



- I. **Unidad administrativa:** Oficina de Representación de la SEMARNAT en Baja California Sur.
- II. **Identificación:** 03/DG-0054/06/24 - 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 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"



- VI. **Fecha y número del acta de sesión:** ACTA_23_2024_SIPOT_3T_2024_FXXVII en la sesión celebrada el 16 de octubre del 2024.

Disponible para su consulta en:

http://dsiappsdev.semarnat.gob.mx/inai/XXXIX/2024/SIPOT/ACTA_23_2024_SIPOT_3T_2024_FXXVII



MEDIO AMBIENTE

SECRETARÍA DE MEDIO AMBIENTE Y RECURSOS NATURALES

100 10-24 Ennio programen
obtidos Firma



2024
Felipe Carrillo
PUERTO

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

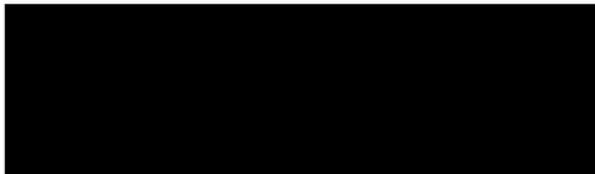
OFICIO ORE.SEMARNAT-BCS.01366/24

Bitácora: 03/DG-0054/06/24

La Paz, Baja California Sur, a 09 de julio de 2024.

**SAN JOSÉ PACÍFICA REAL ESTATE, S. DE R.L. DE C.V.
POR CONDUCTO DE SU REPRESENTANTE LEGAL
C. FEDERICO JULIO GAXIOLA DE HARO**

Recibi Original
11 / Jul / 24
Juan Carlos Acosta Acosta



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 06 de octubre de 2023 y mediante el cual solicita modificación a la obra para el proyecto denominado **"DESARROLLO INMOBILIARIO Y CAMPO DE GOLF: SAN JOSÉ PACÍFICA"** localizado a 8.5 km al oeste centro turístico de Cabo San Lucas, Municipio de Los Cabos, B. C. S. en favor de **SAN JOSÉ PACÍFICA REAL ESTATE, S. DE R.L. DE C.V.** en calidad de promovente y

RESULTANDO:

I. El proyecto original fue Autorizado de Manera Condicionada mediante OFICIO SEMARNAT-BCS.02.01.IA.067/13, de fecha 26 de febrero 2013 y posteriores modificaciones mediante los oficios OFICIO SEMARNAT-BCS.02.01.IA.552/17, de fecha 17 de agosto 2017, OFICIO SEMARNAT-BCS.02.01.IA.094/20, de fecha 06 de marzo 2020,

"DESARROLLO INMOBILIARIO Y CAMPO DE GOLF: SAN JOSÉ PACÍFICA"
SAN JOSÉ PACÍFICA REAL ESTATE, S. DE R.L. DE C.V.

Página 1 de 20

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



Handwritten signature



OFICIO SEMARNAT-BCS.02.01.IA.320/21 de fecha 14 de mayo 2021 y oficio N° ORE.SEMARNAT-BCS.01606/2023, de fecha 06 de noviembre de 2023.

II. Que con fecha 10 de junio de 2014, fue sometido a evaluación ante esta ORESEMARNATBCS, la Modificación a Proyectos Autorizados en Materia de Impacto Ambiental, para el proyecto denominado "DESARROLLO INMOBILIARIO Y CAMPO DE GOLF: SAN JOSE PACIFICA" promovido por la empresa SAN JOSE PACIFICA REAL ESTATE, S. DE R.L. DE C.V., al cual se le asignó el número de Bitácora 03/DG-0054/06/24.

III. Que con fecha el 26 de febrero de 2013, se obtuvo la autorización condicionada en Materia de Impacto Ambiental de la MIA-P Sin Riesgo, para el proyecto mediante oficio No. SEMARNAT-BCS.02.01.IA.067/13.

IV. Que con fecha 10 de junio de 2024, esta ORESEMARNATBCS recibió el trámite SEMARNAT-04-008 *Modificación de la obra, actividad o plazos y términos establecidos a proyectos autorizados en materia de impacto ambiental*, en el que se ingresó manifestaciones y anexos, registrado con numero de Bitácora: 03/DG-0054/06/24.

V. Que las obras autorizadas en el RESUELVE SEGUNDO del oficio N° ORE.SEMARNAT-BCS.01606/2023, de fecha 06 de noviembre de 2023, consisten en lo siguiente:

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.067/13 de fecha 26 de febrero 2013 y OFICIO SEMARNAT-BCS.02.01.IA.320/21 de fecha 14 de mayo 2021 que incluirá los siguientes elementos al proyecto y la modificación total del Plan Maestro:

Modificación total de la propiedad del predio de 3,474,327.80 m² a 3,400,376.05 m².

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.

Todos estos conceptos se engloban en el Nuevo Plan Maestro del proyecto "DESARROLLO INMOBILIARIO Y CAMPO DE GOLF: SAN JOSÉ PACÍFICA".





