



- I. **Unidad administrativa:** Oficina de Representación de la SEMARNAT en Baja California Sur.
- II. **Identificación:** 03/DG-0031/08/23 - 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://dsiapposdev.semarnat.gob.mx/inai/XXXIX/2024/SIPOT/ACTA\\_23\\_2024\\_SIPOT\\_3T\\_2024\\_FXXVII](http://dsiapposdev.semarnat.gob.mx/inai/XXXIX/2024/SIPOT/ACTA_23_2024_SIPOT_3T_2024_FXXVII)

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

OFICIO ORE.SEMARNAT-BCS.01361/24  
Bitácora: 03/DG-0031/08/23

La Paz, B. C. S., a 08 de julio de 2024.

**DESARROLLO INMOBILIARIO MARINA VALLARTA, S. A. DE C. V.  
Y/O RGL ARRENDADORA DE INMUEBLES, S. A. DE C. V.  
POR CONDUCTO DE SU REPRESENTANTE LEGAL  
C. MARÍA TERESA HERNÁNDEZ GIL.**

Recibi Original  
Eber Rodriguez  
10/Julio/2024

**PRESENTE**

En respuesta a su trámite SEMARNAT-04-008 *Modificaciones de la obra, actividad o plazos y términos establecidos a proyectos autorizados en materia de impacto ambiental* con solicitud de ingreso y anexos recibidos en esta Oficina de Representación de SEMARNAT en el Estado de Baja California Sur (ORSEMARNATBCS) el 04 de agosto de 2023 y mediante el cual solicita adición de la obra club de playa para acceso público para el proyecto denominado **"MAYAN PALACE REGENCY EASTCAPE LOS CABOS"** en favor de su representada en calidad de promovente y

**RESULTANDO:**

- I. Que el promovente obtuvo la **AUTORIZACIÓN DE MANERA CONDICIONADA** para el proyecto mediante OFICIO SEMARNAT-BCS.02.01.IA.517/07 de fecha 03 de septiembre de 2007 para una superficie total de 323,555.62 m<sup>2</sup>.
- II. Que la Autorización antes citada se ha modificado en 12 ocasiones por así convenir a los intereses del promovente conforme los Oficios que se enlistan a continuación:
  1. SEMARNAT-BCS.02.01.IA.886, de fecha 15 de noviembre de 2011.
  2. SEMARNAT-BCS.02.01.IA.491/13, de fecha 08 de julio de 2013.



3. SEMARNAT-BCS.02.01.IA.689/13, de fecha 24 de septiembre de 2013.
4. SEMARNAT-BCS.02.01.IA.110/15, de fecha 16 de febrero de 2015.
5. SEMARNAT-BCS.02.01.IA.589/17, de fecha 22 de noviembre de 2017.
6. SEMARNAT-BCS.02.01.IA.619/17, de fecha 19 de diciembre de 2017.
7. SEMARNAT-BCS.02.01.IA.435/18, de fecha 22 de junio de 2018.
8. SEMARNAT-BCS.02.01.IA.383/19, de fecha 10 de junio de 2019.
9. SEMARNAT-BCS.02.01.IA.396-20, de fecha 21 de octubre de 2020.
10. SEMARNAT-BCS.02.01.IA.092/21, de fecha 19 de febrero de 2021.
11. SEMARNAT-BCS.02.01.IA.415/21, de fecha 10 de junio de 2021.
12. ORE.SEMARNAT-BCS.000734/2023, de fecha 26 de junio de 2023.
13. OFICIO ORE.SEMARNAT-BCS.01192/24 de fecha 05 de julio de 2024.

III. Que en virtud de la complejidad del proyecto y en razón que ha sido modificado en 13 ocasiones, se requirió de información adicional la cual fue ingresada al alcance mediante escrito con anexos de fecha 21 de junio de 2024, recibido en esta ORSEMARNATBCS en fecha 26 de junio de 2024.

