



- I. **Unidad Administrativa que clasifica:** Delegación Federal en Sonora.
- II. **Identificación del documento:** Se elabora la versión pública de la 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) así como su respectivo resolutivo.
- III. **Partes o secciones clasificadas:** La parte concerniente al Contienen DATOS PERSONALES concernientes a una persona identificada o identificable tales como: 1) Domicilio particular como dato de contacto o para recibir notificaciones. 2) Teléfono y correo electrónico de particulares. 3) OCR de la Credencial de Elector (domicilio y fotografía). 4) RFC personas físicas. 5) CURPs; los cuales se encuentran en el capítulo I de la MIA y primera página en el caso de los resolutivos. Consta de 66 versiones públicas.
- IV. **Fundamento legal y razones:** La clasificación de la información confidencial se realiza con fundamento en los artículos 116 primer párrafo de la LGTAIP; 69 fracción VII y 113, fracción I de la LFTAIP. Por las razones o circunstancias al tratarse de datos personales concernientes a una persona física identificada e identificable.

V. **Firma la Jefa de la Unidad Jurídica:**

LIC. DULCE MARÍA VILLARREAL LACARRA.

"Con fundamento en artículo 84 del Reglamento Interior de la Secretaría de Medio Ambiente y Recursos Naturales, en suplencia Por ausencia del Titular de la Delegación Federal en el Estado de Sonora, Previa designación firma el presente la Jefa de Unidad Jurídica"

Fecha de Clasificación y número de acta de sesión: Resolución 034/2019/SIPOT, en la sesión celebrada el 02 de abril de 2019.

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

Avi. Fro. Javier San Miguel Garcia

Conce 21/07/16



Delegación Federal en Sonora
Subdelegación de Protección Ambiental y de Recursos Naturales
Unidad de Gestión Ambiental

Bitácora: 26/MP-0234/04/16
Clave del Proyecto: 26SO2016UD035
RFC: PHO880415HG9

SEMARNAT

SECRETARÍA DE
MEDIO AMBIENTE
Y RECURSOS NATURALES

Oficio N°. DS-SG-UGA-IA-0495-16

Hermosillo, Sonora, a 18 de julio de 2016

**PROMOTORA DE HOGARES, S.A. DE C.V.
C. Ricardo Yáñez Navarro.**

Blvd. Morelos # 219, Colonia Jesús García,
Hermosillo, Sonora. C.P. 83145

Correo: [Redacted]
[Redacted]



En referencia a lo dispuesto en la Ley General del Equilibrio Ecológico y la Protección al Ambiente (LGEEPA) en su artículo 28 que establece que la evaluación del impacto ambiental es el procedimiento a través del cual la Secretaría de Medio Ambiente y Recursos Naturales (SEMARNAT) **dicta 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 y preservar y restaurar los ecosistemas, a fin de evitar o reducir al mínimo sus efectos negativos sobre el ambiente y que en relación a ello quienes pretendan llevar a cabo alguna de las obras y actividades que dicho lineamiento enlista, requerirán previamente la autorización en materia de impacto ambiental de la SEMARNAT y a consecuencia de analizar y evaluar la Manifestación de Impacto Ambiental, modalidad particular del proyecto Turístico de Desarrollo Inmobiliario en Ecosistemas Costeros y de cambio de uso de suelos de áreas forestales, del proyecto **"Complejo Residencial-Turístico San Carlos"**, que consiste en la construcción de un fraccionamiento residencial-turístico con un total de 34 viviendas unifamiliares y 3 edificios de departamentos con varias tipologías acordes al mercado en una superficie total de **4-62-92.54 hectáreas**, y localizado en la Parcela #42, Boulevard Paseo de los Tiburones y Boulevard Manlio Fabio Beltrones, en la zona turística de la ciudad de San Carlos, en el Municipio de Guaymas, Sonora.

