I. **Unidad administrativa**: Oficina de Representación de la SEMARNAT en Baja California Sur.

II. **Identificación**: Versión Pública de 03/DG-0034/12/23 - Modificaciones de la obra, actividad o plazos y términos establecidos a proyectos autorizados en materia de impacto.

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 MC. Raúl Rodríguez Quintana**
"Con fundamento en lo dispuesto por los artículos 6, fracción XVI; 32, 33, 34, 35 y 81 del Reglamento Interior de la Secretaría de Medio Ambiente y Recursos Naturales, en suplencia por ausencia definitiva del Titular de la Oficina de Representación de la SEMARNAT en el Estado de Baja California Sur, previa designación, firma el C. Raúl Rodríguez Quintana, Subdelegado de Gestión para la Protección Ambiental y Recursos Naturales "

MEDIO AMBIENTE
SECRETARÍA DE MEDIO AMBIENTE Y RECURSOS NATURALES
OFICINAS DE REPRESENTACIÓN EN EL ESTADO DE BAJA CALIFORNIA SUR

VI. **Fecha y número del acta de sesión**: ACTA_09_2024_SIPOT_1T_2024_FXXVII en la sesión celebrada el 19 de abril del 2024.

Disponible para su consulta en:
http://dsiappsdev.semarnat.gob.mx/inai/XXXIX/2024/SIPOT/ACTA_09_2024_SIPOT_1T_2024_FXXVII.pdf

MEDIO AMBIENTE
SECRETARÍA DE MEDIO AMBIENTE Y RECURSOS NATURALES

OFICINA DE REPRESENTACIÓN EN BAJA CALIFORNIA SUR
SUBDELEGACIÓN DE GESTIÓN PARA LA PROTECCIÓN AMBIENTAL Y RECURSOS NATURALES

OFICIO ORE.SEMARNAT-BCS.**00135/24**
Bitácora: 03/DG-0034/12/23

La Paz, Baja California Sur, a 26 de enero de 2024.

QUERENCIA REAL ESTATE, S. DE R. L. DE C. V.
POR CONDUCTO DE SU REPRESENTANTE LEGAL
C. FRANCISCO ROBERTO PARRA CARRIEDO
[redacted]

Recibí original.
Yeniley Hdez Garnica
[redacted]
20/02/2024

PRESENTE

En respuesta a su trámite SEMARNAT-04-008 *Modificaciones de la obra, actividad o plazos y términos establecidos a proyectos autorizados en materia de impacto ambiental* con solicitud de ingreso y anexos recibidos en esta Oficina de Representación de SEMARNAT en el Estado de Baja California Sur (ORSEMARNATBCS) el 15 de diciembre de 2023 y mediante el cual solicita modificación a la obra para el proyecto denominado **"DESARROLLO TURÍSTICO Y CAMPO DE GOLF QUERENCIA"** el cual fue Autorizado de Manera Condicionada mediante OFICIO SEMARNAT-BCS.02.01.IA.**260/15** de fecha 27 de abril 2015 y posteriores modificaciones mediante los oficios SEMARNAT-BCS.02.01.IA.**086/19** de fecha 22 de enero de 2019; SEMARNAT-BCS.02.01.IA.**437/19** de fecha 19 de junio de 2019 y SEMARNAT-BCS.02.01.IA.**468/20** de fecha 26 de noviembre de 2020, en favor de QUERENCIA REAL ESTATE, S. DE R. L. DE C. V., en calidad de promovente y

RESULTANDO:

I. Que el promovente obtuvo la AUTORIZACIÓN DE MANERA CONDICIONADA para el proyecto mediante OFICIO SEMARNAT-BCS.02.01.IA.**260/15** de fecha 27 de abril 2015 y recibida en fecha 13 de agosto de 2015.

II. Que en el TÉRMINO PRIMERO de dicha autorización se estableció lo siguiente:

PRIMERO. Esta Resolución se refiere únicamente a los aspectos ambientales originados por la ejecución del Proyecto (preparación del sitio, construcción, operación y mantenimiento) a desarrollarse en el margen norte del km 27.5 sobre el corredor turístico San José del Cabo-Cabo San Lucas, municipio de Los Cabos, Baja California Sur:

Las obras y/ o actividades autorizadas mediante el presente resolutivo son las siguientes:

Área comercial Las edificaciones comerciales se dividen en 2 zonas previstas en el Plan Maestro del proyecto. Ubicadas en la sección F y 2 O; ambas suman una superficie de 1. 91 ha. La sección 20 ya se encuentra desarrollada pues es en esta donde se ubican las oficinas de ingreso al proyecto, mientras que para la sección F se requiere aún lapso de tiempo

"Ing. Víctor Alfredo Bermúdez Almada", Melchor Ocampo No. 1045, Col. Centro, C. P. 23000. La Paz, Baja California Sur. Teléfono: (612) 12 393 00
www.gob.mx/semarnat

20-08-24

para su desmonte y construcción.

No.	*Nombre*	*Concepto*	*Superficie (m²)*	*Superficie (ha)*	*%*
1	*Sección F*	*Área Comercial*	*15, 185.63*	*1.5 2*	*79.4 7*

Secciones 7, 8, 10,13, 14, 16 Y 17.

Estas secciones son de áreas residencias y/o comerciales las cuales suman una superficie total de 68, 488.46 m2 (46-84-88.46 ha). En estas secciones aún no se iniciaron trabajos de desmonte o construcción, por lo que están consideradas para CUS, construcción y operación.

La dosificación de superficies es la siguiente:

Sección	*Uso Propuesto*	*Superficie (m²)*
7	*Residencial y/ o Comercial*	*121, 911.80*
8	*Residencial y/ o Comercial*	*96, 326.47*
10	*Residencial y/ o Comercial*	*14, 128.48*
13	*Residencial y/ o Comercial*	*43, 097.94*
14	*Residencial y/ o Comercial*	*66, 893.48*
16	*Residencial y/ o Comercial*	*108, 896.05*
17	*Residencial y/ o Comercial*	*17, 234.24*
Totales		*468,488.46*

Superficies que formarán parte de las áreas de conservación y que no se verán afectados con desmonte.

