



- 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)
- 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 y que es diferente al lugar en dónde se realiza la actividad. 2) Teléfono y correo electrónico de particulares. 3) Nombre y firma de terceros autorizados para recibir notificaciones. 4) OCR de la Credencial de Elector; la cual se encuentra en la página 1. Consta de 75 versiones públicas.
- IV. **Fundamento legal y razones:** La clasificación de la información confidencial se realiza con fundamento en el artículo 116 primer párrafo de la LGTAIP 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 del titular:**  **LIC. GUSTAVO ADOLFO CLAUSEN IBERRI.**
- VI. **Fecha de Clasificación y número de acta de sesión:** Resolución 18/2018/SIPOT, en la sesión celebrada el 21 de marzo de 2018.



AA Miguel Ángel...  
Jose Felix Lopez Mendez  
**DELEGACIÓN FEDERAL EN SONORA.**  
**SUBDELEGACIÓN DE GESTIÓN PARA LA**  
**PROTECCIÓN AMBIENTAL Y RECURSOS NATURALES**  
**UNIDAD DE GESTIÓN AMBIENTAL.**

Clave:26SO2017TD094  
BITACORA:26/MP-0031/07/17

**OFICIO NUM. DS-SG-UGA-IA-0767-17**  
VIGENCIA 50 AÑOS.

**HERMOSILLO, SONORA, A 05 DE OCTUBRE DEL 2017.**



"2017, año del Centenario de la Promulgación de la Constitución Política de los Estados Unidos Mexicanos"

**INMOBILIARIA AMANECERES BAHÍA**  
**DE SAN CARLOS, S.A. DE C.V.**  
Ing. Octavio Enrique Llano Alverde  
Administrador único.

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 "Fraccionamiento Residencial Belo Horizonte, en San Carlos Nuevo Guaymas, Municipio de Guaymas, Sonora", promovido por la empresa **INMOBILIARIA AMANECERES BAHÍA DE SAN CARLOS, S.A. DE C.V.** que consiste en la construcción de 19 lotes residenciales, destinados a casas habitacionales de 2-3 niveles, en cada lote residencial se construirá una casa diferente de acuerdo al gusto del comprador, así mismo se contempla la introducción de servicios de agua potable, drenaje y electrificación, vialidades, equipamiento y áreas verdes. El proyecto se desarrollará en una superficie de 49,533.15 m<sup>2.</sup>, en la zona turística de la ciudad de San Carlos, en el Municipio de Guaymas, Sonora.

**RESULTANDO:**

I. Que con fecha de 04 de julio del 2017, se recibió en esta Delegación por parte de la empresa **INMOBILIARIA AMANECERES BAHÍA DE SAN CARLOS, S.A. DE C.V.**, la Manifestación de Impacto Ambiental, Modalidad Particular de cambio de Uso de Suelo de área Forestal del Proyecto "Fraccionamiento Residencial Belo Horizonte, en San Carlos Nuevo Guaymas, Municipio de Guaymas, Sonora", para su evaluación y dictamen.

II. Que fue publicado el ingreso al procedimiento de evaluación impacto ambiental el proyecto "Fraccionamiento Residencial Belo Horizonte, en San Carlos Nuevo Guaymas, Municipio de Guaymas, Sonora" en la Gaceta Ecológica No. DGIRA/039/17 publicado el 06 de julio del 2017,



**SEMARNAT**

SECRETARÍA DE  
MEDIO AMBIENTE  
Y RECURSOS NATURALES

**DELEGACIÓN FEDERAL EN SONORA.  
SUBDELEGACIÓN DE GESTIÓN PARA LA  
PROTECCIÓN AMBIENTAL Y RECURSOS NATURALES  
UNIDAD DE GESTIÓN AMBIENTAL.**

Clave:26SO2017TD094  
BITACORA:26/MP-0031/07/17

**OFICIO NUM. DS-SG-UGA-IA-0767-17**  
VIGENCIA 50 AÑOS.

**HERMOSILLO, SONORA, A 05 DE OCTUBRE DEL 2017.**

año XIV, 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 y, con fecha 06 de julio del 2017, año 11 Núm. 4434, Hermosillo, Sonora, se publicó un extracto del dicho proyecto en el Diario Expreso, en cumplimiento al artículo 41 de la LGEEPA.

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 presenta escritura 5,492; Vol. CLXXVII, que contiene la asamblea extraordinaria en el cual la empresa **INMOBILIARIA AMANECERES BAHÍA DE SAN CARLOS, S.A. DE C.V.** da nombramiento como representante legal al C. **Octavio Enrique Llano Alverde**, ante el Lic. Miguel Arnulfo Salas Mariscal, notario público No. 10, en la ciudad y Puerto de Guaymas, Sonora, así mismo, con las facultades suficientes para realizar el presente trámite.

II. Que las obras de competencia federal que comprende el proyecto **"Fraccionamiento Residencial Belo Horizonte, en San Carlos Nuevo Guaymas, Municipio de Guaymas, Sonora"** consiste en el cambio del uso del suelo de áreas forestales, y de Desarrollos Inmobiliarios que afecten los Ecosistemas Costeros de acuerdo al Art. 28 fracciones VII y IX de la LGEEPA y Art. 5 incisos O) y Q) de su Reglamento en Materia de Evaluación del Impacto Ambiental.

III. Que la empresa **INMOBILIARIA AMANECERES BAHÍA DE SAN CARLOS, S.A. DE C.V.** manifiesta lo siguiente:

*"El proyecto **"Fraccionamiento Residencial Belo Horizonte"** será construido en la zona conocida como Piedras Pintas, cerca del Mirador escénico de San Carlos, en San Carlos Nuevo Guaymas, Sonora, ubicado colindante por el lado norte a la calle Paseo del Tiburón que conduce al Mirador Escénico y que da acceso directo al sitio del proyecto y próximo por el lado Norte está el desarrollo residencial Vista Marina y Marina Real, al Noreste colinda con la Parcela 23, al Este colinda con el mar de Cortéz (Golfo de California), al Sur colinda con la Parcela 19 y al Oeste colinda con la calle Paseo Mar Bermejo Sur y próximos están los desarrollos residenciales Bahía Esmeralda y Costa Bella, desarrollos que existen desde hace años. El sitio del proyecto posee vegetación del tipo vegetación Matorral Sarcocaula Subinorme, lo cual dará belleza natural escénica a los lotes residenciales al conservar parte de este tipo de vegetación en los lotes ya que sólo se utilizará para la edificación el 35% de la superficie de cada lote y dada la pendiente del terreno, se tiene vista al Golfo de California, por lo que se aprovecha estos elementos naturales como parte esencial del proyecto, lo cual es un atractivo*

**INMOBILIARIA AMANECERES BAHÍA DE SAN CARLOS, S.A. DE C.V.**

*"Fraccionamiento Residencial Belo Horizonte, en San Carlos Nuevo Guaymas, Municipio de Guaymas, Sonora"*

Página 2 de 27



**SEMARNAT**

SECRETARÍA DE  
MEDIO AMBIENTE  
Y RECURSOS NATURALES

**DELEGACIÓN FEDERAL EN SONORA.  
SUBDELEGACIÓN DE GESTIÓN PARA LA  
PROTECCIÓN AMBIENTAL Y RECURSOS NATURALES  
UNIDAD DE GESTIÓN AMBIENTAL.**

Clave:26SO2017TD094  
BITACORA:26/MP-0031/07/17

**OFICIO NUM. DS-SG-UGA-IA-0767-17**

VIGENCIA 50 AÑOS.

**HERMOSILLO, SONORA, A 05 DE OCTUBRE DEL 2017.**

para el comprador (ANEXO 4), en la calle Paseo del Tiburón existe la infraestructura de servicios urbanos, los cuales darán servicio al presente proyecto.

Por otra parte, la Dirección de Planeación y Control Urbano del H. Ayuntamiento de Guaymas, Sonora, con fundamento en el Programa de Ordenamiento Territorial de la Zona Conurbada Guaymas-Empalme-San Carlos, determina que el uso del suelo en el sitio del proyecto es de Reserva de Turismo Tradicional, presentando condiciones para el desarrollo y funcionamiento de un Fraccionamiento Habitacional (ANEXO 5).

El proyecto "**Fraccionamiento Residencial Belo Horizonte**", comprende 19 lotes residenciales, destinados a casas habitacionales de 2-3 niveles, en cada lote residencial se construirá una casa diferente de acuerdo al gusto del comprador.

Cada casa consistirá en sala, comedor, cocina, cuarto de servicio, área de lavandería, un estudio, dos baños y un medio baño, 3 recámaras, terrazas, áreas verdes y cochera para dos carros.

El proyecto se desarrollará en una superficie de **49,533.15 m<sup>2</sup>**.

De acuerdo con el proyecto "**Fraccionamiento Residencial Belo Horizonte**", dentro de la superficie del terreno, se tendrá los siguientes usos del suelo:

| USO DEL SUELO               | LOTES | SUPERFICIE (m2)     |
|-----------------------------|-------|---------------------|
| LOTES<br>HABITACIONALES     | 19    | 42,363.72           |
| AREA VERDE                  | 1     | 190.72              |
| VIALIDADES                  |       | 5,662.29            |
| ACCESOS A PLAYA             |       | 1,316.42            |
| <b>SUPERFICIE PROPIEDAD</b> |       | <b>49,533.15 M2</b> |

Dado que el sitio del proyecto presenta vegetación nativa del tipo Matorral Sarcocaulle Subinerme (ANEXO 4), se tiene la necesidad de solicitar el cambio de uso de suelo de terrenos forestales.

Se plantea el retiro de la vegetación por etapas iniciando con las vialidades y, en los lotes conforme estos se vendan e inicien sus edificaciones

No se requiere de la apertura de caminos de acceso ni calles de comunicación, ya que estos existen colindantes al predio y al tratarse de una zona urbanizada con desarrollos residenciales, como el que se propone en este estudio y que se cuenta con los servicios de agua potable y drenaje proporcionado por el municipio, así como con el servicio de energía

Clave:26SO2017TD094  
BITACORA:26/MP-0031/07/17

**OFICIO NUM. DS-SG-UGA-IA-0767-17**  
VIGENCIA 50 AÑOS.

**HERMOSILLO, SONORA, A 05 DE OCTUBRE DEL 2017.**

eléctrica suministrada por la Comisión Federal de Electricidad; la zona donde se desarrollará el proyecto "**Fraccionamiento Residencial Belo Horizonte**" se considera impactada.

### **II.1.2 Selección del sitio**

La selección del sitio para el presente proyecto se dio con base a los siguientes criterios:

- La presencia en la zona de influencia inmediata, de desarrollos habitacionales turísticos similares (Bahía Esmeralda, Costa Bella, Vista Marina y Marina Real).
- La existencia de un predio frente al mar, lo cual es altamente apreciado por los turistas.
- Al ser el sitio un área de topografía de pendientes ligeras y que van desde los 1 msnm a 72 msnm, esto permite que se tenga poco movimiento de tierras y se mantenga la vista al mar.
- La vegetación de Matorral Sarcocaulle Subinerme a afectar y la fauna presente en el predio es mínima y están ampliamente representadas en la zona de influencia extendiéndose hacia el Norte de San Carlos.
- Acceso directo al sitio del proyecto a través de la Calle Paseo del Tiburón mismo que se deriva del Blvd. Manlio Fabio Beltrones y éste a su vez a la carretera Federal No 15 Hermosillo-Guaymas.

La presencia de servicios urbanos como agua potable y alcantarillado, energía eléctrica, recolección de residuos, servicio telefónico, vialidad pavimentada, que hacen a la zona comunicada y a los impactos ambientales mínimos y controlables.

