



MEDIO AMBIENTE

SECRETARÍA DE MEDIO AMBIENTE Y RECURSOS NATURALES



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

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

- I. **Unidad administrativa:** Delegación Federal de la SEMARNAT en Baja California Sur.
- II. **Identificación:** Versión Pública de 03/DG-0025/12/20 - Modificaciones de la obra, actividad o plazos y términos establecidos a proyectos autorizados en materia de impacto (SEMARNAT-04-008).
- III. **Tipo de clasificación:** Confidencial en virtud de contener los siguientes datos personales tales como: 1) Domicilio particular que es diferente al lugar en dónde se realiza la actividad y/o para recibir notificaciones. 2) Teléfono y correo electrónico de particulares.
- IV. **Fundamento legal:** La clasificación de la información confidencial se realiza con fundamento en los artículos 116 primer párrafo de la Ley General de Transparencia y Acceso a la Información Pública y 113 Fracción I de la Ley Federal de Transparencia y Acceso a la Información Pública, por tratarse de datos personales concernientes a una persona física identificada e identificable.
- V. **Firma MTRA. DANIELA QUINTO PADILLA, Encargada de Despacho de esta Delegación Federal, con fundamento en lo dispuesto por el artículo 84 del Reglamento Interior de la Secretaría de Medio Ambiente y Recursos Naturales, en suplencia, por ausencia del Titular de la Delegación Federal de la SEMARNAT en el Estado de Baja California Sur, previa designación, firma el presente la Jefa de la Unidad Jurídica**

- VI. **Fecha y número del acta de sesión:** ACTA-02-2021-SIPOT-1T-FXXVII, en la sesión celebrada el 16 de abril del 2021.

Disponible para su consulta en:

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



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



Delegación Federal en el Estado
de Baja California Sur
Subdelegación de Gestión
Oficio SEMARNAT- BCS.02.01.IA.092/21
Bitácora 03/DG-0025/12/20

La Paz, Baja California Sur a 19 de febrero de 2021

**DESARROLLO INMOBILIARIO MARINA VALLARTA, S.A. DE C.V. Y
RLG ARRENDADORA DE INMUEBLES, S.A. DE C.V.
MARÍA TERESA HERNÁNDEZ GIL, APODERADA LEGAL**

Me refiero a su trámite de *Modificaciones a proyectos autorizados en materia de Impacto Ambiental* para la modificación a términos establecidos del proyecto "**Mayan Palace Regency East Cape Los Cabos**" autorizado mediante oficio número SEMARNAT-BCS.02.01.IA.517/07 emitido por esta Delegación Federal de la SEMARNAT en Baja California Sur, el 03 de septiembre de 2007.

Al respecto, con fundamento en los artículos 2º, fracción I, 14, 16, 17 Bis, 26, 32 Bis, fracciones XI, XXXIX y XLII de la Ley Orgánica de la Administración Pública Federal; 2º, fracción XXX, 19, fracciones XXIII, XXV y XXIX, 38, 39, 40, fracciones IX, inciso c, XIX, XXIX y XXXIX, del Reglamento Interior de la Secretaría de Medio Ambiente y Recursos Naturales publicado en el Diario Oficial de la Federación el 26 de noviembre de 2012 y el Decreto por el que se reforman, adicionan y derogan diversas disposiciones de éste Ordenamiento Reglamentario, publicado en el Diario Oficial de la Federación el 31 de octubre de 2014, así como el Artículo Único, fracción VII, numeral 1, del Acuerdo por el que se Adscriben Orgánicamente las Unidades Administrativas y Órganos Desconcentrados de la Secretaría de Medio Ambiente y Recursos Naturales, publicado en el Diario Oficial de la Federación el 15 de diciembre de 2014; 3º, 16 fracción X, de la Ley Federal de Procedimiento Administrativo; 28, 29 y 30 de la Ley General del Equilibrio Ecológico y la Protección al Ambiente, 5º y 28º de su Reglamento en Materia de Evaluación del Impacto Ambiental; esta Delegación Federal es competente para resolver en Materia de Impacto Ambiental.