Sección	Uso Propuesto	Superficie de conservación (m²)
A	Área Verde y Planta de Bombeo	11,596.34
B	Tanque de Agua	8,579.89
C	Planta de Tratamiento	1,594.23
D	Conservación Ecológica	39,246.33
1	Residencial y/ o Comercial	100,906.49
2	Residencial y/ o Comercial	3,782.74
4	Residencial y/ o Comercial	29,533.92
9	Residencial y/ o Comercial	46.851 .8 3
12	Residencial y/ o Comercial	5,779.58
18	Residencial y/ o Comercial	3,016 0 2
19	Residencial y/ o Comercial	6,566.55
21	Área de Mantenimiento	6,82 702
22	Campo de Golf	1,008,4 74.80
23	Casa Club	2,620.9 2
25	Área de Conservación	69,334 38
26	Área de Conservación	128,52236
27	Área de Conservación	170,96743
Totales		1,644,20083

Cuadro de construcción polígono general

Cuadro de construcción del Área del Proyecto (AP)		
Vértice	Coordenadas UTM, WGS84, Zona 12Q	
	X	Y
1	630263.6291	2547372.8794
2	630535.1045	2547220.4584
3	630623.5507	2547269.4169
4	630740.5701	2547309.5093
5	630953.9642	2547295.3388
6	631078.0307	2546938.8597
7	631230.0531	2546802.0700
8	631322.2843	2546728.7977
9	631312.7315	2546718.1361
10	631303.6270	2546707.0891
11	631294.9863	2546695.6757
12	631246.6244	2546624.5444
13	631236.2864	2546607.6350
14	631226.6302	2546590.3273
15	631217.6711	2546572.6486
16	631209.4233	2546554.6270
17	631201.9000	2546536.2912
18	631195.1130	2546517.6703
19	631189.0732	2546498.7938
20	630508.6089	2546183.7259

Cuadro de construcción del Área del Proyecto (AP)		
Vértice	Coordenadas UTM, WGS84, Zona 12Q	
	X	Y
21	630206.4299	2546284.5016
22	630006.7785	2546390.4050
23	629727.4255	2546546.4871
24	629637.7041	2546602.7632
25	629525.1854	2546671.7388
26	629520.9702	2546989.9607
27	628322.5170	2546766.9268
28	627997.9102	2546794.1177
29	627885.0523	2546866.5933
30	627538.4749	2547038.0180
31	627567.8901	2547105.0951
32	627523.2499	2547175.8977
33	627760.7032	2547604.0318
34	627996.6289	2547766.1694
35	628098.2270	2547729.5944
36	628232.0792	2547732.5308
37	628639.6590	2547852.7654
38	628794.0091	2547829.9008
39	628945.7149	2547953.3014
Superficie: 340.1611280 ha		

III. Que el promovente obtuvo la TERCERA MODIFICACIÓN para el proyecto mediante OFICIO SEMARNAT-BCS.02.01.IA.468/20 de fecha 26 de noviembre de 2020, la cual consistió en varias modificaciones de superficies al interior del predio.

IV. Que para estar en posibilidad de dar cumplimiento a los lineamientos establecidos en el *Acuerdo de Control* 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 PROFEPA, de fecha 01 de junio de 2009, y poder emitir una respuesta a la solicitud descrita, el día 16 de enero de 2024 esta ORSEMARNATBCS emitió el OFICIO ORE.SEMARNAT-BCS.00071/24 dirigido a la Oficina de Representación de Protección Ambiental de la Procuraduría Federal de Protección al Ambiente en el Estado de Baja California Sur para que de acuerdo con sus facultades, informara si el Proyecto en comento tiene algún procedimiento administrativo sin concluir.

V. Que a la fecha del presente resolutivo no se ha recibido respuesta al oficio anterior, por lo que se considera no existe inconveniente por parte de esa Dependencia y

CONSIDERANDO:

1. Que con fundamento en lo establecido en los artículos 8° párrafo segundo de la Constitución Política de los Estados Unidos Mexicanos; 32 Bis fracción I y XI, de la Ley Orgánica de la Administración Pública Federal; 1, 2, 3 y 16 párrafo primero fracción X, de la Ley Federal de Procedimiento Administrativo; 33, 34 y 35 fracciones X Inciso c) XI y XXXIV del Reglamento Interior de la Secretaría de Medio Ambiente y Recursos Naturales,

publicado en el Diario Oficial de la Federación el 27 de julio del 2022; 4°, 5° fracciones II y X; 28 fracciones **VII** y **IX**, 30 párrafo primero, 34, 35 párrafos primero, segundo, tercero y cuarto fracción II de la Ley General del Equilibrio Ecológico y la Protección al Ambiente (LGEEPA); 2°, 4° fracción I, 5° incisos **O** y **Q**, 6°, 9°, 10° fracción II, 12, 17, 21, 22, 37, 38, 44, 45 fracción II, 47, 57, de su Reglamento de la Ley General del Equilibrio Ecológico y la Protección al Ambiente en Materia de Evaluación del Impacto Ambiental (RLGEEPAMEIA) esta ORSEMARNATBCS en ejercicio de sus atribuciones tiene la facultad de la evaluación del Impacto Ambiental de obras o actividades a las que se refiere el artículo 28 de dicha Ley y 5° de su Reglamento y la emisión de las resoluciones correspondientes.

2. Que el artículo 6° del RLGEEPAMEIA establece lo siguiente:

Artículo 6o.- Las ampliaciones, modificaciones, sustituciones de infraestructura, rehabilitación y el mantenimiento de instalaciones relacionado con las obras y actividades señaladas en el artículo anterior, así como con las que se encuentren en operación, no requerirán de la autorización en materia de impacto ambiental siempre y cuando cumplan con todos los requisitos siguientes:

I. Las obras y actividades cuenten previamente con la autorización respectiva o cuando no hubieren requerido de ésta;

II. Las acciones por realizar no tengan relación alguna con el proceso de producción que generó dicha autorización, y

III. Dichas acciones no impliquen incremento alguno en el nivel de impacto o riesgo ambiental, en virtud de su ubicación, dimensiones, características o alcances, tales como conservación, reparación y mantenimiento de bienes inmuebles; construcción, instalación y demolición de bienes inmuebles en áreas urbanas, o modificación de bienes inmuebles cuando se pretenda llevar a cabo en la superficie del terreno ocupada por la construcción o instalación de que se trate.

