



MEDIO AMBIENTE

SECRETARÍA DE MEDIO AMBIENTE Y RECURSOS NATURALES

- I. **Unidad administrativa:** Oficina de Representación de la SEMARNAT en Baja California Sur.
- II. **Identificación:** Versión Pública de 03/DG-0067/10/22 - 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 ”



- VI. **Fecha y número del acta de sesión:** ACTA_16_2024_SIPOT_2T_2024_FXXVII en la sesión celebrada el 12 de julio del 2024.

Disponible para su consulta en:

http://dsiappsdev.semarnat.gob.mx/inai/XXXIX/2024/SIPOT/ACTA_16_2024_SIPOT_2T_2024_FXXVII.pdf





MEDIO AMBIENTE

SECRETARÍA DE MEDIO AMBIENTE Y RECURSOS NATURALES



11:30
10/04

Recibí Original

Cesar Romero Osorio



26/abril/24

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

OFICIO ORE. SEMARNAT-BCS.00557/2024

Clave de Proyecto: 03BS2017TD059

Bitácora: 03/DG-0067/10/22

La Paz, Baja California Sur, a 5 de abril de 2024.

**GRAN ARMEE DEL CABO, S. A. DE C. V.
POR CONDUCTO DE SU REPRESENTANTE LEGAL
C. JOSÉ LUIS ESTRADA MAYA**



En relación con su solicitud de modificación al **TÉRMINO SEGUNDO** de la Resolución SEMARNAT-BCS.02.01.IA.219/18 del 12 de abril de 2018, y su posterior modificación SEMARNAT-BCS.02.01.IA.286/20 del 21 de septiembre de 2020, del proyecto **"Mavila"**, en adelante **proyecto**, presentada mediante el Trámite SEMARNAT-04-008, Modificaciones de la obra, actividad o plazos y términos establecidos a Proyectos Autorizados en Materia de Impacto Ambiental, registrada con número de bitácora 03/DG-0067/10/22, para ampliar por 2 años 4 meses adicionales, la vigencia para la etapa de preparación del sitio y construcción del **proyecto**, originalmente autorizado mediante Resolución SEMARNAT-BCS.02.01.IA.219/18 del 12 de abril de 2018, ubicado en el predio T12-F-5, del Desarrollo Turístico Integral Cabo Pacífica, Cabo San Lucas, Municipio de Los Cabos, Baja California Sur.

Para los efectos de la presente Resolución, en lo sucesivo, a la razón social Gran Armeé del Cabo, S. A. de C. V., por conducto de su representante Legal, el C. José Luis Estrada Maya se le designará **promovente**, a las obras y actividades del proyecto **"Mavila"**, se le designará el **proyecto**.

Al respecto, esta Oficina de Representación es competente para resolver sobre la modificación a la autorización en materia de Impacto Ambiental, con fundamento en lo dispuesto por los artículos 4º, 8º, 14 y 16, de la Constitución Política de los Estados Unidos Mexicanos; artículos 2º fracción I, 14, 16, 17 Bis, 26, 32 BIS, fracciones XI, de la Ley Orgánica de la Administración Pública Federal; 1º, 2º, 3º, 16, párrafo primero, fracción X, de la Ley Federal de Procedimiento Administrativo; 3º, inciso A, fracción VII, subinciso a), 33, 34, 35, fracción 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 de 2022; 3º, fracción XIII Bis, 4º, 5º, fracciones II y X, 28, fracciones VII, IX y X, 29 y 30 de la Ley General del Equilibrio Ecológico y la Protección al Ambiente, 5º incisos O, Q y R, 9, 10, fracción II, 12, 14, 17, 19, 20, 21, 24, 25, 26, 28, de su Reglamento en Materia de Evaluación del Impacto Ambiental; y,

"MAVILA"

Gran Armeé del Cabo, S. de C. V.

Pág. 1 de 12

Handwritten signatures and initials in blue ink.



