

ANÁLISIS DEL PROYECTO CABO RIVIERA Y LAS CONDICIONANTES EMITIDAS POR LA SEMARNAT

I. EL PROYECTO

En el 2006, el promovente Desarrolladora La Ribera, S. de R.L. de C.V. sometió a evaluación de impacto ambiental el proyecto denominado "Desarrollo turístico-náutico La Ribera", conocido como "Cabo Riviera".

Ubicación: Localidad de La Ribera, municipio de Los Cabos.

Dimensión del proyecto: 360 ha (234.46 has infraestructura y 125 ha para restauración y conservación)

Vigencia: 5 años para la preparación y construcción del sitio
30 años para operación y mantenimiento del sitio

Componentes:

Hotel y condominios (300 cuartos), lotes residenciales con 581 viviendas para un total de 3300 cuartos de hotel (1 vivienda=3 cuartos de hotel).

Un campo de golf.

Dos lagunas de oxidación.

Una dársena

Una marina (capacidad 412 embarcaciones) (NO SE AUTORIZÓ)

II. CONDICIONANTES

En el resolutivo emitido por la SEMARNAT el 16 de octubre del 2007, se autoriza de manera parcial el proyecto con las siguientes **condicionantes**:

Agua

La DGIRA determinó que la promovente no consideró en sus proyecciones, el aumento en la demanda de agua por la realización de éste y otros proyectos a desarrollarse en la zona a mediano y largo plazos, así como por el aumento de la población local que detonarían dichos desarrollos, lo que a futuro podría generar escasez de agua en la zona. Por lo anterior, esta DGIRA condicionará el autoabastecimiento de agua potable del proyecto de acuerdo con lo establecido en "el **criterio ecológico A1 del POE** de Los Cabos, el promovente deberá presentar en un plazo **de tres meses** una propuesta detallada de un sistema de autoabastecimiento de agua, mediante la construcción de plantas desalinizadoras".

Residuos sólidos

El promovente deberá presentar a la SEMARNAT copia del acuerdo firmado con el Ayuntamiento de Los Cabos para "la construcción de un relleno sanitario que cumpla con la normatividad ambiental aplicable y prevenga de manera efectiva la contaminación de los recursos naturales de la región.

ANÁLISIS DEL PROYECTO CABO RIVIERA Y LAS CONDICIONANTES EMITIDAS POR LA SEMARNAT

Accesos públicos a la playa como establece el POEL

La promovente deberá presentar en un plazo de **tres meses** contados a partir del día siguiente a la fecha de recepción de la presente resolución, la ubicación del, o los, accesos públicos a la zona federal que deben incluir todos los proyectos de desarrollo localizados en la zona costera.

Programa de desempeño ambiental.

La promovente deberá presentarlo para verificar las medidas de mitigación, compensación y/o prevención propuestas, incluyendo el indicador de eficiencia, la frecuencia de evaluación, el valor umbral permitido y las posibles medidas complementarias.

En las áreas no construidas se deberá mantener la cubierta vegetal original

La promovente se comprometió a conservar el 54.4% de la superficie total del predio la cual incluye áreas con vegetación nativa, así como cuerpos de **agua dulce, playas y dunas costeras.**

SE AUTORIZA LA MARINA EN LA SEGUNDA EVALUACIÓN. Debido a que la construcción de la marina no fue aprobada en la primera evaluación, el 18 de febrero de 2008 la empresa Desarrolladora La Ribera, S. de R.L. de C.V. presentaron MIA-P ante la SEMARNAT para su evaluación.

El 9 de mayo de 2008, la autoridad emitió el resolutivo donde aprueba el proyecto, que de forma genérica se describe:

- Ocupará una superficie de 99.59 ha.
- Fraccionamiento náutico con 12 dedos o islas con lotes y con lotes de frente de agua, zona de comercio y pueblo artístico.
- La marina y canal de acceso se ubicará en la parte frontal del terreno con una superficie aproximada de 496,339.12 m². La marina tendrá una capacidad para 32 yates de 3m de calado y 15 de eslora, 30 embarcaciones entre veleros y lanchas deportivas.

La vigencia de la autorización es de DOS años para la preparación del sitio y construcción y de CINCUENTA años para la operación.

A pesar de que en el resolutivo del proyecto "completo" la SEMARNAT no había autorizado la construcción de la marina considerando el riesgo de contaminación del acuífero con agua salina, la consideración que hace para éste caso es (página 35 del resolutivo):

ANALISIS DEL PROYECTO CABO RIVIERA Y LAS CONDICIONANTES EMITIDAS POR LA SEMARNAT

“el acuífero no se vería sensiblemente afectado por la contaminación con agua marina, por efecto de la construcción de la marina, ya que en el peor de los casos, se podría ver desplazada la frontera de transición del agua salada y de agua dulce”.