En estos casos, los interesados deberán dar aviso a la Secretaría previamente a la realización de dichas acciones.

Las ampliaciones, modificaciones, sustitución de infraestructura, rehabilitación y el mantenimiento de instalaciones relacionadas con las obras y actividades señaladas en el artículo 5o., así como con las que se encuentren en operación y que sean distintas a las que se refiere el primer párrafo de este artículo, podrán ser exentadas de la presentación de la manifestación de impacto ambiental cuando se demuestre que su ejecución no causará desequilibrios ecológicos ni rebasará los límites y condiciones establecidos en las disposiciones jurídicas relativas a la protección al ambiente y a la preservación y restauración de los ecosistemas.

Para efectos del párrafo anterior, los promoventes deberán dar aviso a la Secretaría de las acciones que pretendan realizar para que ésta, dentro del plazo de diez días, determine si es necesaria la presentación de una manifestación de impacto ambiental, o si las acciones no requieren ser evaluadas y, por lo tanto, pueden realizarse sin contar con autorización.

3. Que las modificaciones al proyecto de manera general consisten en:

- ✓ 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.
- ✓ Desaparición de algunos conceptos.

Las modificaciones se describen a continuación.

- **Sección E** con uso de Vialidades, debido a la redistribución de superficies, se realizó un ligero aumento de superficie, teniendo una mejora de su distribución de áreas buscando la mejora en la calidad de paisaje dentro del desarrollo.

- **Las Secciones 6-B1 y 18-B** con uso Residencial y/o comercial, dentro de las principales modificaciones que se llevarán a cabo dentro del PM, se contemplan una mejora en la distribución de superficies de las Secciones con uso Residencial y/o Comercial, de manera su superficie aumenta.

- El concepto **Sección 6-B2** de uso Residencial y/o comerciales, desaparece como tal, su superficie se redistribuye e integra al uso residencial y/o comercial de las secciones distribuidas a su alrededor.

- **Secciones 6-C y 7** de uso Residencial y/o comercial, debido a la redistribución áreas su superficie disminuye su superficie.

- **Sección 22** de uso Campo de Golf, en donde se desarrollan 18 hoyos de Golf, debido a la redistribución áreas su superficie disminuye su superficie.

- **La sección 26,** que cuenta con un uso de conservación, cambia a Campo de Golf, y sufre modificación en cuanto al nombre, pasa a identificarse como *Sección 22-E2A.*

- La **Sección 5** de uso de Área de Reserva, *cambia su uso a Residencial y/o comercial* y tiene una disminución en su superficie.

- Por otro lado, considerando las modificaciones de superficies contemplando que el proyecto sea más sustentable económica y ambientalmente, así como, los cambios que se derivan de la redistribución, se contempla la creación de nuevas áreas como *Sección 26* con uso Residencial y/o Comercial, *Sección 22-F y 22-La Vista* con uso residencial y/o comercial y *sección QA* con uso Casa Club, ya que las características ambientales permiten un mejor desarrollo de actividades.

Cabe mencionar que, a partir de los ajustes en superficies que se mencionaron anteriormente con la finalidad de mejorar los servicios del proyecto "DT y CG Querencia", el cuadro de coordenadas y superficie del PM, se conservará conforme la última modificación autorizada, la cual comprende una superficie total de 340.161 ha.

1. Incremento de la superficie de la Sección E (Vialidades)

La sección identificada como Sección E cuenta con un uso definido como Vialidades, cuenta con una superficie de autorizada **115,527.00 m²**; de acuerdo con el PM 2020, mismo que a pesar de las modificaciones se conservará su uso, sin embargo, esta sección tendrá un incremento de en 869.36 m², de manera que la nueva superficie total que comprenderá la Sección será de **116,396.36 m²,** tal como se muestra en la **¡Error! No se encuentra el origen de la referencia.**.

Modificaciones con respecto a la Sección E (Vialidades).

No.	Clave	Sección		Uso	Superficie		Diferencia (m²)
		Plan Maestro 2020	Plan Maestro Mod. 2023		PM 2020 (m²)	Modificación 2023 (m²)	
1	S-E	Sección E	Sección E	Vialidades	115,527.00	116,396.36	869.36
1	**Total**				**115,527.00**	**116,396.36**	**869.36**

2. Disminución en la superficie de la Sección 5 y cambio de uso de Área de Reserva a Residencial y/o Comercial.

Las Sección 5 que cuenta con uso de Área de Reserva, y que comprende de una superficie autorizada de **21,066.41 m²**, debido a la distribución de áreas, cambia de uso a Residencial y/o Comercial, mismo que a su vez, su superficie disminuye 4,296.77 m², quedando en una superficie total de **16,769.64 m².**

Las modificaciones se deben principalmente a la redistribución de algunas secciones con la finalidad de tener de una forma más organizada la estructura del PM.

Modificaciones con respecto a la Sección 5.

No.	Clave	Sección		Superficie		Diferencia (m²)
		Plan Maestro 2020	Plan Maestro Mod. 2023	PM 2020 (m²)	Modificación 2023 (m²)	
1	S-5	Sección 5 (Área de Reserva)	Sección 5 (Residencial y/o Comercial)	21,066.41	16,769.64	-4,296.77
1	**Total**			**21,066.41**	**16,769.64**	**-4,296.77**

3. Disminución en la superficie de la Sección 6-C.

La sección identificada como Sección 6-C cuenta con un uso definido como Residencial y/o Comercial, mismo que a pesar de las modificaciones se conservará, dicha sección cuenta con una superficie autorizada de acuerdo con Plan Maestro 2020 con una superficie de **20,631.79 m²**, la cual, tendrá una disminución de su superficie para quedar en un total de **18,600.46 m²,** tal como se muestra en la **¡Error! No se encuentra el origen de la referencia.**.