IV. Que revisada y analizada la información integral, así como la información al alcance y

### CONSIDERANDO:

1. Que con fundamento en lo establecido en los artículos 8º 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, 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; 4º, 5º fracciones II y X; 28 fracciones **VII, IX y X**, 30 párrafo primero, 34, 35 párrafos primero, segundo, tercero y cuarto fracción II de la LGEEPA; 2º, 4º fracción I, 5º incisos **O, Q y R**, 6º, 9º, 10º fracción II, 12, 17, 21, 22, 37, 38, 44, 45 fracción II, 47, 57, de su RLGEEPAMEIA esta ORSEMARNAT en ejercicio de sus atribuciones tiene la facultad de otorgar modificaciones en materia de Impacto Ambiental de obras o actividades a las que se refiere el artículo 28 de dicha Ley y 5º de su Reglamento y la emisión de las resoluciones correspondientes.

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

*Artículo 6o.- Las ampliaciones, modificaciones, sustituciones de infraestructura, rehabilitación y el mantenimiento de instalaciones relacionado con las obras y actividades*



señaladas en el artículo anterior, así como con las que se encuentren en operación, no requerirán de la autorización en materia de impacto ambiental siempre y cuando cumplan con todos los requisitos siguientes:

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

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

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

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

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

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

3. Que como se planteó tanto en la MIA-P que dio origen al proyecto y de igual forma que se plantea la información en alcance, el proyecto busca reforzar y mejorar la oferta turística al ofrecer amenidades y atracciones recreativas a la vanguardia, aunado a una oferta de alojamiento suficiente y acorde a las exigencias de la demanda del mercado nacional e internacional actual, reiterando el compromiso de la promotora por conservar la premisa de construir y operar de manera funcional y sustentable.

4. Que la obra solicitada para el proyecto de manera general consiste en CLUB DE PLAYA PARA ACCESO PÚBLICO.



Construcción de un área de uso público para los visitantes, conformado por un área de pergolado, un edificio de muros de block (módulo de baños) y 4 palapas rusticas desmontables de madera tipo 1: en la zona concesionada de playa de 2.60 m por 2.60 m por 2.20 m de altura. Los elementos individuales se muestran en la siguiente tabla:

| DOSIFICACIÓN DE SUPERFICIES   |                 |
|---|-----------------|
| ELEMENTO  | SUPERFICIE (m2) |
| Estacionamiento   | 518.21          |
| Terraza pergolada   | 253.4           |
| Andador y asoleadero  | 430.16          |
| Baños   | 53.86           |
| 4 palapas rusticas desmontables de madera tipo 1, en la zona concesionada de playa de 2.60 m por 2.60 m por 2.20 m de altura. |                 |
| <b>Total de construcción</b>  | <b>1,255.42</b> |
| Área de desplante   | 1,199.96        |

El sistema empleado para la construcción del pergolado, con altura libre de 4.20 metros será a base de columnas y traveses de concreto desplantados sobre zapatas unidas por contratraveses. El resto de la infraestructura será construida a base de mampostería confinada por dalas y castillos de concreto reforzado, desplantado sobre zapatas corridas.

El polígono que corresponde a esta obra estará delimitado por las coordenadas UTM, Z12N, WGS84 de los vértices que lo incluyen y se muestran en la siguiente tabla:

| CUADRO DE CONSTRUCCIÓN       |            |              |     |            |              |
|------------------------------|------------|--------------|-----|------------|--------------|
| CLUB DE PLAYA                |            |              |     |            |              |
| COORDENADAS UTM, Z12N, WGS84 |            |              |     |            |              |
| V                            | X          | Y            | V   | X          | Y            |
| A01                          | 646,596.22 | 2,554,761.88 | A24 | 646,664.48 | 2,554,733.44 |
| A02                          | 646,601.03 | 2,554,765.37 | A25 | 646,662.30 | 2,554,733.93 |
| A03                          | 646,606.69 | 2,554,767.20 | A26 | 646,661.30 | 2,554,735.98 |
| A04                          | 646,612.63 | 2,554,767.20 | A27 | 646,662.28 | 2,554,738.01 |
| A05                          | 646,618.28 | 2,554,765.36 | A28 | 646,664.60 | 2,554,738.48 |
| A06                          | 646,621.00 | 2,554,763.66 | A29 | 646,665.26 | 2,554,739.32 |
| A07                          | 646,622.39 | 2,554,763.43 | A30 | 646,658.78 | 2,554,744.42 |