En la zona de San Carlos proyectos como el que se propone desarrollar se encuentran contemplados en el Programa de Ordenamiento Territorial de la Zona Conurbada Guaymas-Empalme- San Carlos (Versión 2014, ANEXO 6).

**IV.** Que la empresa **AMANECERES BAHÍA SAN CARLOS, S.A. DE C.V.** manifiesta las siguientes dimensiones del proyecto:

Superficie total del predio: 49,533.15 m<sup>2</sup>.

Superficie a afectar (en m<sup>2</sup>) con respecto a la cobertura vegetal del área del proyecto, por tipo de comunidad vegetal existente en el predio. Indicar, para cada caso su relación (en porcentaje), respecto a la superficie total del proyecto:

En el sitio del proyecto y zona de influencia, sólo se presenta el tipo de vegetación de Matorral Sarcocaulle Subinerme, esta ocupa una cobertura del 9.57 % de la superficie total del predio, es decir 4,740.32 m<sup>2</sup> que se distribuyen dentro de los 49,533.15 m<sup>2</sup> del predio, y sólo son nueve las especies principales que serán afectadas dada la baja biodiversidad del área, las cuales son *Jatropha cardiophylla* (sangrengado), *Bursera confusa* (Torote papelillo), *Simmondsia chinensis* (Jojoba), *Stenocereus thurberi* (pitaya), *Opuntia letopcaulis* (Sibiri), *Olneya tesota* (palo fierro), *Stenocereus gummosus* (pitahaya agria), *Mammillaria microcarpa* (cabeza de viejo) y *Fouquieria macdougalii* (ocotillo).

La superficie para obras permanentes serán los 49,533.15m<sup>2</sup>, (el total del predio) como se señaló en los apartados anteriores, incluyendo el área verde ya que forman parte intrínseca del proyecto...."





DELEGACIÓN FEDERAL EN SONORA.  
SUBDELEGACIÓN DE GESTIÓN PARA LA  
PROTECCIÓN AMBIENTAL Y RECURSOS NATURALES  
UNIDAD DE GESTIÓN AMBIENTAL.

Clave:26SO2017TD094  
BITACORA:26/MP-0031/07/17

OFICIO NUM. DS-SG-UGA-IA-0767-17  
VIGENCIA 50 AÑOS.

HERMOSILLO, SONORA, A 05 DE OCTUBRE DEL 2017.

V. Que la empresa **AMANECERES BAHÍA SAN CARLOS S.A. DE C.V.** manifiesta los usos de suelo en el sitio del proyecto siguientes:

*"El uso de suelo en la zona y sitio del proyecto se considerada como Área Urbanizada, en Subcentro de Primer Orden y con aptitud del suelo para Turismo Tradicional (Reserva turismo tradicional RTT), dada la cercanía al mirador escénico de San Carlos y la presencia inmediata en la colindancia Norte de la Calle Paseo Isla del Tiburón, que da acceso a la zona, con alumbrado público y además está la presencia de otros desarrollos inmobiliarios, lo anterior de acuerdo al Plano de Uso del Suelo: Usos, Reservas y Destinos del Programa de Ordenamiento Territorial de la Zona Conurbada Guaymas-Empalme-San Carlos (ANEXO 6, Plano E-2), lo que permite ejecutar el proyecto "Fraccionamiento Residencial Belo Horizonte".*

*Actualmente el sitio del proyecto se encuentra con vegetación nativa del tipo Matorral Sarcocaula Subinerme (ANEXO 4).*

*Como cuerpo de agua se presentan las aguas del Golfo de California, por la colindancia Este del proyecto, las cuales son de uso recreativo y de navegación de pequeñas embarcaciones y en mar abierto se efectúa pesca comercial y deportiva.*

*Por el lado Norte, al sitio del proyecto están el desarrollo residencial Vista Marina y Marina Real y cerca de la colindancia Oeste se encuentran los desarrollos residenciales Bahía Esmeralda y Costa Bella, así como la calle Paseo del Tiburón, los cuales dan al suelo de la zona, el uso propuesto en el Programa de Desarrollo Urbano de la Zona Conurbada Guaymas-Empalme-San Carlos, es decir, de Reserva turismo tradicional RTT.*

*Por la colindancia Norte se encuentra calle pavimentada Paseo del Tiburón que conduce al Mirador Escénico y que da acceso directo al sitio del proyecto.*

*Al Sur del sitio del proyecto se colinda con la Parcela 19, la cual presenta vegetación de Matorral Sarcocaula Subinerme.*

*De acuerdo a lo anterior, la zona del proyecto está sujeta al paso del turismo y cuenta con urbanización en el área de influencia inmediata.*

*Dado que el sitio del proyecto presenta vegetación de Matorral Sarcocaula Subinerme, se tiene la necesidad de solicitar el cambio de uso de suelo de la totalidad del predio 49,533.15 m<sup>2</sup> al quedar incluida la porción de vegetación a conservar como parte del mismo proyecto."*

VI. Que la empresa **AMANECERES BAHÍA SAN CARLOS S.A. DE C.V.** manifiesta en cuanto a urbanización del área y servicios requeridos, lo siguiente:



**DELEGACIÓN FEDERAL EN SONORA.  
SUBDELEGACIÓN DE GESTIÓN PARA LA  
PROTECCIÓN AMBIENTAL Y RECURSOS NATURALES  
UNIDAD DE GESTIÓN AMBIENTAL.**

Clave:26SO2017TD094  
BITACORA:26/MP-0031/07/17

**OFICIO NUM. DS-SG-UGA-IA-0767-17**  
VIGENCIA 50 AÑOS.

**HERMOSILLO, SONORA, A 05 DE OCTUBRE DEL 2017.**

*"Para acceder en forma terrestre al sitio del proyecto, se transita por la carretera Internacional tramo Hermosillo-Guaymas, aproximadamente 137 Km desde Hermosillo hasta alcanzar la desviación a San Carlos continuando por el Blvd. escénico Manlio Fabio Beltrones, el cual consiste en una carretera de 23 Km de longitud de 4 carriles con camellón intermedio, posteriormente se continua sobre la Calle Paseo del Tiburón, que conduce hacia el Mirador Escénico de San Carlos, y enseguida se encuentra el sitio del proyecto con el cual colinda directamente la calle Paseo del Tiburón .... Por lo tanto, no se requiere realizar la construcción de caminos de acceso para llegar al sitio del proyecto.*

*La zona donde se ubica el proyecto se considera urbana y cuenta con los servicios públicos básicos: electricidad suministrada por CFE, suministro de agua potable y alcantarillado, además existe servicio telefónico por Telmex, internet, así como comunicación celular, señal de televisión vía satélite.*

*Por otro lado, en la zona se cuenta con el servicio del H. Ayuntamiento de Guaymas para retirar la basura generada.*

*Se contará con un área de apoyo de 200 m<sup>2</sup>, la cual será destinada temporalmente para concentrar los residuos sólidos generados por la construcción del proyecto, así como los sobrantes de materiales de construcción, retirándolos del sitio a la brevedad posible.*

*También se contará con un almacén de materiales y comedor provisional que serán de madera y lámina de cartón, estos se localizarán temporalmente en el predio.*

*Durante las diferentes etapas de ejecución del proyecto se instalarán sanitarios portátiles ubicados en el frente de trabajo y requiriendo los servicios de la empresa que los rente, para que les dé el servicio de mantenimiento y retire los desechos.*

*Respecto al retiro de los residuos de la construcción se solicitará a la autoridad municipal que indique el sitio a donde se puede trasladar éstos por parte del personal del proyecto.*

*Durante la edificación se almacenará agua en tambos de 200 litros, en tanto que para los colados de concreto, se contará con los servicios de una empresa que venda concreto premezclado listo para aplicar, llevándolo en un trompo sobre camión, para no realizar la mezcla in situ, en la forma tradicional; de esta forma empleando concreto precolado no se afectará el suelo.*

*Durante la operación del proyecto "**Fraccionamiento Residencial Belo Horizonte**", los residuos sólidos serán retirados como hasta ahora en los desarrollos existentes por el Servicio de Recolección de Basura del H. Ayuntamiento de Guaymas o, mediante la contratación de una empresa privada dedicada a la recolección de residuos.*

*En la etapa de operación las descargas de agua residual del proyecto serán conducidas a la red de drenaje municipal que da servicio a la zona.*



**SEMARNAT**

SECRETARÍA DE  
MEDIO AMBIENTE  
Y RECURSOS NATURALES

**DELEGACIÓN FEDERAL EN SONORA.  
SUBDELEGACIÓN DE GESTIÓN PARA LA  
PROTECCIÓN AMBIENTAL Y RECURSOS NATURALES  
UNIDAD DE GESTIÓN AMBIENTAL.**

Clave:26SO2017TD094  
BITACORA:26/MP-0031/07/17

**OFICIO NUM. DS-SG-UGA-IA-0767-17**  
VIGENCIA 50 AÑOS.

HERMOSILLO, SONORA, A 05 DE OCTUBRE DEL 2017.

*La Comisión Federal de Electricidad (CFE), proporcionará el suministro de energía eléctrica...."*

**VII.** Que la empresa **AMANECERES BAHÍA SAN CARLOS S.A. DE C.V.** Descripción de obras y actividades provisionales del proyecto:

| Tipo de infraestructura                    | Información específica  |
|--|---|
| Construcción de caminos de acceso          | No se requiere construir caminos de acceso, ya que existe camino pavimentado (Paseo del tiburón) hasta el sitio del proyecto  |
| Almacén                                    | Se instalará un almacén temporal (provisional) construido con armazón de madera y cubierta de láminas de cartón, o de multipanel, el cual podrá ser desmantelado al concluir el proyecto; dentro de este se guardarán materiales de construcción herramientas y equipos de trabajo, anexo a éste se contará con una oficina para coordinar las operaciones, esta será de láminas metálicas ensambladas. Ambos se ubicarán en una superficie de 200 m <sup>2</sup><br>De ser necesarios el almacenaje de combustibles y lubricantes, el combustible se almacenará en bidones de 50 litros y los lubricantes en sus envases originales, el piso en el almacén se protegerá con lonas formado una especie de caja para retener los derrames que pudieran ocurrir y facilitar la limpieza del sitio, lo cual previene la contaminación del suelo. |
| Campamentos, dormitorios, comedores        | No se requiere de la construcción de campamento y dormitorios, ya que se trata de un sitio comunicado al cual pueden acceder diariamente los trabajadores que se contraten para la ejecución del proyecto, por lo que después de la jornada de trabajo podrán ir a sus casas.   |
| Instalaciones sanitarias                   | Para cubrir las necesidades fisiológicas de los trabajadores y mientras dure la preparación del sitio y construcción se rentarán sanitarios portátiles.   |
| Bancos de material                         | Los materiales para la construcción serán comprados a negocios establecidos (en la Ciudad de Guaymas o foráneos) que se dedican al ramo de la construcción, por lo que no se requiere realizar la explotación directa de bancos de materiales   |
| Planta de tratamiento de aguas residuales. | No se requiere, existe alcantarillado municipal.  |
| Sitios para la disposición de residuos     | Los residuos tipo domésticos serán depositados temporalmente en tambos de 200 litros para posteriormente trasladarlos al relleno sanitario municipal; los escombros de la construcción serán retirados al sitio y dispuestos en donde indique la autoridad municipal.   |
| Otras                                      | No aplica.  |

**VIII.** Que se manifiesta en el estudio de impacto ambiental que dentro de la vinculación del proyecto "**Fraccionamiento Residencial Belo Horizonte, en San Carlos Nuevo Guaymas, Municipio de Guaymas, Sonora**" con los **ORDENAMIENTOS JURÍDICOS APLICABLES EN MATERIA AMBIENTAL** y en su caso, con la regularización del Uso del Suelo, siguientes:.