Modificaciones con respecto a la Sección 6-C.

No.	Clave	Sección		Uso	Superficie		Diferencia (m²)
		Plan Maestro 2020	Plan Maestro Mod. 2023		PM 2020 (m²)	Modificación 2023 (m²)	
1	S-6C	Sección 6-C	Sección 6-C	Residencial y/o Comercial	20,631.79	18,600.46	-2,031.33
1	**Total**				**20,631.79**	**18,600.46**	**-2,031.33**

4. Incremento en la superficie de la Sección 6-B1.

La Sección 6-B1 que cuenta con un uso de Residencial y/o Comercial, comprende de una superficie autorizada de **11,079.04 m²**. Las modificaciones se deben principalmente a la redistribución de algunas secciones del PM, la cual, incrementará una superficie 1,026.21 m², quedando con una superficie total de **12,105.25 m²**, no obstante, el uso no se modifica, se sigue contemplando como Residencial y/o Comercial, tal como se indica en la **¡Error! No se encuentra el origen de la referencia.**.

Modificaciones con respecto a la Sección 6-B1.

No.	Clave	Sección		Uso	Superficie		Diferencia (m²)
		Plan Maestro 2020	Plan Maestro Mod. 2023		PM 2020 (m²)	Modificación 2023 (m²)	
1	S-6B1	Sección 6-B1	Sección 6-B1	Residencial y/o Comercial	11,079.04	12,105.25	1,026.21
1	**Total**				**11,079.04**	**12,105.25**	**1,026.21**

5. Incremento en la superficie de la Sección 18-B.

La Sección 18-B que cuenta con un uso de Residencial y/o Comercial, y que comprende una superficie autorizada de **4,931.84 m²**, que derivado a las modificaciones principalmente de la redistribución de algunas secciones la superficie incrementará en 2,149.11 m², quedando con una superficie total de **7,080.95 m²**, no obstante, el uso no se modifica, se sigue contemplando como Residencial y/o Comercial, tal como se indica en la **¡Error! No se encuentra el origen de la referencia.**.

Modificaciones con respecto a la Sección 18-B.

No.	Clave	Sección		Uso	Superficie		Diferencia (m²)
		Plan Maestro 2020	Plan Maestro Mod. 2023		PM 2020 (m²)	Modificación 2023 (m²)	
1	S-18B	Sección 18-B	Sección 18-B	Residencial y/o Comercial	4,931.84	7,080.95	2,149.11
1	**Total**				**4,931.84**	**7,080.95**	**2,149.11**

6. Disminución en la superficie de la Sección 22 (Campo de Golf)

La sección identificada como Sección 22 cuenta con un uso definido como Campo de Golf, mismo que a pesar de las modificaciones se conservará, dicha sección cuenta con

una superficie autorizada de **1,206,201.18 m²**, por lo cual disminuirá 239,643.92 m² para quedar con una superficie total de **966,557.27 m²,** tal como se muestra en la **¡Error! No se encuentra el origen de la referencia.**.

Modificaciones con respecto a la Sección 22.

No.	Clave	Sección		Uso	Superficie		Diferencia (m²)
		Plan Maestro 2020	Plan Maestro Mod. 2023		PM 2020 (m²)	Modificación 2023 (m²)	
1	S-22	Sección 22	Sección 22	Campo de Golf	1,206,201.18	966,557.27	-239,643.92
1	**Total**				**1,206,201.18**	**966,557.27**	**-239,643.92**

7. Disminución en la superficie de la Sección 7.

La sección identificada como Sección 7 cuenta con un uso definido como Residencial y/o Comercial, la sección de acuerdo en el PM 2020 cuenta con una superficie de **351,967.74 m²**, mismo que a pesar de las modificaciones se conservará su uso, sin embargo, su superficie disminuirá para quedar con una superficie total de **351,870.43 m²,** tal como se muestra en la **¡Error! No se encuentra el origen de la referencia.**.

Modificaciones con respecto a la Sección 7.

No.	Clave	Sección		Uso	Superficie		Diferencia (m²)
		Plan Maestro 2020	Plan Maestro Mod. 2023		PM 2020 (m²)	Modificación 2023 (m²)	
1	S-7	Sección 7	Sección 7	Residencial y/o Comercial	351,967.74	351,870.43	-97.31
1	**Total**				**351,967.74**	**351,870.43**	**-97.31**

8. La Sección 6-B2 con uso Residencial y/o Comercial desaparece.

La Sección 6-B2, que conforme el PM 2020 cuenta con una superficie de **9,158.99 m²,** comprendiendo un uso Residencial y/o Comercial, dicha sección desaparece a raíz de las diferentes modificaciones que se han propuesto, no obstante, dicha superficie se redistribuye e integra a las secciones distribuidas alrededor.

9. La Sección 26 cambia de uso a Campo de Golf y cambia su nombre a Sección 22-E2A.

La Sección 26 que cuenta con un uso de Área de conservación, y que comprende de una superficie autorizada de **128,522.36 m²**, se cambia de no nombre a la Sección 22-E2A, por lo que el nombre se cambia al igual que su uso, el cual pasa ser de Campo de Golf, por lo que, aumenta para quedar con una superficie de **128,526.37 m²** tal como se muestra en la **¡Error! No se encuentra el origen de la referencia.**.

Modificaciones con respecto a la Sección 26.

No.	Clave	Sección		Superficie		Diferencia (m²)
		Plan Maestro 2020	Plan Maestro Mod. 2023	PM 2020(m²)	Modificación 2023 (m²)	

1	S-26	Sección 26 (Área de conservación)	Sección 22-E2A (Campo de Golf)	128,522.36	128,526.37	4.01
1	**Total**			**128,522.36**	**128,526.37**	**4.01**

10. Creación de la seccione Sección 22-F, 22-La Vista y QA.

Considerando las modificaciones de superficies contemplando que el proyecto sea más sustentable económica y ambientalmente, así como, los cambios que se derivan de la redistribución, se contempla la creación de nuevas áreas denominadas como Sección 26, Sección 22-F y Sección 22-La Vista con uso Residencial y/o Comercial y la Sección QA con uso de Casa Club, la superficie de cada concepto se muestra en la siguiente tabla.