Recibido
25/07/2016
F. J. [Signature]

RESULTANDO:

- I. Que el 27 de abril de 2016, se recibió en esta Delegación, la Manifestación de Impacto Ambiental Modalidad Particular de Cambio de Uso de Suelo de Área Forestal para desarrollar el proyecto **"Complejo Residencial-Turístico San Carlos"** promovido por la empresa **PROMOTORA DE HOGARES, SA DE CV**, representada legalmente por el C. José Manuel Caballero Sillas; para su evaluación y Resolución en Materia de Impacto Ambiental, de acuerdo a la Ley General del Equilibrio Ecológico y la Protección al Ambiente y su Reglamento en la Materia.

[Handwritten mark]

PROMOTORAS DE HOGARES S.A. DE C.V.
Complejo Residencial-Turístico San Carlos

[Handwritten signature]





SEMARNAT

SECRETARÍA DE
MEDIO AMBIENTE
Y RECURSOS NATURALES

Delegación Federal en Sonora
Subdelegación de Protección Ambiental y de Recursos Naturales
Unidad de Gestión Ambiental

Bitácora: 26/MP-0234/04/16
Clave del Proyecto: 26SO2016UD035
RFC: PHO880415HG9

Oficio N°. DS-SG-UGA-IA-0495-16

Hermosillo, Sonora, a 18 de julio de 2016

- II. Que fue publicado el ingreso al procedimiento de impacto ambiental el proyecto "**Complejo Residencial-Turístico San Carlos**" en la Gaceta Ecológica año XIV, No. DGIRA/020/16 publicado el 28 de Abril del 2016, con el objetivo de dar cumplimiento al Artículo 37 del Reglamento de la Ley General del Equilibrio Ecológico y la Protección al Ambiente, en materia de Evaluación del Impacto Ambiental.
- III. Que con fecha 26 de noviembre del 2012 se publicó el Reglamento Interior de la Secretaría de Medio Ambiente y Recursos Naturales, el cual en su artículo 40 fracción IX inciso c), faculta a las Delegaciones en las entidades, para otorgar autorizaciones y las respectivas modificaciones, suspensiones, cancelaciones, revocaciones o extinciones, de conformidad con lo previsto en las disposiciones jurídicas que resulten aplicables, siguiendo los lineamientos internos de carácter técnico y administrativo, sistemas y procedimientos establecidos por las unidades administrativas centrales de la Secretaría, en materia de Manifestaciones de Impacto Ambiental.

CONSIDERANDO:

- I. Que con escritura pública No. 31,301, Volumen 622, de fecha 25 de marzo de 1988, otorgada ante la fe del licenciado Carlos Cabrera Muñoz, Titular de la Notaría Pública No. 11 de Hermosillo, Sonora se constituyó la sociedad denominada "PROMOTORA DE HOGARES", SOCIEDAD ANÓNIMA DE CAPITAL VARIABLE y con escritura No. 15,705, volumen 396 de fecha 31 de marzo del 2005 se otorgó al C. Ricardo Yáñez Navarro la dirección de la sociedad en comento, dando fe el Lic. Héctor Guillermo Monteverde M Titular de la Notaría Pública No. 51 en Hermosillo, Sonora
- II. Que se manifiesta en el mismo estudio de impacto ambiental presentado en el que se refiere a la Naturaleza del proyecto "**Complejo Residencial-Turístico San Carlos**" consiste en la construcción de un fraccionamiento residencial-turístico en la ciudad de San Carlos, Guaymas, Sonora. Se construirán un total de 34 viviendas unifamiliares y 3 edificios de departamentos con varias tipologías acordes al mercado en una superficie total de **4-62-92.54 hectáreas**, propiedad del promovente. De lo anterior se desmontará para posteriormente proceder a la construcción de plataformas, drenaje, vialidades y urbanización para la construcción del Complejo Residencial incluyendo vialidades, áreas verdes, 34 lotes unifamiliares 3 edificios departamentales. Construcción de casas habitación de tipo residencial en varios modelos a petición del cliente.

PROMOTORAS DE HOGARES S.A. DE C.V.
Complejo Residencial-Turístico San Carlos.





