



- 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.

717 H Co Javier San Miguel Guaymas

6 de abril 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.

RFC: [REDACTED]  
Clave:26SO2017TD005  
BITACORA:26/MP-0078/01/17



OFICIO NUM. DS-SG-UGA-IA-0276-17  
VIGENCIA 25 AÑOS.

HERMOSILLO, SONORA, A 3 DE ABRIL DEL 2017

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

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

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 Guaymas", que consiste en la construcción de un fraccionamiento residencial-turístico con un total de 34 lotes para viviendas unifamiliares y 3 edificios de condominales e infraestructura urbana y áreas verdes dentro del "Complejo Residencial-Turístico San Carlos Guaymas" 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.

RESULTANDO:

- I. Que con fecha de 17 Enero del 2017, se recibió en esta Delegación por parte de la empresa **PROMOTORA DE HOGARES, S.A. DE C.V.**, la Manifestación de Impacto Ambiental, Modalidad Particular de cambio de Uso de Suelo de área Forestal del Proyecto "**Complejo Residencial-Turístico San Carlos Guaymas**", para su evaluación y dictamen.
- II. Que fue publicado el ingreso al procedimiento de evaluación impacto ambiental el proyecto "**Complejo Residencial-Turístico San Carlos Guaymas**" en la Gaceta Ecológica No. DGIRA/003/17 publicado el 19 de enero 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.
- 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

PROMOTORA DE HOGARES, S.A. DE C.V.  
"Complejo Residencial Turístico San Carlos"

RFC: [REDACTED]  
Clave:26SO2017TD005  
BITACORA:26/MP-0078/01/17

OFICIO NUM. DS-SG-UGA-IA-0276-17  
VIGENCIA 25 AÑOS.

HERMOSILLO, SONORA, A 3 DE ABRIL DEL 2017

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

y procedimientos establecidos por las unidades administrativas centrales de la Secretaría, en materia de Manifestaciones de Impacto Ambiental.

### CONSIDERANDO:

- I. Que presenta escritura 15,705; Vol.396, que contiene la asamblea extraordinaria en el cual la empresa **PROMOTORA DE HOGARES S.A. DE C.V.** da nombramiento como representante legal al C. **Ricardo Yáñez Navarro.**, ante el Lic. Héctor Guillermo Monteverde M., notario público No. 51, en Hermosillo, Sonora, así mismo, con las facultades suficientes para realizar el presente trámite.
- II. Que las obras de competencia federal que comprende el proyecto "**Complejo Residencial-Turístico San Carlos Guaymas**" consiste en el cambio del uso del suelo de áreas forestales, y de Desarrollos Inmobiliarios que afecten los Ecosistemas Costeros de acuerdo al Art. 5 inciso O) y Q) del Reglamento en Materia de Evaluación del Impacto Ambiental de la Ley General del Equilibrio Ecológico y la Protección al Ambiente.
- III. Que se manifiesta en el mismo estudio de impacto ambiental presentado en el que se refiere a la Naturaleza del proyecto que el proyecto 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.

La construcción consiste en el desmonte del terreno con maquinaria pesada, despalme y nivelación, trazo de lotificación y vialidades. Para posteriormente proceder a la construcción de plataformas, drenaje, vialidades y urbanización para la construcción del complejo. Finalmente, se construirán las unidades habitacionales unifamiliares y multifamiliares y de servicios, las áreas verdes y áreas comunes.

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.

- IV. Que el objetivo del proyecto planteado 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.

Dentro de los Objetivos particulares se menciona que se pretende:

- Brindar lotes residenciales con todos los servicios, así como unidades residencial-turístico de tipo unifamiliar y condominal, en un complejo residencial privilegiado con alta plusvalía.
- Brindar lotes y unidades residenciales ubicadas en una de las zonas ms privilegiadas gracias a las vistas panorámicas con las que cuenta hacia la Marina Real, el emblemático Cerro Tetakawi y la Ensenada Los Algodones.
- Proporcionar beneficios sociales en la región del proyecto, mediante la generación de por lo menos 120 empleos directos y más de 300 indirectos durante las distintas etapas del proyecto.
- Dar cumplimiento a las Leyes y Normas que regulan el cambio de uso de suelo de terrenos forestales y en materia de impacto ambiental, así como las que rigen la actividad propuesta.