Creación de las Secciones Sección 22-F, 22-La Vista, Sección Q, Sección 26 y sus superficies.

No.	Clave	Sección	Uso	Superficie (m^2)	Superficie (ha)
1	S-22F	Sección 22-F	Residencial y/o Comercial	232,555.81	23.256
2	S-22-V	22-La Vista	Residencial y/o Comercial	4,536.92	0.454
3	S-QA	Sección QA	Casa Club	13,887.97	1.389
4	S-26	Sección 26	Residencial y/o Comercial	198.94	0.020

Es importante considerar que, dichas superficies que comprenderán las nuevas secciones retoman superficies de secciones que se han modificado alrededor.

Derivado de lo anterior, a continuación, se presenta la descripción de las diversas áreas con que contará el proyecto:

- **Secciones 1, 2, 3, 4, 5, 6-A, 6-B1, 6-C, 7, 9, 12, 13, 14, 15, 16, 17, 18-A, 18-B, 19, 22-F, 22-La Vista, 24 y 26. Residencial y/o Comercial.**

El Plan Maestro como uno de sus principales elementos considera la delimitación de 23 secciones (Sección 1, 2, 3, 4, 5, 6-A, 6-B1, 6-C, 7, 9, 12, 13, 14, 15, 16, 17, 18-A, 18-B, 19, 22-F, 22-La Vista, 24 y 26), destinadas para uso determinado como Residencial y/o Comercial, en donde cada una de ellas contara infraestructura, así como acceso a la validad y áreas verdes de uso común. El total de estas secciones ocupará un área total **1,796,962.42 m^2** que corresponde **52.83%** de la superficie total del proyecto.

Siguiente tabla incluye la separación de la superficie de ocupación de cada una de las secciones que formarán parte del uso Residencial y/o Comercial, en donde es posible observar que las Sección 1 y S-26, son las que cuentan con la mayor y menor superficie, respectivamente, con 38.320 y 0.020 ha.

Secciones con uso propuesto Residencial y/o Comercial contempladas en el proyecto.

No.	Clave	Sección	Uso	Superficie (m^2)	Superficie (ha)	%
1	S-1	Sección 1	Residencial y/o Comercial	383,197.86	38.320	11.27
2	S-7	Sección 7	Residencial y/o Comercial	351,870.43	35.187	10.34
3	S-22F	Sección 22-F	Residencial y/o Comercial	232,555.81	23.256	6.84

No.	Clave	Sección	Uso	Superficie (m^2)	Superficie (ha)	%
4	S-19	Sección 19	Residencial y/o Comercial	200,895.25	20.090	5.91
5	S-9	Sección 9	Residencial y/o Comercial	96,568.34	9.657	2.84
6	S-16	Sección 16	Residencial y/o Comercial	89,799.30	8.980	2.64
7	S-18A	Sección 18-A	Residencial y/o Comercial	82,000.00	8.200	2.41
8	S-4	Sección 4	Residencial y/o Comercial	59,398.18	5.940	1.75
9	S-14	Sección 14	Residencial y/o Comercial	52,453.90	5.245	1.54
10	S-13	Sección 13	Residencial y/o Comercial	43,097.94	4.310	1.27
11	S-17	Sección 17	Residencial y/o Comercial	36,165.02	3.617	1.06
12	S-15	Sección 15	Residencial y/o Comercial	31,730.39	3.173	0.93
13	S-2	Sección 2	Residencial y/o Comercial	26,883.00	2.688	0.79
14	S-3	Sección 3	Residencial y/o Comercial	22,384.70	2.238	0.66
15	S-6C	Sección 6-C	Residencial y/o Comercial	18,600.46	1.860	0.55
16	S-5	Sección 5	Residencial y/o Comercial	16,769.64	1.677	0.49
17	S-24	Sección 24	Residencial y/o Comercial	12,718.86	1.272	0.37
18	S-6B1	Sección 6-B1	Residencial y/o Comercial	12,105.25	1.211	0.36
19	S-12	Sección 12	Residencial y/o Comercial	10,400.62	1.040	0.31
20	S-18B	Sección 18-B	Residencial y/o Comercial	7,080.95	0.708	0.21
21	S-6A	Sección 6-A	Residencial y/o Comercial	5,550.68	0.555	0.16
22	S-22-V	Sección 22-La Vista	Residencial y/o Comercial	4,536.92	0.454	0.13
23	S-26	Sección 26	Residencial y/o Comercial	198.94	0.020	0.01
23	**Total**			**1,796,962.42**	**179.696**	**52.83**

- **Secciones S-22 y S-22-E2A. Campo de Golf**

Se contempla la delimitación de las Secciones 22 y 22-E2A en la cual se establecerá un Campo de Golf, con la finalidad de que se puedan llevar a cabo actividades al aire libre en cualquier época del año. Este concepto se desarrollará en una superficie total de **1,095,083.64 m^2** correspondiente al **34.53%** del total del proyecto.

Secciones con uso propuesto Campo de Golf contempladas en el proyecto.

No.	Clave	Sección	Uso	Superficie (m^2)	Superficie (ha)	%
1	S-22	Sección 22	Campo de Golf	966,557.27	96.656	28.41
2	S-22-E2A	Sección 22-E2A	Campo de Golf	128,526.37	12.853	3.78
2	**Total**			**1,095,083.64**	**109.508**	**32.19**

- **Sección S-25, S-27 y S-D. Área de conservación y conservación ecológica**

Se considera la Sección 25 y 27 destinada como Área de Conservación y la Sección D con uso de Conservación Ecológica, para la cual se empleará una superficie total dentro del proyecto de **274,107.07 m^2** que corresponde al **8.06%** del total del mismo.