R E S U L T A N D O

- I. Que el 12 de abril de 2018, esta Oficina de Representación emitió la Resolución SEMARNAT-BCS.02.01.IA.219/18 a nombre de Gran Armees del Cabo, S. A. de C. V., mediante la cual se autorizó de manera condicionada el **proyecto** "Mavila", que tiene por objeto realizar el cambio de uso de suelo en terrenos forestales, así como en selvas y zonas áridas en la superficie total del predio de 92,047.573 m² (9.2047573 ha) para llevar a cabo la construcción, operación y mantenimiento de un desarrollo inmobiliario en ecosistema costero, consistente en 282 unidades (162 unidades en pueblito residence, 40 unidades unifamiliares y 80 condominios), áreas exteriores, jardinería, caminos, banquetas, albercas, vialidades, 307 cajones de estacionamiento, bardas perimetrales de 2 m de altura, áreas verdes y amenidades. La demanda de agua del desarrollo operando a su máxima capacidad, será de 5.29 l/seg, la cual se obtendrá del pozo Quivira, con capacidad de 30 l/seg. Además contará con la instalación de una planta desalinizadora con capacidad de 1,036.80 m³/día y una Planta de Tratamiento de Aguas Residuales (PTAR) de 45 l/seg. Lo anterior con una superficie de construcción de 47,498.46 m² (4.749846 ha) dentro de, a desarrollarse en el predio T12-F-5 del Desarrollo Turístico Integral Cabo Pacífica, Cabo San Lucas, Municipio de Los Cabos, Baja California Sur. La Resolución contó con una vigencia de 2 (dos) años 4 (cuatro) meses para las etapas de cambio de uso de suelo, preparación del sitio y construcción del **proyecto**, y 50 (cincuenta) años para las etapas de operación y mantenimiento. Dicha Resolución fue notificada el 19 de abril de 2018.
- II. Que el 21 de septiembre de 2020, esta Oficina de Representación emitió la Resolución SEMARNAT-BCS.02.01.IA.286/20 a nombre de la **promovente**, mediante la cual se autorizó la modificación al TERMINO SEGUNDO de la Resolución SEMARNAT-BCS.02.01.IA.219/18 del 12 de abril de 2018, que consistió en ampliar la vigencia por 2 (dos) años 4 (cuatro) meses adicionales, para las etapas de preparación del sitio y construcción del **proyecto**. Dicha modificación quedó registrada con la bitácora 03/DG-0048/08/20 y su Resolución fue notificada el 05 de noviembre de 2020.
- III. Que el 11 de diciembre de 2020, esta Oficina de Representación emitió la Resolución SEMARNAT-BCS.02.01.IA.543/2020 a nombre de la **promovente**, mediante la cual se autorizó la modificación al TERMINO PRIMERO de la Resolución SEMARNAT-BCS.02.01.IA.219/18 del 12 de abril de 2018, que consistió en la modificación de la poligonal autorizada de 92,047.573 m² (9.2047573 ha) a 112,241.20100 m² (11.224120100 ha), la actualización y redistribución de los componentes que integran al **proyecto**, distribuidos en la nueva superficie contando con 123 unidades a través de 14 fases (100-torres para pueblito residences, 9 condominios, 14 villas unifamiliar), 588 cajones de estacionamiento, amenidades, servicios, vialidades, albercas, áreas verdes y caminamientos. Dicha modificación quedó registrada con la bitácora 03/DG-0038/08/18 y su Resolución fue notificada el 12 de enero de 2021.
- IV. Que el 28 de octubre de 2022, se recibió en esta Oficina de Representación el Trámite

"MAVILA"

Gran Armees del Cabo, S. de C. V.

Pág. 2 de 12

Edificio "Ing. Víctor Alfredo Bermúdez Almada", Melchor Ocampo No. 1045, Col. Centro, C. P. 23 000, La Paz, Baja California Sur.

Teléfono: (612) 12 3 93 00.

www.gob.mx/semarnat.

IA.028/2024



MEDIO AMBIENTE

SECRETARÍA DE MEDIO AMBIENTE Y RECURSOS NATURALES



SEMARNAT-04-008, Modificaciones de la obra, actividad o plazos y términos establecidos a Proyectos Autorizados en Materia de Impacto Ambiental, mismo que quedó registrado con la bitácora 03/DG-0067/10/22, mediante el cual solicita modificar el TÉRMINO PRIMERO de la Resolución SEMARNAT-BCS.02.01.IA.219/18 y su posterior modificación SEMARNAT-BCS.02.01.IA.286/20 del 21 de septiembre de 2020 para ampliar por 2 años 4 meses adicionales, la vigencia para la etapa de preparación del sitio y construcción del **proyecto**.

