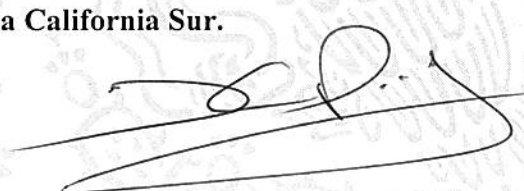


SEMARNAT

SECRETARÍA DE MEDIO AMBIENTE
Y RECURSOS NATURALES



- I. **Unidad administrativa:** Delegación Federal de la SEMARNAT en Baja California Sur.
- II. **Identificación:** Versión Pública de 03/MP-0055/03/15 Recepción, evaluación y resolución de la Manifestación de Impacto Ambiental en su modalidad particular modalidad A: no incluye actividad altamente riesgosa (SEMARNAT-04-002-A).
- III. **Tipo de clasificación:** Confidencial en virtud de contener los siguientes datos personales: firma de terceros autorizados para recibir notificaciones (página 1 de 30).
- 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 Dr. Jorge Iván Cáceres Puig, Delegado Federal de la SEMARNAT en Baja California Sur.**
Una firma manuscrita en tinta negra, que parece ser la del Dr. Jorge Iván Cáceres Puig, sobre un fondo con un sello circular difuso.
- VI. **Fecha y número del acta de sesión:** Resolución 02/2017, en la sesión celebrada el 27 de enero de 2017.



SECRETARÍA DE MEDIO AMBIENTE
Y RECURSOS NATURALES

"2013, Año de Generalísimo José María Morelos y Pavón"

I/A PAZ, B.C.S., A 11 DE MAYO DE 2015

OFICIO NÚM. SEMARNAT-BCS 02.01.IA.294/15
03BS2015TD022
03/MP-0055/03/15

DELEGACIÓN FEDERAL EN BAJA CALIFORNIA SUR

IGNACIO Z. PÉREZ RUIZ
REPRESENTANTE LEGAL

GRAN ARMEÉ DEL CABO, S. A. DE C. V. Y TERRAPACÍFICA, S. A. DE C. V.

OPERACIÓN DEL PROYECTO MONTECRISTO II

Playa el Médano S/N, El Médano

CABO SAN LUCAS, BCS.



VISTO: Para resolver el expediente número 03/MP-0055/03/15, respecto del procedimiento de evaluación y dictamen de la Manifestación de Impacto Ambiental modalidad Particular, del proyecto **"Operación del Proyecto Montecristo II"**. La actividad principal de este proyecto corresponde a la evaluación de las etapas de operación integral y mantenimiento del conjunto habitacional turístico residencial, con afectación a ecosistema costero. El predio donde se pretende desarrollar el proyecto se localiza dentro del Desarrollo Integral Cabo Pacífica en la delegación de Cabo San Lucas, municipio de Los Cabos, BCS.

RESULTANDO

- I.- Con fecha 18 de marzo de 2015, se recibió en esta Delegación Federal, el escrito, que en cumplimiento a lo dispuesto por los Artículos 28 y 30 de la Ley General del Equilibrio Ecológico y la Protección al Ambiente, el Promovente, sometió a la evaluación de la SEMARNAT, la MIA-P, para el Proyecto, que consiste en evaluar la operación y mantenimiento del hotel.

"Operación del Proyecto Montecristo II"
Gran Armeé del Cabo, S. A. de C. V.

- II.-** Que en cumplimiento a lo establecido en la fracción I del Artículo 34 de la Ley General del Equilibrio Ecológico y la Protección al Ambiente, en relación con el Artículo 37 del Reglamento de dicha Ley General, el 19 de marzo de 2015, la SEMARNAT publicó a través de la Separata número DGIRA/012/15 de su Gaceta Ecológica y en la página electrónica de su Portal www.semarnat.gob.mx, el listado del ingreso de Proyectos sometidos al procedimiento de evaluación de impacto y riesgo ambiental durante el período del 12 al 18 de junio del 2015, dentro de los cuales se incluyó la solicitud que presentó la Promovente para que esta Delegación Federal, en uso de las atribuciones que le confiere el Inciso c de la fracción IX del Artículo 40 del Reglamento Interior de la Secretaría de Medio Ambiente y Recursos Naturales, diera inicio al procedimiento de evaluación de impacto ambiental del Proyecto.
- III.-** Que con fecha 19 de marzo de 2015, el Promovente ingresó a esta Delegación Federal, la evidencia de haber publicado (en el Sudcaliforniano), en la fecha antes mencionada, un extracto del proyecto en un diario de amplia circulación.
- IV.-** Una vez integrado el expediente del Proyecto, registrado con número 03/MP-0031/06/13, esta Delegación Federal con fundamento en lo dispuesto por los Artículos 34, primer párrafo de la LGEEPA, y 40 de su Reglamento, el 01 de abril de 2015, con el fin de garantizar el derecho de la participación social dentro del procedimiento de evaluación de impacto ambiental, puso a disposición del público, en el centro documental, situado en Melchor Ocampo número 1045, C.P. 23000, Col. Centro, La Paz, B.C.S.
- V.-** 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 PROFEPA, de fecha 1 de Junio de 2009, esta Delegación Federal por conducto del oficio núm. SEMARNAT-BCS.02.01.IA.225/15 de fecha 26 de marzo de 2015, solicitó a la Delegación en el estado de la PROFEPA, informara si el Proyecto tiene algún procedimiento administrativo instaurado ante esa Instancia de Gobierno, o si tiene algún inicio de obra. Que dicha solicitud fue recibida por la PROFEPA el día 31 de marzo de 2015.
- VI.-** Que con fecha 15 de abril de 2015 se recibió en esta Delegación Federal de SEMARNAT en BCS., la opinión de PROFEPA, en la que manifiesta que:

"... de una búsqueda realizada en el archivo de esa Delegación no se detectó la existencia de procedimiento administrativo alguno para el proyecto en comento.



Que no obstante lo anterior, por manifestaciones del Biol. Humberto Balderas, asesor ambiental de la empresa, el proyecto fue inspeccionado por personal de PROFEPA de oficinas centrales generándose el expediente PFPA/4.1/2C.27.5/00016-14 de fecha 24 de noviembre de 2014 y presentó el documento emitido con oficio de Resolución Administrativa: Número PFPA/4.1/2C.27.5/016-14/0122-14 en donde se sanciona a la promovente del proyecto "Pueblo Bonito Montecristo II"

VII.- Que a la fecha de emisión del presente Resolutivo no se han recibido observaciones o quejas con relación al desarrollo del Proyecto, por parte de personas de la comunidad, organizaciones no gubernamentales o autoridades federales, estatales o municipales, y

CONSIDERANDO

PRIMERO.- Esta Delegación Federal es competente para **conocer** y **resolver** la **MIA-P** Modalidad Particular para la operación del **Proyecto**, de conformidad con lo dispuesto en los Artículos 8, 14 y 16 párrafo primero, de la Constitución Política de los Estados Unidos Mexicanos; 18, 26 párrafo primero, apartado octavo, 32 bis, párrafo primero, fracciones XI, XXXIX de la Ley Orgánica de la Administración Pública Federal; 4, 5 fracciones II y X, 28 primer párrafo, fracción IX, 30, 35, párrafos primero, segundo y último, fracción II, de la Ley General del Equilibrio Ecológico y la Protección al Ambiente; 2, 4, 5 inciso Q), fracción I; 9, 12, 37, 38, 44, 45, primer párrafo, fracción II, 46 a 49 del Reglamento de la Ley General del Equilibrio Ecológico y la Protección al Ambiente en Materia de Evaluación del Impacto Ambiental; 16 párrafo primero, fracción X, de la Ley Federal de Procedimiento Administrativo; 40 Fracción IX Inciso c del Reglamento Interior de la SEMARNAT, publicado en el Diario Oficial de la Federación el 21 de enero del 2003, y las Normas Oficiales Mexicanas, porque se trata de un trámite que se presenta dentro de la circunscripción territorial, donde ésta Delegación Federal ejerce jurisdicción.

SEGUNDO.- Previo al análisis de la documentación que conforma la solicitud de la MIA-P del Proyecto, esta Delegación considera oportuno precisar las consideraciones siguientes:

Tomando en cuenta, que la LGEEPA, es reglamentaria de las disposiciones de la Constitución Política de los Estados Unidos Mexicanos, que se refieren a la preservación y restauración del equilibrio ecológico, así como la protección al ambiente, en el territorio nacional y las zonas sobre las que la nación ejerce su soberanía y jurisdicción.

La Evaluación del Impacto Ambiental es el procedimiento a través del cual la SEMARNAT, constituye las condiciones a que se sujetará la realización de obras y actividades que pueden causar desequilibrio ecológico o rebasar los límites y

condiciones establecidos en las disposiciones aplicables para proteger el ambiente, preservar y restaurar los ecosistemas, a fin de evitar o reducir al mínimo sus efectos negativos sobre el medio ambiente, y quienes pretendan llevar a cabo alguna de las obras y actividades citadas, requerirán previamente la autorización en materia de impacto ambiental de esta Secretaría; para lo cual, deberán presentar una manifestación de impacto ambiental, la cual deberá contener, por lo menos, una descripción de los posibles efectos en el o los ecosistemas que pudieran ser afectados por la obra o actividad de que se trate, considerando el conjunto de elementos que conforman dichos ecosistemas, así como las medidas preventivas, de mitigación y las demás necesarias para evitar y reducir al mínimo los efectos negativos sobre el ambiente. (Artículos 28 y 30 de la LGEEPA).