Las modificaciones se describen a continuación, las cuales quedaran como el Nuevo Plan Maestro 2023.

1. Los conceptos Residencial, cambian de nombre a Residencial Alto-condominal, medio y bajo.

De acuerdo con las modificaciones, se conserva el concepto denominado Residencial, y este a su vez se clasifica de acuerdo con su tipo de residencia: Residencial Alto-Condóminal, su superficie disminuye a 203,776.47 m², Residencial Medio su superficie aumenta 800,444.39 m² y Residencial Bajo su superficie disminuye a 96,000.77 m², tal como se indica en la Tabla.

Modificaciones con respecto al área Residencial.

No	Clave	Plan Maestro 2021	Plan Maestro Mod. 2023	Uso	Superficie		Diferencia (m ²)
					PM 2021 (m ²)	Modificación 2023 (m ²)	
1	TR-3	Densidad alta	Residencial Alto-Condóminal	Residencial	214,131.82	203,776.47	-10,355.35
2	TR-2	Densidad media	Residencial Medio		763,255.54	800,444.39	37,188.85
3	TR-1	Densidad baja	Residencial Bajo		124,576.53	96,000.77	-28,575.77
3		Total			1,101,963.89	1,100,221.62	-1,742.28

2. El concepto Campo de Golf cambia de nombre a Campo de Golf y áreas complementarias.

Se modifica el diseño del Campo de golf; por lo que, el concepto cambia de nombre a Campo de golf y áreas complementarias, mismas que, se redistribuirán en: Campo, Mantenimiento y Lagos; quedando una superficie total de 842,216.42 m², tal como se muestra en la Tabla.

Como se mencionó en el párrafo anterior, con la presente solicitud de modificación, el concepto Lagos cambia su ubicación y pasa formar parte dentro de las áreas del Campo de golf.

Modificaciones con respecto al Campo de Golf.

No.	Clave	Plan Maestro 2021	Plan Maestro Mod. 2023	Superficie		Diferencia (m ²)
				PM 2021 (m ²)	Modificación 2023 (m ²)	
1	CG	Campo	Campo de Golf y áreas complementarias	536,850.289	488,160.27	8,2487.86
					20,708.10	
				296,878.27	5,500.00	



No.	Clave	Plan Maestro 2021	Plan Maestro Mod. 2023	Superficie		Diferencia (m ²)
				PM 2021 (m ²)	Modificación 2023 (m ²)	
		Preservación			327,848.05	
1		Total		833,728.56	842,216.42	8,487.86

3. El concepto Lagos desaparece y pasa a formar parte del concepto Campo de Golf. Ante la última modificación, se presentó el concepto Lagos, el cual cuenta con una superficie autorizada de 25,198.29 m², sin embargo, el uso no se modifica, solo cambia de ubicación para pasar a formar parte dentro de las áreas complementarias del Campo de Golf, por lo tanto, este concepto desaparece como nombre en la presente solicitud de modificación del Plan maestro.

4. El concepto Áreas de preservación cambio de nombre a Arroyo (Preservación). De acuerdo a la última modificación, se presentó un concepto llamado Área de preservación, el cual cuenta con una superficie autorizada de 423,110.76 m², sin embargo, el uso no se modifica, solo se cambia el nombre del concepto a Arroyo (Preservación). Las modificaciones se deben principalmente a la redistribución de algunas secciones del PM, tal como se indica en la Tabla.

Modificaciones con respecto a las áreas de preservación.

No	Clave	Plan Maestro 2021	Plan Maestro Mod. 2023	Uso	Superficie	
					PM 2021 (m ²)	Modificación 2023 (m ²)
1	AP	Áreas de preservación	Arroyo (preservación)	Preservación	474,804.67	423,110.76
TOTAL					474,804.67	423,110.76

5. El concepto Protección de Dunas desaparece como tal y pasa a ser un subconcepto dentro de Lotes Frente al Mar A-E. El concepto Protección de Dunas de acuerdo con lo autorizado del PM 2021, cuenta con una superficie de 253,474.20 m², no obstante, con las modificaciones el uso no cambia, se sigue contemplando como área de protección de dunas. Estos cambios son debido a la rectificación de la superficie de la propiedad del proyecto y ajustándose a los lineamiento de la Certificación N° 399-IX-2007 emitido por el H. IX Ayuntamiento de Los Cabos, el cual indica, que deberá mantener una franja de 100 m de estricta protección, medida a partir de la Zona Federal Marítima Terrestre y una segunda franja de amortiguamiento con una ancho mínimo de 40 m,



por lo que, se tendrá un total de 140 m de ancho de protección; este subconcepto tendrá superficie de protección dentro del PM y fuera del mismo, por lo cual se dividirá en dos diferentes polígonos: dentro del PM se contará con una superficie de 169,203.34 m², y fuera del PM se contará con una superficie de protección de dunas de 60,668.61 m², dando una superficie total de 229,871.95 m², tal como se indica en la Tabla. Cabe mencionar que Protección de Dunas pasa a ser un subconcepto dentro de la superficie privativa de los Lotes frente al mar A-E, sin embargo, su uso seguirá siendo el mismo.