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

RFC [REDACTED]  
Clave:26SO2017TD005  
BITACORA:26/MP-0078/01/17

OFICIO NUM. DS-SG-UGA-IA-0276-17  
VIGENCIA 25 AÑOS.

HERMOSILLO, SONORA, A 3 DE ABRIL DEL 2017

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

V. Que se manifiesta que se utilizó los siguientes criterios en la selección del sitio para desarrollar el proyecto:

**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.

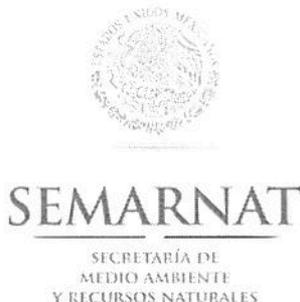
VI. Que se manifiesta que el uso potencial en la cartografía actual de uso de suelos y vegetación, sin embargo, el Decreto de Ordenamiento Ecológico Territorial de la Costa de Sonora, lo clasifica con aptitud turística General.

Así mismo, el arbolado existente se concentra en los arroyos dentro del predio, representando tan solo el 30.20 % de la cobertura forestal, en el cual mezquite representa tan solo el 14.2 % por lo que un uso forestal comercial no resulta viable ya que es la única especie aprovechable. Es importante destacar que en los predios circunvecinos se realizan actividades habitacionales, urbanas y marino-turísticas.

VII. El área propuesta para el desarrollo del proyecto corresponde en su totalidad a un terreno de uso forestal, ya que mantiene vegetación del tipo matorral desértico micrófilo, sin embargo dicha área se considera medianamente perturbada por las actividades productivas de las poblaciones aledañas como son la ganadería extensiva de ganado vacuno, así como el aprovechamiento de las especies forestales para leña. Existencia de mano de obra en la zona, así como la necesidad de generar fuentes de empleo.

VIII. **Preparación del sitio.**

Las actividades que se realizaran para preparar el terreno son: desmonte, despalme y limpieza dentro del área del proyecto, esto afectara el uso actual del suelo que es de vegetación forestal en las **4-62-92 hectáreas** que cuentan con vegetación, el impacto será significativo, dada la eliminación de la vegetación que existe y el cambio de uso del suelo en esta superficie.



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

RFC [REDACTED]  
Clave:26SO2017TD005  
BITACORA:26/MP-0078/01/17

OFICIO NUM. DS-SG-UGA-IA-0276-17  
VIGENCIA 25 AÑOS.

HERMOSILLO, SONORA, A 3 DE ABRIL DEL 2017

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

**Descripción de obras y actividades provisionales del proyecto**

Durante la preparación del sitio, no se contempla realizar obras provisionales en el área del proyecto, por la cercanía del proyecto a la zona urbana, el personal que se emplee en las distintas etapas no pernoctara en el predio.

Solo se tiene contemplado la contratación e instalación de retretes portátiles para los obreros en el área del proyecto durante los primeros 6 meses.

Durante la construcción del proyecto se instalarán almacenes temporales de insumos y materiales de construcción, así como un almacén especial para resguardar residuos peligrosos provenientes del mantenimiento a la maquinaria y equipo, mientras estos son retirados del área del proyecto por empresas especializadas en su manejo.

**-ETAPA DE CONSTRUCCION.**

El proyecto consiste en la urbanización de 4-62-92 hectáreas incluyendo vialidades, áreas verdes, 34 lotes unifamiliares 3 edificios departamentales. Se construirán casas habitación de tipo residencial en varios modelos a petición del cliente.

**CONSTRUCCIÓN EDIFICIO DE VIVIENDAS Y DEPARTAMENTOS:**

**CIMENTACIÓN:** se hará a base de zapatas de concreto armadas con acero.

**MUROS:** a base de block de concreto de 15 x 20 x 40 cm asentados con mortero de cemento y reforzados con castillos ahogados en concreto con una varilla de 3/8" de diámetro a cada 80 cm.