SEMARNAT

SÉCRETARÍA DE
MEDIO AMBIENTE
Y RECURSOS NATURALES

Delegación Federal en Sonora
Subdelegación de Protección Ambiental y de Recursos Naturales
Unidad de Gestión Ambiental

Bitácora: 26/MP-0234/04/16
Clave del Proyecto: 26SO2016UD035
RFC: PHO880415HG9

Oficio N°. DS-SG-UGA-IA-0495-16

Hermosillo, Sonora, a 18 de julio de 2016

En forma **paralela al presente estudio se ha elaborado un estudio técnico justificativo para el cambio de uso de suelo de terrenos forestales para uso agropecuario.**

- III. Que el Objetivo Planteado en el proyecto es satisfacer parcialmente la creciente demanda habitacional-Turística en la Ciudad de San Carlos, ofertando un complejo de alta calidad y plusvalía, en el sector turístico de la ciudad.

Se utilizó los siguientes Criterios en la Selección del sitio para desarrollar el proyecto **"Complejo Residencial-Turístico San Carlos"**:

Criterios Ambientales:

- El uso del suelo en la zona es urbano-turístico.
- El área propuesta presenta una topografía natural adecuada para los fines del proyecto.
- Se encuentra fuera de los núcleos de cuerpos de agua.

Criterios Técnicos:

- El área propuesta presenta muy baja cobertura vegetal de mala calidad en la mayoría de la superficie propuesta para el proyecto.
- La zona cuenta con una excelente urbanización, indispensable para el proyecto propuesto.
- Infraestructura adecuada para el movimiento y operación de maquinaria en las diferentes etapas de preparación, establecimiento y operación del proyecto.
- Fácil acceso a la red de caminos y puertos para el manejo de insumos y productos.

Criterios Socioeconómicos:

- Existencia de mano de obra calificada en la región.
- Se ubica dentro de la zona turística tradicional de la ciudad de San Carlos, el cual ofrece todos los servicios básicos.
- Se ubica dentro del área de acceso de vías principales terrestres.

- IV. Que de acuerdo a lo manifestado en el estudio de Impacto Ambiental, modalidad particular del proyecto **"Complejo Residencial-Turístico San Carlos"** no se encuentra en alguna Área Natural Protegida de carácter Federal o Estatal decretada.

- V. Que en la vinculación con los ordenamientos jurídicos aplicables en materia ambiental y en su caso, con la regulación de uso de suelo la empresa **PROMOTORA DE HOGARES, S.A. DE C.V.** manifiesta lo siguiente:

PROMOTORAS DE HOGARES S.A. DE C.V.
Complejo Residencial-Turístico San Carlos





SEMARNAT

SECRETARÍA DE
MEDIO AMBIENTE
Y RECURSOS NATURALES

Delegación Federal en Sonora
Subdelegación de Protección Ambiental y de Recursos Naturales
Unidad de Gestión Ambiental

Bitácora: 26/MP-0234/04/16
Clave del Proyecto: 26SO2016UD035
RFC: PHO880415HG9

Oficio N°. DS-SG-UGA-IA-0495-16

Hermosillo, Sonora, a 18 de julio de 2016

“...Debido a que el sitio propuesto para dicho proyecto se encuentra dentro del programa de ordenamiento ecológico del territorio de Sonora, en el cual se indica que una de sus aptitudes es para uso turístico inmobiliario, coincidiendo el proyecto dentro de la UGA 500-0/01 Llanura Aluvial, en la cual, por encontrarse prácticamente dentro de una zona urbana, las actividades alternativas como cinegética no son viables, por lo que la actividad turística es la más recomendable. El proyecto se ajustará a las normas establecidas para realizar un proyecto con estas características. Así mismo, Considerando que el uso del suelo en el entorno del lugar es urbano, se considera que el presente proyecto es congruente con la orientación y vocación regional...”