RESULTANDO

I. Que el día 03 de septiembre de 2007, se emitió en esta Delegación Federal el oficio número SEMARNAT-BCS.02.01.IA.517/07 en el cual se notificó, por conducto de la persona autorizada para oír y recibir notificaciones a las empresas Desarrollo Inmobiliario Marina Vallarta, S.A. de C.V. y RLG Arrendadora de Inmuebles, S.A. de C.V., dicho documento contiene la Autorización Condicionada en materia ambiental para realizar el proyecto "**Mayan Palace East Cape Los Cabos**" mismo que se encuentra en proceso constructivo en una fracción del predio conocido como Fracción Santa Cruz Oriente Uno, localizado al Noroeste del poblado de Santa Cruz de los Zacatitos en el Municipio de Los Cabos, Baja California Sur. La autorización indicada ha sido modificada previamente mediante los resolutivos contenidos en los oficios número SEMARNAT-BCS.02.01.IA.491/13 del 08 de julio de 2013; SEMARNAT-BCS.02.01.IA.689/13; SEMARNAT-BCS.02.01.IA.110/15 de febrero de 2015; SEMARNAT-BCS.02.01.IA.589/17; SEMARNAT-BCS.02.01.IA.619/17; SEMARNAT-BCS.02.01.IA.435/18; SEMARNAT-BCS.02.01.IA.383/19; SEMARNAT-BCS.02.01.IA.396/20 del 21 de octubre de 2020.

II. Que, el día 08 de diciembre de 2020 la apoderada de las personas morales Desarrollo Inmobiliario Marina Vallarta, S.A. de C.V. y RGL Arrendadora de Inmuebles, S.A. de C.V. ingresó en esta Delegación Federal el trámite SEMARNAT 04-008, al que se le asignó el número de bitácora 03/DG-0025/12/20 para solicitar la Modificación a Proyectos Autorizados en Materia de Impacto Ambiental con la finalidad de modificar las obras autorizadas en el resultando anterior, que consisten en la modificación del Edificio Grand Luxxe 1 y cambio de nombre a Estates

MODIFICACIÓN "MAYAN PALACE EAST CAPE LOS CABOS"





MEDIO AMBIENTE

SECRETARÍA DE MEDIO AMBIENTE Y RECURSOS NATURALES



I, la modificación del Edificio Grand Luxxe y cambio de nombre a Estates II y la Modificación de los accesos del entronque y caseta de ingreso

III. Que al formato con homoclave FF-SEMARNAT-086 debidamente requisitado y firmado anexó la siguiente documentación:

- Escrito libre solicitando modificación del Proyecto Maya Palace Regency Eastcape Los Cabos, autorizado en materia de impacto ambiental, firmado por la apoderada legal de las personas morales solicitantes.
- Comprobante del pago de derechos correspondiente al trámite.
- Estudio técnico denominado "Modificación parcial a proyectos modificados en materia de impacto ambiental "Mayan Palace Regency East Cape Los Cabos".
- Acuse de Cumplimiento de Términos.
- Planos de Proyecto.
- Memoria de cálculo estructural.
- Memoria descriptiva.
- Planes de manejo de residuos; y

IV. Que, el día 18 de diciembre de 2020, por medio del oficio SEMARNAT-BCS.02.01.IA.568/20 de fecha 16 de diciembre del 2020 esta Delegación Federal notificó de la recepción de la solicitud para modificar obras, a la Delegación de la Procuraduría Federal de Protección al Ambiente en el Estado de Baja California Sur, con el fin de que informara si el proyecto tenía algún procedimiento administrativo sin concluir.

V. Que, el día 02 de febrero del 2021, se recibió en esta Delegación Federal el oficio PFPA/10.1/8C.17.5/064/2021 del 22 de enero del 2021, mediante el cual la Procuraduría Federal de la Protección al Ambiente en el Estado de Baja California Sur, en respuesta a lo solicitado manifiesta lo siguiente:

"...después de una búsqueda exhaustiva a los archivos y bases de datos con los que cuenta esta Delegación no se encontró procedimiento administrativo al proyecto antes mencionado."

Por lo antes expuesto y,

CONSIDERANDO

1. Que con fundamento en los artículos 2º fracción I, 14, 16, 17 Bis, 26, 32 Bis, fracciones XI, XXXIX y XLII de la Ley Orgánica de la Administración Pública Federal; 2, fracción XXX, 19, fracciones XXIII, XXV y XXIX, 38, 39, 40, fracciones IX, inciso c, XIX, XXIX y XXXIX, del Reglamento Interior de la Secretaría de Medio Ambiente y Recursos Naturales, publicado en el Diario Oficial de la Federación el 26 de noviembre de 2012 y el Decreto por el que se reforman, adicionan y derogan diversas disposiciones de éste Ordenamiento Reglamentario, publicado en el Diario Oficial de la Federación el 31 de octubre de 2014, así como el artículo único, fracción VII, numeral 1, del Acuerdo por el que se adscriben orgánicamente las Unidades Administrativas y órganos Desconcentrados de la Secretaría de Medio Ambiente y Recursos Naturales, publicado en el Diario Oficial de la Federación el 15 de diciembre de 2014; 3, 16 fracción X, de la Ley Federal de Procedimiento Administrativo; 28, fracciones I, VI y IX, 29 y 30 de la Ley General del Equilibrio Ecológico y la Protección al Ambiente, 5, inciso U, fracción II y 28, de su Reglamento en Materia de Evaluación del Impacto Ambiental; esta Delegación Federal es competente para resolver en materia de Evaluación del Impacto Ambiental.