**DELEGACIÓN FEDERAL EN SONORA.  
SUBDELEGACIÓN DE GESTIÓN PARA LA  
PROTECCIÓN AMBIENTAL Y RECURSOS NATURALES  
UNIDAD DE GESTIÓN AMBIENTAL.**

Clave:26SO2017TD094  
BITACORA:26/MP-0031/07/17

**OFICIO NUM. DS-SG-UGA-IA-0767-17**  
VIGENCIA 50 AÑOS.

**HERMOSILLO, SONORA, A 05 DE OCTUBRE DEL 2017.**

**Información Sectorial.-** Dentro de este tema la empresa **AMANECERES BAHÍA SAN CARLOS, S.A. DE C.V.** manifiesta lo siguiente:

*"...La ciudad y puerto de Guaymas es el principal destino turístico nacional y extranjero en el Estado de Sonora. La zona turística de playa, se ubica al Noroeste del puerto, siendo la región de la Bahía de San Carlos y sus alrededores así como en menor medida la Bahía de Bacochibampo y playa Miramar.*

*En esta región, se ofrece muchos atractivos turísticos tales como: Golf, Snorquel, Pesca Deportiva, Cabalgata, Tours Ecoturísticos, Ciclismo, Buceo, Kayak, entre otras opciones.*

*Actualmente se cuenta con una oferta de hospedaje consistente en 24 establecimientos, entre hoteles, moteles y casas de huéspedes, 4 condominios turísticos, 3 marinas con espacios y 3 campos para remolques. Guaymas y San Carlos también forman parte de la región náutica del mar de Cortés, la cual se comunica por medio de rutas marítimas que permiten su interacción con otras localidades, así como con otros puertos de México y el Pacífico.*

*El flujo marítimo de esta región se conforma principalmente por el movimiento de yates, barcos turísticos, pesqueros, transporte de carga, petroleros, buques, y patrullas de la marina armada, así como por ferris para el transporte de personas, vehículos y carga.*

*La oferta turística se complementa con el uso compartido del Aeropuerto Internacional, el desarrollo industrial y la manufactura son los principales generadores de fuentes de empleo en la zona de Guaymas y Empalme, así como las expectativas de crecimiento de la actividad turística, de manufactura y portuaria, que refuerzan esta interrelación, intercomunicación e interdependencia característica de la región conurbada Guaymas – Empalme – San Carlos.*

*Entre las ventajas competitivas para dar un Impulso sin precedente al Turismo se cuenta con: localización como Estado fronterizo con instalaciones de Puerto de Altura; la belleza natural única de la región que combina los ecosistemas del desierto, montañas y mar; formar parte del Mar de Cortez con inigualable variedad de flora y fauna, además las épocas de Invierno son dóciles lo que resulta atractivo para el turismo norteamericano y canadiense.*

*El turismo requiere consolidarse como generador de divisas y empleos. Para ello, es menester no sólo la promoción, sino el impulso decidido a desarrollar infraestructura turística, ya que el Turismo se ha considerado, como uno de los sectores económicos más importantes y dinámicos en el mundo actual, tanto por su nivel de inversión, participación en el empleo, aportación de divisas, como por la contribución al desarrollo regional y nacional. Por lo que con inversiones en el sector turístico se puede impulsar el desarrollo económico.*

*Con el presente proyecto se contempla realizar inversión enfocada hacia el desarrollo de una zona residencial, en zona con vocación turística al estar el sitio del proyecto próximo al mirador escénico de San Carlos, a la Marina Real y otros desarrollos inmobiliarios residenciales, mismo que han probado la factibilidad de este tipo de proyectos con bajo*

**INMOBILIARIA AMANECERES BAHÍA DE SAN CARLOS, S.A. DE C.V.**

*"Fraccionamiento Residencial Belo Horizonte, en San Carlos Nuevo Guaymas, Municipio de Guaymas, Sonora"*

Página 8 de 27



**SEMARNAT**

SECRETARÍA DE  
MEDIO AMBIENTE  
Y RECURSOS NATURALES

**DELEGACIÓN FEDERAL EN SONORA.  
SUBDELEGACIÓN DE GESTIÓN PARA LA  
PROTECCIÓN AMBIENTAL Y RECURSOS NATURALES  
UNIDAD DE GESTIÓN AMBIENTAL.**

Clave:26SO2017TD094  
BITACORA:26/MP-0031/07/17

**OFICIO NUM. DS-SG-UGA-IA-0767-17**  
VIGENCIA 50 AÑOS.

**HERMOSILLO, SONORA, A 05 DE OCTUBRE DEL 2017.**

*impacto al medio, por lo que se estará generando empleos, vía la mano de obra en construcción, adquisición de materiales en la región y la inminente contratación de personal especializado en servicios turísticos, contribuyendo al desarrollo económico de la región y a la atracción de inversiones nacionales y/o del extranjero, para que se brinden otros servicios a los residentes y visitantes..."*

**III.2 Análisis de los instrumentos de planeación**

• *Programas de Ordenamiento Ecológico*

*ACUERDO por el que se expide el Programa de Ordenamiento Ecológico General del Territorio (Diario Oficial de la Federación del 7 de Septiembre de 2012).*

*El proyecto se vincula con este Programa de Ordenamiento Ecológico General del Territorio.*

*El proyecto se ubica en parte continental de la costa de Sonora, por lo que le aplica vinculación con este Programa de Ordenamiento Ecológico.*

*El proyecto "Fraccionamiento Residencial Belo Horizonte", se ubica en la Región Ecológica 15:32 del Programa de Ordenamiento Ecológico General del Territorio, Unidad Ambiental Biofísica (UAB) No. 104 Sierras y Llanuras Sonorenses Orientales.*

*El proyecto "Fraccionamiento Residencial Belo Horizonte", se ubica en zona con política ambiental de Aprovechamiento sustentable y restauración, y de Prioridad de Atención: baja, por lo que es factible la ejecución del proyecto; En la zona donde se ubica el proyecto dentro de esta Unidad Ambiental Biofísica 104, la actividad minera tiene una alta importancia, la actividad agrícola está altamente tecnificada y la actividad ganadera tiene poca importancia, sin embargo, en la zona del proyecto se lleva a cabo la actividad turística como otro sector de interés, pero que es también coadyuvante del desarrollo, aunque no está manifestado en esta ficha de la Unidad Ambiental Biofísica 104, por lo que se aprovechara esta condición de turismo en un predio perturbado, por la influencia de vialidades de acceso a la zona, desarrollos inmobiliarios y presencia de turismo con una moderada presencia de plantas, para la ejecución del proyecto, además, de que se está próximo y a menos de 500 metros de desarrollos inmobiliarios como el que se pretende ejecutar.*

**Para el Estado de Sonora existen los siguientes Programas de Ordenamiento Ecológico:**

**Programa de Ordenamiento Ecológico Territorial del Estado de Sonora** (Boletín Oficial del Estado de Sonora: Tomo CXCV, Número 41, Secc. III, del 21 de mayo de 2015). Se abroga el **Programa de Ordenamiento Ecológico Territorial de la Costa de Sonora**. Publicado en Boletín Oficial del Gobierno del Estado de Sonora, No. 15 Sección III, el 20 de agosto de 2009.

**El sitio del proyecto se ubica en la UGA 500-0/01 Llanura aluvial. 500-0/01 LLANURA ALUVIAL**

*El presente proyecto de Desarrollo Inmobiliario, en San Carlos, Municipio de Guaymas, se vincula con el POETSON, en el sentido de Conservar el ecosistema desierto para la protección de las especies de flora y fauna asociadas, ante esto el proyecto no considera el 100 % del desmonte del predio, ya que la vegetación nativa forma parte esencial del*

**INMOBILIARIA AMANECERES BAHÍA DE SAN CARLOS, S.A. DE C.V.**

*"Fraccionamiento Residencial Belo Horizonte, en San Carlos Nuevo Guaymas, Municipio de Guaymas, Sonora"*  
Página 9 de 27

Clave:26SO2017TD094  
BITACORA:26/MP-0031/07/17

**OFICIO NUM. DS-SG-UGA-IA-0767-17**  
VIGENCIA 50 AÑOS.

HERMOSILLO, SONORA, A 05 DE OCTUBRE DEL 2017.

*atractivo natural-turístico del sitio del proyecto, por lo que en los lotes se estará dejando un porcentaje del 65% de vegetación y se desmontará las áreas de uso común y las áreas destinadas a vialidades, manteniendo así en el predio parte del ecosistema desierto y, de acuerdo al **PROGRAMA DE ORDENAMIENTO TERRITORIAL DE LA ZONA CONURBADA DE GUAYMAS-EMPALME-SAN CARLOS, versión 2014 (POTZCGESC)**, la vocación de uso del suelo en el sitio del proyecto, se considerada como Area Urbanizada, en Subcentro de Primer Orden y con aptitud del suelo para Turismo Tradicional, dada la cercanía al mirador escénico de San Carlos y la presencia inmediata en la colindancia Norte de la Calle Paseo Isla del Tiburón, queda acceso a la zona, con alumbrado público y además está la presencia de otros desarrollos inmobiliarios.....*

*“...El proyecto no realizará aprovechamientos forestales, cinegéticos, ni actividades agrícolas y pecuarias, pero sí cambio de uso de suelo de terrenos forestales, por lo que le aplica el CR-06, dado que el predio posee vegetación de matorral xerófilo tipo sarcocaulé subinerme y se desmontará un porcentaje de 35 % por lote, las áreas de uso común y las destinadas a vialidades; por otra parte, en cuanto a los residuos sólidos y líquidos, se tendrá un manejo y disposición adecuada de éstos, para evitar se dispersen en el medio afectando la conservación del ecosistema desierto....”*

**IX.** Que en cuanto a la descripción del sistema ambiental y señalamiento de la problemática ambiental detectada en el área de influencia del proyecto **“Cambio de Uso de Suelo de Terrenos Forestales para el proyecto Parque de Innovación y Aplicación de Tecnología, en el Municipio de Hermosillo, Sonora**

*“...La tendencia del comportamiento de los procesos de deterioro ambiental en la zona donde se ubicará el proyecto “Fraccionamiento Residencial Belo Horizonte”, se orientan hacia una pérdida de hábitat, como resultado de los cambios de uso de suelo delimitados, destinados al desarrollo turístico (equipamiento urbano) en la zona de influencia y vías de acceso como detonador económico de esta región de San Carlos; en el predio, por la creación de veredas, por las cuales se puede subir o bajar la ladera y acceder a la zona de playa de piedras pintas y aguas del Golfo de California (ANEXO 4).*

*La zona es considerada como Area Urbanizada, Subcentro de Primer Orden y con aptitud del suelo para Turismo Tradicional, de acuerdo al **Programa de Ordenamiento Territorial de la Zona Conurbada de Guaymas-Empalme-San Carlos, Versión 2014**, dada la existencia de casas para este fin en la zona tales como las de los Desarrollos: Bahía Esmeralda, Vista Marina, Costa Bella, El Encanto y el Desarrollo Marina Real.*

*De acuerdo a lo anterior, se aprecia un cambio de uso del suelo delimitado, conservándose en la zona de influencia vegetación de Matorral Sarcocaulé Subinerme creciendo en forma uniforme tanto en las zonas de pendientes ligeras como lomeríos y áreas cerriles, encontrándose en buenas condiciones de conservación y no apreciándose afectaciones ambientales. En el predio del proyecto, y de acuerdo a los resultados de muestro de vegetación, se obtuvo un porcentaje*

Clave:26SO2017TD094  
BITACORA:26/MP-0031/07/17

OFICIO NUM. DS-SG-UGA-IA-0767-17  
VIGENCIA 50 AÑOS.