Modificaciones con respecto a la Protección de Dunas.

No	Clave	Plan Maestro 2021	Plan Maestro Mod. 2023	Superficie	
				PM 2021 (m ²)	Modificación 2023 (m ²)
1	PD-1	Protección de dunas	Área de protección duna	253,474.20	Dentro del AP
					169,203.34
					Fuera del AP
					61,133.19
Total				253,474.20	230,336.53

6. Se modifican la superficie de los Lotes A, B, C, D y E (Turístico hotelero) y cambia a Lotes frente al mar A-E. Lotes A, B, C, D y E (Turístico hotelero), cuenta con una superficie autorizada de 419,715.72 m², los cuales, para las modificaciones planteadas, cambian de nombre a Lotes frente al mar A-E, y se redistribuyen en dos subconceptos denominados como: Área desarrollable y Área de protección de dunas, quedando una superficie total de 635,097.17 m².

Modificaciones con respecto a los Lotes frente al Mar (A-E).

No	Clave	Plan Maestro 2021	Plan Maestro Mod. 2023	Uso	Superficie	
					PM 2021 (m ²)	Modificación 2023 (m ²)
1	TH	Lotes A, B, C y D (Turístico hotelero)	Área de protección duna	Hotel turístico	419,715.72	169,203.34
			Área desarrollable			465,893.83
Total					419,715.72	635,097.17

Handwritten signature



7. Aumento en la superficie de las vialidades y cambia a Carreteras, camellones y avenidas. El concepto identificado como Vialidades cuenta con una superficie autorizada de 165,747.44 m², mismo que a pesar de las modificaciones conservará su uso, solo se cambia el nombre a Carreteras, camellones y avenidas, por lo que, aumenta para quedar con una superficie total de 191,585.45 m², tal como se muestra en la Tabla.

Modificaciones con respecto a las vialidades.

No	Clave	Plan Maestro 2021	Plan Maestro Mod. 2023	Uso	Superficie		Diferencia (m ²)
					PM 2021 (m ²)	Modificación 2023 (m ²)	
1	VI-1	Vialidades	Carreteras, camellones y avenidas	Vialidades	165,747.44	191,585.45	25,838.01
Total					165,747.44	191,585.45	25,838.01

8. Disminución del centro comunitario. El centro comunitario, que conforme el Plan Maestro del 2021 cuenta con una superficie autorizada de 64,378.59 m², debido a la redistribución de las demás áreas, su superficie disminuye a 62,686.38 m². Tal como se muestra en la siguiente tabla.

Modificaciones con respecto al centro comunitario.

No	Clave	Plan Maestro 2021	Plan Maestro Mod. 2023	Uso	Superficie		Diferencia (m ²)
					PM 2021 (m ²)	Modificación 2023 (m ²)	
1	CC	Centro comunitario	Centro comunitario	Centro comunitario	64,378.59	62,686.38	-1,692.21
Total					64,378.59	62,686.38	-1,692.21

El área comercial disminuye su superficie y cambia de nombre a Comercial. El área comercial, que conforme el Plan Maestro de 2021 cuenta con una superficie autorizada de 47,132.65 m², disminuye una superficie de 481.20 m², para quedar con una superficie total de 46,651.45 m², otra de las modificaciones, es un cambio de nombre para identificarse como Comercial; tal como se indica en la siguiente tabla.



Modificaciones con respecto a la Área comercial.

No	Clave	Plan Maestro 2021	Plan Maestro Mod. 2023	Uso	Superficie		Diferencia (m ²)
					PM 2021 (m ²)	Modificación 2023 (m ²)	
1	AC	Área comercial	Comercial	Zona Comercial	47,132.65	46,651.45	-481.20
Total					47,132.65	46,651.45	-481.20

10. Se ajusta la superficie de servidumbre conforme a escrituras. La superficie identificada como Servidumbre cuenta con una superficie autorizada de 46,814.50 m², misma que a pesar de las modificaciones conservará su uso, su superficie disminuye para quedar en un total de 46,801.56 m², la cual, queda en concordancia con la Escritura mil novecientos cinco, Volumen setenta y nueve, emitida en el Municipio de Los Cabos de fecha 21 de Julio de 2006, escritura en la que se establece que dicha área es exclusiva de servidumbre, tal como se muestra en la Tabla.

Modificaciones con respecto a la Servidumbre.