**LOSA:** construcción de losa a base de vigueta pretensada y casetón de poliestireno, con capa de compresión de concreto de 5 cm de espesor armada con malla electrosoldada 6x6-10/10.

**SANEAMIENTO DE AGUA:** El drenaje sanitario será conectado al sistema de la ciudad, en el punto de conexión designado por el organismo operador, a fin de desalojar las aguas servidas y ser conducidas hasta su punto de tratamiento.

Finalmente, conforme se avance en la obra se terminará la construcción por secciones para su entrega al público, instalando las áreas verdes y áreas comunes, sistemas de riego y alumbrado público, señalización.

El alumbrado público, suministro de agua, drenaje y recolección de basura estarán a cargo del Municipio desde el inicio de su operación al entregar la primera residencia terminada o lote con servicios al adquirente, quien desde ese momento formulara los contratos necesarios con las dependencias para el suministro de energía, agua y servicios municipales.

**Mantenimiento del proyecto:**

Para el mantenimiento de la infraestructura se planea realizar las distintas actividades de mantenimiento bajo el siguiente calendario de mantenimiento:

Mantenimiento	Periodicidad
Vialidades	Anualmente



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

RFC: [REDACTED]  
Clave:26SO2017TD005  
BITACORA:26/MP-0078/01/17

OFICIO NUM. DS-SG-UGA-IA-0276-17  
VIGENCIA 25 AÑOS.

HERMOSILLO, SONORA, A 3 DE ABRIL DEL 2017

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

Señalización y alumbrado publico	Permanente
Áreas Verdes	Quincenalmente

**Etapa de abandono del sitio**

La etapa de abandono del sitio prácticamente por la naturaleza del proyecto no se contempla, ya que la necesidad de vivienda dado el crecimiento de la zona turística de San Carlos es de tipo permanente. Por esta razón es importante el mantenimiento de viviendas e infraestructura del desarrollo, como se planteó anteriormente, y cabe recalcar que este es llevado a cabo por grupo administrador de desarrollo, el cual es designado por los mismos residentes del sitio; así como por los mismos residentes en forma particular a cada una de sus viviendas.

**IX. Vinculación con los ordenamientos jurídicos aplicables en materia ambiental y en su caso, con la regulación de uso de suelo.**

En base la información recabada, no existe un programa decretado en el área del proyecto que lo pudiera afectar, sin embargo de acuerdo al Programa de Ordenamiento Ecológico Territorial de la Costa, se considera como una zona clase 5 y 6 de tipo turística, así como para conservación de cactáceas, ubicándose dentro del programa de ordenamiento territorial en la UGA No. 8 (El Turismo Alternativo Cultural es otra opción debido a la cercanía a sitios con aptitud turística tradicional e inmobiliaria además de la presencia de grupos culturales como To'hono (Pápagos) y Cumka'ac (Seris)).

Que se manifiesta que en relación al Programa Territorial de la Zona Conurbada Guaymas-Empalme-San Carlos se tiene lo siguiente:

En relación al mencionado Plan de Ordenamiento Territorial de la Zona Conurbada Guaymas-Empalme-San Carlos, en su versión 2014, el proyecto en mención es totalmente acorde al programa, toda vez que no se encuentra dentro de ninguna de las Áreas Naturales Protegidas y Áreas Verdes Urbanas de valor ecológico para la Zona Conurbada Guaymas – Empalme – San Carlos, tal como se aprecia en la Imagen 11 de la página I-21 del POTZCGESC.

El sitio del proyecto comprende los sectores V y VI, áreas en donde se dan usos predominantemente turísticos y hoteleros, entre los que se incluyen el desarrollo Marina Real y los hoteles Plaza y Paraíso. Esta zona presenta una baja ocupación, aun cuando posee un elevado valor paisajístico, debido principalmente a la falta de equipamientos e infraestructura que consoliden la zona como un área viable de inversión y desarrollo. A partir de esto surge la necesidad de contemplar proyectos integrales que promuevan la dotación de equipamiento y servicios, con el fin de ampliar el mercado inmobiliario, hasta ahora restringido a los terrenos con frente al mar.