*“...Debido a que el sitio propuesto para dicho proyecto se encuentra dentro del programa de ordenamiento ecológico del territorio de Sonora, en el cual se indica que una de sus actitudes es para uso turístico inmobiliario, coincidiendo el proyecto dentro de la UGA 500-0/01 Llanura aluvial en la cual por encontrarse prácticamente dentro de una zona urbana, las actividades alternativas como cinegética no son viables, por lo que la actividad turística es la más recomendable,También se observarán las Normas Oficiales Mexicanas aplicables al proyecto como: **NOM-059-SEMARNAT-2010**. Protección ambiental -Especies nativas de México de flora y fauna silvestres - Categorías de riesgo y especificaciones para su inclusión, exclusión o cambio -Lista de especies en riesgo...”*

Sin embargo, la empresa **PROMOTORA DE HOGARES, S.A. DE CV.** NO VINCULA el proyecto **“Complejo Residencial-Turístico San Carlos”** con los siguientes ordenamientos fundamentales para enmarcar el contexto sectorial y normativo:

Programas de Ordenamiento Ecológico del Territorio
Programa de Ordenamiento Territorial de la Zona Conurbada Guaymas-Empalme-San Carlos (versión 2014).

La empresa **PROMOTORA DE HOGARES, S.A. DE C.V.** vincula el proyecto **“Complejo Residencial-Turístico San Carlos”** con el Artículo 5º solamente el inciso O) del Reglamento de Evaluación de Impacto Ambiental de la Ley General del Equilibrio Ecológico y la Protección al Ambiente por el cambio de uso de suelo de terreno forestal, omitiendo el inciso Q) de la Ley y Reglamento antes mencionados, que dice la obligatoriedad de requerir previa autorización los desarrollos inmobiliarios que afecten los ecosistemas costeros tales como hoteles, condominios, villas, **desarrollos habitacionales urbanos**, restaurantes, instalaciones de comercio y servicios en general....**infraestructura urbana**. Por lo que el análisis normativo está sesgado para el campo de cambio de uso de suelo forestal sin

PROMOTORAS DE HOGARES S.A. DE C.V.
Complejo Residencial-Turístico San Carlos





SEMARNAT

SECRETARÍA DE
MEDIO AMBIENTE
Y RECURSOS NATURALES

Delegación Federal en Sonora
Subdelegación de Protección Ambiental y de Recursos Naturales
Unidad de Gestión Ambiental

Bitácora: 26/MP-0234/04/16
Clave del Proyecto: 26SO2016UD035
RFC: PHO880415HG9

Oficio N°. DS-SG-UGA-IA-0495-16

Hermosillo, Sonora, a 18 de julio de 2016

considerar la influencia costera del proyecto "**Complejo Residencial-Turístico San Carlos**" por ubicarse en San Carlos, Nuevo Guaymas.

- VI. Que la empresa **PROMOTORA DE HOGARES, S.A. DE C.V.** no delimita el Sistema Ambiental donde se ubica el proyecto "**Complejo Residencial-Turístico San Carlos**" ni el señalamiento de la problemática ambiental detectada en su área de influencia que vincule al citado proyecto con otros desarrollos habitacionales con influencia costera.
- VII. Que la empresa **PROMOTORA DE HOGARES, S.A. DE C.V.** al no delimitar su área física de estudio ni tampoco el área de influencia del proyecto no es viable evaluar los impactos ambientales reelevantes que se podrían generar al ejecutarse el proyecto "**Complejo Residencial—Turístico San Carlos**" por lo que no se cumple con el Artículo 12 del Reglamento en materia de Evaluación de Impacto Ambiental de la LGEEPA que establece el contenido de información en las manifestaciones en su modalidad particular en las fracciones siguientes:

*"...IV) Descripción del sistema ambiental y señalamiento de la problemática ambiental detectada en el área de influencia del proyecto;
V) Identificación, descripción y evaluación de los impactos ambientales y
VI) Medidas preventivas de mitigación de los impacto ambientales..."*

Los impactos identificados y descritos en el capítulo V del manifiesto de impacto ambiental promovido por la empresa **PROMOTORA DE HOGARES, S.A. DE C.V.** solo se refieren al cambio de uso de suelo forestal y no considera los impactos que se pudieran generar en la construcción y operación de un desarrollo turístico inmobiliario que por su ubicación tiene influencia hacia los ecosistemas costeros.