No.	Clave	Servidumbre		Superficie		Diferencia (m ²)
		Plan Maestro 2021	Plan Maestro Mod. 2023	PM 2021 (m ²)	Modificación 2023 (m ²)	
1	SER-1	Servidumbre	Servidumbre	46,814.50	46,801.56	-12.95
Total				46,814.50	46,801.56	-12.95

11. Unión de los conceptos: Área de mantenimiento general, Planta de tratamiento de aguas residuales, Comisariato, Mantenimiento del campo de golf y Planta desaladora, para llamarse Instalaciones de apoyo. Para mejor control de las diferentes áreas que brindarán los servicios dentro del desarrollo, los conceptos: Área de mantenimiento general, Planta de tratamiento de aguas residuales, Comisariato, Mantenimiento del campo de golf y Planta desaladora, que en conjunto tienen una superficie autorizada de 39,589.31 m², se integran en un nuevo concepto denominado Instalaciones de apoyo, a su vez la superficie en conjunto aumenta para quedar en 42,602.82 m², tal como se muestra en la Tabla.

Modificaciones con respecto a las instalaciones de apoyo.

No	Clave	Sección		Superficie		Diferencia (m ²)
		Plan Maestro 2021	Plan Maestro Mod. 2023	PM 2021 (m ²)	Modificación 2023 (m ²)	



MEDIO AMBIENTE

SECRETARÍA DE MEDIO AMBIENTE Y RECURSOS NATURALES



2024
Felipe Carrillo
PUERTO
SECRETARÍA DE MEDIO AMBIENTE Y RECURSOS NATURALES

1	AMG-1	Área de mantenimiento general	Instalaciones de apoyo	13,516.66	42,602.82	3,013.51
2	PTAR-1	Planta de tratamiento de aguas residuales		10,053.72		
3	COM-1	Comisariato		8,061.35		
4	MCG-1	Mantenimiento del campo de golf		5,957.58		
5	DP-1	Planta desaladora		2,000.00		
Total				39,589.31	42,602.82	3,013.51

12. Se aumentó la superficie de Donación y libre acceso a la playa y se cambia el nombre a Estacionamiento y libre acceso a la playa. La superficie identificada como Donación y libre acceso a la playa cuenta con una superficie autorizada de 1,780.00 m², misma que a pesar de las modificaciones conservará su uso, solo se cambió el nombre a Estacionamiento y libre acceso a la playa, incorporando un acceso a la playa de 12.00 metros, por lo que, aumenta su superficie para quedar en 9,402.64 m², todo lo anterior, de acuerdo con el Oficio No. US/034/PU/2023 de Autorización del Uso de suelo del Plan Maestro emitido por H.XIV Ayuntamiento del Municipio de Los Cabos, tal como se muestra en la Tabla.

Modificaciones con respecto a la Donación y libre acceso a la playa.

No	Clave	Plan Maestro 2021	Plan Maestro Mod. 2023	Superficie		Diferencia (m ²)
				PM 2021 (m ²)	Modificación 2023 (m ²)	
1	DLAP-1	Donación y libre acceso a playa	Estacionamiento y libre acceso a playa	1,780.00	9,402.64	7,622.64
Total				1,780.00	9,402.64	7,622.64

En la siguiente tabla se muestran las nuevas dosificaciones de las superficies comparándolas con las previamente autorizadas en el OFICIO SEMARNAT-BCS.02.01.IA.320/21, del 14 de mayo de 2021:

No	Concepto conforme a lo autorizado mediante oficio N° SEMARNAT-BCS	Concepto conforme a las modificaciones solicitadas 2023	Superficies conforme a lo autorizado por	Superficies conforme a las modificaciones

"DESARROLLO INMOBILIARIO Y CAMPO DE GOLF, SAN JOSÉ PACÍFICA"

SAN JOSÉ PACÍFICA REAL ESTATE, S. DE R.L. DE C.V.

Página 2 de 26

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





MEDIO AMBIENTE

SECRETARÍA DE MEDIO AMBIENTE Y RECURSOS NATURALES



2024
Felipe Carrillo
PUERTO

				SEMARNAT (m ²)	solicitadas (m ²)	
1	Residencial	Densidad alta	Residencial	Residencial Alto-Condóminal	214,131.82	203,776.47
		Densidad media		Residencial Medio	763,255.54	800,444.39
		Densidad baja		Residencial Bajo	124,576.53	96,000.77
1	Subtotal			1,101,963.89	1,100,221.62	
2	Campo de golf	Campo	Campo de golf y áreas complementarias	536,850.29	842,216.42	
		Preservación		296,878.27		
1	Subtotal			833,728.56	842,216.42	
3	Áreas de preservación		Arroyo (Preservación)	474,804.67	423,110.76	
4	Protección de dunas		Lotes frente al mar A-E	Área de protección duna	253,474.20	169,203.34
5	Lotes A, B, C, D y E (Turístico hotelero)			Área desarrollable	419,715.72	465,893.83
6	Vialidades		Carreteras, camellones y avenidas		165,747.44	191,585.45
7	Centro comunitario		Centro comunitario		64,378.59	62,686.38
8	Área comercial		Comercial		47,132.65	46,651.45
9	Servidumbre		Servidumbre		46,814.50	46,801.56
10	Lago				25,198.29	0.00
11	Área de mantenimiento general		Instalaciones de apoyo	13,516.66	42,602.64	
12	Planta de tratamiento de aguas residuales			10,053.72		
13	Comisariato			8,061.35		
14	Mantenimiento del campo de golf			5,957.58		
15	Planta desaladora			2,000.00		
16	Donación y libre acceso a playa		Estacionamiento y libre acceso a playa		1,780.00	9,402.64
15	Subtotal			1,538,635.35	1,457,938.02	
16	Total			3,474,327.80	3,400,376.05	

"DESARROLLO INMOBILIARIO Y CAMPO DE GOLF: SAN JOSÉ PACÍFICA"
SAN JOSÉ PACÍFICA REAL ESTATE, S. DE R.L. DE C.V.