TERCERO.- Con base en las consideraciones expuestas, esta Delegación Federal procedió a evaluar el impacto ambiental que pudieran ocasionar las obras y actividades del Proyecto, bajo lo establecido en las Normas Oficiales Mexicanas: NOM-001-SEMARNAT-1996; NOM-002-SEMARNAT-1996; NOM-003-ECOL-1996 NOM-041-SEMARNAT-2006; NOM-042-SEMARNAT 2003; NOM-045-SEMARNAT-2006; NOM-059-SEMARNAT-2010; NOM-075-SEMARNAT 1995; y NOM-080-SEMARNAT-1994.

CUARTO.- Con oficio S.G.P.A/DGIRA/DG/12442/07 del 01 de junio de 2007 la Dirección General de Impacto y Riesgo Ambiental **autorizó de manera condicionada** la Manifestación de Impacto Ambiental modalidad General al Promoviente Grand Armeé, S. A. de C. V.

QUINTO.- Cabe señalar, que en el CONSIDERANDO CUARTO antes señalado, se observa que el Proyecto ya fue evaluado para las etapas de preparación del sitio, construcción, operación y mantenimiento. Que la MIA-P que ahora nos ocupa fue ingresada a esta Delegación Federal para su evaluación exclusivamente para las etapas de operación y mantenimiento del Proyecto. En este tenor, es importante señalar que los impactos y medidas de mitigación ya habían sido evaluados en su totalidad.

SEXTO.- En la Resolución Administrativa en comento, en su CONSIDERANDO V, señala que la Promoviente deberá reemplazar ejemplares de ficus, buganvillas y casuarinas, entre otras, que se ubican en áreas verdes y jardinadas, por ejemplares de flora nativa de la zona con características de matorral xerófilo.



A).- CARACTERÍSTICAS DEL PROYECTO.

El Proyecto actual, consiste en la evaluación de la operación y mantenimiento del conjunto habitacional turístico residencial Hotel Montecristo II, que se ubica en el municipio de Los Cabos, BCS.

B) IDENTIFICACIÓN DE IMPACTOS AMBIENTALES IDENTIFICADOS EN EL DESARROLLO DEL PROYECTO POR LA PROMOVENTE.

Cabe señalar que la identificación de los impactos ambientales del Proyecto, se presentan en el TÉRMINO SÉPTIMO del presente, en conjunción con las medidas de mitigación.

C).- MEDIDAS PREVENTIVAS Y DE MITIGACIÓN DE LOS IMPACTOS AMBIENTALES PROPUESTAS POR LA PROMOVENTE.

En la MIA-P el Promovente identificó medidas preventivas y de mitigación, mismas que se establecen como de cumplimiento obligatorio tal y como se indica en el TÉRMINO SÉPTIMO de este documento.

D).- DICTAMEN TÉCNICO.

Que de acuerdo con lo establecido en la MIA-P y dadas las características del Proyecto, se prevé que se ocasionarán impactos ambientales factibles de ser compensados y/o mitigados. En este sentido, los impactos ambientales más significativos que ocasionará el desarrollo del Proyecto y que fueron identificados por el Promovente se generarán durante la etapa de preparación y construcción del sitio.

Por lo expuesto y de acuerdo con la ubicación, dimensiones, características o alcances del Proyecto, no se prevén impactos ambientales significativos que puedan causar desequilibrios ecológicos o rebasar los límites y condiciones establecidas en las disposiciones jurídicas referentes a la preservación del equilibrio ecológico y la protección al ambiente, además que los efectos en el o los ecosistemas que pudieran ser afectados podrán ser mitigados y/o compensados con las medidas preventivas, de mitigación y compensación señaladas en la documentación presentada, así como las incluidas en el presente oficio para evitar o reducir al mínimo los efectos negativos sobre el ambiente.

Que las obras y/o actividades del Proyecto son factibles de desarrollarse en el sitio propuesto siempre y cuando el Promovente se sujete a las medidas de prevención, mitigación y compensación señaladas en la documentación exhibida y al cumplimiento de los Términos y Condicionantes del presente oficio resolutivo, para minimizar los impactos ambientales adversos que puedan ocasionarse sobre los componentes ambientales del área de influencia del Proyecto.

Que el ingreso de la MIA-P, corresponde a dar cumplimiento a las Medidas Correctivas que impuso PROFEPA a la Promovente, con objeto de "obtener la autorización correspondiente, por parte de SEMARNAT, para la operación del Proyecto.

En este Proyecto, las medidas de mitigación propuestas para la etapa de operación, son apropiadas para la preservación del equilibrio ecológico y protección al medio ambiente y en apego a la legislación ambiental vigente. En este sentido, no se observa un incremento en los impactos ambientales, por lo que no pone en riesgo el equilibrio ecológico ni daños graves al ecosistema.

Por las consideraciones de hecho y de derecho anteriormente expuestas, así como del análisis de los documentos que obran en el expediente, es de señalarse, que la MIA-P del Proyecto promovido por Operadora de Inmuebles Los Arcos, S. A. de C. V., en su carácter de Promovente, cumplen con los requisitos que para tal efecto exigen la normatividad aplicable al caso en el estudio, además las obras y/o actividades del Proyecto no influirán de manera negativa en la calidad del sistema ambiental. No afectará a las especies de flora y fauna con alguna categoría de riesgo, ni tampoco se afectará la vegetación que sirva como zona de anidación, refugio y reproducción para la fauna silvestre; y toda vez que la maquinaria que se utilizará en el proyecto, es permitida por las Normas Oficiales Mexicanas; esta Delegación Federal considera que dichas actividades son factibles de desarrollarse en el sitio propuesto siempre y cuando el Promovente se sujete a las medidas de prevención, mitigación y compensación señaladas en la documentación exhibida y al cumplimiento de los términos y condicionantes de la presente resolución, para minimizar los impactos ambientales adversos que puedan ocasionarse sobre los componentes ambientales del área de influencia del Proyecto por lo que en el ejercicio de sus atribuciones, determina que el Proyecto, objeto de la evaluación que se dictamina, es ambientalmente viable, por lo tanto se **AUTORIZA**, debiéndose sujetar a los siguientes:

TÉRMINOS

PRIMERO.- Esta **Resolución** se refiere únicamente a los aspectos ambientales originados por la operación y mantenimiento del Hotel Montecristo II, con objeto de regularizar la etapa de operación, de conformidad con los CONSIDERANDOS CUARTO Y QUINTO del presente Resolutivo.

El proyecto consiste en la operación del Hotel Montecristo II, que se ubica en el predio nombrado La Laguna, Fracción Balmaceda A-4, A5 y A6, de la Delegación de Cabo San Lucas, perteneciente al Municipio de Los Cabos, Baja California Sur. Las

principales vías de acceso al proyecto son Miguel Ángel Herrera M. y Vía de Lerry Cabo San Lucas Baja California Sur, cuenta con una superficie de 24.02 ha.

Coordenadas de vértices que conforman al polígono del proyecto (Fracción Balmaceda A4).

Coordenadas UTM					
Vértices	X	Y	Vértices	X	Y
1	609597.5594	2530317.402	22	609261.1819	2530670.468
2	609654.5463	2530340.514	23	609279.3527	2530697.224
3	609711.7802	2530344.695	24	609297.9757	2530716.957
4	609695.2565	2530403.445	25	609326.7569	2530723.159
5	609645.4474	2530580.540	26	609330.1429	2530643.662
6	609568.4607	2530597.385	27	609229.1268	2530631.822
7	609466.6376	2530629.753	28	609169.8716	2530603.067
8	609471.1199	2530733.576	29	609181.2278	2530402.981
9	609400.8425	2530817.638	30	609349.0981	2530404.634
10	609288.3135	2530782.747	31	609458.2551	2530469.076
11	609233.7988	2530751.869	32	609540.1229	2530437.681
12	609188.6461	2530751.318	33	609569.4544	2530468.803
13	609162.4232	2530803.833	34	609649.3331	2530419.096
14	609130.2561	2530782.408	35	609633.3574	2530397.207
15	609119.5337	2530784.099	36	609573.5625	2530420.008
16	609085.1092	2530701.783	37	609549.3706	2530401.311
17	609079.4659	2530632.998	38	609528.8304	2530425.936
18	609089.0596	2530606.757	39	609444.8437	2530428.216
19	609123.4840	2530653.554	40	609368.7549	2530379.08
20	609175.4029	2530636.075	41	609449.0796	2530252.869
21	609227.3218	2530645.096	42	609584.9015	2530336.767

Coordenadas de vértices que conforman al polígono del proyecto (Fracción Balmaceda A5).

Vértice	Coordenadas UTM	
	X	Y
1	609120.57	2530290.53
2	609139.47	2530402.57
3	609181.23	2530402.98
4	609349.10	2530404.63
5	609458.26	2530469.08
6	609540.12	2530437.68

"Operación del Proyecto Montecristo II"
Gran Armeé del Cabo, S. A. de C. V.