- V. Que de conformidad con el artículo 4º, fracción III, del Reglamento de la Ley General del Equilibrio Ecológico y la Protección al ambiente en Materia de Evaluación del Impacto Ambiental y para estar en posibilidad de dar cumplimiento a los lineamientos establecidos en el Acuerdo, 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 Procuraduría Federal de Protección al Ambiente, de fecha 01 de junio de 2009, esta Oficina de Representación, mediante el oficio SEMARNAT-BCS-02.01.IA.621/2021 del 25 de noviembre de 2022, solicitó a la Delegación de la Procuraduría Federal de Protección al Ambiente en el estado, informar si el **proyecto** tiene algún procedimiento administrativo sin concluir ante este órgano desconcentrado. Además, de indicar en qué consisten las irregularidades en caso de presentarse, el estado actual procesal en que se encuentran y si ha cumplido con los Términos y Condicionantes establecidos en la Resolución. Dicha solicitud fue recibida el 02 de diciembre de 2022.
- VI. Que el 04 de enero de 2023, se recibió a esta Oficina de Representación el oficio PFFPA/10.1/8C.17.5/005/2023 del 02 de enero de 2023, emitido por la Delegación Federal de la Procuraduría Federal de Protección al Ambiente en el estado de Baja California Sur, en respuesta a lo solicitado en el Resultando inmediato anterior, donde manifiesta lo siguiente:
- "... por lo que se indica que después de una búsqueda exhaustiva a los archivos y bases de datos con lo que cuenta esta Oficina de Representación, no se encontró procedimiento administrativo abierto al proyecto antes mencionado derivado del incumplimiento a términos y condicionantes..."*
- VII. Que el 24 de febrero de 2023, se recibió en esta Oficina de Representación el escrito libre sin fecha, mediante el cual la **promovente** notifica el cumplimiento de la Condicionante 4 de la Resolución SEMARNAT-BCS.02.01.IA.543/2020 del 11 de diciembre de 2020 y Condicionante 8 de la Resolución SEMARNAT-BCS.02.01.IA.219/18 del 12 de abril de 2018, exhibiendo copia de la autorización de uso de suelo, plano autorizado y sembrado de edificios del **proyecto** emitida por Dirección General de Desarrollo Urbano y Dirección Municipal de Planeación Urbana del H. XIV Ayuntamiento de Los Cabos.
- VIII. Que el 24 de febrero de 2023, se recibió en esta Oficina de Representación el escrito libre sin fecha, mediante el cual la **promovente** informa que en 15 días iniciará obras y actividades, conforme a la Condicionante 7 de la Resolución SEMARNAT-BCS.02.01.IA.543/2020 del 11 de diciembre de 2020, originalmente autorizado mediante Resolución SEMARNAT-BCS.02.01.IA.219/18 del 12 de abril de 2018.

"MAVILA"

Gran Armeé del Cabo, S. de C. V.

Pág. 3 de 12

Edificio "Ing. Víctor Alfredo Bermúdez Almada", Melchor Ocampo No. 1045, Col. Centro, C. P. 23 000, La Paz, Baja California Sur.
Teléfono: (612) 12 3 93 00.

www.gob.mx/semarnat

IA.028/2024



- IX.** Que el 30 de noviembre de 2023, se recibió en esta Oficina de Representación el escrito libre sin fecha, mediante el cual la **promovente** presentó el décimo informe semestral de cumplimiento de Términos y Condicionantes establecidos en la Resolución SEMARNAT-BCS.02.01.IA.219/18 del 12 de abril de 2018 y sus subsecuentes modificaciones con Resolución SEMARNAT-BCS.02.01.IA.286/20 del 21 de septiembre de 2020 y SEMARNAT-BCS.02.01.IA.543/2020 del 11 de diciembre de 2020.

Por lo antes expuesto y,

CONSIDERANDO

1. Que con fundamento en los artículos 4º, 8º, 14 y 16 de la Constitución Política de los Estados Unidos Mexicanos; 2º, fracción I, 14, 16, 17 BIS, 26 y 32 BIS, fracción XI, XLII, de la Ley Orgánica de la Administración Pública Federal; 1º, 2º, 3º, 16, párrafo primero, fracción X, de la Ley Federal de Procedimiento Administrativo; 3º, inciso A, fracción VII, subinciso a), 33, 34, 35, fracción 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 de 2022; 3º, fracción XIII Bis, 4º, 5º, fracciones II y X, 28, fracciones VII, IX y X, 29, 30 y 35 de la Ley General del Equilibrio Ecológico y la Protección al Ambiente; 2º, 4º, 5º, incisos O, Q y R, 9º, 10º fracción II, 12, 17, 19, 21, 22, 24, 25, 26, 27, 28, 38, 39, 42, 44, 45, 46 al 49 de su Reglamento en Materia de Evaluación del Impacto Ambiental; tanto la Dirección General de Impacto y Riesgo Ambiental, así como las Oficinas de Representación de la Secretaría cuentan con facultad para evaluar y resolver las solicitudes en materia de Impacto Ambiental de las obras o actividades competencia de la Federación y expedir, cuando proceda, las autorizaciones para su realización.
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 promovente pretende realizar modificaciones al proyecto después de emitida la autorización en materia de impacto ambiental, deberá someterlas a la consideración de la Secretaría, la que en un plazo no mayor a diez días, determinará:
 - I. Si es necesaria la presentación de una nueva manifestación de impacto ambiental;
 - II. Si las modificaciones propuestas no afectan el contenido de la autorización otorgada, o
 - 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 el **TÉRMINO SEGUNDO** de la Resolución SEMARNAT-BCS.02.01.IA.219/18 del 12 de abril de 2018, establece lo siguiente:

SEGUNDO.- La presente autorización del **proyecto**, tendrá una vigencia de **2 (dos) años 4 (meses)** para cubrir las etapas de cambio de uso de suelo, preparación del sitio y construcción del **proyecto** y de 50 (cincuenta) años para las etapas de operación y

"MAVILA"

Gran Armeé del Cabo, S. de C. V.

Pág. 4 de 12



MEDIO AMBIENTE

SECRETARÍA DE MEDIO AMBIENTE Y RECURSOS NATURALES



mantenimiento. La vigencia del primer plazo comienza a partir de la firma de recepción del presente resolutivo, el segundo término de la primera.