2. Que el artículo 28, del Reglamento de la Ley General del Equilibrio Ecológico y la Protección al Ambiente en Materia de Evaluación del Impacto Ambiental establece que, si el Promoviente pretende realizar

MPA

MODIFICACIÓN "MAYAN PALACE EAST CAPE LOS CABOS"

9



modificaciones al Proyecto después de emitida la autorización en materia de impacto ambiental, deberá someterlas a la consideración de la Secretaría, la que, en un plazo no mayor a diez días, determinará:

- I. Si es necesaria la presentación de una nueva manifestación de impacto ambiental;
- II. Si las modificaciones propuestas no afectan el contenido de la autorización otorgada, o
- III. Si la autorización otorgada requiere ser modificada con objeto de imponer nuevas condiciones a la realización de la obra o actividad de que se trata.

3. Que las modificaciones solicitadas consisten en la modificación del diseño del edificio Grand Luxxe I y el correspondiente cambio de nombre a Estates I, Modificación del Edificio Grand Luxxe y cambio de nombre a Estates II y la modificación del entronque con motivo de la construcción de casetas de ingreso.

4. Que, las medidas de prevención y mitigación a las que se hace referencia en la documentación presentada para el trámite de modificación a la autorización se consideran adecuadas, por lo que en este oficio resolutorio se retoman de manera que su cumplimiento se hace de carácter obligatorio para la Promovente.

Por lo anteriormente expuesto, esta Delegación Federal

RESUELVE

PRIMERO.- SE AUTORIZA LA MODIFICACIÓN AL TÉRMINO PRIMERO de la autorización en materia de impacto ambiental contenida en el oficio número SEMARNAT-BCS.02.01.IA.517/07, del 03 de septiembre de 2007 del proyecto denominado **"Mayan Palace Regency East Cape Los Cabos"**, en virtud de que las modificaciones propuestas no afectan el contenido de la autorización originalmente otorgada, la autorización está vigente, la solicitud fue presentada conforme a lo establecido en la legislación aplicable, y no se ha reportado alguna irregularidad con la misma.

Las modificaciones adicionales a las obras que se autorizan consisten en modificaciones estéticas de dos edificios y casetas de acceso, que funcionarán de manera complementaria con las obras del proyecto autorizado y se ejecutarán de manera que se cumplan las demandas actuales del turismo en cumplimiento de las medidas necesarias para garantizar el cuidado al medio ambiente, las modificaciones específicas se describen a continuación:

Estates I. Edificio de tres cuerpos (A, B y C) de doble crujía, cuya modificación consiste en una reconfiguración del nivel superior de los módulos C y A que contarán con Sky Garden; y otras cuestiones de modificación de componentes internos. Asimismo, la altura de los edificios y/o Cuerpos A, C y B serán de: 28.7m, a pretil 31.65m; 28.7m, a pretil 31.65m y 33.00m a pretil 37.7m, respectivamente. Adicionalmente se modifica un área de motor lobby y recepción para ingreso de los huéspedes hacia el edificio:

Edificio	Concepto	Modificación Solicitada		
Estates I	Área de desplante (m ²)	9,224.57		
	Área de construcción (m ²)	62,605.35		
	Niveles	Modulo A	Modulo B	Modulo c
		(Más sótano y cisterna)	7 (Más sótano)	6 (Más sótano)
		No. de Llaves	99	

MODIFICACIÓN "MAYAN PALACE EAST CAPE LOS CABOS"





MEDIO AMBIENTE

SECRETARÍA DE MEDIO AMBIENTE Y RECURSOS NATURALES



Motor Lobby GLI

Área cubierta m ²	Área Vialidad m ²	Total de Construcción m ²	Área Jardín m ²
328.8	430.5	759.3	111.78

- **Estates II.** Edificio de tres cuerpos (A, B y C) de doble crujía cuya modificación solicitada consiste en una disminución del área de desplante de dicho edificio, derivado de un nuevo diseño estructural el cual corresponde a una menor ocupación del espacio, reflejado en una disminución de dos llaves, sin embargo, dichas modificaciones implican una mayor superficie de construcción aumentando el número de niveles. Los cuerpos A y C tendrán una altura desde el primer nivel a la azotea de 29.75 m y a pretilos de 32.90 m, mientras que el cuerpo B tendrá una altura de primer nivel a azotea de 34.00 m, a la primera plataforma del Sky Garden de 36.00 m, a la segunda de 36.50 m, y a la tercera donde se encuentra el Bar de 37.00 m. La Altura de los módulos de circulaciones verticales y servicios será de: Primer nivel a la azotea de 34.00 m; Sin embargo, la última parada a la azotea del Sky Garden será a los 73.00 m de esta, por lo tanto la altura máxima de los pretilos será a 44.5 m.