7	609569.45	2530468.80
8	609649.33	2530419.10
9	609633.36	2530397.21
10	609573.56	2530420.01
11	609549.37	2530401.31
12	609528.83	2530425.94
13	609444.84	2530428.22
14	609368.75	2530379.08
15	609449.08	2530252.87
16	609584.90	2530336.77
17	609597.56	2530317.40
18	609554.76	2530284.41
19	609495.71	2530227.23
20	609436.86	2530237.15
21	609169.87	2530282.21

Coordenadas de vértices que conforman al polígono del proyecto (Fracción Balmaceda A6)

Vértice	Coordenadas UTM	
	X	Y
1	609162.4232	2530803.833
2	609188.6461	2530751.318
3	609233.7988	2530751.869
4	609288.3135	2530782.747
5	609400.8425	2530817.638
6	609386.5314	2530833.896
7	609306.0211	2530833.917
8	609208.7971	2530821.447

Tiempo de vida útil del proyecto

El proyecto actualmente se encuentra en etapa de operación. Las instalaciones cuentan con un programa de mantenimiento periódico para las diferentes áreas así como para la infraestructura, el cual consiste en la renovación, remodelación y mantenimiento preventivo de las zonas y equipos que así lo requieran.

Todo esto a fin de mantener las instalaciones en óptimas condiciones para ofrecer los servicios, lo cual con lleva al aprovechamiento de las mismas de forma sustentable de manera tal que durante el funcionamiento del hotel y el uso de las instalaciones se optimicen los recursos y se minimicen los impactos.

Considerando las medidas antes mencionadas, se proyecta que el funcionamiento de las instalaciones tendrá un tiempo de vida útil de 100 años.

El Proyecto consiste en la "Operación del Proyecto Montecristo II", ubicado en el predio La Laguna, Fracción Balmaceda A-4, A5 y A6, en la Delegación de Cabo San Lucas, perteneciente al Municipio de Cabo San Lucas, Baja California Sur. El proyecto "Operación del Proyecto Montecristo II" es un condominio residencial turístico de tiempos compartidos, donde se ofertan actividades turísticas orientadas a la relajación y diversión de sus visitantes. Cuenta con 67 villas distribuidas por 61 villas tipo y 6 villas especiales, los componentes con las que cuenta las villas son vialidades, estacionamientos privados, áreas verdes, baño, sala, comedor, 3 recamaras, con excepción de las villas especiales que cuenta con 4 recámaras, terraza y alberca privada. La distribución de las casas habitación se diseñaron en forma de fraccionamientos.

El Proyecto "Operación del Proyecto Montecristo II" tiene la capacidad de albergar hasta 670 huéspedes y cuenta con un total de 100 empleados colaborando en los diferentes turnos, realizando actividades de operación y mantenimiento.

Coordenadas de vértices que conforman al polígono del proyecto (Fracción Balmaceda A4).

Coordenadas UTM					
Vértices	X	Y	Vértices	X	Y
1	609597.5594	2530317.402	22	609261.1819	2530670.468
2	609654.5463	2530340.514	23	609279.3527	2530697.224
3	609711.7802	2530344.695	24	609297.9757	2530716.957
4	609695.2565	2530403.445	25	609326.7569	2530723.159
5	609645.4474	2530580.540	26	609330.1429	2530643.662
6	609568.4607	2530597.385	27	609229.1268	2530631.822
7	609466.6376	2530629.753	28	609169.8716	2530603.067
8	609471.1199	2530733.576	29	609181.2278	2530402.981
9	609400.8425	2530817.638	30	609349.0981	2530404.634
10	609288.3135	2530782.747	31	609458.2551	2530469.076
11	609233.7988	2530751.869	32	609540.1229	2530437.681
12	609188.6461	2530751.318	33	609569.4544	2530468.803
13	609162.4232	2530803.833	34	609649.3331	2530419.096
14	609130.2561	2530782.408	35	609633.3574	2530397.207
15	609119.5337	2530784.099	36	609573.5625	2530420.008
16	609085.1092	2530701.783	37	609549.3706	2530401.311
17	609079.4659	2530632.998	38	609528.8304	2530425.936

"Operación del Proyecto Montecristo II"
Gran Armeé del Cabo, S. A. de C. V.

18	609089.0596	2530606.757	39	609444.8437	2530428.216
19	609123.4840	2530653.554	40	609368.7549	2530379.08
20	609175.4029	2530636.075	41	609449.0796	2530252.869
21	609227.3218	2530645.096	42	609584.9015	2530336.767

Coordenadas de vértices que conforman al polígono del proyecto (Fracción Balmaceda A5).

Vértice	Coordenadas UTM	
	X	Y
1	609120.57	2530290.53
2	609139.47	2530402.57
3	609181.23	2530402.98
4	609349.10	2530404.63
5	609458.26	2530469.08
6	609540.12	2530437.68
7	609569.45	2530468.80
8	609649.33	2530419.10
9	609633.36	2530397.21
10	609573.56	2530420.01
11	609549.37	2530401.31
12	609528.83	2530425.94
13	609444.84	2530428.22
14	609368.75	2530379.08
15	609449.08	2530252.87
16	609584.90	2530336.77
17	609597.56	2530317.40
18	609554.76	2530284.41
19	609495.71	2530227.23
20	609436.86	2530237.15
21	609169.87	2530282.21

Coordenadas de vértices que conforman al polígono del proyecto (Fracción Balmaceda A6)

Vértice	Coordenadas UTM	
	X	Y
1	609162.4232	2530803.833
2	609188.6461	2530751.318
3	609233.7988	2530751.869
4	609288.3135	2530782.747
5	609400.8425	2530817.638

6	609386.5314	2530833.896
7	609306.0211	2530833.917
8	609208.7971	2530821.447

La ubicación del inmueble se tiene corresponde al lote de los terrenos con Clave catastral 4-02-013-1105 (Escritura 33,800) y 4-02-013-1117 y 4-02-013-1118 (Escritura 36,506), ubicado dentro del predio nombrado La Laguna, del Plano Oficial de Cabo San Lucas, Municipio de Los Cabos, Baja California Sur. Con dirección conocido Paraíso, Cabos San Lucas.

El proyecto "Operación del Proyecto Montecristo II" cuenta con una superficie de 24.02 ha, el cual está conforma por tres poligonales como se muestra en la tabla II.4, donde se desglosan las superficies que integran el polígono del proyecto.

Polígonos que conforman el proyecto.

Polígono	Superficie (ha)	Porcentaje (%)
Fracción Balmaceda A4	17.61	73.31
Fracción Balmaceda A5	5.32	22.14
Fracción Balmaceda A6	1.09	4.53
Total	24.02	100.00

Las áreas verdes cuentan con una superficie de 17.46 ha, lo que representa un 72.68% en relación a la superficie total del proyecto, mientras que el área de desplante de la construcción está conformada por 67 villas, vialidades (pavimentos, guarniciones y banquetas), áreas exteriores albercas y estacionamientos, tiene un área total de 6.56 ha representado el 34.18% de la superficie total.

Superficies por componente que integran el polígono del proyecto.

Componentes	Superficies (ha.)	Porcentaje (%)
Área Verde	17.46	72.68
Desplante construcción	6.56	27.31
Total Polígono	24.02	100

El área total construida es de 240,249.91m², se presentan cada una de las construcciones existentes en Montecristo II, así como las áreas construidas de cada uno de estos elementos.

Áreas de construcción existentes.

Elemento del Proyecto	Área (m ²)
Áreas de desplante de 67 villas	12,395.00
Desplante muros de contención	2,518.00

"Operación del Proyecto Montecristo II"
Gran Armeé del Cabo, S. A. de C. V.

Elemento del Proyecto	Área (m²)
Áreas Exteriores	22,110.00
Vialidades (pavimento, banquetas y guarniciones)	18,857.00
Lago (en proceso)	9,738.00
Áreas verdes	174,631.91
Total	240, 249.91

Uso actual de suelo y/o cuerpos de agua en el sitio del proyecto y en sus colindancias

La zona donde se ubica el predio se encuentra considerada como “Corredor Urbano Turístico”, de acuerdo a la clasificación y reglamentación de zonas y usos de suelo del Plan Director de Desarrollo Urbano de San José del Cabo-Cabo San Lucas, Baja California Sur, de igual forma la zona es compatible con alojamiento y turismo, actividades cinegéticas, recreativas deportivas y, de convivencia y comercio informal establecido.

De acuerdo al Ordenamiento Ecológico para el Desarrollo Urbano y Turístico del Municipio de los Cabos (POE), 1995 y el Plan Director de Desarrollo Urbano de San José del Cabo-Cabo San Lucas (PDDU) vigente y en operación a partir del 29 de marzo del 2000, asigna para la zona del proyecto un uso AT-O, Turístico Hotelero de baja densidad, que determina como aprovechamiento general hoteles, condo-hoteles y condominios verticales, con categoría 5 estrellas y Gran Turismo, Normatividad que el proyecto “Operación del Proyecto Montecristo II” cumple.

Urbanización del área y descripción de servicios requeridos

El proyecto “Operación del Proyecto Montecristo II” cuenta con los servicios necesarios para su correcto funcionamiento, tales como: energía eléctrica, servicios de comunicación y agua potable. A continuación se describe a cada uno de ellos.