HERMOSILLO, SONORA, A 05 DE OCTUBRE DEL 2017.

de cobertura de vegetación total de 9.57%, es decir, 4,740.32 m<sup>2</sup> que se distribuyen dentro de los 49,533.15 m<sup>2</sup> del predio.

El proyecto no se percibe como un alto generador de incrementos demográficos, ya que el área de 49,533.15 m<sup>2</sup> del proyecto "Fraccionamiento Residencial Belo Horizonte", no lo permite, sin embargo, el **Programa de Ordenamiento Territorial de la Zona Conurbada de Guaymas-Empalme-San Carlos, Versión 2014**, contempla esta área como Urbanizada, Subcentro de Primer Orden y con aptitud del suelo para Turismo Tradicional, el cual está en pleno crecimiento en la zona.

#### **Integración e interpretación del inventario ambiental**

Para la determinación del grado de alteración ambiental en la zona se ha realizado una valoración semicuantitativa de los aspectos ambientales y socioeconómicos. Para tal determinación las unidades de grado de alteración se han clasificado como alto, medio y bajo....

**Síntesis del inventario:** En general el diagnóstico ambiental para la zona se traduce en una afectación baja-media del ecosistema, resultando esta afectación por las actividades antropogénicas más que por los procesos naturales.

Por lo anterior, es necesario actuar sobre las causas de deterioro no naturales, previniendo y mitigando las afectaciones de las actividades que en la zona se lleven a cabo, para el mantenimiento de los servicios ambientales que proporciona el ecosistema...."

X. Que de acuerdo a lo manifestado en el estudio de Impacto Ambiental modalidad particular del proyecto "**Fraccionamiento Residencial Belo Horizonte, en San Carlos Nuevo Guaymas, Municipio de Guaymas, Sonora**" la actividad no se contrapone con los usos del suelo especificados para la zona, que es para Turismo, así como, no se encuentra en alguna Área Natural Protegida de carácter Federal o Estatal decretada.

XI. Que no hubo solicitud por parte de las comunidades para llevar a cabo una consulta pública de conformidad con lo establecido en el párrafo tercero del artículo 34 de la Ley General del Equilibrio Ecológico y la Protección al Ambiente.

XII. Que la empresa **INMOBILIARIA AMANECERES BAHÍA DE SAN CARLOS, S.A. DE C.V.** presenta la identificación, descripción y evaluación de los impactos ambientales, de acuerdo a lo siguiente:

#### **".....V.2.4. Evaluación de los impactos**

Los impactos adversos significativos ocurren principalmente durante el desmonte y limpieza del terreno al afectarse la calidad del paisaje, sin embargo, una vez concluida la construcción del proyecto, el impacto adverso es poco significativo dando una mejor calidad paisajística con el diseño arquitectónico de las edificaciones y generando empleos directos e indirectos.



**SEMARNAT**  
SECRETARÍA DE  
MEDIO AMBIENTE  
Y RECURSOS NATURALES

**DELEGACIÓN FEDERAL EN SONORA.  
SUBDELEGACIÓN DE GESTIÓN PARA LA  
PROTECCIÓN AMBIENTAL Y RECURSOS NATURALES  
UNIDAD DE GESTIÓN AMBIENTAL.**

Clave:26SO2017TD094  
BITACORA:26/MP-0031/07/17

**OFICIO NUM. DS-SG-UGA-IA-0767-17**  
VIGENCIA 50 AÑOS.

**HERMOSILLO, SONORA, A 05 DE OCTUBRE DEL 2017.**

*De los impactos que generará el presente proyecto, uno de los más importantes durante la operación, corresponde a la descarga de aguas domésticas y la generación de residuos sólidos, los cuales de no disponerse adecuadamente pudieran tener un efecto negativo en el entorno y en la comunidad generando conflicto social, sin embargo, esto es poco probable ya que el servicio de recolección para estos residuos está asegurado por el H. Ayuntamiento de Guaymas y/o prestadores de servicios privados, además, se tiene experiencia en el manejo de los residuos con los desarrollos inmobiliarios existentes en la zona.*

*En la fauna silvestre el impacto es negativo, ya que el predio se encuentra colindante a la vialidad de acceso a la zona y a otros proyecto de desarrollo inmobiliario, como, Bahía Esmeralda, Costa Bella, Vista Marina, Marina Real, por lo que es común el tránsito de vehículos y personas (que asisten al mirador escénico de San Carlos, y a la playa de la zona (Piedras Pintas, los Algodones) y algunas incursionan en las áreas cerriles y de pendiente suave, como el predio, acciones que han contribuido con el tiempo al desplazamiento de la fauna la cual es prácticamente nula, tanto en el predio como en las áreas adyacentes además, no se observaron en recorridos de campo especies en estatus de protección de acuerdo a la NOM-059-SEMARNAT-2010.*

▪ *El recurso suelo sufrirá un impacto considerado negativo significativo por la alteración de la topografía y la compactación que se llevará a cabo en el suelo con el desplante de la obras del proyecto, siendo de extensión puntual, además el impacto está influido por el área inmediata impactada con los desarrollos inmobiliarios antes citados, por lo que también está probado el uso del suelo en la zona y, que así también lo manifiesta el Programa de Ordenamiento Territorial de la Zona Conurbada de Guaymas-Empalme-San Carlos, Versión 2014, al considerar la zona como de uso tradicional turístico y urbana.*

*El manejo de aceites para motores de la maquinaria pesada a utilizar constituye otro de los impactos sobresalientes en este tipo de proyectos ya que puede contaminar el suelo en caso de fugas o derrames, sin embargo, es prevenible y mitigable, no llegando a ser significativo y además es de ocurrencia puntual.*

*Por otro lado, la emisión de gases a la atmósfera por la operación de la maquinaria durante la construcción así como de vehículos durante la operación del proyecto y, la emisión de polvos, provocarán un impacto negativo poco significativo y temporal en la calidad del aire, ya que aunque este tipo de emisiones se generan en diferentes puntos del área delimitada de estudio, no se juntan potencializando el impacto, ya que las corrientes de aire dispersan las emisiones pasando desapercibidas en la zona.*

*En el aspecto paisaje, las obras a realizar se suman al paisaje que existe inmediatamente el cual es de infraestructura habitacional y de edificios, quedando el proyecto incorporado a ese paisaje-urbano turístico, mismo que contempla el Programa de Ordenamiento Territorial de la Zona Conurbada de Guaymas-Empalme-San Carlos, Versión 2014.*



**SEMARNAT**

SECRETARÍA DE  
MEDIO AMBIENTE  
Y RECURSOS NATURALES

**DELEGACIÓN FEDERAL EN SONORA.  
SUBDELEGACIÓN DE GESTIÓN PARA LA  
PROTECCIÓN AMBIENTAL Y RECURSOS NATURALES  
UNIDAD DE GESTIÓN AMBIENTAL.**

Clave:26SO2017TD094  
BITACORA:26/MP-0031/07/17

**OFICIO NUM. DS-SG-UGA-IA-0767-17**  
VIGENCIA 50 AÑOS.

**HERMOSILLO, SONORA, A 05 DE OCTUBRE DEL 2017.**

*Como impactos benéficos se encuentran la generación de empleos, incremento en la calidad del paisaje, incremento de la infraestructura turística de San Carlos y la subsecuente derrama económica tanto para los socios del proyecto como para los sectores empresarial, social y de gobierno.*

*De acuerdo con la metodología empleada para evaluar los impactos ambientales, esta arrojó que se produjeron un total de 54 interacciones posibles calificándolas según su grado de resistencia, perturbación del elemento, amplitud del impacto, su característica y su importancia, resultando en 253 calificaciones; de las 54 interacciones, 46 fueron adversas siendo mitigables y en algunos casos prevenibles, 6 benéficas y en 2 casos no hubo interacción de ciertas actividades sobre unos elementos a afectar, mismos que otras sí los afectan.*

*Los impactos adversos se dividen en 39 impactos reversibles y 13 irreversibles.*

*Por otro lado, los 6 impactos benéficos identificados son reversibles, y sujetas a la presencia del turismo...*

| <b>Rubro</b> | <b>Escenario ambiental considerando el proyecto sin mitigación</b>   | <b>Escenario ambiental con el proyecto y medidas de mitigación</b>   |
|--------------|--|--|
| Suelos       | <i>A pesar del desmonte de vegetación a realizar, este no será al 100 % por lo que se mantendrá una buena proporción de vegetación en los lotes manteniéndose parte del suelo natural. Cambiará ligeramente la topografía del sitio, para dar nivel y estabilidad a las edificaciones y vialidades. El no realizar el desmonte en el 100 % del área del predio, permite que se mantenga la capacidad de filtración del suelo, La afectación sobre el suelo solamente se dará dentro de los sitios de trabajo, por lo que se espera que represente una ligera modificación.</i> | <i>El establecimiento de las edificaciones y vialidades en las áreas de desmonte, reduce la erosión del suelo y; se favorece en el resto del predio no afectado, la filtración de agua al suelo y la permanencia de cobertura vegetal nativa junto con plantas ornamentales no nativas, mejorando la calidad del paisaje.<br/><br/>La topografía del suelo necesariamente tendrá que ser afectada para dar nivelación al sitio de obras.</i> |
| Atmósfera-   | <i>Ocurrirán levantamientos de</i>   | <i>Los levantamientos de polvo serán</i>   |





**SEMARNAT**

SECRETARÍA DE  
MEDIO AMBIENTE  
Y RECURSOS NATURALES

**DELEGACIÓN FEDERAL EN SONORA.  
SUBDELEGACIÓN DE GESTIÓN PARA LA  
PROTECCIÓN AMBIENTAL Y RECURSOS NATURALES  
UNIDAD DE GESTIÓN AMBIENTAL.**

Clave:26SO2017TD094  
BITACORA:26/MP-0031/07/17

**OFICIO NUM. DS-SG-UGA-IA-0767-17**  
VIGENCIA 50 AÑOS.

**HERMOSILLO, SONORA, A 05 DE OCTUBRE DEL 2017.**

|                 |  |  |
|-----------------|--|--|
| <i>Paisaje</i>  | <i>polvo por el desmonte de vegetación y movimientos de suelo, así como emisiones de gases y ruido, afectando la calidad del aire, por la operación de maquinaria.</i>   | <i>mitigados aplicando riegos, sin embargo, serán fugaces; en cuanto a las emisiones de gases y ruido, se dará un mantenimiento preventivo a la maquinaria y equipos a fin de que sean mínimas estas emisiones, reduciendo las posibles afectaciones al medio.</i>   |
| <i>Fauna</i>    | <i>La utilización de maquinaria para las actividades del proyecto desde el desmonte, la construcción y la etapa de operación y mantenimiento, generan ruido, el cual puede ocasionar el ahuyentamiento de la fauna.</i>  | <i>Durante el desmonte, se ahuyentará a la fauna que pudiera haber en el predio y sus colindancias, hacia la zonas con mayor vegetación y menos perturbaciones, para evitar que sea dañada por las actividades del proyecto.<br/>Por otra parte, con la operación del proyecto la fauna seguirá manteniéndose ahuyentada, así como por la actividad en los desarrollos inmobiliarios presentes en la zona, por el tránsito de vehículos y por la presencia de personas al mirador escénico de San Carlos.</i>                    |
| <i>Residuos</i> | <i>Los residuos de vegetación producto del desmonte, así como los generados por las actividades del proyecto como suelo, tubería de PVC, pedacería de alambre, cable, empaques plásticos, aceites lubricantes gastados, y, de alimentos del personal, etc, pueden afectar las características fisicoquímicas del suelo, la calidad del aire, la flora y la fragmentación del paisaje, si se depositan al aire libre. Además, los vientos pueden dispersar dichos residuos afectando el paisaje y depositándolos en la vegetación de los alrededores.</i> | <i>Los residuos generados, serán retirados en forma periódica, para evitar que se dispersen en el medio. Para prevenir arrastres en caso de lluvias torrenciales y afectaciones al mar, los residuos no se ubicarán en sitios de escurrimientos, serán colectados y depositados en contenedores en el área del proyecto y, trasladados al relleno sanitario o donde disponga el H. Ayuntamiento de Guaymas y serán retirados por prestadores de servicios, según el tipo de residuo; de este modo se tendrá una obra limpia.</i> |