Por lo que resulta evidente que el proyecto en gestión viene a solventar, en parte, esa necesidad identificada de infraestructura turística y habitacional para el desarrollo económico de la zona.

Por otra parte, se tiene que en el "Mapa Catastro Propiedad Social Zona Conurbada Guaymas – Empalme – San Carlos" (imagen 18, página I-42 del POETZCGESC), donde se aprecia claramente



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

RFC: [REDACTED]  
Clave:26SO2017TD005  
BITACORA:26/MP-0078/01/17

OFICIO NUM. DS-SG-UGA-IA-0276-17  
VIGENCIA 25 AÑOS.

HERMOSILLO, SONORA, A 3 DE ABRIL DEL 2017

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

ocupada por el proyecto en gestión se encuentra totalmente dentro de la zona núcleo urbano de San Carlos, por lo que su giro es totalmente acorde al plan de ordenamiento, sin existir contravención alguna.

En relación 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.

En general el proyecto "**Complejo Residencial Turístico San Carlos**" se realizará en apego a la legislación ambiental que maneja el Municipio en el Plan de Desarrollo Urbano, Estado y Federación, de acuerdo al Plan Nacional de Desarrollo 2013-2018 en su eje 4. Sustentabilidad Ambiental, Plan Estatal de Desarrollo 2004-2009 en su capítulo II respecto al desarrollo económico, en si objetivo 6 referente al desarrollo regional, diversificación y modernización productiva, la ley 217 del Equilibrio Ecológico y la Protección al Ambiente del Estado de Sonora.

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 riesgos. Esta Norma aplica en la etapa de preparación del sitio del proyecto.

- X. Que de acuerdo a lo manifestado en el estudio de Impacto Ambiental modalidad particular del proyecto "**Complejo Residencial-Turístico San Carlos Guaymas**" 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 el proyecto "**Complejo Residencial-Turístico San Carlos Guaymas**" consiste en el desmonte del terreno con maquinaria pesada, despalme y nivelación, trazo de lotificación y vialidades. Para posteriormente proceder a la construcción de plataformas, drenaje, vialidades y urbanización para la construcción del Complejo Residencial.

#### Vegetación

El tipo de vegetación que se reporta para el área del proyecto es de Matorral xerófilo. Los matorrales xerófilos se localizan en la zona árida y semiárida del país; ocupan la mitad del territorio nacional. Son importantes porque son el centro de origen y evolución de muchos grupos de plantas, sobre todo de las cactáceas.

Este tipo de matorral es definido como un ecosistema en el que la precipitación pluvial es muy limitada, generalmente menos de 250 mm, y esto restringe en mayor o menor medida el florecimiento de la vida.



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

RFC [REDACTED]  
Clave:26SO2017TD005  
BITACORA:26/MP-0078/01/17

OFICIO NUM. DS-SG-UGA-IA-0276-17  
VIGENCIA 25 AÑOS.

HERMOSILLO, SONORA, A 3 DE ABRIL DEL 2017

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

Los ecosistemas áridos de México son de baja productividad debido a la escasa precipitación y la variación extrema de temperaturas (hasta 20° de variación).

### Fauna

Fauna silvestre observada o detectada dentro del área a intervenir: En relación a la fauna, durante la visita de campo para levantamiento de información, no se observó indicios de fauna mayor, únicamente huellas de fauna menor como reptiles y roedores, así como diferentes especies de aves. Para corroborar la presencia de fauna en el sitio se consultó con pobladores del lugar.

Encontrando que la fauna presente en el predio bajo estudio se concentra básicamente en fauna menor, consistente en roedores, reptiles y algunas aves, los cuales no se consideran de interés cinegético.

Es importante en este rubro hacer mención que la fauna silvestre es escasa por el impacto que genera la urbanización existente al colindar el área del proyecto con fraccionamientos turísticos, Marinas Turísticas y vías de comunicación como la carretera 124 Guaymas San Carlos.