Energía Eléctrica

Es abastecida a través de líneas de Comisión Federal de Electricidad (CFE), con voltaje 13,200 kW a conversión 220,127 Volts. Con una capacidad de transferencia de 150 KVA.

Carreteras

El polígono del proyecto, cuenta con los servicios de comunicación de carreteras. Siendo las principales las siguientes: Carretera Cabos San Lucas-Todos los Santos, Miguel Angel Herrera M. y Vía de Lerry.

Líneas Telefónicas

Actualmente en el área del proyecto se cuenta con los servicios de telefonía fija, móvil e internet.

Agua Potable

El suministro de agua potable se abastece a través del “Hotel Pueblo Bonito Sunset”, el cual cuenta con una planta desalinizadora que opera mediante el proceso de ósmosis inversa para la potabilización de agua de mar. Para la extracción del agua, el hotel cuenta con el título de concesión de CONAGUA bajo el número 01BCS104895/06IMGE02, de fecha 22 de noviembre de 2002, en el cual se otorga el permiso para la extracción de 697,880.00 m³ de aguas nacionales del subsuelo. El Hotel Pueblo Bonito Sunset y Montecristo II, realizaron un convenio para poder suministrar agua potable al proyecto “Operación del Proyecto Montecristo II”, para su posterior almacenamiento en las 3 cisternas de agua potable localizadas en la zona de las villas 05, 46 y 21.

Tratamiento de Aguas Residuales

Las aguas residuales generadas, son descargadas directamente en la planta de tratamiento de aguas residuales del Hotel Pueblo Bonito Sunset, para posteriormente utilizar el agua tratada en el riego de áreas verdes. En el anexo VIII.4.3 se muestra el convenio entre las partes para el tratamiento y manejo de las aguas residuales generadas en el proyecto “Operación del Proyecto Montecristo II”.

Recolección de residuos sólidos

De acuerdo a la Ley General para la Prevención y Gestión Integral de los Residuos, los Residuos sólidos, los Residuos de Manejo Especial o “RME” son aquellos que: “son generados en los procesos productivos, que no reúnen las características para ser considerados como peligrosos o como residuos sólidos urbanos, o que son producidos por grandes generadores de residuos sólidos urbanos”.

Bajo este contexto los residuos sólidos y RME generados en la operación del proyecto son transportados en el camión recolector del Hotel Pacífica, el cual, en convenio con el proyecto “Operación del Proyecto Montecristo II” y otros hoteles de la zona, recoge y lleva a los sitios de disposición final los residuos generados. Los residuos reciclables generados por el proyecto son entregados a la empresa “Recicladora del Pacífico Hernández”, mientras que los residuos de manejo especial restantes son depositados en el relleno sanitario de Cabo San Lucas.

Recolección y manejo de Residuos Peligrosos (RP)

De acuerdo a la Ley General para la Prevención y Gestión Integral de los Residuos, los Residuos Peligrosos “RP” son aquellos que: “poseen alguna de las características de corrosividad, reactividad, explosividad, toxicidad, inflamabilidad, o que

contengan agentes infecciosos que les confieran peligrosidad, así como envases, recipientes, embalajes y suelos que hayan sido contaminados cuando se transfieran a otro sitio, de conformidad con lo que se establece en esta Ley”.

Los RP generados por la operación del presente proyecto son principalmente de carácter corrosivo e inflamable. El manejo que se le da a los RP generados cumple con los lineamientos de la LGPIR su reglamento y se describen en el Procedimiento de Manejo de Residuos Peligrosos. Los residuos peligrosos generados por el proyecto “Operación del Proyecto Montecristo II” son trasladados al almacén de RP del Hotel Pueblo Bonito Sunset. En la cual se cuenta con un convenio entre ambas partes para utilizar temporalmente el almacén (ver anexo VIII.4.7).

El proyecto “Operación del Proyecto Montecristo II”, está en proceso de tramitar su registro como generador de RP, el Hotel Pueblo Bonito Sunset cuenta con el registro como generador de residuos peligrosos bajo el número de registro ambiental OIAAY0300611 (ver anexo VIII.4.8), en cumplimiento a lo establecido, se ha contratado los servicios de la empresa Corese recolección y transporte de residuos peligrosos, para el transporte de los RP a Combustibles Ecológicos de Acatic, S.A de C.V., para la disposición final.

Casa habitacional, Villas de tipo y especiales

Estos condominios albergan 61 villas tipo y 6 villas especiales, presentadas en dos niveles. La planta alta o segundo nivel (vista principal) de las villas tipo, se encuentran a la altura de la vialidad, misma que comprende: estacionamiento, áreas verdes (jardines), una fuente, un nicho, al interior se distribuye una sala, comedor, cocina, medio baño, una recámara principal con baño y closet, una terraza con barandal metálico, jacuzzi y pérgolas de madera. En la planta baja, o segundo nivel, se distribuyen dos recamaras con baño completo en cada una de ellas, cuarto de lavado, área de descanso (televisión), una terraza o asoleadero y una alberca infinity, debajo del asoleadero se encuentra un cuarto de máquinas de la alberca. De la misma manera, las villas especiales cuentan con dos plantas o niveles conectados entre sí por escaleras. En el primer nivel o planta alta, se encuentra a la altura de la vialidad, mismo que comprende el área de estacionamiento, áreas verdes, acceso principal a la villa con una fuente, un nicho, al interior se encuentra una sala comedor, cocina, un medio baño, recámara principal con baño y closet, una terraza con barandal metálico, jacuzzi y pérgola de madera. En el segundo nivel o planta baja, se ubican un cuarto de lavado, tres recámaras con baño completo para cada una de ellas, se cuenta con área de descanso (televisión), asador, terraza, asoleadero con pérgola de madera y piso de mampostería, una alberca infinity con un jacuzzi, área de fogata y Jardín con vegetación nativa, debajo del asoleadero se encuentra el cuarto de máquinas de la alberca y jacuzzi, así también, se cuenta con celdas solares en cada una de las villas.

Componentes que integran las Villas del Proyecto Montecristo II.

Edificio	Niveles	Componente	Edificio	Niveles	Componente
Villa tipo	Planta alta o Primer Nivel	- Estacionamiento - Jardín - Fuente - Nicho - Sala - Comedor - Cocina - Baño - Una recámaras (Baño y closet) - Terraza - Jacuzzi - Pérgola de madera - Extintores - Celdas solares	Villa especial	Planta alta o Primer Nivel	- Estacionamiento - Jardín - Fuente - Nicho - Sala- Comedor - Cocina - Baño - Una recámaras (Baño y closet) - Terraza - Jacuzzi - Pérgola de madera - Extintores - Celdas solares
	Planta baja o Segundo nivel	- Cuarto de lavado - Dos recámara (Baño y closet) - Área de descanso (Televisión) - Terraza o asoleadero - Alberca		Planta baja o Segundo nivel	- Cuarto de lavado - Tres recámara (Baño y closet) - Área de descanso (Televisión) - Asador - Terraza - Asoleadero - Alberca con jacuzzi - Área de fogata - Jardín

Albercas y terrazas

Se cuenta con un total de 67 albercas alojadas en cada una de las villas, en complemento con terrazas y áreas de asoleaderos que los huéspedes pueden utilizar.

Áreas verdes

Las áreas verdes fueron habilitadas con una variedad de plantas, hierbas y cactáceas. Se introdujo pasto como cobertura del suelo y se definieron andadores con arbustos. Dentro de las especies de plantas observadas se encuentran las palmeras de diversas especies como la palma amarilla, cocotera, de botella, palma australiana, palma navidad y la Buganvilia (especie trepadora).

A continuación se describen las principales actividades que son llevadas a cabo en la etapa de operación y mantenimiento del proyecto "Operación del Proyecto Montecristo II".

Agua Potable

Se cuenta con un sistema de distribución de flujo de agua potable, distribuida por el Hotel Pueblo Bonito Sunset, el cual dosifica la cantidad de agua en las 3 cisternas de

almacenamiento con las que cuenta el Proyecto Montecristo II, destinadas para uso de los condominios; distribuidas en el acceso a las villas 05, 21 y 46 con una capacidad de 10,000 Lts., como se muestra en la figura II.15 y en el anexo VIII.2.4, red hidráulica.

El programa de mantenimiento y limpieza de las cisternas de agua potable se realiza de manera periódica, cada 6 meses y consiste en tres aspectos básicos:

- 1) Verificación y reparación de los elementos constitutivos de la instalación interna.
- 2) Limpieza de tanques y depósitos de almacenamiento de agua potable.
- 3) Desinfección por exceso de cloro de los tanques y cañerías de distribución e instalaciones de bombeo.

La ejecución periódica de las acciones permite garantizar que el agua que se utiliza cuenta con la calidad necesaria para su uso.

El Hotel Pueblo Bonito Sunset cuenta con una planta desalinizadora, la cual consiste en extraer agua del mar por medio de ósmosis inversa. El proceso de ósmosis inversa se basa en la aplicación de una elevada presión a una solución concentrada en sales en contacto con una membrana semipermeable (que permite el paso del agua y retiene las sales), para invertir el proceso natural de ósmosis y obtener un agua libre de sales (permeado) y un rechazo (salmuera) con muy alta concentración de sales. Con ello se abastece de agua potable a sus instalaciones y la del Proyecto Montecristo II. En la siguiente figura se muestra la planta desalinizadora para el suministro de agua potable.