**SEMARNAT**

SECRETARÍA DE  
MEDIO AMBIENTE  
Y RECURSOS NATURALES

**DELEGACIÓN FEDERAL EN SONORA.  
SUBDELEGACIÓN DE GESTIÓN PARA LA  
PROTECCIÓN AMBIENTAL Y RECURSOS NATURALES  
UNIDAD DE GESTIÓN AMBIENTAL.**

Clave:26SO2017TD094  
BITACORA:26/MP-0031/07/17

**OFICIO NUM. DS-SG-UGA-IA-0767-17**  
VIGENCIA 50 AÑOS.

**HERMOSILLO, SONORA, A 05 DE OCTUBRE DEL 2017.**

|                   |  |   |
|-------------------|--|---|
| <i>Hidrología</i> | <i>Se respetará el curso natural de los escurrimientos que ocurren en el predio y su destino al mar.</i> | <p><i>Se respetará el curso natural de los escurrimientos hacia el mar, siendo conducidos superficialmente por las vialidades del desarrollo pendiente abajo hacia el mar, tal como lo es su escurrimiento natural, de este modo, no se tendrá afectaciones ambientales en la zona, ni se creará áreas de inundación en el predio.</i></p> <p><i>No se tendrá afectación al sistema hídrico subterráneo, ya que el agua potable será servida por el Organismo Operador Municipal.</i></p> |
|-------------------|--|---|

**XIII.** Que de la evaluación del impacto ambiental del proyecto **"Fraccionamiento Residencial Belo Horizonte, en San Carlos Nuevo Guaymas, Municipio de Guaymas, Sonora"** promovido por la empresa **INMOBILIARIA AMANECERES BAHÍA DE SAN CARLOS, S.A. DE C.V.** concluye lo siguiente:

*"La ubicación del proyecto **"Fraccionamiento Residencial Belo Horizonte"**, es un área que cumple con las características aptas para el desarrollo habitacional, y que además es congruente con las políticas y usos del suelo planteadas por el H. Ayuntamiento de Guaymas y el Programa de Desarrollo Urbano de la Zona Conurbada Guaymas-Empalme-San Carlos, Versión 2014, nos indican que el uso de suelo propuesto en el presente estudio concuerda con dicho Programa, lo cual reduce substancialmente el peligro de generar impactos graves al ambiente, sin embargo, se tiene la necesidad de aplicar medidas de mitigación para evitar contingencias ambientales.*

*Considerando el creciente desarrollo turístico en San Carlos Guaymas, así como de población, que demanda de fuentes de ingresos, empleos y servicios, la ejecución de este proyecto permitirá contribuir a absorber parte de la demanda, abrir nuevas opciones de empleo, y por otro lado, a ofrecer un sitio de descanso y esparcimiento tanto a turistas nacionales como extranjeros.*

*El proyecto **"Fraccionamiento Residencial Belo Horizonte"**, no representa una actividad de alto riesgo que pudiese provocar deterioro ecológico considerable ya que los impactos identificados son en su mayoría locales; por otro lado, no se pone en riesgo la diversidad biológica, el flujo hidrológico superficial, ni procesos geohidrológicos, ni la calidad del agua, del aire, del suelo y sólo se afecta una especie de flora (*Olneya tesota*) listada en la NOM-059-SEMARNAT-2010, pero permanecerá in situ en el predio y en cuanto a fauna silvestre su presencia es muy baja en el predio y zona de influencia inmediata. Además, el sitio del*



DELEGACIÓN FEDERAL EN SONORA.  
SUBDELEGACIÓN DE GESTIÓN PARA LA  
PROTECCIÓN AMBIENTAL Y RECURSOS NATURALES  
UNIDAD DE GESTIÓN AMBIENTAL.

Clave:26SO2017TD094  
BITACORA:26/MP-0031/07/17

OFICIO NUM. DS-SG-UGA-IA-0767-17  
VIGENCIA 50 AÑOS.

HERMOSILLO, SONORA, A 05 DE OCTUBRE DEL 2017.

*proyecto se encuentra próximo en un radio de 500 metros a los desarrollos Bahía Esmeralda, Costa Bella, Vista Marina, Marina Real, que cuentan con infraestructura urbana, y al mirador escénico y vialidad de acceso a la zona, estos en conjunto han probado en la zona la factibilidad del desarrollo inmobiliario, con un respeto a la naturaleza y un bajo impacto en el medio, lo que hace factible la ejecución del presente proyecto "Fraccionamiento Residencial Belo Horizonte"...."*

**XIV.** Que esta Delegación en base al Artículo 45 fracción II del Reglamento en Materia de Evaluación del Impacto Ambiental de la Ley General del Equilibrio Ecológico y la Protección al Ambiente donde se establece que una vez concluida la evaluación de la manifestación de impacto ambiental, debe emitir, fundada y motivada, la resolución correspondiente en la que se podrá: autorizar total o parcialmente la realización de la obra o actividad de manera condicionada. En este caso la Secretaría podrá sujetar la realización de la obra o actividad a la modificación del proyecto o al establecimiento de medidas adicionales de prevención y mitigación que tengan por objeto evitar, atenuar o compensar los impactos ambientales adversos susceptibles de ser producidos en operación normal, etapa de abandono, término de vida útil del proyecto, o en caso de accidente; por lo que se determina, que el proyecto "**Fraccionamiento Residencial Belo Horizonte, en San Carlos Nuevo Guaymas, Municipio de Guaymas, Sonora**" es viable de desarrollarse en el área y sitio propuesto con base en la dictaminación de la información proporcionada por el solicitante **cuyo contenido se presume cierto atendiendo al principio de buena fe**, salvo que la autoridad verificadora determine lo contrario, así como también la empresa **INMOBILIARIA AMANECERES BAHÍA DE SAN CARLOS, S.A. DE C.V.** aplique correctamente las medidas de prevención, y de mitigaciones propuestas y señaladas en el manifiesto de impacto ambiental y del cumplimiento a los Términos y Condicionantes del presente oficio resolutivo para efecto de minimizar, reducir y compensar las afectaciones de tipo ambiental que el proyecto pudiera ocasionar durante sus etapas de preparación del sitio, operación, mantenimiento y abandono

**XV.** Que los impactos al ambiente que ocasionará el proyecto "**Fraccionamiento Residencial Belo Horizonte, en San Carlos Nuevo Guaymas, Municipio de Guaymas, Sonora**" radican básicamente en pérdida de cobertura vegetal y por ende de los servicios ambientales que prestan al ambiente entre los que destacan los servicios como hábitat de diversas especies de los grupos de aves, pequeños mamíferos, reptiles, insectos, invertebrados y microorganismos que se sustentan en el suelo y plantas que serán afectados por las obras del proyecto al eliminarse ese componente del ecosistema. En el manifiesto de Impacto Ambiental se plantean algunas propuestas de mitigación de los impactos que se van a generar en la realización del proyecto, así como un Programa de Monitoreo donde se prevé llevar un control y seguimiento de las medidas de prevención, control y mitigación de los impactos al ambiente, además de que la empresa **INMOBILIARIA AMANECERES BAHÍA DE SAN CARLOS, S.A. DE C.V.**, debe presentar a esta Secretaría, el estudio técnico justificativo de cambio de uso de suelo de terrenos forestales de acuerdo a lo que establece la Ley General de Desarrollo Forestal Sustentable, a través del cual se establecerán las acciones compensatorias por el impacto del cambio de uso del suelo forestal en el sitio.

Con base en lo expuesto y con fundamento en los artículos 8º, párrafo segundo, de la Constitución Política de los Estados Unidos Mexicanos; 32 Bis, fracción XI de la Ley Orgánica de la



**DELEGACIÓN FEDERAL EN SONORA.  
SUBDELEGACIÓN DE GESTIÓN PARA LA  
PROTECCIÓN AMBIENTAL Y RECURSOS NATURALES  
UNIDAD DE GESTIÓN AMBIENTAL.**

Clave:26SO2017TD094  
BITACORA:26/MP-0031/07/17

**OFICIO NUM. DS-SG-UGA-IA-0767-17**  
VIGENCIA 50 AÑOS.

**HERMOSILLO, SONORA, A 05 DE OCTUBRE DEL 2017.**

Administración Pública Federal 16, fracción X de la Ley Federal de Procedimiento Administrativo; 5, fracción X, 28 fracciones VII y IX30 y 35 fracción II de la Ley General del Equilibrio Ecológico y la Protección al Ambiente; 5° inciso O, y Q, 44, 45 fracción I, 48, 49 Reglamento en Materia de Evaluación del Impacto Ambiental publicado en el Diario Oficial de la Federación el 30 de Mayo del 2000; 37, 38 y 40 fracción X inciso c) del Reglamento Interior de la Secretaría de Medio Ambiente y Recursos Naturales, de la publicada en el Diario Oficial de la Federación el 26 de noviembre del 2012; esta Delegación Federal resuelve que el proyecto de referencia **ES PROCEDENTE** por lo que ha resuelto **AUTORIZAR EL CAMBIO DE USO DEL SUELO DE AREA FORESTAL EN MATERIA DE EVALUACIÓN DEL IMPACTO AMBIENTAL**, quedando sujeto a los siguientes:

**TERMINOS:**

**PRIMERO.-** Se autoriza en materia de Impacto Ambiental, a la empresa **INMOBILIARIA AMANECERES BAHÍA DE SAN CARLOS, S.A. DE C.V.** el desarrollo Turístico Inmobiliario en Ecosistemas Costeros y de cambio de uso de suelos de áreas forestales, del proyecto **“Fraccionamiento Residencial Belo Horizonte, en San Carlos Nuevo Guaymas, Municipio de Guaymas, Sonora”**, que consiste en la construcción de 19 lotes residenciales, destinados a casas habitacionales de 2-3 niveles, en cada lote residencial se construirá una casa diferente de acuerdo al gusto del comprador, así mismo se contempla la introducción de servicios de agua potable, drenaje y electrificación, vialidades, equipamiento y áreas verdes. El proyecto se desarrollará en una superficie de 49,533.15 m<sup>2</sup>., en la zona turística de la ciudad de San Carlos, en el Municipio de Guaymas, Sonora.