- VIII. Que de acuerdo al Artículo 36 del Reglamento en Materia de Evaluación del impacto Ambiental establece que: quienes elaboren los estudios deberán observar lo establecido en la Ley General del Equilibrio Ecológico y la Protección al Ambiente, sus Reglamentos; las normas oficiales mexicanas y demás ordenamientos aplicables en la materia.
- IX. Que de acuerdo al Artículo 44 del Reglamento en Materia de Evaluación del Impacto Ambiental de la Ley General del Equilibrio Ecológico y la Protección al Ambiente, establece que al evaluar la manifestación de impacto ambiental la Secretaría deberá considerar:

7
4

PROMOTORAS DE HOGARES S.A. DE C.V.
Complejo Residencial-Turístico San Carlos





SEMARNAT

SECRETARÍA DE
MEDIO AMBIENTE
Y RECURSOS NATURALES

Delegación Federal en Sonora
Subdelegación de Protección Ambiental y de Recursos Naturales
Unidad de Gestión Ambiental

Bitácora: 26/MP-0234/04/16
Clave del Proyecto: 26SO2016UD035
RFC: PHO880415HG9

Oficio N°. DS-SG-UGA-IA-0495-16

Hermosillo, Sonora, a 18 de julio de 2016

I.- Los posibles efectos de las obras o actividades a desarrollarse en el o los ecosistemas de que se trate tomando en cuenta el conjunto de los elementos que los conforman, y no únicamente los recursos que fuesen objeto de aprovechamiento o afectación.

II.- La utilización de los recursos naturales en forma que se respete la integridad funcional y las capacidades de carga de los ecosistemas de los que forman parte dichos recursos, por periodos indefinidos.

X. Que de acuerdo al Artículo 35 fracción III de la Ley General del Equilibrio Ecológico y la Protección al Ambiente establece que Negar la autorización siempre y cuando:

a).- Se contravenga lo establecido en esta Ley, sus reglamentos, las normas oficiales mexicanas y demás disposiciones aplicables.

XI. Que como resultado del análisis y la evaluación de la documentación del proyecto **"Complejo Residencial-Turístico San Carlos"** se concluye que **NO ES FACTIBLE** su autorización, en los términos manifestados en el estudio de impacto ambiental modalidad particular de acuerdo con los **CONSIDERANDOS del IV al X.**

Con base en lo expuesto y con fundamento en los Artículos 8°, párrafo segundo, de la Constitución Política de los Estados Unidos Mexicanos; 32 Bis, fracción XI de la Ley Orgánica de la Administración Pública Federal; en la Ley General del Equilibrio Ecológico y la Protección al Ambiente para las obras y actividades descritas en el artículo 5 fracción X; 28 fracciones VII y IX; en su Reglamento en Materia de Evaluación del Impacto Ambiental para las obras y actividades descritas en el artículo 5 inciso O) y Q), 44, 45 fracción III; esta Delegación, así como a los Artículos 35 Fracción III inciso a) 38, 39 y 40 fracción IX inciso c) del Reglamento Interior de la Secretaría de Medio Ambiente y Recursos Naturales, publicado en el Diario Oficial de la Federación el 26 de noviembre del 2012; por todo lo antes expuesto, y con sustento en las disposiciones invocadas y dada su aplicación en este caso y para el proyecto **"Complejo Residencial-Turístico San Carlos"**, promovido por la empresa **PROMOTORA DE HOGARES, S.A. DE C.V.** esta Delegación Federal en el ejercicio de sus atribuciones:

RESUELVE:

PRIMERO.- Tener por atendido la solicitud del manifiesto de impacto ambiental modalidad particular del proyecto **"Complejo Residencial-Turístico San Carlos"**, promovido por la empresa **PROMOTORA DE HOGARES, S.A. DE C.V.**, con pretendida ubicación en el municipio



Oficio N°. DS-SG-UGA-IA-0495-16

Hermosillo, Sonora, a 18 de julio de 2016

de Guaymas, Sonora. Lo anterior de conformidad con lo dispuesto por el artículo 35, fracción III, inciso a) de la LGEEPA de conformidad con lo expuesto en los **CONSIDERANDOS** antes mencionados del presente oficio.

SEGUNDO.- Notificar a la empresa **PROMOTORA DE HOGARES, S.A. DE C.V.** que en base a los **CONSIDERANDOS** del **IV** al **XI** esta Delegación determina **NO AUTORIZAR EN MATERIA DE EVALUACIÓN DEL IMPACTO AMBIENTAL**, el proyecto "**Complejo Residencial-Turístico San Carlos**" toda vez que se contraviene a lo establecido en esta Ley, sus reglamentos, las normas oficiales mexicanas y demás disposiciones aplicables.