| CUADRO DE CONSTRUCCIÓN       |            |              |            |            |              |
|------------------------------|------------|--------------|------------|------------|--------------|
| CLUB DE PLAYA                |            |              |            |            |              |
| COORDENADAS UTM, Z12N, WGS84 |            |              |            |            |              |
| V                            | X          | Y            | V          | X          | Y            |
| A08                          | 646,623.60 | 2,554,764.15 | A31        | 646,657.69 | 2,554,743.03 |
| A09                          | 646,627.18 | 2,554,768.69 | A32        | 646,658.09 | 2,554,742.72 |
| A10                          | 646,648.28 | 2,554,751.85 | A33        | 646,654.61 | 2,554,738.32 |
| A11                          | 646,650.24 | 2,554,754.34 | A34        | 646,647.07 | 2,554,744.26 |
| A12                          | 646,653.58 | 2,554,751.71 | A35        | 646,650.54 | 2,554,748.67 |
| A13                          | 646,669.18 | 2,554,771.50 | A36        | 646,650.94 | 2,554,748.36 |
| A14                          | 646,669.73 | 2,554,771.06 | A37        | 646,651.72 | 2,554,749.35 |
| A15                          | 646,670.55 | 2,554,772.10 | A38        | 646,650.07 | 2,554,750.65 |
| A16                          | 646,684.48 | 2,554,762.22 | A39        | 646,639.49 | 2,554,737.22 |
| A17                          | 646,672.88 | 2,554,745.75 | A40        | 646,615.20 | 2,554,756.60 |
| A18                          | 646,668.38 | 2,554,740.04 | A41        | 646,612.43 | 2,554,758.10 |
| A19                          | 646,674.66 | 2,554,735.09 | A42        | 646,608.15 | 2,554,758.43 |
| A20                          | 646,673.12 | 2,554,733.13 | A43        | 646,605.68 | 2,554,757.64 |
| A21                          | 646,666.83 | 2,554,738.08 | A44        | 646,603.78 | 2,554,756.39 |
| A22                          | 646,666.18 | 2,554,737.24 | A45        | 646,602.15 | 2,554,754.99 |
| A23                          | 646,666.25 | 2,554,734.85 | SUPERFICIE |            | 1,199.96 m2  |

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

6. Considerando lo anterior y debido a que las obras del proyecto hacen referencia a elementos en el interior del predio autorizado, le informo que aunque se encuentra dentro de los supuestos previstos por el artículo 5° incisos O, Q y R del RLGEEMPAMEIA en relación a las obras que requieren previamente la autorización de esta Secretaría en materia de impacto ambiental y con base en lo establecido en el artículo 6° se considera que cumple con los requisitos, toda vez que dichas acciones no implican 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.

7. Que dentro de la información adjunta presentada establece que dará seguimiento ambiental durante el desarrollo del proyecto con medidas de control, mitigación y

P  
J  
y



Terrestre.

**11.** El tránsito del proyecto hacia la Zona Federal Marítimo Terrestre, deberá realizarse utilizando el camino de acceso existente con la finalidad de evitar la afectación a la vegetación del ecosistema ubicada al interior de dicho polígono.

**12.** El promovente deberá presentar especial atención a que las obras y actividades realizadas del proyecto no interfieran en la Zona Federal Marítimo Terrestre y en su caso zona de anidación de Tortugas Marinas.