Que para llevar acabo las etapas del proyecto **“Fraccionamiento Residencial Belo Horizonte, en San Carlos Nuevo Guaymas, Municipio de Guaymas, Sonora”** será el siguiente programa de trabajo:

| ACTIVIDAD         | AÑO 1 |   |   |   |   |   |   |   |   |    |    |  |
|-------------------|-------|---|---|---|---|---|---|---|---|----|----|--|
|                   | MESES |   |   |   |   |   |   |   |   |    |    |  |
|                   | 1     | 2 | 3 | 4 | 5 | 6 | 7 | 8 | 9 | 10 | 11 |  |
| Desmante          | █     |   |   |   |   |   |   |   |   |    |    |  |
| Limpieza          |       | █ |   |   |   |   |   |   |   |    |    |  |
| Terracerías       |       |   | █ |   |   |   |   |   |   |    |    |  |
| Pavimentación     |       |   |   |   |   |   |   |   | █ |    |    |  |
| Banqueta          |       |   |   |   |   |   |   |   |   | █  |    |  |
| Agua Potable      |       |   |   |   | █ |   |   |   |   |    |    |  |
| Drenaje Sanitario |       |   |   |   | █ |   |   |   |   |    |    |  |
| Eléctrico         |       |   |   |   | █ |   |   |   |   |    |    |  |
| Área de Servicios |       |   |   |   |   |   | █ |   |   |    |    |  |
| Barda perimetral  |       |   |   |   |   |   | █ |   |   |    |    |  |



**SEMARNAT**  
SECRETARÍA DE  
MEDIO AMBIENTE  
Y RECURSOS NATURALES

**DELEGACIÓN FEDERAL EN SONORA.  
SUBDELEGACIÓN DE GESTIÓN PARA LA  
PROTECCIÓN AMBIENTAL Y RECURSOS NATURALES  
UNIDAD DE GESTIÓN AMBIENTAL.**

Clave:26SO2017TD094  
BITACORA:26/MP-0031/07/17

**OFICIO NUM. DS-SG-UGA-IA-0767-17**  
VIGENCIA 50 AÑOS.

**HERMOSILLO, SONORA, A 05 DE OCTUBRE DEL 2017.**

Construcción de  
casas

Las colindancias del sitio del proyecto son las siguientes:

| RUMBO | COLINDANTE  |
|-------|---|
| Norte | Con calle Paseo del Tiburón que conduce al Mirador Escénico y que da acceso directo al sitio del proyecto y próximo por el lado Norte está el desarrollo residencial Vista Marina y Marina Real.<br>Al Noreste colinda con la Parcela 23. |
| Sur   | Con Parcela 19, la cual presenta vegetación de Matorral Sarcocaula Subinerme.   |
| Este  | Con el mar de Cortéz (Golfo de California).   |
| Oeste | Con calle Paseo Mar Bermejo Sur y próximos están los desarrollos residenciales Bahía Esmeralda y Costa Bella.   |

La ubicación geográfica de la superficie total de **49,533.15 m<sup>2</sup>** del proyecto **"Fraccionamiento Residencial Belo Horizonte, en San Carlos Nuevo Guaymas, Municipio de Guaymas, Sonora"** es la siguiente:

| VÉRTICE | X           | Y            |
|---------|-------------|--------------|
| 1       | 490724.0183 | 3090471.9808 |
| 2       | 490756.2386 | 3090532.8540 |
| 3       | 490758.2694 | 3090551.0086 |
| 4       | 490748.7687 | 3090567.9011 |
| 5       | 490750.0143 | 3090634.8876 |
| 6       | 490798.7180 | 3090631.2540 |
| 7       | 490720.4416 | 3090822.9543 |
| 8       | 490719.3323 | 3090821.8797 |
| 9       | 490713.4543 | 3090814.4077 |
| 10      | 490709.2584 | 3090807.7908 |
| 11      | 490703.6415 | 3090792.9595 |
| 12      | 490697.1022 | 3090769.7680 |
| 13      | 490693.0913 | 3090757.7438 |
| 14      | 490687.3598 | 3090743.1644 |
| 15      | 490682.5115 | 3090732.5292 |
| 16      | 490673.3072 | 3090715.4631 |
| 17      | 490665.9123 | 3090702.5853 |
| 18      | 490657.2370 | 3090688.8684 |
| 19      | 490648.7326 | 3090676.7575 |
| 20      | 490639.3979 | 3090664.9777 |
| 21      | 490633.2880 | 3090658.1665 |
| 22      | 490626.1045 | 3090650.9676 |
| 23      | 490617.3738 | 3090643.3224 |



**SEMARNAT**

SECRETARÍA DE  
MEDIO AMBIENTE  
Y RECURSOS NATURALES

**DELEGACIÓN FEDERAL EN SONORA.  
SUBDELEGACIÓN DE GESTIÓN PARA LA  
PROTECCIÓN AMBIENTAL Y RECURSOS NATURALES  
UNIDAD DE GESTIÓN AMBIENTAL.**

Clave:26SO2017TD094  
BITACORA:26/MP-0031/07/17

**OFICIO NUM. DS-SG-UGA-IA-0767-17**

VIGENCIA 50 AÑOS.

**HERMOSILLO, SONORA, A 05 DE OCTUBRE DEL 2017.**

|      |                          |              |
|------|--------------------------|--------------|
| 24   | 490606.5652              | 3090634.4794 |
| 25   | 490595.2586              | 3090625.7080 |
| 26   | 490584.8073              | 3090617.1470 |
| 27   | 490578.8774              | 3090611.5269 |
| 28   | 490571.2637              | 3090602.9217 |
| 29   | 490566.0254              | 3090596.1516 |
| 30   | 490545.3201              | 3090564.5148 |
| 31   | 490540.3511              | 3090557.6431 |
| 32   | 490535.5647              | 3090551.8691 |
| 33   | 490529.0425              | 3090545.5518 |
| 34   | 490522.5681              | 3090540.5422 |
| 35   | 490515.3769              | 3090535.7533 |
| 1    | 490724.0183              | 3090471.9808 |
| 2    | 490756.2386              | 3090532.8540 |
| 3    | 490758.2694              | 3090551.0086 |
| 4    | 490748.7687              | 3090567.9011 |
| AREA | 49,533.15 m <sup>2</sup> |              |

La superficie de 49,533.15 m<sup>2</sup>, se reparte en las siguientes obras:

| USO DEL SUELO               | LOTES | SUPERFICIE (M2)     |
|-----------------------------|-------|---------------------|
| LOTES HABITACIONALES        | 19    | 42,363.72           |
| AREA VERDE                  | 1     | 190.72              |
| VIALIDADES                  |       | 5,662.29            |
| ACCESOS A PLAYA             |       | 1,316.42            |
| <b>SUPERFICIE PROPIEDAD</b> |       | <b>49,533.15 M2</b> |

Los lotes tendrán las siguientes dimensiones:

| LOTE | AREA    | PERIMETRO |
|------|---------|-----------|
| 1    | 1618.73 | 177.70    |
| 2    | 1943.83 | 183.35    |
| 3    | 2022.17 | 181.51    |
| 4    | 1834.92 | 173.38    |
| 5    | 1769.22 | 179.97    |
| 6    | 1864.33 | 193.06    |
| 7    | 1832.03 | 185.75    |
| 8    | 2673.56 | 248.45    |
| 9    | 2049.18 | 212.53    |
| 10   | 2842.42 | 234.62    |
| 11   | 2109.17 | 193.85    |
| 12   | 3014.68 | 207.21    |
| 13   | 2327.76 | 206.27    |



**DELEGACIÓN FEDERAL EN SONORA.  
SUBDELEGACIÓN DE GESTIÓN PARA LA  
PROTECCIÓN AMBIENTAL Y RECURSOS NATURALES  
UNIDAD DE GESTIÓN AMBIENTAL.**

Clave:26SO2017TD094  
BITACORA:26/MP-0031/07/17

**OFICIO NUM. DS-SG-UGA-IA-0767-17**  
VIGENCIA 50 AÑOS.

**HERMOSILLO, SONORA, A 05 DE OCTUBRE DEL 2017.**

|    |         |        |
|----|---------|--------|
| 14 | 1518.13 | 154.41 |
| 15 | 3075.00 | 245.84 |
| 16 | 2212.50 | 211.01 |
| 17 | 2458.17 | 225.69 |
| 18 | 2604.97 | 232.48 |
| 19 | 2592.95 | 268.73 |

**SEGUNDO.-** La presente autorización tendrá una **vigencia de 50 años** tanto para la ejecución de obras correspondientes al cambio de uso del suelo de áreas forestales así como para la preparación y construcción (**7 años**) del proyecto **"Fraccionamiento Residencial Belo Horizonte, en San Carlos Nuevo Guaymas, Municipio de Guaymas, Sonora"** promovido por la empresa **INMOBILIARIA AMANECERES BAHÍA DE SAN CARLOS, S.A. DE C.V.**, dichos plazos estarán vigentes al día siguiente a la notificación de la presente resolución y podrán ser revalidados o prorrogados a juicio de esta Secretaría, siempre y cuando la empresa **INMOBILIARIA AMANECERES BAHÍA DE SAN CARLOS, S.A. DE C.V.**, solicite por escrito a esta Delegación Federal de la **SEMARNAT**, con 30 días naturales de antelación a la fecha de su vencimiento.

Así mismo, dicha solicitud debe acompañarse con el oficio emitido por la Delegación Federal de la Procuraduría Federal de Protección al Ambiente (PROFEPA) en el Estado de Sonora, en donde se valide que la empresa **INMOBILIARIA AMANECERES BAHÍA DE SAN CARLOS, S.A. DE C.V.**, ha dado cumplimiento a los Términos y Condicionantes establecidas en la presente autorización.

**TERCERO.-** La empresa **INMOBILIARIA AMANECERES BAHÍA DE SAN CARLOS, S.A. DE C.V.**, debe de presentar a esta Delegación, **15 días antes de dar inicio a las actividades del desmonte de vegetación forestal, un programa de rescate** en el que se incluya nombre de la especie, número, sitio de traslocación, técnicas para eficientar la supervivencia y de seguimiento de las especies listadas en la **NOM-059-SEMARNAT-2010** que al momento de ejecución del proyecto fueran identificadas y de cactáceas que hubieren en el sitio, así como de las acciones a efectuar para promover el escape de la fauna hacia los sitios aledaños, en su caso del rescate de aquellas especies que por sus características no les permita el escape. Del resultado del programa se debe presentar el reporte 30 días después de concluida la etapa de preparación del sitio, siendo esta la que implica las actividades de cambio de uso del suelo de áreas forestales de competencia federal.

**CUARTO.-** La empresa **INMOBILIARIA AMANECERES BAHÍA DE SAN CARLOS, S.A. DE C.V.**, queda sujeta a cumplir con las obligaciones contenidas en el artículo 50 del Reglamento de la Ley General del Equilibrio Ecológico y la Protección al Ambiente en Materia de Impacto Ambiental, en caso de que desista de realizar las actividades motivo de la presente autorización, para que esta Delegación determine las medidas que deban adoptarse, a efecto de que no se produzcan alteraciones nocivas al Ambiente.



**DELEGACIÓN FEDERAL EN SONORA.  
SUBDELEGACIÓN DE GESTIÓN PARA LA  
PROTECCIÓN AMBIENTAL Y RECURSOS NATURALES  
UNIDAD DE GESTIÓN AMBIENTAL.**

Clave:26SO2017TD094  
BITACORA:26/MP-0031/07/17

**OFICIO NUM. DS-SG-UGA-IA-0767-17**  
VIGENCIA 50 AÑOS.

HERMOSILLO, SONORA, A 05 DE OCTUBRE DEL 2017.