Agua Tratada

Las aguas residuales que se generan en la “Operación del Proyecto Montecristo II”, son descargados a la planta de tratamiento de aguas residuales del Hotel Pueblo Bonito Sunset, para el manejo adecuado de los residuos y se evite la contaminación del suelo, dicha actividad fue establecido en un convenio en común acuerdo por ambas partes.

El agua generada en el tratamiento es utilizado para las actividades de riego de las áreas verdes del proyecto. Es suministrada mediante pipas de capacidad 20, 000 Lts., y almacenadas en cisternas.

Energía eléctrica

Se cuenta con el abastecimiento de energía eléctrica a través de líneas de Comisión Federal de Electricidad (CFE), con voltaje de 13,200kw el cual es convertido a 220,127Volts por medio de una Subestación Eléctrica.

El proyecto cuenta con la acometida y subestación eléctrica para la recepción y conversión de la energía abastecida. La acometida eléctrica tiene una capacidad de transferencia de 150 KVA distribuida a cada 4 villas para el suministro de energía de las mismas.

Sistema contra incendio

Como parte de la infraestructura del proyecto "Operación del Proyecto Montecristo II", se cuenta con un sistema de detección de incendios ubicados en las instalaciones del proyecto. Está constituido por diferentes equipos como son: extintores a base de polvo químico seco, de bióxido de carbono, Halon, hidrantes, equipos personales, bombas eléctricas y de combustión interna. El proyecto cuenta con un total de 67 extintores de polvo químico, instalados estratégicamente en cada una de las villas, como parte de las medidas de seguridad del proyecto.

La empresa Terra Pacífica S.A de C.V., contrató los servicios de la empresa Equipos Especiales de Seguridad, S. A. de C.V., para el mantenimiento de carga y reparación de los extintores ubicados en sus instalaciones, así como los que cuenta el proyecto "Operación del Proyecto Montecristo II" el sistema contra incendios se encuentra en óptimas condiciones de funcionamiento.

Calentadores de agua

El proyecto "Operación del Proyecto Montecristo II" cuenta con la instalación de calentadores solares en cada uno de sus condominios, para cubrir las necesidades de la infraestructura y brindar un mejor servicio a sus huéspedes. El total de calentadores solares ubicados en el hotel son 67. En la figura siguiente se muestra la ubicación de los calentadores.

Así mismo, se cuenta con un calentador y sistema de filtrado para las albercas de cada uno de los condominios y cuentan con una bomba recirculadora de dos hp, bomba de calor eléctrica y filtros, como se muestra en la siguiente figura.

Taller de carpintería y refrigeración

Es un área donde se lleva a cabo el mantenimiento del mobiliario como los camastros, también se encuentra un área de refrigeración donde se realiza el mantenimiento del aire acondicionado. En la siguiente figura se muestra el área de carpintería y refrigeración.

Cuarto de máquinas

En el cuarto de máquinas se lleva a cabo el control del rebombado de agua potable suministrado por el Hotel Pueblo Bonito Sunset hacia las villas, así también, se cuenta con el sistema de telefonía e internet.

Etapas de abandono del sitio

El periodo útil del hotel se estima será de 100 años, periodo que comienza a partir del momento en que dio inicio la operación del proyecto "Operación del Proyecto Montecristo II". Se estima que la duración del hotel puede prolongarse mediante un mantenimiento adecuado a la infraestructura existente y sus condominios. Al término del periodo mencionado, se procederá a hacer una valoración sobre el abandono del proyecto.

El alcance del abandono del sitio que se contempla en este momento, incluye el desmantelamiento de la estructura de los edificios, es decir el retiro de los muebles y accesorios de baño, luz, cable, teléfono, etc. en cada una de los condominios. Así mismo se realizará la restauración del sitio de acuerdo a las leyes aplicables. De ser el caso se presentará el programa de abandono de sitio correspondiente.

Utilización de explosivos

La operación del Proyecto Montecristo II no considera el uso de explosivos en ninguna de sus actividades.

Generación, manejo y disposición de residuos sólidos, líquidos y emisiones a la atmósfera

A continuación se identifican los residuos que se han generado y se generarán en la etapa de operación, principalmente los Residuos Sólidos Urbanos (RSU), emisiones a la atmósfera y otros residuos.

Residuos Sólidos Urbanos

Los residuos sólidos urbanos generados en el proyecto "Operación del Proyecto Montecristo II" son manejados de acuerdo a los lineamientos establecidos en la "Ley General para la Prevención y Gestión Integral de los Residuos" y su Reglamento. Dentro de las instalaciones del hotel se encuentran distribuidos contenedores para el depósito de los residuos generados por los huéspedes y personal. Los contenedores son vaciados diariamente por el personal de mantenimiento y almacenados temporalmente en el almacén de residuos sólidos del Hotel Pueblo Bonito Sunset. Una vez estando en el almacén, los residuos son separados, pesados y registrados en las bitácoras de generación de RSU del proyecto.

El responsable de la recolección y correcta disposición de los RSU hace entrega de éstos, al relleno sanitario del municipio de Los Cabos para su disposición final. Los

residuos reciclables o valorizables tales como: cartón, plástico, aluminio y aceite vegetal son enviados a la empresa "Recicladora del Pacífico Hernández", para su adecuado manejo.

De acuerdo con los registros reportados en los meses de Enero a Junio del 2014, se ha generado un total de 45,802.08 kg de RSU, integrados por residuos orgánicos e inorgánicos. Lo anterior indica que en promedio se generaron 125.48 Kg al día, mismos que han contado con un correcto manejo y almacenamiento dentro de las instalaciones del proyecto.

Por otro lado, de acuerdo a lo reportado en el documento "Elementos de plan de Manejo de los residuos sólidos generados en hoteles de Isla Mujeres y Cozumel" elaborado por el Centro Interdisciplinario de Investigaciones y Estudio sobre Medio Ambiente y Desarrollo (CIEMAD) del Instituto Politécnico Nacional (IPN), específicamente en el reporte de la generación y composición de residuos, se estimó una generación unitaria promedio de residuos sólidos urbanos de 1.285 Kg/huésped/día para el rubro de hoteles.

Elementos para un plan de manejo de Residuos generados en Hoteles					
Habitaciones	Kg/día	Huéspedes (100%)	% Ocupación	Huéspedes	Kg/huésped/día
220	183.25	440	0.28	123	1.487
187	215.5	374	0.63	236	0.915
114	181.25	228	0.48	109	1.656
119	149.75	238	0.58	138	1.085
12	28.00	24	0.8	19	1.458
38	27.00	76	0.32	24	1.110
Generación unitaria promedio					1.285

Considerando los datos reportados por el CIEMAD se realizó la siguiente estimación de residuos sólidos urbanos que se continuarán generando en la "Operación del Proyecto Montecristo II", empleando el uso de aproximaciones según lo indica la "Guía para la elaboración del programa de manejo de residuos sólidos urbanos municipales", misma que indica que para hoteles 5 estrellas estos residuos tienen un peso volumétrico de 172 Kg/m³.

La capacidad total de huéspedes promedio en Montecristo II es de 670 personas al mes, es decir, 22 personas por día, además del personal que se encuentra laborando es de 100 personas.

De acuerdo a esta metodología se generarán diariamente 156.77 kg/día de RSU, los cuales ocuparían un volumen de 0.911m³ al día, generando al año un total de 57,221.05 Kg.

Tomando en cuenta tanto el volumen de RSU que se han generado y el cálculo antes mostrado, se puede esperar una generación anual de 57,221.05 Kg, es decir, 156.77 Kg diarios.

De acuerdo con los registros que se llevan la cantidad de residuos generados durante los meses de Enero a Junio de 2014 fue de 45,802.08 kg, lo cual es considerado menor que lo esperado de acuerdo a los cálculos realizados.

Residuos Peligrosos

Los residuos peligrosos generados por el proyecto "Operación del Proyecto Montecristo II" son trasladados al almacén de RP del Hotel Pueblo Bonito Sunset. En el cual, se cuenta con un convenio entre los dos Hoteles para utilizar temporalmente el almacén.

Para el manejo de los RP se cuenta con un programa específico para el control de estos residuos y asegurar su correcta disposición, llevando el control mediante una bitácora de generación. El almacén de residuos peligrosos conserva los lineamientos específicos en la Ley General para la Prevención y Gestión de los Residuos, cuenta con señalizaciones, contenedores, extintores y existe una circulación de aire, etc., como se muestra en la figura II.23.

En cumplimiento a lo establecido, el Hotel Pueblo Bonito Sunset cuenta con el registrado ante la Delegación de la SEMARNAT como generador de residuos peligrosos bajo el número de registro ambiental OIAAY0300611 como pequeño generador, se ha contratado los servicios de la empresa Corese para la recolección y transporte de residuos peligrosos, y la empresa Combustibles Ecológicos de Acatíc S.A de C.V. será la encargada de la disposición final de los RP. El proyecto "Operación del Proyecto Montecristo II", se encuentra en proceso de tramitar su registro como pequeño generador de RP.