Página 9 de 20

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/samarnat

Pg 9



De manera que, derivado de las modificaciones realizadas, la descripción específica del PM queda de la siguiente manera:

El proyecto "DESARROLLO INMOBILIARIO Y CAMPO DE GOLF: SAN JOSÉ PACÍFICA" se trata de la construcción y operación de un desarrollo inmobiliario turístico-residencial y un campo de golf, en una superficie total de 3,400,376.05 m², cuyo cuadro de construcción de las coordenadas en UTM del área del proyecto se presenta en la siguiente tabla:

CUADRO DE CONSTRUCCIÓN					
DESARROLLO INMOBILIARIO Y CAMPO DE GOLF: SAN JOSÉ PACÍFICA					
COORDENADAS UTM, Z12N, WGS84					
Vértice	X	Y	Vértice	X	Y
1	602420.631	2534385.72	9	603217.359	2531529.19
2	603553.277	2533936.32	10	602727.106	2531871.75
3	603870.398	2533810.49	11	602634.029	2531927.28
4	603389.521	2531875.87	12	602288.02	2532152.88
5	603281.775	2531927.35	13	602178.374	2532226.28
6	603238.675	2531837.1	14	602015.729	2532348.07
7	603383.413	2531768	15	601953.728	2532401.07
8	603307.856	2531461.4	Superficie: 3,400,376.05 m ²		

VI. Que es de su interés la modificación de términos establecidos en el RESULTANDO SEGUNDO antes descrito 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 primer párrafo fracciones VII y IX, 30 párrafo primero, 34, 35 párrafos primero, segundo, tercero y cuarto fracción II de la LGEEPA; 2°, 4° fracción I, 5° incisos O y Q, 6o, 9°, 10° fracción II, 12, 17, 21, 22, 37, 38, 44, 45 fracción II, 47, 57, de su RLGEOPAMEIA esta Oficina de Representación de la SEMARNAT en BCS 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 6°- 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 5°, 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 con dicha modificación solicitada no aumenta la superficie del predio para el proyecto autorizado toda vez que las obras se realizarán al interior del predio y que consisten en:

- Las modificaciones al proyecto, se pretenden realizar al interior de los lotes que conforman el concepto identificado como **Lotes frente al mar (A-E), específicamente en el Lote D y E.**
 - Para el Lote D, consistirá en **el rediseño de los elementos con los que se pretende contar** al interior de dicho lote, con el fin de satisfacer las necesidades de sus clientes brindándoles un mejor servicio, cabe mencionar que, su superficie autorizada se mantiene.
 - Para el Lote E, consiste en **detallar las características de construcción de los elementos** que considera el mismo lote; cabe destacar que su superficie autorizada se mantiene.
- Los conceptos: **Residencial (Residencial Alto - Condominal, Residencial Medio y Residencial Bajo), Centro Comunitario, Comercial, Campo de Golf y áreas complementarias, Instalaciones de apoyo, Servidumbre, Estacionamiento y libre acceso, Arroyo (Preservación), Carreteras, camellones y avenidas,** no sufrirán cambios a raíz de las modificaciones, por lo que, su superficie se mantiene.

4. Que ha dado cumplimiento a los términos y condicionantes establecidos en la Autorización citada.

En apego a lo anterior y en ejercicio de sus atribuciones esta ORESEMARNATBCS

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 la modificación al proyecto **"DESARROLLO**

"DESARROLLO INMOBILIARIO Y CAMPO DE GOLF, SAN JOSÉ PACÍFICA"

SAN JOSÉ PACÍFICA REAL ESTATE, S. DE R.L. DE C.V.

Página 12 de 20

"Ing. Víctor Alfredo Barruñedez Almada", Melchor Ocampo No. 1045, Col. Centro, C. P. 23000, La Paz, Baja California Sur, Teléfono: (612) 12 323 00

www.gob.mx/semarnat



INMOBILIARIO Y CAMPO DE GOLF: SAN JOSÉ PACÍFICA", el cual consiste en Rediseño de los elementos al interior del Lote D y detallar las características de construcción de los elementos del Lote E pertenecientes al Plan Maestro del Proyecto.