La empresa **PROMOTORA DE HOGARES, S.A. DE C.V.** tiene a salvo sus derechos para ejercitar nuevamente, ante esta Delegación Federal, las acciones correspondientes para someter al Procedimiento de Evaluación en Materia de Impacto Ambiental el proyecto en comento, previo cumplimiento de las disposiciones legales vigentes.

En el caso de que persista el interés de desarrollar el proyecto en cuestión se deberá presentar una nueva Manifestación de Impacto Ambiental, en su modalidad Particular, cumpliendo con lo dispuesto en los Artículos 12, 17, 19 y demás disposiciones establecidas en el Reglamento de la Ley General del Equilibrio Ecológico y la Protección al Ambiente, en Materia de Evaluación del Impacto Ambiental.

TERCERO.- Notificar la presente resolución a la PROFEPA Delegación en Sonora para su atención en el ámbito de su competencia y de acuerdo a la normatividad vigente.

CUARTO.- Se hace del conocimiento a la empresa **PROMOTORA DE HOGARES, S.A. DE C.V.**, que la presente resolución emitida con motivo de la aplicación de la Ley General del Equilibrio Ecológico y la Protección al Ambiente, su Reglamento en materia de Evaluación del Impacto Ambiental y las demás previstas en otras disposiciones legales y reglamentarias en la materia, podrá ser impugnada mediante el recurso de revisión, dentro de los quince días hábiles siguientes a la fecha de su notificación, ante esta Delegación Federal, en el Estado de Sonora, quien en su caso, acordará su admisión y el otorgamiento o denegación de la suspensión del acto recurrido, conforme a lo que establece el Artículo 3°, fracción XV de la Ley Federal de Procedimiento Administrativo y 176 de la Ley General del Equilibrio Ecológico y la Protección al Ambiente.

QUINTO.- No omito manifestarle que en tanto no obtenga la autorización en materia de Impacto Ambiental que expide esta Unidad Administrativa, no podrá desarrollar ningún tipo de obras o

Oficio N°. DS-SG-UGA-IA-0495-16

Hermosillo, Sonora, a 18 de julio de 2016

actividades para la ejecución del proyecto "**Complejo Residencial-Turístico San Carlos**", en el entendido de que en caso contrario, la empresa **PROMOTORA DE HOGARES, S.A. DE C.V.** se hará acreedor a las sanciones previstas en la Ley General del Equilibrio Ecológico y la Protección al Ambiente y demás disposiciones jurídicas aplicables.

SEXTO.- Notificar la presente resolución al C. Ricardo Yáñez Navarro representante de la empresa **PROMOTORA DE HOGARES, S.A. DE C.V.**, por alguno de los medios legales previstos en el Artículo 35 y demás relativos y aplicables de la Ley Federal de Procedimiento Administrativo.

ATENTAMENTE



SECRETARÍA DE MEDIO AMBIENTE
RECURSOS NATURALES

Lic. Dulce María Villarreal Lacarra

"Con fundamento en artículo 84 del Reglamento Interior de la Secretaría de Medio Ambiente y Recursos Naturales, firma en Suplencia por ausencia del Lic. Gustavo Adolfo Clausen Iberri, Delegado Federal de la SEMARNAT en Sonora, previa designación.

C.c.p. LIC. JORGE CARLOS FLORES MONGE - Delegado de PROFEPA en Sonora.- Blvd. Luis Donaldo Coloso y Circuito Interior Poniente, Edif. B, 2 piso, Col. Vita Satélite, C.P. 83200, Hilo, Son.

GUIC/RMC/DGVI/UGA/SEEB/2016

C:\Gonzalez\Documentos\Unidad de Gestión\Resolutivos\Resueltos 2016\0495-2016 Promotora de Hogares SA de CV Complejo Residencial-Turístico San Carlos

PROMOTORAS DE HOGARES S.A. DE C.V.
Complejo Residencial-Turístico San Carlos