Las características que presentan los RP generados son principalmente de inflamabilidad y corrosividad. El procedimiento para el manejo de los RP que se ejecuta en el proyecto "Operación del Proyecto Montecristo II" se describe a continuación:

- El personal encargado del almacén asiste a los cursos que se imparten en la empresa sobre manejo de residuos peligrosos.
- El encargado de almacén recibe los RP en el almacén de mantenimiento.

- El almacenista elabora una relación de los productos recibidos y procede a clasificarlos.
- El almacenista lleva los residuos al almacén temporal de RP.
- Se colocan los residuos en su tambo correspondiente con su debida identificación de tipo de residuo que albergan.
- Se verifica que los tambos no tengan orificios que pudieran provocar un derrame.
- Se utiliza equipo de protección especial.
- Se llena la bitácora de generación mensual de residuos peligrosos, anotando correctamente los datos en su bitácora correspondiente.
- El supervisor del Sistema de administración Ambiental Turística está presente cuando el personal de la empresa recolectora (CORESE) recoge los tambos de RP de las instalaciones.
- Se llena la bitácora de los movimientos de entradas y salidas del almacén temporal de los residuos peligrosos, establecidas para este procedimiento.
- Se solicita al personal de la empresa recolectora el manifiesto de recolección de los RP.
- Finalmente la disposición de los residuos peligrosos, está a cargo de la empresa Combustibles Ecológicos de Acatíc S.A de C.V.

Volumen de Residuos Peligrosos generados en el Proyecto "Operación del Proyecto Montecristo II"

Tipo de residuo	Volumen Anual	Unidad
	1,245	Kg

Que si bien en el Resolutivo Núm. S.G.P.A./DGIRA/DG/1242/07 del 01 de junio de 2007 que emitió la Dirección General de Impacto y Riesgo Ambiental en materia de evaluación del impacto ambiental, en el que se condicionó a la Promovente a no introducir especies exóticas para las áreas jardinadas del Proyecto, esta Delegación Federal considera que dado que el crecimiento del corredor turístico en el municipio de Los Cabos, así como en el de la zona urbana, ha ingresado paulatinamente vegetación que no corresponde al ecosistema de matorral xerófilo y que no se han provocado condiciones adversas. De conformidad con lo antes mencionado se deja sin efecto el CONSIDERANDO V del oficio mencionado en este párrafo

SEGUNDO.- La presente autorización del Proyecto, tendrá una vigencia de **100 (cien) años** para la etapa operación y mantenimiento. Dichos plazos empezarán a contar a partir de la notificación de la presente Resolución.

La vigencia del proyecto podrá ser renovada a solicitud de las Promoventes previa acreditación de haber cumplido satisfactoriamente con todos los Términos y Condicionantes del presente Resolutivo, así como las medidas de mitigación y/o

"Operación del Proyecto Montecristo II"
Gran Armeé del Cabo, S. A. de C. V.

compensación establecidas por la Promovente en la MIA-P y la información adicional presentada. Para lo anterior, deberá solicitar por escrito a esta Delegación Federal la aprobación de su solicitud, con una anticipación de 15 días previos a la fecha de su vencimiento.

TERCERO.- La presente resolución no autoriza la construcción, operación y/o ampliación de ningún tipo de infraestructura o actividad que no esté listada en el TÉRMINO PRIMERO de la presente, sin embargo, en el momento que el Promovente decidan llevar a cabo cualquier actividad, diferente a la autorizada, por si o por terceros, directa o indirectamente vinculados al Proyecto, deberá solicitar a esta Delegación Federal la definición de competencia y Modalidad de evaluación del impacto ambiental para cada una de las obras y actividades que pretenda desarrollar. La solicitud contendrá un resumen general de los “subproyectos”, con su ubicación exacta y condiciones ambientales presentes al momento de su solicitud. Posterior a ello y de ser el caso, deberá presentar a esta Delegación Federal para su evaluación, la MIA-P.

CUARTO.- El Promovente queda sujeto a cumplir con las obligaciones contenidas en el Artículo 50 del Reglamento en Materia de Evaluación del Impacto Ambiental de la LGEEPA en caso de que desista de realizar las actividades motivo de la presente autorización, para que ésta Delegación Federal determine las medidas que deban adoptarse, a efecto de que no se produzcan alteraciones nocivas al ambiente.

QUINTO.- De conformidad con el Artículo 35 de la LGEEPA y 49 de su Reglamento en Materia de Evaluación del Impacto Ambiental, la presente autorización se refiere única y exclusivamente a los aspectos ambientales de las obras y actividades descritas en el TÉRMINO PRIMERO de este Resolutivo.

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 el presente Resolutivo.

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 SEMARNAT y/o a otras autoridades federales, estatales o municipales.

SEXTO.- De conformidad con el Artículo 35 último párrafo de la LGEEPA y 49 de su Reglamento en materia de evaluación del impacto ambiental, la presente resolución se refiere única y exclusivamente a los aspectos ambientales de la actividad descrita en su TÉRMINO PRIMERO sin perjuicio

de lo que determinen las autoridades locales en el ámbito de su competencia y dentro de su jurisdicción, quienes determinarán las diversas autorizaciones, permisos, licencias, entre otros, que se requieran para la realización de las obras y actividades del Proyecto en referencia.

SÉPTIMO.- De conformidad con lo dispuesto por el párrafo cuarto del Artículo 35 de la LGEEPA que establece que una vez evaluada la MIA-P, la Secretaría emitirá la resolución correspondiente en la que podrá autorizar de manera condicionada la obra o actividad de que se trate y considerando lo establecido por el Artículo 47 primer párrafo del Reglamento de la LGEEPA en Materia de Evaluación del Impacto Ambiental que establece que la ejecución de la obra o la realización de la actividad de que se trate deberá sujetarse a lo previsto en la Resolución respectiva, esta Delegación Federal determina que la operación de las obras del Proyecto, estarán sujetas a la descripción contenida en la MIA-P, a los planos incluidos en ésta, y a las medidas de mitigación propuestas por la Promovente, las cuales se enlistan a continuación:

Impactos y medidas de mitigación

De acuerdo con los análisis realizados, los impactos identificados para el proyecto "Operación del Proyecto Montecristo II" se resumen en la tabla siguiente:

Impactos identificados en el proyecto "Operación del Proyecto Montecristo II"			
Operación y mantenimiento			
Actividad	Componente/ Factor Ambiental	Descripción del Impacto Ambiental	Medida implementada
Uso de las instalaciones	Hidrología / Calidad del Agua	El uso de agua potable en las actividades diarias del hotel conlleva a la generación de aguas grises y negras, las cuales se originan en las habitaciones.	Se cuenta con un convenio con el Hotel Pueblo Bonito Sunset, para descargar las aguas residuales a la planta de tratamiento del hotel para el manejo de las aguas residuales generadas, en cumplimiento con los parámetros establecidos en la NOM-003-SEMARNAT-1996, en la cual se da tratamiento al 100% de las aguas grises y negras generadas.
	Servicios e infraestructura / Oferta de insumos y servicios	El presente Proyecto "Operación del Proyecto Montecristo II" incrementará los requerimientos de los recursos humanos, que a su vez demandarán bienes y servicios locales, con lo cual se activa la economía de la región.	El personal contratado, son en su mayoría de la región y/o del Estado de Baja California Sur.
	Servicios e infraestructura / Disponibilidad de agua, electricidad y comunicaciones	El suministro de agua potable, energía eléctrica, servicios de transporte, servicio de limpieza, servicios de comunicación, etc., suponen un impacto positivo en el ingreso de la economía local.	Se realizan acciones para concientizar a los huéspedes y trabajadores del hotel, para uso racional de los recursos.
	Servicios e infraestructura /	El proyecto contribuye al desarrollo turístico del Estado de Baja	El Proyecto "Operación del Proyecto Montecristo II", mantiene altos estándares en

"Operación del Proyecto Montecristo II"
Gran Armeé del Cabo, S. A. de C. V.