SEGUNDO. SE AUTORIZA LA MODIFICACIÓN DEL RESULTANDO SEGUNDO de la Autorización en Materia de Impacto del oficio N° ORE.SEMARNAT-BCS.01606/2023, de fecha 06 de noviembre de 2023, las cuales se describen a continuación:

- Las modificaciones al proyecto, se pretenden realizar al interior de los lotes que conforman el concepto identificado como **Lotes frente al mar (A-E), específicamente en el Lote D y E.**
 - Para el Lote D, consistirá en **el rediseño de los elementos con los que se pretende contar** al interior de dicho lote, con el fin de satisfacer las necesidades de sus clientes brindándoles un mejor servicio, cabe mencionar que, su superficie autorizada se mantiene.
 - Para el Lote E, consiste en **detallar las características de construcción de los elementos** que considera el mismo lote; cabe destacar que su superficie autorizada se mantiene.
- Los conceptos: **Residencial (Residencial Alto - Condominal, Residencial Medio y Residencial Bajo), Centro Comunitario, Comercial, Campo de Golf y áreas complementarias, Instalaciones de apoyo, Servidumbre, Estacionamiento y libre acceso, Arroyo (Preservación), Carreteras, camellones y avenidas,** no sufrirán cambios a raíz de las modificaciones, por lo que, su superficie se mantiene.
 - **Lotes frente al Mar (A-E)**

De acuerdo con la última modificación, el proyecto autorizado cuenta con un concepto denominado "Lotes frente al Mar (A-E)", distribuido en 5 Lotes de uso Turístico Hotelero, que en conjunto cuentan con una **superficie autorizada de 635,097.17 m²**, las modificaciones se pretenden realizar **específicamente en el Lote D y E**, consistentes principalmente en un rediseño de áreas y detallar las especificaciones de las obras que se contempla en dichos lotes, por lo que se **actualiza y/o agregan algunos elementos**, no obstante, su superficie autorizada se mantiene.



[Handwritten signature]



El **Lote D**, a su vez, se encuentra subdividido en Lote D1 y Lote D2 en los cuales se pretende el rediseño de los elementos con los que contarán, modificándose de la siguiente manera:

- **Lote D1.** Conservará la superficie de 66,234.32 m², sin embargo, pasará de contar con un hotel dividido en 6 edificios y un total de 295 habitaciones a conformarse de un hotel que estará dividido en 10 edificios con un total de 301 habitaciones; dicha modificación se propone habiendo considerado respetar y no exceder los parámetros establecidos en la autorización de uso de suelo.

- **Lote D2.** Conservará la superficie de 92,358.73 m², pasará de contar con un hotel dividido en 5 edificios con 131 habitaciones a 11 edificios de los cuales 5 serán para el establecimiento del hotel con 131 habitaciones, 2 edificios para amenidades y 4 edificios para el desarrollo de 43 residencias; al igual que con el lote anterior, se cumplirá con las restricciones y parámetros establecidos en las autorizaciones correspondientes.

Mientras que para el **Lote E**, conservará su superficie autorizada de 154, 647.89 m², contará con 3 principales atractivos, Family Hotel, Adult Hotel y Villas, este conjunto de atractivos tendrán un total 530 habitaciones, con 6 niveles y una altura de 21 metros y una altura máxima de pretil de 1.2 m; y así mismo, se cumplirá con las restricciones y parámetros establecidos en las autorizaciones correspondientes.

Las modificaciones anteriormente propuestas se realizan de acuerdo a la autorización de uso de suelo emitida por el municipio de los cabos, Oficio No. US/034/PU/2023 de fecha 17 de enero de 2023, buscando una mejora del servicio a los futuros visitantes a través del rediseño de las áreas con las que contará el lote, y de igual manera, para tener un aprovechamiento óptimo del suelo y aprovechamiento sustentable de los recursos, contemplando que se trata de un proyecto de obras y actividades relacionadas con la actividad económica principal de la región (turística).



Descripción específica del PM con las modificaciones solicitadas

El proyecto identificado como "Desarrollo inmobiliario y Campo de Golf: San José Pacífica", se trata de la construcción de un desarrollo inmobiliario turístico y un campo de golf en una superficie total de 3,400,376.05 m². De esta manera descrito las modificaciones solicitadas, en las siguientes tabla se presenta la dosificación de áreas del el Plan Maestro con la propuesta de modificaciones solicitadas del proyecto.

Plan maestro del proyecto con la propuesta de modificaciones solicitadas.

No.	Concepto		Clave	Superficie (m ²)	Superficie (ha)
1	Residencial	Residencial Alto-Condorninal	TR-3	203,776.47	20.378
		Residencial Medio	TR-2	800,444.39	80.044
		Residencial Bajo	TR-1	96,000.77	9.600
1	Subtotal			1,100,221.62	110.022
2	Lotes frente al mar A-E	Área de protección duna	TH	169,203.34	16.920
		Área desarrollable		465,893.83	46.589
1	Subtotal			635,097.17	63.510
3	Centro comunitario		CC	62,686.38	6.269
4	Comercial		AC	46,651.45	4.665
5	Campo de golf y áreas complementarias		CG	842,216.42	84.222
6	Instalaciones de apoyo		IP	42,602.64	4.260
7	Servidumbre		SER	46,801.56	4.680
8	Estacionamiento y libre acceso a playa		PD	9,402.64	0.940
9	Arroyo (Preservación)		AP	423,110.76	42.311
10	Carreteras, camellones y avenidas		CCA	191,585.45	19.159
8	Subtotal			1,665,057.27	166.506
10	Totales			3,400,376.05	340.038

