



MEDIO AMBIENTE

SECRETARÍA DE MEDIO AMBIENTE Y RECURSOS NATURALES



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

L La Paz, Baja California Sur, a 16 de abril del 2021

- I. **Unidad administrativa:** Delegación Federal de la SEMARNAT en Baja California Sur.
- II. **Identificación:** Versión Pública de 03/DG-0029/08/20 - 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 MTRA. 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:** ACTA-02-2021-SIPOT-1T-FXXVII, en la sesión celebrada el 16 de abril del 2021.

Disponible para su consulta en:

http://dsiappsdev.semarnat.gob.mx/inai/XXXIX/2021/SIPOT/ACTA_02_2021_SIPOT_1T_FXXVII.pdf





MEDIO AMBIENTE

SECRETARÍA DE MEDIO AMBIENTE Y RECURSOS NATURALES



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

OFICIO SEMARNAT-BCS.-02.01.IA.143/2021

Bitácora 03/DG-0029/08/20

Clave 03BS2005FD023

La Paz, Baja California Sur a 04 de marzo del 2021.

DESARROLLOS TODOS SANTOS, S.A. DE C.V.
POR CONDUCTO DE SU REPRESENTANTE LEGAL
C. JOSÉ MARTÍN OSUNA VILLAVICENCIO

En relación con la solicitud de modificación del **RESOLUTIVO SEGUNDO** del oficio SEMARNAT-BCS.02.01.IA.453/14, del 31 de julio de 2014, del Proyecto **"Desarrollo Turístico Integral Maravilla"** (Proyecto), presentada mediante el trámite con número de bitácora 03/DG-0029/08/20 para ampliar la vigencia en 15 años adicionales, 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 VII, IX y X, 29 y 30 de la Ley General del Equilibrio Ecológico y la Protección al Ambiente, 5º, O, Q y R, 28, de su Reglamento en Materia de Evaluación del Impacto Ambiental y,

RESULTANDO

- I. Que el 25 de junio de 2005, se emitió la resolución SEMARNAT-BCS.02.01.420/05, a nombre de Desarrollos Todos Santos, S.A. de C.V. (**Promovente**), mediante la cual se autorizó de manera condicionada el proyecto **"Desarrollo Turístico Integral Maravilla"**, que consiste en realizar el cambio de uso de suelo en terrenos forestales, en una superficie de 1,009,342.12 m² (100.93 ha), de una superficie total de 2,638,128.78 m², para la construcción y operación de un desarrollo inmobiliario en ecosistema costero que consta de un Desarrollo Turístico Integral que plantea en total 473 unidades, de las cuales: 276 son residenciales unifamiliares, 85 unidades condominales, 38 unidades en multifamiliar y un lote comercial hotelero con 74 unidades. La Resolución cuenta con una vigencia de 10 (diez) años, para la etapa de cambio de uso

"DESARROLLO TURÍSTICO INTEGRAL MARAVILLA"
Desarrollos Todos Santos, S.A. de C.V.

Página 1 de 6





MEDIO AMBIENTE

SECRETARÍA DE MEDIO AMBIENTE Y RECURSOS NATURALES



de suelo y construcción y 10 (diez) años para la etapa de operación y mantenimiento. El **Proyecto** quedó registrado con la clave 03BS2005FD023 y bitácora 03/MP-0007/06/05. Dicha Resolución fue notificada el de 2005.

- II. Que el 31 de julio de 2014, esta Delegación Federal emitió la resolución SEMARNAT-BCS.02.01.IA.453/14, a nombre de la **Promovente**, mediante la cual se autorizó la modificación al TÉRMINO TERCERO de la Resolución SEMARNAT-BCS.02.01.IA.420/05, del 25 de junio de 2005, que consistió en ampliar la vigencia por 15 (quince) años adicionales, para la etapa de cambio de uso de suelo y construcción del **Proyecto** y 30 (treinta) años para la etapa de operación y mantenimiento del mismo. Dicha Resolución fue notificada el 01 de agosto de 2014 y registrada con la bitácora 03/DG-0088/07/14.
- III. Que el 06 de agosto de 2020, fue recibido en esta Delegación Federal el escrito mediante el cual el C. José Martín Osuna Villavicencio, Representante Legal de Desarrollos Todos Santos, S.A. de C.V., **Promovente**, solicitó por medio del trámite SEMARNAT 04-008, autorización para modificar el RESOLUTIVO SEGUNDO del oficio SEMARNAT-BCS.02.01.IA.453/14, del 31 de julio de 2014, para ampliar la vigencia del **Proyecto** por un plazo de 15 (quince) años adicionales.