**QUINTO.-** La empresa **INMOBILIARIA AMANECERES BAHÍA DE SAN CARLOS, S.A. DE C.V.**, debe hacer del conocimiento de esta Delegación Federal de la SEMARNAT, de manera previa, cualquier modificación o ampliación del proyecto en los términos previstos en el artículo 28 del Reglamento de la Ley General del Equilibrio Ecológico y la Protección al Ambiente en Materia de Evaluación del Impacto Ambiental, así como cumplir con los requisitos del trámite de homoclave SEMARNAT-04-008 inscrito por esta Secretaría en la Comisión Federal de Mejora Regulatoria. Queda estrictamente prohibido desarrollar las actividades de preparación distintas a las señaladas en la presente autorización.

**SEXTO.-** De conformidad con el artículo 35 de la Ley General del Equilibrio Ecológico y la Protección al Ambiente y 49 de su Reglamento en Materia de Evaluación del Impacto Ambiental, la presente autorización sólo se refiere a las obras y actividades descritas en el Término Primero de cambio de uso de suelo de áreas forestales, para un desarrollo inmobiliario, no constituye un permiso de inicio de obras y actividades, ni reconoce o valida la legítima propiedad y/o tenencia de la tierra, por lo que quedan a salvo las acciones que determine la propia Secretaría, las autoridades federales, estatales y municipales, ante la eventualidad de que la empresa **INMOBILIARIA AMANECERES BAHÍA DE SAN CARLOS, S.A. DE C.V.**, no pudiera demostrarlo en su oportunidad.

**CONDICIONANTES:**

**I. GENERALES:**

La empresa **INMOBILIARIA AMANECERES BAHÍA DE SAN CARLOS, S.A. DE C.V.** debe:

1. Cumplir con todas y cada una de las medidas de prevención, protección, control, mitigación y restauración propuestas en la Manifestación de Impacto Ambiental, modalidad Particular del proyecto "**Fraccionamiento Residencial Belo Horizonte, en San Carlos Nuevo Guaymas, Municipio de Guaymas, Sonora**", así como de las condicionantes establecidas en la presente resolución. La empresa es la responsable de que la calidad de la información presentada en los reportes e informes, permita a la autoridad correspondiente evaluar y, en su caso, verificar el cumplimiento de las condicionantes.
2. Gestionar y obtener de manera previa la autorización del cambio de uso de suelo de terrenos forestales ante ésta Secretaría, en su caso, considerando que se manifiesta la existencia de escasa vegetación forestal en el sitio, en cumplimiento a los Artículos 117 y 118 de la Ley General de Desarrollo Forestal Sustentable y los Artículos 120 y 121 de su Reglamento.
3. Realizar los trabajos autorizados en la superficie, forma, tiempo, empleando el equipo y maquinaria manifestados en el estudio de impacto ambiental presentado a esta Delegación.

**II. PREPARACIÓN Y OPERACIÓN.**

La empresa **INMOBILIARIA AMANECERES BAHÍA DE SAN CARLOS, S.A. DE C.V.** debe:



**DELEGACIÓN FEDERAL EN SONORA.  
SUBDELEGACIÓN DE GESTIÓN PARA LA  
PROTECCIÓN AMBIENTAL Y RECURSOS NATURALES  
UNIDAD DE GESTIÓN AMBIENTAL.**

Clave:26SO2017TD094  
BITACORA:26/MP-0031/07/17

**OFICIO NUM. DS-SG-UGA-IA-0767-17**  
VIGENCIA 50 AÑOS.

**HERMOSILLO, SONORA, A 05 DE OCTUBRE DEL 2017.**

4. Realizar las actividades que impliquen movimientos de tierra estrictamente dentro del predio del área del proyecto, en su caso encausar los escurrimientos pluviales que pudieran darse en el sitio del proyecto y permitiendo el desfogue en dirección al mar.
5. Realizar las actividades de relleno con el material de las excavaciones, si este es adecuado para tal fin. El material sobrante debe ser enviado a un sitio autorizado, el término de la disposición de material el sitio debe ser restaurado para evitar la erosión y modificaciones de los patrones de escurrimiento, así como recuperar la cubierta vegetal con las especies nativas.
6. Contar en el sitio, con una adecuada señalización preventiva, restrictiva e informativa, dirigida a la población en general, en la que se haga referencia a los trabajos que la empresa **INMOBILIARIA AMANECERES BAHÍA DE SAN CARLOS, S.A. DE C.V.**, realiza en el lugar.
7. Elaborar un *Manual de Procedimientos en Materia Ambiental* donde se contemplen las medidas a desarrollar en materia de prevención, supervisión, mantenimiento, inspección y vigilancia de todas las actividades que se realicen durante la preparación de sitio, construcción, operación y mantenimiento del proyecto en materia ambiental, así como mantenerse en el sitio para cuando la autoridad competente lo requiera.
8. Antes de dar inicio con las actividades del proyecto "Fraccionamiento Residencial Belo Horizonte, en San Carlos Nuevo Guaymas, Municipio de Guaymas, Sonora", se recomienda considerar (en términos de posibles modificaciones) en los diseños arquitectónicos y construcción de inmuebles, los registros más recientes sobre inundaciones, vientos fuertes huracanes/ciclones y marejadas que se presentaron en la zona para confrontarlas con las curvas de nivel del sitio, de manera que se prevengan situaciones de riesgo y se garantice la seguridad y resguardo de los usuarios del proyecto
9. Debe considerar en el desarrollo del proyecto los siguientes aspectos:
  - Procurar la mínima alteración de la superficie para la realización de las actividades propuestas.
  - Evitar derrames de combustible dentro y fuera del área del proyecto.
  - Evitar la compactación de suelos que sean innecesarios para el desarrollo de las actividades del proyecto.
  - En términos de posibles modificaciones en los diseños arquitectónicos y construcción de inmuebles, la inclusión de elementos pasivos elioarquitectónicos, de manera que se garantice el bienestar y ahorro de energía eléctrica a los usuarios del proyecto de preferencia antes de dar inicio con las actividades del proyecto.
10. Queda estrictamente prohibido a la empresa:
  - Instalar equipo adicional al manifestado en el estudio de impacto ambiental.
  - Realizar cualquier tipo de obras y/o procedimientos distintos a los señalados en este oficio resolutivo, que pudiera provocar alteraciones al medio.



**SEMARNAT**

SECRETARÍA DE  
MEDIO AMBIENTE  
Y RECURSOS NATURALES

**DELEGACIÓN FEDERAL EN SONORA.  
SUBDELEGACIÓN DE GESTIÓN PARA LA  
PROTECCIÓN AMBIENTAL Y RECURSOS NATURALES  
UNIDAD DE GESTIÓN AMBIENTAL.**

Clave:26SO2017TD094  
BITACORA:26/MP-0031/07/17

**OFICIO NUM. DS-SG-UGA-IA-0767-17**

VIGENCIA 50 AÑOS.

**HERMOSILLO, SONORA, A 05 DE OCTUBRE DEL 2017.**

- La captura, colecta, comercialización y tráfico de fauna silvestre, así como actividades de cacería, por lo que, la empresa será responsable de la negligencia con la que el personal que intervenga en este proyecto acate esta disposición. En caso de que se pretenda realizar algún aprovechamiento de fauna silvestre, debe contar previamente con el permiso y/o autorización correspondiente.
  - Depositar, dispersar o descargar, cualquier tipo de residuo, sólido o líquido dentro y fuera del área del proyecto. Por lo que, se debe ubicar en sitios estratégicos contenedores con tapa, a fin de que los residuos generados durante las diferentes etapas del proyecto sean depositados adecuadamente, para posteriormente trasladarlos al sitio acordado con las autoridades locales.
11. En caso de violación de esta disposición por parte del personal que intervenga en este proyecto, la empresa, se hará acreedora a las sanciones que resulten aplicables. Por tal motivo, debe promover entre sus trabajadores el conocimiento de las disposiciones y sanciones que la Ley General del Equilibrio Ecológico y la Protección al Ambiente establece para tales fines.
12. La empresa **INMOBILIARIA AMANECERES BAHÍA DE SAN CARLOS, S.A. DE C.V.**, es responsable de los residuos peligrosos que se generen durante la realización del proyecto, tales como lubricantes, grasas, aditivos, aceites, entre otros, producto del mantenimiento de la maquinaria y equipo utilizados. Por lo que, debe manejar los residuos peligrosos de acuerdo a las condiciones previstas en la Ley General para la Prevención y Gestión Integral de los Residuos, el Reglamento de la Ley General del Equilibrio Ecológico y la Protección al Ambiente en materia de Residuos Peligrosos y sus Normas Oficiales Mexicanas vigentes. Se recomienda que durante esta actividad, el responsable deposite temporalmente dichos residuos en contenedores metálicos de 200 litros para su disposición final a través de empresas autorizadas para prestar este servicio, a fin de evitar contaminación provocada por derrames accidentales o un manejo inadecuado. En caso de que se contraten los servicios para el mantenimiento del equipo y maquinaria, la empresa debe supervisar a la Compañía responsable de realizar tales actividades.
13. La empresa, durante las diversas actividades del proyecto, debe considerar las siguientes medidas, a fin de reducir las emisiones de polvos:
- Regular la velocidad de los vehículos y maquinaria dentro del área del proyecto, procurando que no excedan de los 40 Km/Hr.
  - La remoción de suelo y vegetación se debe ajustar sólo a las áreas estrictamente necesarias.
14. Apegarse a lo establecido en las normas oficiales mexicanas y demás ordenamientos en materia de protección al ambiente y otros aplicables al proyecto siguiente:
- NOM-041-SEMARNAT-1993, NOM-042-SEMARNAT-2003, NOM-044-SEMARNAT-2006 y NOM-045-SEMARNAT-2006 referentes a los niveles máximos permisibles de emisión de contaminantes, provenientes del escape de vehículos automotores.



DELEGACIÓN FEDERAL EN SONORA.  
SUBDELEGACIÓN DE GESTIÓN PARA LA  
PROTECCIÓN AMBIENTAL Y RECURSOS NATURALES  
UNIDAD DE GESTIÓN AMBIENTAL.

Clave:26SO2017TD094  
BITACORA:26/MP-0031/07/17

OFICIO NUM. DS-SG-UGA-IA-0767-17  
VIGENCIA 50 AÑOS.

HERMOSILLO, SONORA, A 05 DE OCTUBRE DEL 2017.

15. Antes de dar inicio con las actividades del proyecto se recomienda considerar (en términos de posibles modificaciones) en los diseños arquitectónicos y construcción de inmuebles, los registros más recientes sobre inundaciones, vientos fuertes huracanes/ciclones y marejadas que se presentaron en la zona para confrontarlas con las curvas de nivel del sitio, de manera que se prevengan situaciones de riesgo y se garantice la seguridad y resguardo de los usuarios del proyecto.
16. Con el fin de evitar impactos ambientales negativos al ecosistema por fallas o accidentes durante la realización de cada una de las etapas que comprenden al proyecto "Desarrollo Turístico Inmobiliario Laguna del Mar", la empresa debe desarrollar medidas estrictas de supervisión, así como un programa de mantenimiento, inspección y vigilancia de todas las actividades que se realicen durante la preparación de sitio, construcción, operación y mantenimiento del proyecto

### III.- ETAPA DE ABANDONO

17. Notificar a la autoridad correspondiente el abandono del sitio con tres meses de antelación, cuando todas aquellas instalaciones del proyecto rebasen su vida útil, y en el supuesto de que no existan posibilidades para su renovación, se procederá al desmantelamiento y/o demolición de ésta, destinando el área al uso del suelo que prevalezca en el momento de la rehabilitación. Para ello, presentará ante esta Delegación Federal un Programa de Restauración Ecológica en el que describa las actividades tendientes a la restauración del sitio y a la demolición, retiro y/o uso alternativo de las construcciones llevadas a cabo. Lo anterior aplicará de igual forma en caso de que la empresa desista de la ejecución del Proyecto.