*La vigencia del **proyecto** podrá ser renovada a solicitud de la **promovente** previa acreditación de haber cumplido satisfactoriamente con todos los Términos y Condicionantes de esta resolución, así como las medidas de mitigación y/o compensación establecidas por la **promovente** en la **MIA-P**, incluyendo una memoria fotográfica de dicho cumplimiento. Para lo anterior, deberá solicitar por escrito a esta Delegación Federal la aprobación de su solicitud, antes del término de su vigencia.*

4. Que el **RESUELVE PRIMERO** de la Resolución SEMARNAT-BCS.02.01.IA.286/20 del 21 de septiembre de 2020, establece lo siguiente:

PRIMERO. SE AUTORIZA LA MODIFICACIÓN DEL TÉRMINO SEGUNDO de la resolución en Materia de Impacto Ambiental SEMARNAT-BCS.02.01.IA.219/18 del 12 de abril de 2018, para renovar la vigencia del **proyecto**, quedando las etapas de la siguiente manera:

*Modificación a la vigencia por **2 (dos) años 4 (cuatro) meses** para cubrir las etapas de preparación del sitio y construcción del **proyecto** propuesto por el **promovente**.*

5. Que el **RESUELVE SEGUNDO** de la Resolución SEMARNAT-BCS.02.01.IA.286/20 del 21 de septiembre de 2020, establece lo siguiente:

SEGUNDO. La vigencia del **proyecto** podrá ser renovada a solicitud del **promovente**, previa acreditación de haber cumplido satisfactoriamente con todos los Términos y Condicionantes de la presente resolución, así como las medidas de mitigación y/o compensación establecidas por el **promovente** en la **MIA-P**. Para lo anterior, deberá solicitar por escrito a esta Delegación Federal la aprobación de su solicitud, antes del término de su vigencia.

*Asimismo, dicha solicitud deberá acompañarse de un informe suscrito por el representante legal del **promovente**, el cual deberá detallar la relación pormenorizada de la forma y resultados alcanzados, en el cumplimiento a los Términos y Condicionantes establecidos en la presente autorización. En caso contrario no procederá dicha gestión.*

6. Que conforme al Sistema de Información Geográfica del Atlas Nacional de Riesgos de Los Cabos (<http://www.atlasnacionalderiesgos.gob.mx/app/Estados/VisorLosCabos>), señala índices de inundabilidad bajos para un periodo de retorno a partir de 50 años en la porción norte del predio del **proyecto**, colindante con un cauce de arroyo, cuya fracción de terreno presenta actualmente construcciones de casa habitación.
7. Que la modificación que se pretende realizar al RESOLUTIVO PRIMERO de la Resolución SEMARNAT-BCS.02.01.IA.286/20 del 21 de septiembre de 2020, para ampliar por 2 (dos) años 4 (cuatro) meses adicionales, la vigencia para la etapa de preparación del sitio y construcción

"MAVILA"

Gran Armee del Cabo, S. de C. V.

Pág. 5 de 12

Edificio "Ing. Víctor Alfredo Bermúdez Almada", Melchor Ocampo No. 1045, Col. Centro, C. P. 23 000, La Paz, Baja California Sur.
Teléfono: (612) 12 3 93 00. www.gob.mx/semarnat IA.028/2024



del **proyecto**, originalmente autorizado mediante Resolución SEMARNAT-BCS.02.01.IA.219/18 del 12 de abril de 2018, ubicado en el predio T12-F-5 del Desarrollo Turístico Integral Cabo Pacífica, Cabo San Lucas, Municipio de Los Cabos, Baja California Sur, no implica un impacto ambiental distinto a los previamente evaluados. Sin embargo, la ampliación de su vigencia, implica la exposición del **proyecto** a procesos naturales a lo largo del tiempo, como los riesgos de inundación, efectos ambientales por la operación de la planta desaladora, entre otros, para los que se deberán implementar medidas de prevención y mitigación. Por lo que la autorización originalmente otorgada, requiere ser modificada con el objeto de imponer nuevas condiciones a la realización de las obras y actividades del **proyecto**, de , conforme a lo previsto por el artículo 28, fracción III del Reglamento de la Ley General del Equilibrio Ecológico y la Protección al Ambiente en Materia de Evaluación del Impacto Ambiental. Lo anterior, toda vez que las obras a desarrollar tendrán los mismos objetivos y serán realizadas al interior de la superficie previamente autorizada, considerando que es ambientalmente viable, en tanto cumpla con los Términos y Condicionantes, además, de las medidas de mitigación establecidas en las resoluciones anteriores del **proyecto**.

Por lo anteriormente expuesto, esta Oficina de Representación Federal,

R E S U E L V E

PRIMERO. AUTORIZAR LA MODIFICACIÓN al RESOLUTIVO PRIMERO de la Resolución SEMARNAT-BCS.02.01.IA.286/20 del 21 de septiembre de 2020, para ampliar por 2 (dos) años 4 (cuatro) meses adicionales, la vigencia para la etapa de preparación del sitio y construcción del **proyecto**, originalmente autorizado mediante Resolución SEMARNAT-BCS.02.01.IA.219/18 del 12 de abril de 2018.