La **Promovente** señala que no se han dado inicio a los trabajos, actividades y obras autorizadas para el proyecto en comento, por lo que el sitio del **Proyecto** mantiene las mismas condiciones naturales.

Por lo antes expuesto y,

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 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; 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 **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

"DESARROLLO TURÍSTICO INTEGRAL MARAVILLA"
Desarrollos Todos Santos, S.A. de C.V.

Página 2 de 6





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 los RESOLUTIVOS PRIMERO y SEGUNDO del oficio SEMARNAT-BCS.02.01.IA.453/14, del 31 de julio de 2014, establecen lo siguiente:

PRIMERO.- Autorizar las modificaciones a la ampliación de plazo de la Resolución en Materia de Impacto Ambiental del proyecto **"Desarrollo Turístico Integral Maravilla"**, inscrita en el TÉRMINO TERCERO del oficio núm. SEMARNAT-BCS.02.01.IA.420/05 de fecha 25 de agosto de 2005, solicitada por el C. José Martín Osuna Villavicencio e su carácter de Representante Legal de la empresa Desarrollo Todos Santos, S.A. de C.V., de acuerdo a lo establecido en términos de los razonamientos expuestos en la parte considerativa de la resolución.

SEGUNDO.- El presente solo se refiere a la ampliación de la vigencia de plazo, que se estableció en el Término Tercero con la ampliación de la siguiente vigencia, por lo que se modifica a: 15 (quince) años para la Operación y Mantenimiento del mismo.

4. Que conforme a lo señalado por el Atlas Nacional de Riesgo por Inundación, el polígono del **Proyecto** presenta índices de inundabilidad en un periodo de retorno a partir de 50 años, abarcando zonas donde se pretenden construir viviendas, de acuerdo al plano contenido en la MIA-P.
5. Que la **Promovente** solicita una ampliación de vigencia por 15 años adicionales, mismos que al no haber iniciado obras del **Proyecto**, se asume que hace referencia a la etapa de cambio de uso de suelo y construcción. Sin embargo, al sumar el plazo de 30 años para la etapa de operación y mantenimiento previamente otorgados mediante Resolución SEMARNAT-BCS.02.01.IA.453/14, del 31 de julio de 2014, sumarían una vigencia total de 45 años. Tomando en cuenta lo señalado por el Atlas Nacional de Riesgo por Inundación, descrito en el numeral anterior, se determina otorgar únicamente un plazo de 10 (diez) años adicionales para la etapa de cambio de uso de suelo y construcción, con la finalidad de evitar extender la vigencia total otorgada, a un plazo donde se exista riesgo por inundación.
6. Que el Programa Subregional de Desarrollo Urbano de Todos Santos – El Pescadero – Las Playitas, publicado el 10 de agosto de 2012 (PSDU-TSPLP), en el tomo XXXIX del Boletín Oficial del Gobierno del Estado de Baja California Sur, en el plano E-2a: Estrategia de Suelo y Reservas Territoriales (Zonificación Secundaria) del PSDU-TSPLP, el polígono del **Proyecto** abarca tres usos y destinos de suelo distintos, mismos que corresponden a Alojamiento Turístico 10 cuartos por hectárea (AT10), Alojamiento Categoría Especial 5 cuartos por hectárea (ACE) y Zona Ecológico Paisajística (EP).
- El uso de suelo de Alojamiento Turístico establece los siguientes criterios:
El C.O.S. no será mayor del 0.25 de la superficie total del lote.
El C.U.S. no deberá exceder el 0.60 de la superficie total del lote.
Se permiten como máximo 2 niveles de edificación en una franja de 400 metros a partir de la ZOFEMAT.