**SEPTIMO.-** La empresa **INMOBILIARIA AMANECERES BAHÍA DE SAN CARLOS, S.A. DE C.V.**, debe dar disposición adecuada a los residuos no peligrosos generados en cualquier etapa del proyecto, así mismo los residuos que por sus propiedades físicas, químicas o biológicas tengan características de peligrosidad, de acuerdo con lo establecido en la Norma Oficial Mexicana **NOM-052-SEMARNAT-2005** tales como aceites, combustibles, filtros, estopas, etc., deben ser manejados según lo previsto por el reglamento de la Ley General para la Prevención y Gestión Integral de Residuos y demás ordenamientos, y ser enviados posteriormente para su reciclaje, incineración y/o confinamiento a lugares avalados por esta Secretaría, previa notificación, en los formatos correspondientes.

**OCTAVO.-** Con el fin de evitar impactos ambientales negativos al ecosistema circundante del proyecto, por fallas o accidentes durante la realización del proyecto y llevar un control la empresa **INMOBILIARIA AMANECERES BAHÍA DE SAN CARLOS, S.A. DE C.V.**, debe implementar el **Programa de Monitoreo propuesto** donde se contemplen las medidas a desarrollar en materia de prevención, supervisión, mantenimiento, inspección y vigilancia de todas las actividades que se realicen durante el desmonte en materia ambiental. El Programa debe desarrollarse y presentarse al concluir las obras del cambio de uso del suelo forestal, ante la Delegación de la Procuraduría Federal de Protección al Ambiente en el Estado y copia de recibido ante esta Delegación, debiendo



DELEGACIÓN FEDERAL EN SONORA.  
SUBDELEGACIÓN DE GESTIÓN PARA LA  
PROTECCIÓN AMBIENTAL Y RECURSOS NATURALES  
UNIDAD DE GESTIÓN AMBIENTAL.

Clave:26SO2017TD094  
BITACORA:26/MP-0031/07/17

OFICIO NUM. DS-SG-UGA-IA-0767-17  
VIGENCIA 50 AÑOS.

HERMOSILLO, SONORA, A 05 DE OCTUBRE DEL 2017.

mantenerse en el sitio para cuando la autoridad competente lo requiera. Así mismo para las etapas subsecuentes deberá presentar de manera anual el reporte de cumplimiento a las condicionantes establecidas en la presente, así como de las medidas de mitigación propuestas en el Manifiesto de Impacto Ambiental.

**NOVENO.-** La empresa **INMOBILIARIA AMANECERES BAHÍA DE SAN CARLOS, S.A. DE C.V.**, debe dar aviso a esta Secretaría del inicio y la conclusión del proyecto, conforme con lo establecido en el artículo 49, segundo párrafo, del Reglamento de la Ley General del Equilibrio Ecológico y la Protección al Ambiente en Materia de Evaluación del Impacto Ambiental, para lo cual comunicará por escrito a la Delegación de la Procuraduría Federal de Protección al Ambiente en el Estado y a esta Delegación de la fecha de inicio de las obras autorizadas, dentro de los diez días siguientes a que hayan dado principio; así como la fecha de terminación de dichas obras, dentro de los diez días posteriores a que esto ocurra.

**DECIMO.-** La autorización otorgada a la empresa **INMOBILIARIA AMANECERES BAHÍA DE SAN CARLOS, S.A. DE C.V.**, es personal. En caso de transferir los derechos y obligaciones en materia de impacto ambiental contenidas en este documento, de conformidad a lo establecido en el artículo 49 del Reglamento de la Ley General del Equilibrio Ecológico y la Protección al Ambiente en Materia de Evaluación del Impacto Ambiental, la empresa debe dar aviso por escrito a esta autoridad, así como cumplir con los requisitos del trámite de homoclave SEMARNAT-04-009 inscrito por esta Secretaría en la Comisión Federal de Mejora Regulatoria. Queda estrictamente prohibido desarrollar las actividades de preparación distintas a las señaladas en la presente autorización.

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 desarrollar el proyecto, ratifique en nombre propio ante esta Secretaría, la decisión de sujetarse, apegarse y responsabilizarse de los derechos y obligaciones impuestos a la empresa **INMOBILIARIA AMANECERES BAHÍA DE SAN CARLOS, S.A. DE C.V.**, para la realización del proyecto en Materia de Impacto Ambiental.

**DECIMO PRIMERO.-** Esta resolución se emite sin perjuicio de que la empresa **INMOBILIARIA AMANECERES BAHÍA DE SAN CARLOS, S.A. DE C.V.**, tramite y, en su caso, obtenga las autorizaciones, concesiones, licencias, permisos y análogos que sean requisito para la realización de las actividades motivo del presente, cuando así lo consideren las leyes y los reglamentos que corresponde aplicar a esta Delegación Federal y a otras autoridades Federales, Estatales ó Municipales.

Para las etapas de construcción de obras y operación del proyecto "**Fraccionamiento Residencial Belo Horizonte, en San Carlos Nuevo Guaymas, Municipio de Guaymas, Sonora**" la empresa **INMOBILIARIA AMANECERES BAHÍA DE SAN CARLOS, S.A. DE C.V.**, debe gestionar las autorizaciones correspondientes ante la autoridad Estatal y/o Municipal competente.

La empresa **INMOBILIARIA AMANECERES BAHÍA DE SAN CARLOS, S.A. DE C.V.** debe dar inicio a las actividades de remoción de vegetación forestal hasta contar con la autorización



**DELEGACIÓN FEDERAL EN SONORA.  
SUBDELEGACIÓN DE GESTIÓN PARA LA  
PROTECCIÓN AMBIENTAL Y RECURSOS NATURALES  
UNIDAD DE GESTIÓN AMBIENTAL.**

Clave:26SO2017TD094  
BITACORA:26/MP-0031/07/17

**OFICIO NUM. DS-SG-UGA-IA-0767-17**  
VIGENCIA 50 AÑOS.

**HERMOSILLO, SONORA, A 05 DE OCTUBRE DEL 2017.**

**de Cambio de Uso de Suelo de Terreno Forestal que establece el Reglamento de la Ley General de Desarrollo Forestal Sustentable emitido por esta Secretaría.**

**DECIMOSEGUNDO.-** Serán nulos de pleno derecho todos los actos que se efectúen en contravención a lo dispuesto en la presente autorización.

**DECIMO TERCERO.-** La empresa **INMOBILIARIA AMANECERES BAHÍA DE SAN CARLOS, S.A. DE C.V.**, es la única responsable de realizar las obras y gestiones necesarias para mitigar, restaurar y controlar todos aquellos impactos ambientales atribuibles a la realización y operación de las obras autorizadas, que no hayan sido considerados en la presente resolución y en la Manifestación de Impacto Ambiental presentada.

Por lo tanto, la empresa **INMOBILIARIA AMANECERES BAHÍA DE SAN CARLOS, S.A. DE C.V.**, es la única entidad responsable ante la Procuraduría Federal de Protección al Ambiente, de cualquier ilícito, en materia de Impacto Ambiental, en el que incurran las compañías o el personal que se contrate para efectuar el cambio de uso del suelo de área forestal del proyecto. Por tal motivo, debe vigilar que las compañías o el personal que se contrate, acaten los Términos a los cuales queda sujeta la presente autorización.

En caso de que las obras, ocasionaran afectaciones que llegasen a alterar el Equilibrio Ecológico, se someterán a lo previsto en el artículo 56 del Reglamento de la Ley General del Equilibrio Ecológico y la Protección al Ambiente en Materia de Evaluación del Impacto Ambiental.

**DECIMO CUARTO.-** La empresa **INMOBILIARIA AMANECERES BAHÍA DE SAN CARLOS, S.A. DE C.V.**, debe mantener en el sitio del proyecto una copia del expediente de la Manifestación de Impacto Ambiental, de los planos del proyecto, así como de la presente resolución, para efectos de mostrarlas a la autoridad competente que así lo requiera. Así mismo, para futuras obras, dentro del mismo predio ó en terrenos aledaños al mismo, debe hacer referencia a esta resolución, con el objeto de que se consideren los impactos sinérgicos que se pudieran presentar.

**DECIMO QUINTO.-** La Secretaría de Medio Ambiente y Recursos Naturales, con fundamento en el Artículo 40 fracción IX inciso C) del Reglamento Interior de esta Secretaría, podrá modificar, suspender, anular ó revocar la Autorización en Materia de Impacto Ambiental, si estuviera en riesgo el Equilibrio Ecológico o se produjeran afectaciones nocivas imprevistas en el ambiente. La presente resolución ha sido otorgada por esta Unidad Administrativa con base en la dictaminación de la información proporcionada por el solicitante cuyo contenido se presume cierto atendiendo al principio de buena fe, salvo que la autoridad verificadora determine lo contrario.

**DECIMO SEXTO.-** La Secretaría de Medio Ambiente y Recursos Naturales, a través de la Procuraduría Federal de Protección al Ambiente, 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 ejercerán, entre otras, las facultades que le confieren los artículos 55, 59 y 61 del Reglamento de la Ley General del Equilibrio Ecológico y la Protección al Ambiente en Materia de Evaluación del Impacto Ambiental.



**DELEGACIÓN FEDERAL EN SONORA.  
SUBDELEGACIÓN DE GESTIÓN PARA LA  
PROTECCIÓN AMBIENTAL Y RECURSOS NATURALES  
UNIDAD DE GESTIÓN AMBIENTAL.**

Clave:26SO2017TD094  
BITACORA:26/MP-0031/07/17

**OFICIO NUM. DS-SG-UGA-IA-0767-17**  
VIGENCIA 50 AÑOS.

**HERMOSILLO, SONORA, A 05 DE OCTUBRE DEL 2017.**

El incumplimiento a los Términos fijados en esta Resolución, la Ley General del Equilibrio Ecológico y la Protección al Ambiente, sus Reglamentos, las Normas Oficiales Mexicanas y otros instrumentos jurídicos vigentes que sean aplicables a la ejecución de este tipo de proyecto, así como la presentación de quejas hacia la misma en forma justificada y reiterada o la ocurrencia de eventos que pongan en peligro la vida humana o que ocasionen daños al medio ambiente y a los bienes particulares o nacionales, podrán ser causas suficientes para que la Secretaría de Medio Ambiente y Recursos Naturales imponga a la empresa **INMOBILIARIA AMANECERES BAHÍA DE SAN CARLOS, S.A. DE C.V.**, las sanciones que correspondan de conformidad al Título Sexto, Capítulo IV de la Ley General del Equilibrio Ecológico y la Protección al Ambiente.

**DECIMO SEPTIMO.-** Notifíquese la presente resolución al interesado por alguno de los medios legales previstos por el Artículo 35 y demás relativos y aplicables de la Ley Federal de Procedimiento Administrativo.

**ATENTAMENTE**

**EL DELEGADO FEDERAL**

**Lic. GUSTAVO ADOLFO CLAUSEN IBARRA**



C.c.p. M.C. ALFONSO FLORES RAMÍREZ.- Director General de Impacto y Riesgo Ambiental, SEMARNAT. México, D.F.

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

GACI/GVL/GDCS/JULVV \*2017.

C:\GGONZALEZ\Documentos\AUTORIZACIONES\RESUELTOS\Resueltos 2017\0767-2017-CUS-Tur-Fracc-Belo-Horizonte-Inmobil-Amaneceres-Bahia-de-San-Carlos