La vigencia para la etapa de operación y mantenimiento, será la previamente autorizada. El primer plazo empieza a contar a partir de la notificación de la presente Resolución y el segundo plazo una vez concluido el primero.

La vigencia del **proyecto** podrá ser renovada a solicitud de la **promovente**, únicamente si se demuestra que conforme al Atlas Nacional de Riesgos o Atlas Nacional de Riesgos de Los Cabos, que no existe riesgo de inundabilidad en el sitio del **proyecto** para el periodo de retorno por el mismo plazo que solicite ampliar la vigencia. O bien, si cuenta con una obra de protección previamente autorizada por esta Secretaría, con su respectivo estudio hidrológico que garantice que no existe riesgo por algún fenómeno hidrometeorológico para el periodo de retorno por el mismo plazo que solicite ampliar la vigencia.

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

"MAVILA"

Gran Armeé del Cabo, S. de C. V.

Pág. 6 de 12

Edificio "Ing. Víctor Alfredo Bermúdez Almada", Melchor Ocampo No. 1045, Col. Centro, C. P. 23 000, La Paz, Baja California Sur.
Teléfono: (612) 12 3 93 00.

www.gob.mx/semarnat.

IA.028/2024



MEDIO AMBIENTE

SECRETARÍA DE MEDIO AMBIENTE Y RECURSOS NATURALES



Asimismo, dicha solicitud deberá acompañarse de un informe suscrito por la **promovente**, el cual deberá detallar la relación pormenorizada de la forma y resultados alcanzados, en el cumplimiento a los Términos y Condicionantes establecidos en la presente Resolución. Éste podrá ser sustituido por el documento oficial emitido por la Delegación de la Procuraduría Federal de Protección al Ambiente en el Estado, a través del cual, dicha instancia haga constar la forma como la **promovente** ha dado cumplimiento a los Términos y Condicionantes establecidos en la presente autorización. En caso contrario no procederá dicha gestión.

SEGUNDO. La **promovente** deberá continuar con el cumplimiento de Términos y Condicionantes establecidas en Resoluciones del **proyecto** previamente otorgadas, además de cumplir con las siguientes condicionantes:

1. En cumplimiento al Plan Director de Desarrollo Urbano San José del Cabo – Cabo San Lucas 2040 (PDU SJC -CSL 2040), emitido el 6 de mayo de 2013, en el tomo XL del Boletín Oficial del gobierno del Estado de Baja California Sur, deberá cumplir las siguientes especificaciones aplicables al uso de suelo Residencial Turístico donde se encuentra ubicado el proyecto:
 - a) La superficie de desplante total del proyecto o construcción en planta baja deberá ser menor a 56,120 m², que corresponde a un coeficiente de ocupación de suelo de 0.5.
 - b) Las villas deberán tener un máximo de dos niveles de construcción y los condominios verticales o torres deberán tener un máximo de 6 niveles o 21 m de altura.
2. En un plazo no mayor a 90 (noventa) días hábiles, contados a partir de la notificación de la presente Resolución, la **promovente** deberá presentar un documento oficial emitido por la Comisión Nacional del Agua (CONAGUA) que confirme si el cauce de arroyo adyacente al norte del polígono del **proyecto** es considerado un bien nacional administrado por dicha Comisión y de ser el caso, informe si el cauce máximo de inundación del arroyo en cuestión representa un riesgo para el **proyecto**. Lo anterior, con la finalidad de identificar la vulnerabilidad del **proyecto** ante eventos hidrometeorológicos extraordinarios y de ser necesario, determinar si se requiere realizar una obra de protección contra el riesgo de inundación. En caso de que se requiera la realización de dicha obra, la **promovente** deberá contar con la factibilidad emitida por esa Comisión respecto a la obra de protección y/o canalización de aguas pluviales para evitar o disminuir los riesgos asociados al cauce máximo de inundación del arroyo colindante al **proyecto**. Toda vez que el Atlas Nacional de Riesgos por inundación señala que desde en un periodo de retorno de 50 años, los índices de inundabilidad abarcan una fracción de la parte norte del polígono general del **proyecto**, el cual ya presenta construcciones.
3. En un plazo no mayor a 90 (noventa) días hábiles, contados a partir de la notificación de la presente Resolución, la **promovente** deberá presentar oficio emitido por la Dirección Municipal de Protección Civil del Ayuntamiento de Los Cabos, que en vinculación con el Atlas Nacional de Riesgos, otorgue su visto bueno y/o recomendaciones sobre el **proyecto**, particularmente sobre los riesgos por inundación y de ser el caso, indique la necesidad de alguna obra de protección al **proyecto** contra inundación.

"MAVILA"

Gran Armeé del Cabo, S. de C. V.