Modificaciones en específico para los lotes motivo del presente trámite:

- Lotes frente al mar A-E:** De manera general, los lotes frente al mar, están destinados para el desarrollo de hoteles, residencial y/o condominios, cuyas áreas incluirán áreas de alojamiento, recreación (centro de entretenimiento, albercas, área de juegos, etc.), mantenimiento e instalación de servicios. Este concepto se pretende desarrollar en

"DESARROLLO INMOBILIARIO Y CAMPO DE GOLF: SAN JOSÉ PACÍFICA"
SAN JOSÉ PACÍFICA REAL ESTATE, S. DE R.L. DE C.V.

Página 15 de 20



una superficie total de **635,093.179 m²**, distribuida en cinco polígonos denominados **Lotes A, B, C, D y E**; cada uno de los lotes considera en su interior áreas desarrollables y áreas de protección de dunas. En la Tabla 1, se presenta la distribución de superficie de cada lote.

Superficie destinada a cada uno de los lotes hoteleros.

Lote	Superficie (m ²)	Superficie (Ha)
A	99,440.410	9.944
B	108,096.447	10.810
C	110,194.788	11.019
D	162,713.646	16.271
E	154,647.888	15.465
Total	635,093.179	63.509

Cabe mencionar, que los lotes frente al mar (desde el A hasta el E), contemplan infraestructura dentro de la zona de amortiguamiento, que de acuerdo con el oficio de Certificación N° 399-IX-2007 emitido por el H. IX Ayuntamiento de Los Cabos, B.C.S., en el cual se establece que, se permitirá el desarrollo de actividades en la segunda franja denominada Zona de amortiguamiento (40 metros de ancho); el uso permitido en esta segunda franja serán obras, las cuales no deben ser edificadas con cimentaciones, siendo preferentemente áreas de esparcimiento, zonas verdes y andadores, etc.

A la fecha de la presentación de esta modificación los lotes A, B y C, no cuentan con un proyecto específico a construirse, por lo que, solamente tienen restricciones generales de construcción de acuerdo con el Oficio No. US/034/PU/2023 de fecha 17 de enero de 2023, consistente en la Autorización de usos de Suelo, emitido por la Dirección General de Desarrollo Urbano y Dirección municipal de Planeación Urbana, el cual indica que las construcciones no deberán exceder un C.O.S. de 0.5, un C.U.S de 1.8, un máximo de 6 niveles y una altura máxima de 21 metros; por lo que, en cuanto se tenga proyecto de construcción dentro de los Lotes A, B y C, se acatarán a dichas restricciones.



El Lote D, en el cual se proyecta desarrollar dos hoteles, ambos con servicios y accesos independientes, por lo que se define para efectos técnicos del proyecto como: Lote D1 y Lote D2. A continuación, se presenta la superficie de los Lotes D1 y D2, y enseguida se muestra la descripción de las obras propuestas en cada uno de ellos.

Superficie total distribuida del Lote D.

No.	Lote D	Superficie (m ²)	Superficie (ha)
1	D1	70,354.91	7.035
2	D2	92,358.73	9.235
2	Total	162,713.64	16.271

- **El Lote D1**, contempla la construcción de un hotel, dividido en 10 edificios, como su principal elemento. Los edificios a construir serán de hasta 6 niveles, con una altura máxima de 21 metros, y una altura máxima de pretil de 1.2 m, de acuerdo al Plan Director de Desarrollo Urbano San José del Cabo y Cabo San Lucas B.C.S. con un total de 301 habitaciones, las cuales contarán con baño completo, sala, áreas comunes. De igual manera, el Lote D1 cuenta con ciertas restricciones dentro la construcción a desarrollar, esto de acuerdo a la Autorización de Uso de suelo, por lo que, el Lote D1 respetará y no excederá con los parámetros establecidos de un C.O.S. de 0.5, C.U.S de 1.8, un máximo de 6 niveles y una altura máxima de 21 metros.

Dentro del desarrollo del Lote D1, se contará con un Lobby, estacionamiento, caminos de accesos; dentro de las amenidades, habrá distintas zonas donde los huéspedes podrán relajarse y gozar de su estancia, como canchas de pádel, albercas con vista frente mar, camastros, andadores, restaurantes, un bar de alberca, áreas ajardinadas y un Spa.

- **El Lote D2**, contempla la construcción de un hotel con residencias, dividido en 11 edificios, los cuales se desarrollarán de la siguiente manera:

El Hotel se desarrollará en 5 edificios con 131 habitaciones, las amenidades del hotel constarán de 2 edificios, los edificios tendrán 6 niveles de altura, con una



Handwritten signature or initials



máxima de 21 metros y una altura máxima de pretil de 1.2 m, de acuerdo al Plan Director de Desarrollo Urbano San José del Cabo y Cabo San Lucas B.C.S.