Edificio	Concepto	Modificación Solicitada		
Estates II	Área de desplante (m ²)	8,904.53		
	Área de construcción (m ²)	71,729.94		
	Niveles	Modulo A	Modulo B	Modulo c
		7(Más sótano)	8(Más sótano)	7 (Más sótano)
		No. de Llaves	236	

- **Modificación de Entronque "Casetas de Acceso".** Modificación a entronque anteriormente autorizado, oficio SEMARNAT-BCS.02.02.1022/3, para dar lugar a dos casetas de entrada y su respectiva cubierta o pergolado de 30 m de Longitud por 9.65 m de ancho, ambas sobre la vialidad de acceso, con cuatro carriles. Incluirá cuarto eléctrico, zonas ajardinadas, y cuatro banquetas para transeúntes.

Caseta de Acceso

Total de Construcción m ²	Área de Desplante m ²
348.22	1267.33

SEGUNDO.- Las **CONDICIONANTES** impuestas en la autorización original número SEMARNAT-BCS.02.01.IA.517/07, con fecha 03 de septiembre de 2007 permanecen vigentes.

TERCERO.- De conformidad con lo que establece la fracción II del artículo 28 del reglamento de la Ley General del Equilibrio Ecológico y la Protección al Ambiente en Materia de Evaluación del Impacto Ambiental se determina que la modificación propuesta no afecta el contenido de la autorización otorgada, ya que el proyecto autorizado continuará desarrollándose de acuerdo con los mismos términos ya autorizados y que no se ha detectado que la operación del Proyecto haya ocasionado alteraciones al medio.

Alf

MODIFICACIÓN "MAYAN PALACE EAST CAPE LOS CABOS"

9



MEDIO AMBIENTE

SECRETARÍA DE MEDIO AMBIENTE Y RECURSOS NATURALES



CUARTO.- De conformidad con lo dispuesto en los artículos 35, de la Ley General del Equilibrio Ecológico y la Protección al Ambiente y 49, de su Reglamento en Materia de Evaluación del Impacto Ambiental, la presente autorización de modificaciones se refiere exclusivamente a los aspectos ambientales del desarrollo y operación de las actividades que nos ocupan. Por ningún motivo, la presente autorización constituye un permiso de inicio de obras, ni reconoce o valida la legítima propiedad y/o tenencia de la tierra; por lo que quedan a salvo las acciones que determine la propia Secretaría, las autoridades Federales, Estatales o Municipales, ante la eventualidad de que el Promovente, no pudiera demostrarlo en su oportunidad.

Es obligación del Promovente tramitar y obtener otras autorizaciones, concesiones, licencias, permisos y similares que sean requisito para la realización de las obras y actividades autorizadas mediante la presente Resolución.

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

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

SEXTO.- NOTIFÍQUESE personalmente el presente proveído a la C. **María Teresa Hernández Gil, Apoderada Legal de Desarrollo Inmobiliario Marina Vallarta S.A. de C.V. y RLC Arrendadora de Inmuebles S.A. de C. V.**, Promovente del Proyecto, y en su caso a sus autorizados para oír o recibir notificaciones: CC. Neidy Lucio Contreras, Miguel Ángel Plascencia Durán y Oswaldo Mora Torres; y hágasele saber que los autos del presente expediente podrán ser consultados en las oficinas de la Secretaría del Medio Ambiente y Recursos Naturales, en el estado de Baja California Sur, sitio Melchor Ocampo No. 1045, Colonia Centro, La Paz, B.C.S., de conformidad con el artículo 35, de la Ley Federal de Procedimiento Administrativo. Medios de contacto; Tel:

Correo Electrónico:

DQP/MARR/HPCM

La Encargada del Despacho de esta Delegación Federal

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

DELEGACION FEDERAL
SEMARNAT

Mtra. Daniela Quinto Padilla

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



ESTADO DE

C.c.p. - **Lic. Olga Cristina Martín Arrieta**. Titular de la Unidad Coordinadora de Delegaciones SEMARNAT.
C.c.p. - **Mtra. Pamela Rojas Silva**. Encargada de la Delegación de la PROFEPA en Baja California Sur.
- Expediente

MODIFICACIÓN "MAYAN PALACE EAST CAPE LOS CABOS"



Página 5 de 5

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