Secciones con uso propuesto Área de conservación y conservación ecológica contempladas en el proyecto

No.	Clave	Sección	Uso	Superficie (m^2)	Superficie (ha)	%
1	S-25	Sección 25	Área de Conservación	63,893.31	6.389	1.88
2	S-27	Sección 27	Área de Conservación	170,967.43	17.097	5.03
3	S-D	Sección D	Conservación Ecológica	39,246.33	3.925	1.15

3	**Total**	**274,107.07**	**27.411**	**8.06**

Esta sección se ha delimitado con base en sus características topográficas y/o hidrológicas, por lo que, se contempla mantener la vegetación forestal del tipo de Selva baja caducifolia, así como también cuando sea necesario se ejecutarán actividades de revegetación con plantas producto de los rescates de las superficies en las que se llevarán a cabo actividades de remoción de vegetación, con el propósito además de que el proyecto cuente con áreas abiertas para la realización de actividades recreativas como caminatas por senderos, trial de bicicletas y otras acciones de bajo impacto ambiental.

- **Secciones S-E. Vialidades**

Dentro del proyecto se considera el establecimiento de una Vialidad principal de la cual se derivarán todas las demás vialidades internas, es decir, al interior de cada una de las secciones que lo requieran, en donde el principal objetivo será el permitir el desplazamiento por cada una de las áreas contempladas en el PM. La superficie de ocupación incluye las áreas ajardinadas, banquetas, camellones y el alojamiento de infraestructura hidráulica, sanitaria, eléctrica y de telecomunicaciones en el interior de la misma. Dicha vialidad contará con dos carriles de circulación construidos a base de pavimento hidráulico, establecido en una superficie de **116,396.36 m²** que representan el **3.42%** de la superficie total de la sección**.**

- **Secciones S-23 y S-QA. Casa Club**

Se establecerá un área común, en la que se construirá y adaptara una Casa Club (Sección QA y S-23), con el objetivo de que los huéspedes del desarrollo tengan la oportunidad de llevar a cabo actividades recreativas dentro de las diferentes instalaciones internas, entre las cuales se encuentran las siguientes: patio de juegos, teatro griego, área de piscina, centro social, restaurante, club de niños, sala multipropósito, mercado, etc. El presente concepto se establecerá en una superficie de **56,103.50 m²** correspondiente al **1.65%** de la superficie total del proyecto, como se presenta en la siguiente tabla

Secciones con uso propuesto Casa Club contempladas en el proyecto.

No.	Clave	Sección	Uso	Superficie (m²)	Superficie (ha)	%
1	S-23	Sección 23	Casa Club	42,215.53	4.222	1.24
2	S-QA	Sección QA	Casa Club	13,887.97	1.389	0.41
2	**Total**			**56,103.50**	**5.610**	**1.65**

- **Sección S-F y S-20. Área comercial y oficinas de ingreso.**

Dentro de la Sección F y 20, se considera el contempla el acondicionamiento de un área comercial y sus oficinas de ingreso, destinadas y establecidas de manera que las personas puedan desarrollar actividades recreativas. Este concepto se pretende llevar a cabo en una superficie de **19,107.78 m²** que corresponde al **0.56%** de la superficie total del proyecto.

Secciones con uso propuesto Área Comercial contempladas en el proyecto.

No.	Clave	Sección	Uso	Superficie (m^2)	Superficie (ha)	%
1	S-F	Sección F	Área Comercial	15,185.63	1.519	0.45
1	S-20	Sección 20	Área Comercial (Oficinas de ingreso)	3,922.15	0.392	0.12
2	**Total**			**19,107.78**	**1.91**	**0.56**

- **Secciones S-A. Área verde y Planta de bombeo**

Dentro de la Sección A, se considera el contempla el acondicionamiento de un área de uso común y áreas verdes, destinadas y establecidas de manera que las personas puedan desarrollar actividades recreativas al aire libre. De igual manera, se establecerá una planta de bombeo para cubrir las de necesidades de agua hacia los propietarios de los lotes del área Residencial. Este concepto ocupará una superficie de **19,097.83 m^2**, correspondientes al **0.56%** de la superficie total del proyecto.

- **Sección S-21. Área de Mantenimiento**

Se prevé el establecimiento de un Área de Mantenimiento en la Sección S-21, propuesta de manera estratégica con el objeto de que mediante su diseño se cuente con instalaciones y servicios destinados a cubrir las necesidades de mantenimiento, seguridad y comodidad de los propietarios de los lotes al interior de cada una de las secciones que contempla el PM, dichas instalaciones consisten principalmente en bodegas y/o almacenes, estacionamientos y sitios de disposición de residuos. Este concepto se pretende llevar a cabo en una superficie de **10,966.00 m^2** que corresponde al **0.32%** de la superficie total del proyecto.

- **Sección S-B. Tanque de Agua**

Se prevé el establecimiento de un Tanque de Agua en la Sección S-B, propuesta de manera estratégica con el objeto de que mediante su diseño se cuente con instalaciones y servicios destinados a cubrir las necesidades de agua, para los propietarios de los lotes al interior de cada una de las secciones que contempla el PM, dichas instalaciones consisten principalmente en cuarto de máquinas, almacenes, estacionamientos y sitios de disposición de residuos. Este concepto se pretende llevar a cabo en una superficie de **10,966.00 m^2** que corresponde al **0.32%** de la superficie total del proyecto.

- **Secciones S-C. Planta de tratamiento**

El PM cuenta con una sección denominada como Sección S-C, con uso de Planta de tratamiento autorizada en una superficie de **3,044.31 m^2** que corresponde al **0.09%** de la superficie total del proyecto. En donde se cuenta con una Planta para el tratamiento de aguas residuales emanadas del proyecto, esta sección no tendrá modificaciones en superficie, únicamente en la capacidad de operación, considerando que actualmente cuenta con una capacidad de tratamiento de 1.25 l/s y considerando que se contempla la adiciones de secciones con un uso de suelo residencial y/o comercial, se generará un aumento en la generación de agua residuales, por lo que será necesaria la ampliación de la capacidad actual, pretendiendo un incremento en 1.25 l/s adicionales, con la finalidad

de que cuente con una capacidad total de 2.5 l/s y satisfaga el tratamiento de las aguas residuales del proyecto.

Plan maestro con las modificaciones solicitadas

De esta manera descritos los conceptos y sus nuevas áreas, a continuación, se presenta el Plan Maestro con la propuesta de modificaciones solicitadas del proyecto **"DT y CG Querencia".**

Plan maestro del proyecto con la propuesta de modificaciones solicitadas.