Para atender ese posible riesgo, la PROMOVENTE se comprometió a llevar a cabo un **Programa de Monitoreo del Acuífero** a fin de detectar variaciones significativas en la calidad del agua del acuífero.

Además, propuso que en caso de registrarse fenómenos de contaminación del acuífero por efecto de la entrada de agua marina al mismo inyectar agua del acuífero proveniente de la planta de tratamiento de aguas residuales del proyecto, medida que esta DGIRA considera ambientalmente viables (**nota: lo cual no puede aprobar hasta que la CONAGUA revise el proyecto y se analice la calidad del agua**).

TABLA COMPARATIVA DEL RESOLUTIVO DEL PROYECTO Y LAS ACCIONES DEL PROMOVENTE.

Lo que establece el POEL LOS CABOS	Resolutivo de la SEMARNAT 2007	Lo que hizo Cabo Riviera
F1. Las construcciones y obras de urbanización, deberán respetar los cauces de los arroyos y escurrimientos.	No pretende llevar a cabo obras que obstruyan el flujo de agua pluvial u obstaculicen los cauces del río Santiago, además se propone llevar a cabo acciones de restauración (reforestación)	Realizó obras en el cauce del arroyo.
14. En las áreas no construidas se deberá mantener la cubierta vegetal original	Sí cumple , ya que el proyecto plantea conservar el 54.4% de la superficie total del predio	Desmontó todo el terreno
18. Deberán mantenerse y protegerse las áreas de vegetación que permitan la recarga de acuíferos.	Fue posible observar el afloramiento de agua del manto freático a la superficie creando de esta manera cuerpos de agua superficiales con presencia de vegetación de tular... sí existe en abundancia dicho líquido por la infiltración que se lleva a cabo desde cuenca arriba, a lo largo del recorrido del río Santiago.	
A1. Los desarrollos turísticos proyectados en las unidades T-1,T-2,T-3,T-4,T-5,T-	Considerando el criterio ecológico A1 del POE de Los Cabos, el promoventedeberá	Está usando el agua de un pozo/conectada al servicio del agua potable del

ANÁLISIS DEL PROYECTO CABO RIVIERA Y LAS CONDICIONANTES EMITIDAS POR LA SEMARNAT

6,T-7,T-13,T-14,T-15,T-16,T-17 y T-18 deberán asegurar su propio abasto de agua y el de los núcleos de población que generen, sin menoscabo del recurso para las localidades aledaña... presentar en un plazo de tres meses una propuesta detallada de un sistema de autoabastecimiento de agua, mediante la construcción de plantas desalinizadoras pueblo.

III. SITUACIÓN ACTUAL DEL PROYECTO

Después de pasar por problemas financieros, el proyecto **Cabo Rivera** fue vendido a Iron Gate Capital, una firma de inversionistas de Estados Unidos quienes adquirieron el proyecto muy por debajo de su valor real. Iron Gate se comprometió a pagar la deuda que el proyecto tenía con sus proveedores, incumpliendo en este acuerdo y por lo que al parecer se encuentra demandado en un juzgado de la Ciudad de México.

En el 2016, después de haber permanecido el proyecto paralizado por varios años, Iron Gate informa que para el año 2018, prevén la apertura del proyecto bajo la marca **Four Seasons Hotel and Resort**. El proyecto denominado **Four Seasons Resort Los Cabos at Costa Palmas** está siendo promocionado como un complejo de lujo, con residencias privadas en las playas de La Ribera.

El proyecto cuenta con una extensión de 3.2 kilómetros de costa frente al Golfo de California. De acuerdo a la publicidad que han compartido en la red, contará con múltiples edificios, residencias privadas con vista a la marina, campo de golf de 18 hoyos, club de pesca privada, piscinas, instalaciones para eventos cerrados y al aire libre, además de 5 restaurantes, spa y gimnasio.

A principios del 2017, el proyecto fue reactivado con la llegada de 300 trabajadores a La Ribera para continuar con la construcción del mismo. El promovente ha construido un gran campamento dentro de la localidad para albergar a los obreros. Fuentes cercanas al proyecto afirman que el número de trabajadores que arribará a la comunidad son cerca de 3 mil. Esta afluencia de personas ha agravado la situación de seguridad en una localidad relativamente pequeña (aproximadamente 2 mil habitantes) que no cuenta con elementos suficientes para garantizar el orden público. La preocupación de la comunidad también se manifiesta en relación a la demanda de servicios públicos (como el agua) de esta población vinculada con el proyecto.

La marina está operando desde hace aproximadamente 5 años.

No tenemos conocimiento si hubo modificación al proyecto original ya que no se ha vuelto a presentar una MIA en relación a este.