Operación y mantenimiento			
Actividad	Componente/ Factor Ambiental	Descripción del Impacto Ambiental	Medida implementada
	Bienestar y desarrollo	California Sur, haciendo más atractivo el destino para el turismo nacional y extranjero.	los servicios que oferta.
Mantenimiento de las instalaciones y equipo	Población y trabajadores / Oferta de empleo	Por las actividades de mantenimiento se crea una demanda de servicios ya sea de trabajadores o de empresas.	Se procura contratar la mano de obra local o a empresas locales que ofrezcan los servicios que requiere el hotel.
	Servicios e infraestructura / Oferta de insumos y servicios	El mantenimiento de las instalaciones del Proyecto, requiere además de mano de obra servicios especializados, materiales y otros implementos.	La mayor parte de los materiales se consiguen en la zona de Cabos San Lucas, solo requerimientos especiales se consiguen fuera de Cabo San Lucas.
Demanda de servicios	Población y trabajadores / Oferta de empleo	Se requerirá de personal contratado de forma permanente.	Se da prioridad a la mano de obra local.
	Servicios e infraestructura / Oferta de insumos y servicios	La operación del hotel requiere de insumos y servicios.	Se buscará obtener la mayor parte de los insumos a través de proveedores locales.
	Servicios e infraestructura / Disponibilidad de agua, electricidad y comunicaciones	La operación del proyecto no lleva a cabo el suministro del agua potable del Municipio, es abastecido por el Hotel Pueblo Bonito Sunset. Por ello, los requerimientos del Proyecto no afectan la capacidad de la región.	Se han tomado las medidas necesarias para optimizar el uso de la energía eléctrica, agua y otros servicios.
Generación y Manejo de residuos sólidos	Suelo / Calidad del suelo	En el hotel se generan residuos sólidos y de manejo especial, constituidos por material vegetal, residuos domésticos, papel y cartón, en caso de un manejo inadecuado se puede presentar contaminación del suelo, este es considerado un impacto negativo, ya que aumenta la generación de residuos al municipio..	- Se realizan acciones para concientizar a los trabajadores y visitantes sobre el manejo de residuos sólidos. - Se han instalado contenedores para los residuos sólidos, ubicadas sobre los accesos a las villas.
	Población y trabajadores / Oferta de empleo	Para la realización del correcto manejo de los residuos sólidos se requiere contar con personal capacitado, por lo cual habrá generación de empleo.	Se cuenta con personal, para la correcta separación de los residuos, limpieza y orden en el área de almacenamiento.
	Servicios e infraestructura / Oferta de insumos y servicios	Las actividades de colecta, transporte y correcta disposición de los residuos sólidos urbanos generados, hará que exista un crecimiento económico por los requerimientos de servicios e infraestructura local.	Se contrata a una empresa para la disposición de los residuos sólidos reciclables, mientras que la disposición final de los demás residuos la realiza el municipio.
Generación y Manejo de residuos peligrosos	Suelo / Calidad del suelo	Las actividades de operación del proyecto implica el aumento en la generación de RP.	Se cuenta con un programa específico para el control de estos residuos y asegurar su correcta disposición.
	Población y trabajadores / Oferta de empleo	Para realizar el manejo de los RP se requiere de la contratación de personal especializado.	Se han adquirido los servicios de una empresa especializada en el manejo de este tipo de residuos.
	Servicios e infraestructura / Oferta de insumos y servicios	Las actividades de colecta, transporte y correcta disposición de los residuos peligrosos generados, demanda la existencia de empresas	Se han contratado los servicios de una empresa local para fomentar el crecimiento de las capacidades de las empresas de Cabo San Lucas.

Operación y mantenimiento			
Actividad	Componente/ Factor Ambiental	Descripción del Impacto Ambiental	Medida implementada
		con un alto grado de especialidad.	
Generación y Manejo de aguas residuales	Población y trabajadores / Oferta de empleo	Para atender la descarga de aguas residuales, se requiere contratación de personal que esté pendiente de su correcta operación.	Se cuenta con personal local para el correcto mantenimiento.
Mantenimiento de áreas verdes y playa	Hidrología / Calidad del Agua	El mantenimiento de las áreas verdes requiere de un suministro constante de agua.	Para el mantenimiento de las áreas verdes se utiliza el agua tratada de la planta de tratamiento.
	Suelo/Calidad de suelo	El mantenimiento de las áreas verdes, generan un impacto negativo por el uso de fertilizantes, herbicidas, fungicidas e insecticidas, que implican la contaminación y fertilidad del suelo.	- Se utilizan cantidades mínimas de estos productos. - Se promoverá el control biológico de plagas y el uso de abono orgánico.
	Vegetación/Estructura y composición	La introducción de especies pudiera afectar la estabilidad de las comunidades de especies locales, especialmente especies endémicas, sin embargo, estas afectaciones son menores y temporales.	Se lleva un adecuado mantenimiento de las áreas verdes, de este modo evitar que afecte a la flora local.
	Fauna/Diversidad y abundancia	Por la variedad de especies de flora presentes en las áreas verdes, favorecen a la diversidad y abundancia de las especies de fauna presentes en la zona.	- Se concientiza e indica a los trabajadores sobre la importancia de la conservación de las áreas verdes. - Al mantener especies de flora de la región, atraerá a la fauna para su refugio y abundancia de las mismas.
	Fauna / Hábitat	Las áreas verdes, son sitios de refugio y alimentación de la fauna presente en el proyecto.	Se concientiza e indica a los trabajadores el cuidado y conservación de las especies vegetales, para el refugio de la fauna de la zona.
	Paisaje/Características paisajísticas	El mantenimiento de las áreas verdes libres de contaminantes propicia un paisaje atractivo a la zona.	El manejo adecuado de las áreas verdes y de los residuos evitará que la apariencia visual, la composición del sitio y la calidad del ambiente no se vean afectados por esta actividad.
	Población y trabajadores / Oferta de empleo	El mantenimiento de las áreas verdes requiere de personal con conocimientos para el manejo de las diferentes especies de plantas con las que cuenta el hotel.	Se contrata personal de la región que contribuye a la derrama económica en la zona.
	Servicios e infraestructura / Oferta de insumos y servicios	El mantenimiento de las áreas verdes, hará que exista un crecimiento económico por los requerimientos de insumos de las localidades de Los Cabos.	Los insumos se adquieren en la ciudad de Cabo San Lucas, con esto se contribuye al desarrollo de la economía local.

Descripción de medidas implementadas.

Las medidas señaladas y que se están implementando en la operación del proyecto "Operación del Proyecto Montecristo II" son descritas en el presente apartado, agrupándolas en los rubros que se describen a continuación.

Hidrología.

- Calidad del agua.

Se identificaron dos impactos que afectan de manera diferente a la calidad del agua, que a continuación se describen.

Medida de mitigación para el impacto ambiental del factor Hidrología.

Componente Ambiental	Clave del Impacto	Descripción del Impacto Ambiental identificado	Medida de mitigación o atenuación
Hidrología/Calidad del agua	H01-CA01	El uso de agua potable en las actividades diarias del hotel conlleva a la generación de aguas grises y negras, las cuales se originan en las habitaciones.	Las aguas residuales generadas por el proyecto "Operación del Proyecto Montecristo II", son descargados a la planta de tratamiento del Hotel Pueblo Bonito Sunset. Se cuenta con un convenio entre los dos partes para descargar y tratar las aguas residuales generadas. La planta de tratamiento cumple con los parámetros establecidos en la NOM-003-SEMARNAT-1996, realizándose el tratamiento al 100 % de las aguas grises y negras generadas.
	H01-CA02	El mantenimiento de las áreas verdes requiere de un suministro constante de agua.	Para el riego de las áreas verdes, se utiliza el agua tratada de la planta de tratamiento del Hotel Pueblo Bonito Sunset, el cual es abastecido a través de pipas.

Suelo

- Calidad del suelo

Medida de mitigación para el impacto ambiental del factor Suelo

Componente Ambiental	Clave del Impacto	Descripción del Impacto Ambiental identificado	Medida de mitigación o atenuación
Suelo/Calidad del suelo	S01 – CS01	En el Proyecto se generan residuos sólidos y de manejo especial, constituidos por material vegetal, residuos domésticos, papel y cartón. En caso de un manejo inadecuado se puede presentar contaminación del suelo, este es considerado un impacto negativo, ya que aumenta la generación de residuos al municipio.	Se realizan acciones para concientizar a los trabajadores y visitantes sobre el manejo de los residuos sólidos. Se han instalado contenedores de residuos sólidos sobre las vialidades de acceso a las villas para la colocación de los residuos generados, para posteriormente ser recolectados y trasladados al almacén de residuos sólidos del Hotel Pueblo Bonito Sunset, utilizado temporalmente por el Proyecto Montecristo II.
	S01 – CS02	Las actividades de operación del proyecto implican el aumento en la generación de RP.	Los residuos peligrosos generados por el proyecto "Operación del Proyecto Montecristo II" son trasladados al almacén de RP del Hotel Pueblo Bonito Sunset. Se cuenta con un convenio entre las dos partes para utilizar temporalmente el almacén. Para el manejo de los RP se cuenta con un programa específico para el control de estos residuos y asegurar su correcta disposición,

			llevando el control mediante una bitácora de generación. El almacén de residuos peligrosos conserva los lineamientos específicos que señala la normatividad para su resguardo, cuenta con señalizaciones, contenedores, extintores y existe una circulación de aire, etc. En cumplimiento a lo establecido, el Hotel Pueblo Bonito Sunset cuenta con el registrado ante la Delegación de la SEMARNAT como generador de residuos peligrosos, bajo el número de registro ambiental OIAAY0300611 como pequeño generador. Se han contratado los servicios de la empresa Corese, para realizar el transporte de los residuos peligrosos y a la empresa Combustibles Ecológicos de Acatic, para su disposición final. El Proyecto Montecristo II se encuentra en proceso de tramitar su registro como pequeño generador de RP.
	S01 – CS03	El mantenimiento de las áreas verdes, generan un impacto negativo por el uso de fertilizantes, herbicidas, fungicidas e insecticidas, que implican la contaminación y fertilidad del suelo.	Se promoverá, en lo posible, el empleo mínimo de sustancias químicas. Se promoverá el control biológico de plagas y el uso de abono orgánico.

Vegetación.