Pág. 7 de 12

Edificio "Ing. Víctor Alfredo Bermúdez Almada", Melchor Ocampo No. 1045, Col. Centro, C. P. 23 000, La Paz, Baja California Sur.
Teléfono: (612) 12 3 93 00. www.gob.mx/semarnat IA.028/2024



4. En un plazo no mayor a 90 (noventa) días hábiles, contados a partir de la notificación de la presente Resolución, la **promovente** deberá presentar título de concesión para aprovechamiento de aguas subterráneas, emitido por la CONAGUA, del cuerpo de agua que abastecerá al **proyecto**, mismo que deberá estar vigente, con un volumen autorizado suficiente para satisfacer la demanda de agua del **proyecto** y que el uso señalado en la concesión sea congruente con la actividad del **proyecto**. En caso de que el titular de la concesión para aprovechamiento de aguas subterráneas, sea una razón social distinta a la **promovente**, además, deberá presentar documentación que acredite al concesionario la factibilidad de abastecer al **proyecto** el volumen de agua mensuales requerido para la operación del mismo. La fuente de abastecimiento del agua para el **proyecto** deberá provenir de un pozo que se encuentre ubicado en algún acuífero que cuente con disponibilidad media anual de agua subterránea positiva (conforme a lo publicado en el Diario Oficial de la Federación el 9 de noviembre de 2023 y sus actualizaciones subsecuentes). Lo anterior, toda vez que el agua es un recurso limitante para el desarrollo del **proyecto**.
5. En un plazo no mayor a 120 días hábiles contados a partir de la notificación de la presente Resolución, deberá presentar a esta Oficina de Representación, un informe detallado en el cual la **promovente** garantice que la calidad del agua tratada proveniente de la Planta de Tratamiento de Aguas Residuales del **proyecto** cumpla con los límites establecidos por la NOM-001-SEMARNAT-2021, por medio de una tabla donde compare los resultados obtenidos, con los límites máximos permisibles por dicha norma oficial, para identificar claramente si los parámetros cumplen o no cumplen con los límites establecidos por la misma. Dicho informe deberá incluir una descripción de la PTAR instalada, sus dimensiones, su capacidad en volumen por unidad de tiempo del tratamiento de las aguas residuales, así como su ubicación georreferenciada. Una vez que compruebe que el agua tratada proveniente del sistema de tratamiento de aguas residuales del **proyecto** cumple con los parámetros previstos por la NOM-001-SEMARNAT-2010, entonces podrá utilizarla para riego de áreas verdes. Dicho informe deberá presentarse anualmente y con documentación comprobatoria. Lo anterior, debido a la incidencia del polígono del **proyecto** con el cauce de arroyo que desemboca al mar, lo cual representa un riesgo de contaminación por escurrimiento de las aguas tratadas utilizadas para riego.
6. La Planta de Tratamiento de Aguas Residuales (PTAR) del **proyecto**, deberá incluir un tratamiento final de desinfección de las aguas tratadas, de tal manera que la **promovente** garantice que la calidad el agua tratada proveniente del **proyecto** cumpla con los límites permisibles establecidos por la NOM-001-SEMARNAT-2021. La operación del sistema de tratamiento de aguas residuales no deberá implicar la realización de alguna actividad altamente riesgosa conforme a lo previsto en el primer y segundo Listado de Actividades Altamente Riesgosas, publicado en el Diario Oficial de la Federación el 28 de marzo de 1990 y el 4 de mayo de 1992, respectivamente.
7. La **promovente** deberá asegurarse de que el manejo y disposición final de lodos y biosólidos generados por la Planta de Tratamiento de Aguas Residuales, cumpla con las especificaciones y límites establecidos en la NOM-004-SEMARNAT-2002, Protección

"MAVILA"

Gran Armea del Cabo, S. de C. V.

Pág. 8 de 12

Edificio "Ing. Víctor Alfredo Bermúdez Almada", Melchor Ocampo No. 1045, Col. Centro, C. P. 23 000, La Paz, Baja California Sur.

Teléfono: (612) 12 3 93 00.

www.gob.mx/semarnat

IA.028/2024



ambiental. -Lodos y biosólidos. -Especificaciones y límites máximos permisibles de contaminantes para su aprovechamiento y disposición final. Para evidenciar lo anterior, deberá elaborar un reporte anual con información sobre la disposición final de los lodos y biosólidos provenientes de la PTAR, con documentación comprobatoria.