Edificio principal de amenidades contiene espacios de servicios, cocinas, lavanderías, cuartos de máquinas, almacenes, espacios de reuniones, esparcimiento, comercio, gimnasio y bienestar corporal, así como oficinas administrativas.

Las residencias constarán de 4 edificios, en los cuales se desarrollarán 43 residencias, los edificios tendrán 6 niveles de altura, con una máxima de 21 metros, y una altura máxima de pretil de 1.2 m, de acuerdo al Plan Director de Desarrollo Urbano San José del Cabo y Cabo San Lucas B.C.S., las residencias tendrán superficies diversas, y cada una contemplan recamaras, estudios, vestíbulos, cocinas, comedores, baños, terrazas, escaleras, elevadores, y áreas de servicios.

De igual manera, El Lote D2 cuenta con ciertas restricciones dentro la construcción a desarrollar, esto de acuerdo a la Autorización de Uso de suelo (Anexo 11), por lo que, se cumplirá y no excederá con los parámetros establecidos de un C.O.S. de 0.5, C.U.S de 1.8, un máximo de 6 niveles y una altura máxima de 21 metros.

- **El Lote E**, contempla 3 principales atractivos, Family Hotel, Adult Hotel y Villas, este conjunto de atractivos tendrán un total 530 habitaciones, con 6 niveles y una altura de 21 metros y una altura máxima de pretil de 1.2 m, de acuerdo al Plan Director de Desarrollo Urbano San José del Cabo y Cabo San Lucas B.C.S (Hotel principalmente). El lote E ocupará una superficie total de 154,647.89 m² (15.465 ha). Derivado de todo lo anterior, el Lote E cuenta de igual manera con las restricciones de construcción en el desarrollo, de acuerdo con la autorización de Uso de suelo (Anexo 11), por lo que, se cumplirá y no excederá con los parámetros establecidos de un C.O.S. de 0.5, C.U.S de 1.8, un máximo de 6 niveles y una altura máxima de 21 metros.

Este desarrollo de hotel y villas contempla restaurantes, albercas con vista frente al mar, camastros, asoleaderos, andadores, restaurantes, pool bar y áreas ajardinadas, con el fin de que el huésped disfrute su estancia. Se contará con un lobby principal para el registro



MEDIO AMBIENTE

SECRETARÍA DE MEDIO AMBIENTE Y RECURSOS NATURALES



de los huéspedes para el Family hotel, un lobby de registro de adultos, oficinas administrativas, locales comerciales, un área de Spa, un Espacio para eventos, Salones de baile (Gran ball room y Jr ballroom), Teatro y salón de reuniones.

TERCERO. Es obligación de el promovente tramitar y obtener otras autorizaciones, concesiones, licencias, permisos y similares que sean requisito para la realización de las obras y actividades autorizadas mediante el presente Resolutivo.

CUARTO. 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.

QUINTO. 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, el 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.

SEXTO. No omito manifestar que a quien prestando sus servicios en materia de impacto ambiental faltare a la verdad, se hará acreedor a las penas en que incurre quien se conduzca con falsedad de conformidad con lo dispuesto en la fracción IV, del 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. NOTIFIQUESE este proveído a la Oficina de Representación de Protección Ambiental de la Procuraduría Federal de Protección al Ambiente en El Estado de Baja California Sur, para los efectos legales a que haya lugar.

"DESARROLLO INMOBILIARIO Y CAMPO DE GOLF: SAN JOSÉ PACÍFICA"
SAN JOSÉ PACÍFICA REAL ESTATE, S. DE R.L. DE C.V.

Página 19 de 20

"Ing. Víctor Alfredo Bermúdez Almeda", Melchor Ocampo No. 1045, Col. Centro, C. P. 23500, La Paz, Baja California Sur Teléfono: (610) 10 382 00
www.gob.mx/samsrnat



[Handwritten signature]



NOVENO. NOTIFÍQUESE PERSONALMENTE el presente proveído al C. Federico Julio Gaxiola de Haro en su carácter de Representante Legal de la razón social SAN JOSÉ PACÍFICA 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 esta ORSEMARNATBCS, sita en calle Melchor Ocampo # 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 las personas autorizadas para oír y recibir notificaciones a los C. C. Ismael Arambula García, Yeriley Hernández Garnica, Jurguen David Beltrán Solorzano, Paulina Gómez Luevano, Juan Carlos Arango Arandia, Iridian Yossel Hernández Flores y Francisco Manuel Garcia Mureddu. Al teléfono [REDACTED] y correo electrónico: [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.**

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. 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.

"DESARROLLO INMOBILIARIO Y CAMPO DE GOLF; SAN JOSÉ PACÍFICA"
SAN JOSÉ PACÍFICA REAL ESTATE, S. DE R. L. DE C. V.

Página 29 de 20