Los lotes colindantes, o que los cruce, un escurrimiento pluvial son considerados como sitios de peligros naturales provocados por fenómenos hidrometeorológicos, siendo estos vulnerables a

"DESARROLLO TURÍSTICO INTEGRAL MARAVILLA"
Desarrollos Todos Santos, S.A. de C.V.

Página 3 de 6





MEDIO AMBIENTE

SECRETARÍA DE MEDIO AMBIENTE Y RECURSOS NATURALES



inundación, erosión, acarreo y depósito de materiales, por lo que será necesario e indispensable realizar estudios en detalle para conocer el impacto de estos fenómenos en los predios. Los propietarios deberán presentar como requisito para llevar a cabo cualquier obra, un dictamen de la Comisión Nacional del Agua y la delimitación de la Zona Federal.

- Alojamiento Categoría Especial. Zonificación de aprovechamiento turístico, la densidad es de 5 cuartos por hectárea. Debe de presentar un plan maestro y aplican las normas del DTI.
 - La Zonas Ecológico Paisajística, están comprendidas dentro del área de protección, que es aquella que esta constituida por elementos naturales con una nula participación del hombre y comprenden las condicionantes ecológicas del área de aplicación del Programa, en la cual no son factibles de llevar a cabo desarrollo urbano ni turístico. Áreas no urbanizables.
7. Que la modificación que se pretende realizar al **RESOLUTIVO SEGUNDO** del oficio SEMARNAT-BCS.02.01.IA.453/14, del 31 de julio de 2014, para ampliar la vigencia por 15 (quince) años adicionales, para la etapa de cambio de uso de suelo y construcción del **Proyecto**, podría implicar un impacto ambiental distinto a los previamente evaluados, conforme a lo señalado por el Atlas Nacional de Riesgo Por Inundación, por lo tanto, conforme a lo previsto 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 previamente requiere ser modificada con objeto de imponer nuevas condiciones a las modificaciones que se pretenden realizar, mismas que se señalan en los Resolutivos del presente.

Por lo anteriormente expuesto, esta Delegación Federal

RESUELVE

PRIMERO. AUTORIZAR LA MODIFICACIÓN AL RESOLUTIVO SEGUNDO del oficio SEMARNAT-BCS.02.01.IA.453/14, del 31 de julio de 2014 del Proyecto "**Desarrollo Turístico Integral Maravilla**" para ampliar la vigencia por 10 (diez) años adicionales, para la etapa de cambio de uso de suelo y construcción del **Proyecto**.

La vigencia para la etapa de operación y mantenimiento, será de 30 (treinta) años, conforme a lo previamente autorizado. El primer plazo empieza a contar a partir de la notificación de la presente Resolución y el segundo plazo una vez concluido el primero.

La vigencia del **Proyecto** podrá ser renovada a solicitud de la **Promovente**, únicamente si se demuestra que conforme al Atlas Nacional de Riesgos no existe riesgo de inundabilidad en el sitio del **Proyecto** para el periodo de retorno por el mismo plazo que solicite ampliar la vigencia.

La vigencia del **Proyecto** podrá ser renovada a solicitud de la **Promovente**, previa acreditación de haber cumplido satisfactoriamente con todos los Términos y Condicionantes de la presente Resolución, así como las medidas de mitigación y/o compensación establecidas por la **Promovente** en la **MIA-P**. Para lo anterior, deberá solicitar por escrito a esta Delegación Federal la aprobación de su solicitud, antes del término de cada una de las vigencias de las diferentes etapas señaladas en el primer párrafo de este Término.

"DESARROLLO TURÍSTICO INTEGRAL MARAVILLA"
Desarrollos Todos Santos, S.A. de C.V.