8. En un plazo no mayor a 90 (noventa) días hábiles, contados a partir de la notificación de la presente Resolución, la **promovente** deberá presentar título de concesión vigente a nombre de la **promovente**, para la toma de agua subterránea salada ubicadas en la proximidad del litoral, otorgado por la CONAGUA, en el cual se especifique el uso procurado y el volumen autorizado, para la operación de la planta desaladora del **proyecto**.
9. En un plazo no mayor a **120 días hábiles** contados a partir de la notificación de la presente Resolución, la **promovente** deberá entregar un informe en relación a las características de planta desaladora que abastece de agua potable al **proyecto**, el cual describirá la forma en la que opera el sistema de desalación de dicha planta, dando énfasis en los siguientes puntos:
 - a) La ubicación en coordenadas UTM dentro del polígono del **proyecto**, así como la superficie que ocupa y la trayectoria de las conexiones de dicha planta hasta su pozo de extracción y pozo de rechazo, de ser el caso.
 - b) La profundidad del pozo playero del cual se realiza la extracción del agua marina para su abastecimiento.
 - c) Deberá indicar si el vertimiento de la salmuera de rechazo se realiza en pozo de rechazo o directamente en el medio marino, así como la ubicación del vertimiento.
 - d) Indicar el volumen (en litros/segundo o m³ /día) de salmuera de retroceso que será descargada por la operación del **proyecto**.
 - e) Además, deberá garantizar que la operación y mantenimiento de la Planta desaladora del **proyecto**, NO implique la realización de alguna actividad altamente riesgosa conforme al primer y segundo Listado de Actividades Altamente Riesgosas, publicado en el Diario Oficial de la Federación el 28 de marzo de 1990 y el 4 de mayo de 1992, respectivamente.
10. De verter la salmuera en el medio marino, o en un pozo ubicado en la proximidad del litoral, la **promovente** deberá presentar un Programa de Monitoreo de la calidad del Agua que demuestre que la descarga de la salmuera de retroceso proveniente de la planta desaladora del **proyecto** tiene una adecuada dispersión y que no afecté significativamente las condiciones ambientales de los sitios colindantes. Para demostrar lo anterior, deberá establecer puntos de monitoreo a un radio de 0, 10, 50, 100 y 150 m de distancia del punto de descarga de la salmuera de retroceso, en al menos cuatro direcciones distintas.

Los reportes de los monitoreos se realizarán con una frecuencia semestral. Dicho programa deberá de considerar como contenido mínimo los siguientes puntos:

- a) Objetivos y alcances.
- b) La ubicación de los puntos propuestos para la toma de muestras mediante coordenadas UTM (preferentemente en formato electrónico), debiendo incluir en el punto de toma y en el punto de descarga del agua de rechazo de la planta desaladora.

"MAVILA"

Gran Armeé del Cabo, S. de C. V.

Pág. 9 de 12



- c) Metodologías, técnicas y/o procedimientos a utilizar (técnicas de muestreo).
- d) Técnicas de análisis de los resultados, análisis estadístico de los parámetros, tomando como referencia o punto basal, los valores de los diferentes parámetros registrados previo al inicio de operación de la desaladora, interpretación de los resultados.
- e) Conclusión: determinar si se está dispersando adecuadamente la salinidad del punto de descarga y si los distintos parámetros han tenido variaciones significativas respecto al estado basal, a lo largo del tiempo.
- f) Basados en los resultados obtenidos, análisis y conclusión, de ser necesario, deberá establecer medidas correctivas, que garanticen la dispersión adecuada de la salinidad.

En cuanto a los parámetros físico-químicos en los cuales deberá centrarse el monitoreo, estos se enlistan a continuación:

- g) Mediciones de temperatura, salinidad, conductividad, sólidos totales disueltos, densidad, pH y turbidez, las cuales deberán realizarse mensualmente. Mediciones de sólidos suspendidos, demanda bioquímica de oxígeno (DBO), nitrógeno total, grasas y aceites deben realizarse trimestralmente.

Este Programa de Monitoreo, también deberá incluir monitoreos de la flora y fauna en los mismos puntos de muestreo que los parámetros físico químicos. Se realizará el primer monitoreo en un plazo no mayor a 30 días hábiles a partir de la recepción de la presente Resolución, como punto de referencia y posteriormente, con una frecuencia semestral, con la finalidad de determinar si la flora o fauna se ve modificada por la actividad del **proyecto**, a lo largo de la distancia del punto de descarga y a través del tiempo.

Los reportes de este Programa de Monitoreo de la calidad del Agua, deberán ser presentados ante esta Oficina de Representación cada seis meses a partir de la etapa de operación del **proyecto**.

- 11. La **promovente** será el responsable de asegurarse que los parámetros de la descarga de salmuera de retroceso proveniente de la planta desaladora del **proyecto**, no rebasen los límites permisibles establecidos por la Norma Oficial Mexicana NOM-001-SEMARNAT-2021, que establece los límites máximos permisibles de contaminantes en las descargas de aguas residuales en aguas y bienes nacionales, en la zona de playa adyacente al pozo de descarga. Para evidenciar el cumplimiento a esta Condicionante, deberá presentar el reporte del análisis de los parámetros del agua de descarga y compararlos con los límites máximos permisibles indicados por dicha Norma Oficial. Estos reportes de análisis con su respectiva interpretación y conclusión, deberán ser incluidos en el informe de cumplimiento a Términos y Condicionantes.
- 12. Queda prohibido descargar o infiltrar al suelo o subsuelo, aguas negras o cualquier tipo de agua residual que contenga contaminantes orgánicos (sanitarios y/o fecales) o inorgánicos (detergentes, jabones y/o cualquier tipo de sustancias químicas), así como residuos peligrosos.
- 13. El **promovente** deberá reducir al mínimo el uso del agua potable, así como utilizar técnicas

"MAVILA"

Gran Armeé del Cabo, S. de C. V.