**13.** De conformidad con el numeral 5.4 de la Norma Oficial Mexicana NOM-162-SEMARNAT2012, el promovente deberá de cumplir con las siguientes medidas precautorias en la playa de anidación de tortugas marinas colindante al proyecto:

- Evitar la remoción de la vegetación nativa y la introducción de especies exóticas en el hábitat de anidación.
- Favorecer y propiciar la regeneración natural de la comunidad vegetal nativa y el mantenimiento de la dinámica de acumulación de arena del hábitat de anidación.
- Retirar de la playa, durante la temporada de anidación, cualquier objeto movable que tenga la capacidad de atrapar, enredar o impedir el paso de las tortugas anidadoras y sus crías.
- Eliminar, reorientar o modificar cualquier instalación o equipo que durante la noche genere una emisión o reflexión de luz hacia la playa de anidación, durante la época de anidación y emergencia de crías de tortuga marina.
- Orientar los tipos de iluminación que se instalen cerca de las playas de anidación, de tal forma que su flujo luminoso sea dirigido hacia abajo y fuera de la playa, usando alguna de las siguientes medidas para la mitigación del impacto:
  - Luminarias direccionales o provistas de mamparas o capuchas.
  - Focos de bajo voltaje (40 watts) o lámparas fluorescentes compactas de luminosidad equivalente.
  - Fuentes de luz de coloración amarilla o roja, tales como las lámparas de vapor de sodio de baja presión.
- Tomar medidas para mantener fuera de la playa, durante la temporada de anidación, el tránsito vehicular y el de cualquier animal que pueda perturbar o lastimar a las hembras, nidadas y crías. Sólo pueden circular los vehículos destinados para tareas de monitoreo y los correspondientes para el manejo y protección de las tortugas marinas, sus nidadas y crías.

**SÉPTIMO.** El presente se refiere únicamente a los aspectos ambientales de las obras

"MAYAN PALACE REGENCY EASTCAPE LOS CABOS. MODIFICACIÓN 14"

DESARROLLO INMOBILIARIO MARINA VALLARTA, S. A. DE C. V. Y/O RGL ARRENDADORA DE INMUEBLES, S. A. DE C. V.

Página 8 de 10

"Ing. Víctor Alfredo Bermúdez Almada", Melchor Ocampo # 1045, Col. Centro, C. P. 23000, La Paz, Baja California Sur. Teléfono: (612) 12 593 00

www.gob.mx/semarnat





descritas anteriormente. Por ningún motivo, la presente autorización constituye un permiso de inicio de obras, ni reconoce o valida la legítima propiedad y/o tenencia de la tierra; por lo que quedan a salvo las acciones que determine esta Secretaría, las autoridades Federales, Estatales o Municipales, ante la eventualidad de que la promovente, no pudiera demostrarlo en su oportunidad.

**OCTAVO.** 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 de la presente Resolución. Queda bajo la más estricta responsabilidad de la promovente la validez de los contratos civiles, mercantiles o laborales que se hayan firmado para la legal operación de esta autorización, así como su cumplimiento y consecuencias legales que corresponda aplicar a la SEMARNAT y/o a otras autoridades Federales, Estatales o Municipales.

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

**DÉCIMO.** 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.

**UNDÉCIMO.** NOTIFÍQUESE PERSONALMENTE el presente proveído a la C. María Teresa Hernández Gil en su carácter de Representante Legal de la razón social DESARROLLO INMOBILIARIO MARINA VALLARTA, S. A. DE C. V. Y/O RGL ARRENDADORA DE INMUEBLES, S. A. DE C. V. promovente del proyecto y hágasele saber que los autos del presente expediente podrán ser consultados en las oficinas de esta ORSEMARNATBCS, sito en calle Melchor Ocampo # 1045, Col. Centro, La Paz, B. C. S., de conformidad con los artículos 35 de la Ley Federal de Procedimiento Administrativo.



En su caso notifíquese a sus acreditados los C. C. Érika Elizabeth Mancha Gálvez, Miguel Ángel Plascencia Durán, Miguel Ángel Sánchez Becerra y Eber Abihud Rodríguez Flores. Al Tel. 33 366 20363 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

- 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 Marcala 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.