- Estructura y composición de las comunidades.

Medida de mitigación para el impacto ambiental del factor Vegetación.

Componente Ambiental	Clave del Impacto	Descripción del Impacto Ambiental identificado	Medida de mitigación o atenuación
Vegetación/Estructura y composición	V01 – ECC01	La introducción de especies pudiera afectar la estabilidad de las comunidades de especies locales, especialmente especies endémicas, sin embargo, estas afectaciones son menores y temporales.	El mantenimiento se realiza en periodos prolongados, se concientiza a los trabajadores sobre el mantenimiento adecuado a las áreas verdes, y de esta forma evitar que se afecte la vegetación local.

Fauna

Diversidad y abundancia

Medida de mitigación para el impacto ambiental del factor Fauna.

Componente Ambiental	Clave del Impacto	Descripción del Impacto Ambiental identificado	Medida de mitigación o atenuación
Fauna/Diversidad y abundancia	F01 – DA01	La variedad de especies de flora presentes en las áreas verdes, favorecen a la diversidad y abundancia de las especies de fauna presentes en la zona.	Se concientiza e indica a los trabajadores sobre la importancia de la conservación de las áreas verdes. Al conservar las especies de flora de la región, atraerá a la fauna para su refugio y abundancia de las mismas. Se mantendrán limpias las áreas verdes, para evitar la contaminación de las zonas de refugio y con ello prevenir la dispersión y

			abandono de la fauna, a otros sitios.
	F02-H01	Las áreas verdes, son sitios de refugio y alimentación de la fauna presente en el proyecto.	Se concientiza e indica a los trabajadores del cuidado y conservación de las especies vegetales, para el refugio de la fauna de la zona.

Paisaje.

- Calidad del paisaje.

Medida de mitigación para el impacto ambiental del factor Paisaje.

Componente Ambiental	Clave del Impacto	Descripción del Impacto Ambiental identificado	Medida de mitigación o atenuación
Paisaje/Características del paisaje	P01 – CP01	El mantenimiento de las áreas verdes libres de contaminantes propicia un paisaje atractivo a la zona.	El manejo adecuado de las áreas verdes y de los residuos evitará que la apariencia visual, la composición del sitio y la calidad del ambiente no se vean afectados por esta actividad.

Requerimiento de servicios e infraestructura.

Medida de mitigación para el impacto ambiental del factor Requerimiento de servicios e infraestructura

Componente Ambiental	Clave del Impacto	Descripción del Impacto Ambiental identificado	Medida de mitigación o atenuación
Oferta de insumos y servicios	SE01 – OIS01 SE01 – OIS02 SE01 – OIS03 SE01 – OIS04 SE01 – OIS05 SE01 – OIS06	El presente Proyecto "Operación del Proyecto Montecristo II" incrementará los requerimientos de los recursos humanos, que a su vez demandarán bienes y servicios locales, con lo cual se activa la economía de la región.	Se contrata los servicios de empresas especializadas, locales, estatales y nacionales, para realizar las actividades de mantenimiento, recolección de residuos sólidos y peligrosos, y con ello fomentar el crecimiento de la economía. Los insumos en su mayoría son adquiridos en la región de Los Cabos.
Disponibilidad de agua, electricidad y comunicaciones	SE02 – DAEC01 SE02 – DAEC02	Se requiere el suministro de agua potable, energía eléctrica, servicios de transporte, servicio de limpieza, servicios de comunicación, etc.	Se realizan acciones para concientizar a los huéspedes y trabajadores del hotel, para el uso racional de los recursos. El suministro de agua potable no es abastecido por el Municipio, es proporcionado por el Hotel Pueblo Bonito Sunset, el cual a través de su planta desalinizadora abastece de agua potable a las instalaciones del Proyecto Montecristo II. Los servicios de energía, comunicación, y servicios de limpieza, son proporcionados por empresas locales y nacionales.
Bienestar y desarrollo	SE03 – BD01	El proyecto contribuye al desarrollo turístico del Estado de Baja California Sur haciendo más atractivo el destino para el turismo nacional y extranjero.	El Proyecto "Operación del Proyecto Montecristo II", mantiene altos estándares en los servicios que oferta.

OCTAVO.- La presente resolución a favor del Promovente es personal. De acuerdo con lo establecido en el Artículo 49, segundo párrafo, del Reglamento de la LGEEPA en Materia de Evaluación del Impacto Ambiental, en el cual dicho ordenamiento dispone que la Promovente deberán dar aviso a la Secretaría del cambio en la titularidad de su Proyecto, esta Delegación Federal dispone que en caso de que tal situación ocurra y de que el Promovente pretenda transferir la titularidad de su propiedad o parte de la misma, el contrato de transferencia de la propiedad deberá incluir la obligación total o la obligación solidaria del cumplimiento de los términos y condicionantes establecidos en el presente Resolución y tal situación deberá comunicarla por escrito a esta autoridad.

Es conveniente señalar que la transferencia de los derechos de la autorización a la que se refiere el párrafo anterior, se acordará única y exclusivamente en el caso de que el interesado en continuar con el Proyecto, ratifique en nombre propio ante esta Secretaría, la decisión de sujetarse y responsabilizarse de los derechos y obligaciones impuestos al Promovente en el presente Resolutivo.

NOVENO.- Serán nulos de pleno derecho todos los actos que se efectúen en contravención a lo dispuesto en la presente autorización. De tal manera que el incumplimiento por parte de la Promovente a cualquiera de los Términos y/o Condicionantes establecidos en esta autorización, invalidarán el alcance de la presente Resolución sin perjuicio de la aplicación de las sanciones previstas en los ordenamientos que resulten aplicables.

DÉCIMO - El Promovente será la única responsable de garantizar por sí, o por los terceros asociados al Proyecto, la realización de las acciones de mitigación, restauración y control de todos aquellos impactos ambientales atribuibles al desarrollo de las obras y actividades del Proyecto, que no hayan sido considerados por él mismo, en la descripción contenida en la MIA-P, así como a la información adicional presentada.

En caso de que las obras y actividades autorizadas pongan en riesgo u ocasionen afectaciones que llegasen a alterar los patrones de comportamiento de los recursos bióticos y/o algún tipo de afectación, daño o deterioro sobre los elementos abióticos presentes en el predio del Proyecto, así como en su área de influencia, la Secretaría podrá exigir la suspensión de las obras y actividades autorizadas para el mismo, así como la instrumentación de Programas de compensación, además de alguna o algunas de las medidas de seguridad previstas en el Artículo 170 de la LGEEPA.

DÉCIMO PRIMERO.- La SEMARNAT, a través de la PROFEPA, vigilará el cumplimiento de los Términos y Condicionantes establecidos en el presente instrumento, así como los ordenamientos aplicables en materia de Impacto Ambiental. Para ello ejercerá, entre otras, las facultades que le confieren los Artículos 55, 59 y 61 del Reglamento de la LGEEPA en materia de evaluación del impacto ambiental.

DÉCIMO SEGUNDO.- El Promovente deberá mantener en su domicilio registrado en la MIA-P, copias del expediente, de dicha Manifestación, así como de la presente Resolución, para efectos de mostrarlas a la autoridad competente que así lo requiera.

DÉCIMO TERCERO.- Se hace del conocimiento al Promovente, que la presente resolución, podrá ser impugnada, mediante el recurso de revisión, dentro de los quince días hábiles siguientes contados a partir de la fecha de su notificación, ante esta Delegación Federal, quien en su caso, acordará su admisión, y el otorgamiento o denegación de la suspensión del acto recurrido, conforme a lo establecido en los Artículos 176 de la LGEEPA, 3 párrafo primero fracción XV y 83 de la Ley Federal de Procedimiento Administrativo.

NOTIFÍQUESE, personalmente el presente proveído al C. Ignacio Z. Pérez Ruiz, Representante legal de Gran Armeé, S. A. de C. V., Promovente del Proyecto y hágasele saber que los autos del presente expediente podrán ser consultados en las oficinas de la SEMARNAT en el Estado de Baja California Sur, sito Melchor Ocampo No. 1045, Colonia Centro, La Paz, B.C.S., de conformidad con los Artículos 35, de la Ley Federal de Procedimiento Administrativo.

Así lo resolvió administrativamente la SEMARNAT, por conducto de su Delegado Federal en el Estado de Baja California Sur, C. José Carlos Cota Osuna.

EL DELEGADO FEDERAL

JOSÉ CARLOS COTA OSUNA

c.c.p. - Q.F.B. Martha Garcíarivas Palmeros.- Jefa de la Unidad Coordinadora de Delegaciones.- ucd.tramites@semarnat.gob.mx
- M. en C. Alfonso Flores Ramírez.- Director General de Impacto y Riesgo Ambiental.- contacto.dgira@semarnat.gob.mx
c.c.p. - c.c.p.- Lic. Jesús Tesemi Avendaño Guerrero.- Delegado de la PROFEPA en B.C.S.- Ciudad de México
- Lic. Gerardo Yopez Tapia.- Director General de Impacto Ambiental y Zona Federal Marítimo Terrestre.- PROFEPA
- expediente

JCCO/HPCM/LGC

APC

"Operación del Proyecto Montecristo II"
Gran Armeé del Cabo, S. A. de C. V.