Pág. 10 de 12

Edificio "Ing. Víctor Alfredo Bermúdez Almada", Melchor Ocampo No. 1045, Col. Centro, C. P. 23 000, La Paz, Baja California Sur.

Teléfono: (612) 12 3 93 00.

www.gob.mx/semarnat.

IA.028/2024



de captación de agua pluvial y ahorro de agua, e instalar sistemas para captar el agua proveniente de la condensación de los equipos de aire acondicionado a fin de reutilizarla en el **proyecto**.

14. La **promovente** no deberá utilizar en las zonas ajardinadas del **proyecto** ejemplares de flora consideradas como invasoras conforme al Acuerdo por el que se determina la Lista de las Especies Exóticas Invasoras para México, publicado en el Diario Oficial de la Federación el 07 de diciembre de 2016.
15. Durante la etapa de operación del **proyecto** deberá instalar lámparas y equipos ahorradores de electricidad, además de promover la instalación de tecnologías generadoras de electricidad de fuentes renovables.
16. Deberá implementar un programa de manejo de residuos del **proyecto**, en el cual se implementen medidas de reducción, reutilización y/o reciclaje, antes de la disposición final de los residuos, buscando con ello que solamente los residuos que no puedan entrar dentro de estas acciones sean dispuestos para su disposición final. Además, deberá determinar qué tipo de residuos están sujetos a Plan de Manejo, conforme a lo previsto por la NOM-161-SEMARNAT-2011, que establece los criterios para clasificar a los residuos de manejo especial.

CUARTO. Se hace del conocimiento de la **promovente**, que la presente Resolución emitida, con motivo de la aplicación de la Ley General del Equilibrio Ecológico y la Protección al Ambiente, su Reglamento en materia de Evaluación del Impacto Ambiental y las demás previstas en otras disposiciones legales y reglamentarias en la materia, podrá ser impugnada, mediante el recurso de revisión dentro del término de quince días hábiles contados a partir del día siguiente de la notificación de la presente Resolución, conforme a lo establecido en el artículo 176 de la Ley General del Equilibrio Ecológico y la Protección al Ambiente.

QUINTO. Se hace del conocimiento de la **promovente**, que de conformidad con lo establecido en el artículo 161 de la Ley General del Equilibrio Ecológico y la Protección al Ambiente, 55 del Reglamento de la Ley General del Equilibrio Ecológico y la Protección al Ambiente en Materia de Evaluación del Impacto Ambiental, que la Procuraduría Federal de Protección al Ambiente (PROFEPA) podrá realizar los actos de inspección, vigilancia y, en su caso, de imposición de sanciones por violaciones a las disposiciones establecidas.

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

"MAVILA"

Gran Armeé del Cabo, S. de C. V.

Pág. 11 de 12



MEDIO AMBIENTE

SECRETARÍA DE MEDIO AMBIENTE Y RECURSOS NATURALES



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

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

SÉPTIMO. NOTIFÍQUESE este proveído a la Delegación de la Procuraduría Federal de Protección al Ambiente en Baja California Sur, para los efectos legales a que haya lugar.

OCTAVO. NOTIFÍQUESE PERSONALMENTE el presente proveído al C. José Luis Estrada Maya, **promovente**, y hágasele saber que los autos del presente expediente podrán ser consultados en esta Oficina de Representación Federal, en el Estado de Baja California Sur, sita en Melchor Ocampo No. 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 sus acreditados legales CC. Gabriela Alcalá Turullols, Bernardo Casas de la Torre, César Romero Osorio, Humberto Balderas Rueda, María Evelia Márquez Vargas, Alma Delia Rubio González, Luis Eduardo Aragón Romero, María Fernanda Montes Olmos y Alfonso Rodríguez Barrera. A la dirección de correo electrónico [redacted] y/o teléfonos [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 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."

RRQ/MAMV/JMS/ACM

- C.c.e.p. - Mtro. Román Hernández Martínez. Titular de la Unidad Coordinadora de Oficinas Centrales y Gestión Territorial, SEMARNAT.
- 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 de la PROFEPA en Baja California Sur.
- C.c.p. - Expediente.

"MAVILA"

Gran Armeé del Cabo, S. de C. V.

Pág. 12 de 12

Edificio "Ing. Víctor Alfredo Bermúdez Almada", Melchor Ocampo No. 1045, Col. Centro, C. P. 23 000, La Paz, Baja California Sur.
Teléfono: (612) 12 3 93 00. www.gob.mx/semarnat IA.028/2024