No.	Clave	Sección	Uso	Superficie (m^2)	Superficie (ha)	%
1	S-A	Sección A	Área Verde y Planta de Bombeo	19,097.83	1.910	0.56
2	S-B	Sección B	Tanque de Agua	10,742.38	1.074	0.32
3	S-C	Sección C	Planta de Tratamiento	3,044.31	0.304	0.09
4	S-D	Sección D	Conservación Ecológica	39,246.33	3.925	1.15
5	S-E	Sección E	Vialidades	116,396.36	11.640	3.42
6	S-F	Sección F	Área Comercial	15,185.63	1.519	0.45
7	S-1	Sección 1	Residencial y/o Comercial	383,197.86	38.320	11.27
8	S-2	Sección 2	Residencial y/o Comercial	26,883.00	2.688	0.79
9	S-3	Sección 3	Residencial y/o Comercial	22,384.70	2.238	0.66
10	S-4	Sección 4	Residencial y/o Comercial	59,398.18	5.940	1.75
11	S-5	Sección 5	Residencial y/o Comercial	16,769.64	1.677	0.49
12	S-6A	Sección 6-A	Residencial y/o Comercial	5,550.68	0.555	0.16
13	S-6B1	Sección 6-B1	Residencial y/o Comercial	12,105.25	1.211	0.36
14	S-6C	Sección 6-C	Residencial y/o Comercial	18,600.46	1.860	0.55
15	S-7	Sección 7	Residencial y/o Comercial	351,870.43	35.187	10.34
16	S-9	Sección 9	Residencial y/o Comercial	96,568.34	9.657	2.84
17	S-12	Sección 12	Residencial y/o Comercial	10,400.62	1.040	0.31
18	S-13	Sección 13	Residencial y/o Comercial	43,097.94	4.310	1.27
19	S-14	Sección 14	Residencial y/o Comercial	52,453.90	5.245	1.54
20	S-15	Sección 15	Residencial y/o Comercial	31,730.39	3.173	0.93
21	S-16	Sección 16	Residencial y/o Comercial	89,799.30	8.980	2.64
22	S-17	Sección 17	Residencial y/o Comercial	36,165.02	3.617	1.06
23	S-18A	Sección 18-A	Residencial y/o Comercial	82,000.00	8.200	2.41
24	S-18B	Sección 18-B	Residencial y/o Comercial	7,080.95	0.708	0.21
25	S-19	Sección 19	Residencial y/o Comercial	200,895.25	20.090	5.91
26	S-20	Sección 20	Área Comercial (Oficinas de ingreso)	3,922.15	0.392	0.12
27	S-21	Sección 21	Área de Mantenimiento	10,966.00	1.097	0.32
28	S-22	Sección 22	Campo de Golf	966,557.27	96.656	28.41
29	S-22-E2A	Sección 22-E2A	Campo de Golf	128,526.37	12.853	3.78
30	S-22F	Sección 22-F	Residencial y/o Comercial	232,555.81	23.256	6.84
31	S-22-V	Sección 22-La Vista	Residencial y/o Comercial	4,536.92	0.454	0.13
32	S-23	Sección 23	Casa Club	42,215.53	4.222	1.24
33	S-24	Sección 24	Residencial y/o Comercial	12,718.86	1.272	0.37
34	S-25	Sección 25	Área de Conservación	63,893.31	6.389	1.88
35	S-26	Sección 26	Residencial y/o Comercial	198.94	0.020	0.01
36	S-QA	Sección QA	Casa Club	13,887.97	1.389	0.41
37	S-27	Sección 27	Área de Conservación	170,967.43	17.097	5.03
37	**Total**			**3,401,611.28**	**340.161**	**100.00**

4. Que los elementos adicionales citados se desplantarán dentro del polígono del predio autorizado por lo que no requerirá de superficie adicional.

5. Considerando lo anterior y debido a que las obras del proyecto hacen referencia a elementos en el interior del predio autorizado, le informo que aunque se encuentra dentro de los supuestos previstos por el artículo 5° A, fracción XII, O, Q y R, del RLGEEPAMEIA, en relación a las obras que requieren previamente la autorización de esta Secretaría en materia de impacto ambiental.

6. Que dentro de la información adjunta presentada establece que dará seguimiento ambiental durante el desarrollo del proyecto con medidas de control, mitigación y protección ambiental para evitar efectos negativos al ambiente.

7. Por lo anteriormente expuesto, esta ORSEMARNATBCS

RESUELVE:

PRIMERO. SE TIENE POR ATENDIDO el trámite SEMARNAT-04-008 *Modificaciones de la obra, actividad o plazos y términos establecidos a proyectos autorizados en materia de impacto ambiental* para realizar las modificaciones al proyecto **"DESARROLLO TURÍSTICO Y CAMPO DE GOLF QUERENCIA"**, el cual consiste en la modificación total de la propiedad del predio y la *modificación al Plan Maestro* el cual consiste en las fusiones de algunos conceptos conforme a lo autorizado, modificación de los nombres y aumento y disminución de la superficies de algunos de los conceptos que contempla el desarrollo turístico.

SEGUNDO. SE AUTORIZA LA MODIFICACIÓN DEL TÉRMINO PRIMERO de la Autorización Condicionada en Materia de Impacto Ambiental emitida mediante OFICIO SEMARNAT-BCS.02.01.IA.260/15 de fecha 27 de abril 2015 y posteriores modificaciones mediante los oficios SEMARNAT-BCS.02.01.IA.086/19 de fecha 22 de enero de 2019, SEMARNAT-BCS.02.01.IA.437/19, de fecha 19 de junio de 2019 y SEMARNAT-BCS.02.01.IA.468/20, de fecha 26 de noviembre de 2020, que incluirá los siguientes elementos al proyecto y la modificación total del Plan Maestro y con base en lo descrito en el CONSIDERANDO 3 correspondiente.

