haya sido identificada en el programa presentado será incluida en el Programa de Prevención y Contingencia Ambiental propuesto en la medida M3.</u>
M10	Instaurar un Programa de uso eficiente del Agua	Eliminar. <u>Las actividades uso eficiente de agua serán incluidas en el Programa de Prevención y Contingencia Ambiental propuesto en la medida M3.</u>
M11	Elaborar Programa de Mantenimiento de áreas verdes o ajardinadas.	Eliminar. Las actividades de mantenimiento de áreas verdes o ajardinadas son relativas al mantenimiento de infraestructura civil y no a aspectos ambientales. Cualquier contingencia que haya sido identificada en el programa presentado será incluida en el Programa de Prevención y Contingencia Ambiental propuesto en la medida M3.
M12	Desarrollar un Programa de Rescate de Fauna Silvestre para las zonas donde se llevará a cabo la sustitución y reubicación de infraestructura existente.	Mantener sin modificar.
M13	Instituir medidas de protección y conservación de la fauna silvestre presente en las áreas comunes.	Mantener sin modificar.
M14	Establecer en el reglamento de huéspedes que se prohíbe molestar y/o capturar a la fauna local.	Eliminar. Estas acciones están incluidas en las modificaciones propuestas a la medida M1.
M15	Colocación de letreros alusivos a que está prohibido cazar, maltratar o sustraer de manera ilegal flora o fauna de la zona del proyecto.	Modificar. Se colocarán letreros alusivos a que está prohibido cazar, maltratar o sustraer de manera ilegal flora o fauna del proyecto; y que está prohibido ascender fogatas y arrojar basura en toda el área del proyecto, principalmente en zona de playa.
M16	Desarrollar Programa de Concientización Ambiental para trabajadores de todos los niveles.	Modificar. Desarrollar un Programa de Capacitación y Concientización Ambiental para trabajadores de todos los niveles, <u>en todas las etapas del proyecto, que incluya la correcta separación de residuos sólidos y peligrosos, el cuidado y prohibiciones respecto a la flora, fauna y medio circundante.</u>





M17	Instaurar reglamento de conducta ambiental para visitantes y huéspedes que cree una conciencia de cuidado al medio ambiente	Eliminar <i>Este contenido se incluye en las modificaciones propuestas a la medida M1.</i>
M18	Elaborar Programa de Mantenimiento de zona de playa.	Eliminar. Las actividades descritas en este programa serán incluidas en el Programa de Prevención y Contingencia Ambiental propuesto en la modificación a la medida M3.
M19	Prohibición de fogatas en la zona de playa.	Eliminar. Esta prohibición será incluida en el Programa de Prevención y Contingencia Ambiental propuesto en la medida M3 y en Programa de Concientización Ambiental de la medida M16.
M20	Colocar letreros alusivos de prohibido molestar a la fauna local o extraer vegetación de la zona de playa	Eliminar. Incluido en las modificaciones a la medida M15 y en la medida M16.
M21	Realizar un Programa de Manejo de Residuos sólidos.	Eliminar. El contenido del Programa de Manejo de Residuos Sólidos será incluido en Programa de Prevención y Contingencia Ambiental propuesto como modificación a la medida M3.
M22	Realizar un Programa de Manejo de Residuos Peligrosos.	Eliminar. El contenido del Programa de Manejo de Residuos Peligrosos será incluido en Programa de Prevención y Contingencia Ambiental propuesto como modificación a la medida M3.
M23	Instaurar un programa de mantenimiento preventivo de las tuberías de drenaje interno del Hotel.	Eliminar. Las actividades de mantenimiento preventivo de tuberías de drenaje son relativas al mantenimiento de infraestructura civil y no a aspectos ambientales. Cualquier contingencia que haya sido identificada en el programa presentado será incluida en el Programa de Prevención y Contingencia Ambiental propuesto en las modificaciones a la medida M3.
M24	Elaborar un programa de mantenimiento de biodigestores.	Eliminar. Las actividades de mantenimiento de biodigestores son relativas al mantenimiento de infraestructura civil y no a aspectos ambientales. Cualquier contingencia que haya sido identificada en el programa presentado será incluida en el Programa de Prevención y Contingencia Ambiental propuesto en las modificaciones a la medida M3.
M25	Prohibición de uso de plaguicidas y uso de sustancias por aspersión o aérea para fumigar o fertilizar en las áreas verdes del Hotel.	Mantener sin modificar.
M26	Colocar letreros de prohibido verter líquidos o tirar basura en las áreas verdes o ajardinadas del Hotel.	Eliminar. Incluido en las modificaciones a la medida M15.