Página 4 de 6





MEDIO AMBIENTE

SECRETARÍA DE MEDIO AMBIENTE Y RECURSOS NATURALES



Asimismo, dicha solicitud deberá acompañarse de un informe suscrito por la **Promovente**, el cual deberá detallar la relación pormenorizada de la forma y resultados alcanzados, en el cumplimiento a los Términos y Condicionantes establecidos en la presente Resolución. Éste podrá ser sustituido por el documento oficial emitido por la Delegación de la Procuraduría Federal de Protección al Ambiente en el Estado, a través del cual, dicha instancia haga constar la forma como la **Promovente** ha dado cumplimiento a los Términos y Condicionantes establecidos en la presente autorización, así como en las Resoluciones SEMARNAT-BCS.02.01.420/05 del 25 de junio de 2005 y SEMARNAT-BCS.02.01.IA.453/14, del 31 de julio de 2014. En caso contrario no procederá dicha gestión.

SEGUNDO. Previo al inicio de obras, deberá presentar dictamen de afectación a bienes nacionales emitido por la Comisión Nacional del Agua. Asimismo, deberá contar con oficio emitido por esa Comisión, donde señale si el polígono del Proyecto se encuentra ubicado en zona de riesgo por inundación.

TERCERO. Previo al inicio de obras, deberá someter a evaluación en materia de impacto Ambiental, ante esta Delegación Federal, mediante un trámite de modificación a proyectos autorizados lo siguiente:

- Delimitación en coordenadas UTM de la Zona Ecológico Paisajística ubicada al interior del polígono del **Proyecto**, conforme a la Zonificación Secunda del Programa Subregional de Desarrollo Urbano de Todos Santos – El Pescadero – Las Playitas, la cual no será urbanizada y permanecerá en condiciones naturales.
- En caso de que CONAGUA determine el polígono del **Proyecto** se encuentra ubicado en zona de riesgo por inundación, deberá presentar las características y ubicación georreferenciada de la obra de protección contra riesgo de inundación.
- Señalar de qué manera el **Proyecto** dará cumplimiento a las especificaciones descritas para los usos de suelo donde se encuentra ubicado: Alojamiento Turístico (10 cuartos /ha), Alojamiento Categoría Especial (5 ctos/ha) y Zona Ecológico Paisajística, conforme a lo previsto por el Programa Subregional de Desarrollo Urbano de Todos Santos – El Pescadero – Las Playitas.
- Presentar estudio de factibilidad sobre el consumo de agua potable, tratamiento de aguas residuales, abastecimiento de energía eléctrica y manejo de residuos sólidos del **Proyecto** durante su operación al 100% de su capacidad.

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 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

"DESARROLLO TURÍSTICO INTEGRAL MARAVILLA"
Desarrollos Todos Santos, S.A. de C.V.

Página 5 de 6

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





MEDIO AMBIENTE

SECRETARÍA DE MEDIO AMBIENTE Y RECURSOS NATURALES



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.

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 al C. José Martín Osuna Villavicencio, Representante Legal de Desarrollos Todos Santos, S.A. de C.V., **Promovente**, 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, a los C.C. Ing. Víctor Manuel Prado Martínez y a la Lic. Laura Lorena Cota. A los teléfonos [REDACTED]

Así lo resolvió y firma,

LA ENCARGADA DEL DESPACHO DE LA DELEGACIÓN FEDERAL

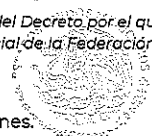
"Con fundamento en lo dispuesto por el artículo 84 del Reglamento Interior de la Secretaría de Medio Ambiente y Recursos Naturales, en suplencia, por ausencia del Titular de la Delegación Federal de la SEMARNAT en el Estado de Baja California Sur, previa designación, firma el presente la Jefa de la Unidad Jurídica."

Mtra. Daniela Quinto Padilla

1 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 2018.

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	Mtra. Pamela Rojas Silva. Encargado del Despacho de la Delegación de la Procuraduría Federal de Protección al Ambiente en el Estado
C.c.p.	Expediente.

DELEGACION FEDERAL
SEMARNAT



DQP/MARR/HPCM/ACM

BAJA CALIFORNIA SUR

"DESARROLLO TURÍSTICO INTEGRAL MARAVILLA"
Desarrollos Todos Santos, S.A. de C.V.

Página 6 de 6

Edificio "Ing. Víctor Alfredo Bermúdez Almada", Melchor Ocampo No. 1045, Col. Centro, C.P. 23000, La Paz, Baja California Sur. Teléfono: (612) 12 5 93 00
www.gob.mx/semarnat