TERCERO. Se deberán ejecutar y aplicar las medidas preventivas y de mitigación propuestas por la promovente en la MIA-P del proyecto, así como las condicionantes establecidas en las Resoluciones mediante los oficios OFICIO SEMARNAT-BCS.02.01.IA.260/15, de fecha 27 de abril 2015 y posteriores modificaciones mediante los oficios SEMARNAT-BCS.02.01.IA.086/19 de fecha 22 de enero de 2019, SEMARNAT-BCS.02.01.IA.437/19 de fecha 19 de junio de 2019 y SEMARNAT-BCS.02.01.IA.468/20 de fecha 26 de noviembre de 2020.

8. TERCERO. Considerando las modificaciones que se pretenden realizar al proyecto y conforme a lo establecido en el artículo 28 fracción III del RLGEEPAMEIA, las condicionantes adicionales siguientes son de carácter obligatorio:

- ✓ Los residuos sólidos urbanos y de manejo especial generados durante todas las

etapas deberán ser dispuestos en los sitios indicados por la autoridad local competente.

- ✓ La promovente deberá mantener un estricto control de los residuos sanitarios en todas las etapas del proyecto y contar con los procedimientos y equipo adecuados para su disposición final.
- ✓ Los materiales pétreos que se requieran para la edificación de las obras, deberán obtenerse de los bancos de materiales o casas de materiales autorizados por el Gobierno del Estado de Baja California Sur y conservar los originales de las facturas de compra y de los concesionarios por la Comisión Nacional del Agua.
- ✓ Al término de la construcción de las obras, la promovente deberá realizar la limpieza de los sitios y áreas aledañas.
- ✓ La promovente deberá realizar las actividades autorizadas mediante el presente Resolutivo de tal forma que no se interrumpan los corredores biológicos terrestres, debiendo tomar las providencias necesarias para facilitar el libre tránsito de la fauna local.
- ✓ La promovente deberá informar con 15 días de anticipación del inicio de obras y actividades del proyecto que se autoriza mediante el presente documento a la PROFEPABCS y adjuntando copia a esta ORSEMARNATBCS.
- ✓ Se prohíbe a la promovente verter hidrocarburos en el suelo, drenaje y cuerpos de agua en todas las etapas del proyecto incluyendo su operación, así como realizar actividades de mantenimiento de la maquinaria tales como cambio de lubricantes gastados en el sitio donde se pretende llevar a cabo el proyecto motivo del presente Resolutivo.

CUARTO. El presente resolutivo se refiere únicamente a los aspectos ambientales de las obras descritas anteriormente fin de promover el desarrollo sustentable en la comunidad y ecosistema colindante. 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 esta Secretaría, las autoridades Federales, Estatales o Municipales, ante la eventualidad de que la promovente, no pudiera demostrarlo en su oportunidad.

QUINTO. 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 exentadas de la presentación de Manifestación de Impacto Ambiental mediante la presente Resolución. Queda bajo la más estricta responsabilidad de la promovente 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 SEMARNAT y/o a otras autoridades Federales, Estatales o Municipales.

SEXTO. La presente resolución se emite en apego al principio de buena fe al que se refiere el artículo 13 de la Ley Federal de Procedimiento Administrativo, tomando por verídica la información anexa al escrito de ingreso, en caso de existir falsedad de la información, la promovente se hará acreedor a las penas en que incurre quien se conduzca con falsedad de conformidad con lo dispuesto en el artículo 420 Quater del

Código Penal Federal, referente a los delitos contra la gestión ambiental.

SÉPTIMO. Queda bajo su más estricta responsabilidad la validez de los contratos civiles, mercantiles o laborales que se hayan firmado para la legal operación de esta autorización, así como su cumplimiento y consecuencias legales que corresponda aplicar a la Secretaría de Medio Ambiente y Recursos Naturales y/o a otras autoridades Federales, Estatales o Municipales.

OCTAVO. NOTIFÍQUESE PERSONALMENTE el presente proveído a la C. Francisco Roberto Parra Carriedo en su carácter de Representante Legal de la razón social QUERENCIA REAL ESTATE, S. DE R. L. DE C. V. promovente del proyecto y hágasele saber que los autos del presente expediente podrán ser consultados en las oficinas de esta ORSEMARNATBCS, sito en Melchor Ocampo # 1045, Colonia Centro, La Paz, Baja California Sur, de conformidad con los artículos 35, de la Ley Federal de Procedimiento Administrativo.

En su caso notifíquese a su autorizado para recibir notificaciones a los C. Ismael Arámbula García, Yeriley Hernández Garnica y Eber Abihud Rodríguez Flores. Al teléfono [redacted]

Así lo resolvió y firma

ATENTAMENTE
SUBDELEGADO DE GESTIÓN PARA LA PROTECCIÓN AMBIENTAL Y RECURSOS NATURALES ENCARGADO DE LA OFICINA DE REPRESENTACIÓN DE SEMARNAT EN B. C. S.

MEDIO AMBIENTE
SECRETARÍA DE MEDIO AMBIENTE Y RECURSOS NATURALES

M. EN C. RAÚL RODRÍGUEZ QUINTANA
"Con fundamento en lo dispuesto en los artículos 6 fracción XVI; 32, 33, 34, 35 y 81 del Reglamento Interior de la Secretaría de Medio Ambiente y Recursos Naturales, en suplencia por ausencia definitiva del Titular de la Oficina de Representación de la SEMARNAT en el Estado de Baja California Sur, previa designación, firma el C. Raúl Rodríguez Quintana, Subdelegado de Gestión para la Protección Ambiental y Recursos Naturales."

RRQ/MAMV/JMS/locr-pkaa

C. c. e. p - Mtro. Román Hernández Martínez. Titular de la Unidad Coordinadora de Oficinas de Representación y Gestión Territorial (UCORGT).
C. c. e. p. - Mtro. Alejandro Pérez Hernández. Director General de Impacto y Riesgo Ambiental, SEMARNAT.
C. c. e. p. - Dra. Andrea Marcela Geiger Villalpando. Encargada del Despacho de la Oficina de Representación de Protección Ambiental de la Procuraduría Federal de Protección Al Ambiente en el Estado de Baja California Sur.
C. c. p. - Expediente