M27	Elaborar Programa de Mantenimiento de áreas verdes o ajardinadas.	Eliminar. Incluido en las modificaciones a la medida M3.
M28	Construir un almacén temporal de Residuos sólidos.	Mantener sin modificar.
M29	Construir un almacén temporal de Residuos Peligrosos que cumpla con los lineamientos establecidos en el Reglamento de la Ley General para la Prevención y Gestión Integral de los Residuos.	Mantener sin modificar.
M30	En medida de lo posible, contratar personal de la localidad para proveer de insumos y servicios al Hotel.	Modificar. En medida de lo posible, contratar personal de la localidad para proveer de insumos y servicios al Hotel, <u>en todas las etapas del proyecto.</u>
M31	Contratar empresas autorizadas para el transporte y recolección de residuos sólidos.	Modificar. Cuando necesario, se deberá contratar empresas autorizadas para el transporte y recolección de residuos sólidos.
M32	Capacitar al personal para la correcta separación de los residuos	Eliminar. Incluido en las modificaciones propuestas a la medida M16.
M33	Contratar empresas autorizadas por la SEMARNAT para el transporte y recolección de residuos peligrosos.	Modificar. Cuando necesario, se deberá contratar empresas autorizadas por la SEMARNAT para el transporte y recolección de residuos peligrosos.
M34	Contratar empresas especializadas en el mantenimiento de biodigestores.	Mantener sin modificar.
M35	Contratar mano de obra local para realizar el mantenimiento de preventivo de las tuberías de drenaje	Eliminar. Incluido en la modificación propuesta a la medida M30.
M36	Capacitar al personal para la correcta separación de los residuos peligrosos.	Eliminar. Incluido en las modificaciones a la medida M16.
M37	Contratar mano de obra local para realizar el mantenimiento de la zona de playa.	Eliminar. Incluido en la modificación propuesta a la medida M30.
M38	Contratar mano de obra local para realizar el mantenimiento de las áreas verdes o ajardinadas del Hotel.	Eliminar. Incluido en la modificación propuesta a la medida M30.
M39	Contratar mano de obra local para realizar el mantenimiento de las instalaciones y equipo.	Eliminar. Incluido en la modificación propuesta a la medida M30.
M40	Establecer en el reglamento interno del hotel el uso racional de la energía eléctrica.	Eliminar. Este aspecto está considerado en las modificaciones a la medida M1.
M41	Fomentar el uso racional de la energía eléctrica mediante la concientización ambiental y letreros alusivos.	Eliminar. <i>Este tema está incluido en las modificaciones a las medidas M1, M15 y M16.</i>





M42	Realizar un programa de mantenimiento preventivo del sistema eléctrico.	Eliminar. Las actividades de mantenimiento preventivo del sistema eléctrico son inherentes al mantenimiento de infraestructura civil y no a aspectos ambientales. Cualquier contingencia que haya sido identificada en el programa presentado será incluida en el Programa de Prevención y Contingencia Ambiental propuesto en la modificación a la medida M3.
M43	Efectuar un programa de mantenimiento preventivo del sistema de comunicaciones	Eliminar. Las actividades de mantenimiento preventivo del sistema de comunicaciones son inherentes al funcionamiento del proyecto y no a aspectos ambientales. Cualquier contingencia que haya sido identificada en el programa presentado será incluida en el Programa de Prevención y Contingencia Ambiental propuesto en la modificación a la medida M3.

Una vez analizada la información, se advierte que las modificaciones solicitadas a las medidas de mitigación son factibles de realizar por no representar una disminución de las medidas necesarias para mitigar, reducir o compensar los impactos que se ocasionarán por las distintas etapas del **Proyecto**, por ello, son viables de ser autorizadas.

Por lo anteriormente expuesto, esta Delegación Federal

R E S U E L V E

PRIMERO **AUTORIZAR DE MANERA CONDICIONADA LA MODIFICACIÓN AL TÉRMINO PRIMERO** del Resolutivo contenido en el oficio con número SEMARNAT-BCS.02.01.IA.269.848/18 emitido por la Delegación con fecha 12 de noviembre de 2018 y notificado al interesado el 13 de noviembre de 2018, los elementos del **Proyecto** que serán modificados se encuentran descritos en el **numeral III de Resultados**, para quedar de acuerdo a lo descrito en el numeral 3 de CONSIDERANDO del presente.

SEGUNDO **AUTORIZAR LA MODIFICACIÓN AL TÉRMINO SEGUNDO para ampliar la vigencia del proyecto a 10 (Diez) años** para las etapas de preparación del sitio, construcción, así como de **50 (Cincuenta)** años para la etapa de operación y mantenimiento. Los tiempos autorizados iniciarán a partir de la notificación del presente oficio resolutivo.

TERCERO **AUTORIZAR LA MODIFICACIÓN AL TÉRMINO SEXTO** de la autorización contenida en el oficio SEMARNAT-BCS.02.01.IA.602/17 del 05 de diciembre de 2017, consistente en la modificación a las medidas de mitigación contenidas en el resolutivo antes señalado, para quedar como se indica en el numeral **5 de Considerandos**.

CONDICIONANTE

1. Previo al inicio de actividades, deberá verificar que cumple con lo establecido en el Programa Subregional de Desarrollo Urbano Todos Santos-El Pescadero-Las Playitas, particularmente en lo referente a la no afectación de ecosistemas de dunas.

"Hotel Rancho Pescadero"
Harper Compañía S. de R.L. de C.V.





CUARTO NOTIFÍQUESE a la Delegación de la Procuraduría Federal de la Protección al Ambiente en el Estado de Baja California Sur.

NOTIFÍQUESE PERSONALMENTE el presente proveído a la C. Andrea Alicia Andrade González, en su carácter de Apoderado Legal de Harper Compañía, S. de R.L. de C.V., **Promoviente** del **Proyecto** y hágasele saber que los autos del presente expediente podrán ser consultados en las oficinas de esta Delegación Federal en el Estado de Baja California Sur, sita en Melchor Ocampo No. 1045, Colonia Centro, La Paz, B.C.S., de conformidad con lo dispuesto por los artículos 35, 36 y 38 de la Ley Federal de Procedimiento Administrativo.

En su caso notifíquese a sus autorizados para recibir notificaciones, los C.C. Adrián Morales Enciso y/o Alejandro Leyva Hernández. Al teléfono [REDACTED]

Así lo resolvió y firma,

LA ENCARGADA DEL DESPACHO DE LA 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."

LIC. DANIELA QUINTO PADILLA

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



DQP/MARR/ACM

- C.c.e.p. Lic. Cristina Martín Arrieta. Titular de la Unidad Coordinadora de Delegaciones.
- C.c.e.p. Juan Manuel Torres Burgos. Director General de la Dirección General de Impacto y Riesgo Ambiental.
- C.c.p. Expediente.