- La zona cuenta con vegetación aislada, al haber suelo descubierto en el área. Cabe mencionar, que en esta zona del proyecto se presentan especies en algún estatus de protección, de acuerdo a la **NOM-059-SEMARNAT-2010**, por lo que se llevara a cabo un programa de rescate de especies. Así mismo, se respetarán áreas designadas como áreas verdes en el proyecto donde se reubicará la vegetación nativa rescatada del proyecto.

La cobertura vegetal se considera que tiene un grado de alteración bajo.

- Las condiciones de la zona no presentan refugios y/o áreas de anidación para la fauna dada la exposición de la zona a las actividades antropogénicas de los desarrollos aledaños, la presencia de la carretera y líneas de transmisión eléctrica en la parte norte del predio, por lo que su presencia en el área es de paso y ya que no se presentan barreras físicas que impidan su libre movimiento su afectación se considera baja ya que su presencia en el sitio se considera nulo.

Para la zona y área de influencia no se tiene enlistada en la norma oficial mexicana **NOM-059-SEMARNAT-2010**, las especies que se mencionaron en el apartado de fauna, aunado a que no se observaron en el sitio del proyecto.

- En la región no se presentan arroyos de temporal de importancia, solo escurrimientos de temporal que serán respetados. Por otro lado, no ocurre afectación al agua subterránea.

En la zona donde se ubica el proyecto y en el mismo sitio del proyecto la erosión del suelo por el viento, es evidente debido a la escasa vegetación nativa, siendo mínimo el levantamiento de polvo. En general el grado de afectación en este aspecto se considera bajo.



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

RFC [REDACTED]  
Clave:26SO2017TD005  
BITACORA:26/MP-0078/01/17

OFICIO NUM. DS-SG-UGA-IA-0276-17  
VIGENCIA 25 AÑOS.

HERMOSILLO, SONORA, A 3 DE ABRIL DEL 2017

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

XII. 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.

XIII. Que se manifiesta en los Capítulos V y VI la utilización de técnicas de evaluación para determinar los principales impactos que se van a generar al medio ambiente, así como las medidas de mitigación que se van a implementar en el desarrollo de las distintas etapas del proyecto. Que se destaca que en el sitio del proyecto se presentan algunas especies de interés y se presenta un **Programa de rescate de especies que consiste en que:**

- Durante los trabajos de campo se implementará un programa de rescate de especies de interés presentes en el área, donde las especies encontradas serán trasplantadas a las áreas verdes designadas en el proyecto, ya que son áreas que serán reforestadas para preservar las especies protegidas del lugar. Seleccionando los ejemplares jóvenes y más vigorosos.

**Antecedentes:**

De acuerdo a lo dispuesto por el artículo 121, fracción VIII, del reglamento de la LGDFS, cuando se encuentren presentes especies contempladas en la **NOM-059-SEMARNAT-2010** se deberá establecer un programa de rescate de especies bajo estatus o de difícil regeneración que se encuentren presentes en el área propuesta a cambio de uso de suelo.

**Objetivos:**

En el caso particular que nos ocupa, se establece el presente programa para rescatar especies que para nuestro caso serán ejemplares de Palo Fierro (*Olneya tesota*), Torote Papelillo (*Bursera odorata*), Torote Prieto (*Bursera microphylla*), Sangrengado (*Jatropha cinerea*), Cardon (*Pachycereus pringlei*), Pitahaya (*Leimaireocereus thurberi*), Choya (*Opuntia fulgida*) Mezquite (*Prosopis juliflora*), tal que se retenga un banco natural de germoplasma en el sitio para su futura regeneración una vez concluido el proyecto.

En resumen se manifestó que:

- se tiene un impacto negativo y significativo en el aspecto biodiversidad que impera en el sitio del proyecto, ya que, aunque existe perturbación en el sitio al haber pocos individuos de vegetación nativa; con la preparación del sitio para el establecimiento del proyecto, el área quedara sin cubierta vegetal (salvo la permanencia de individuos rescatados), siendo significativo el cambio en esta etapa.
- En la fauna silvestre el impacto es negativo y poco significativo, ya que el predio esta perturbado al ser parte de una zona urbanizada hace años, por encima de la vegetación nativa, reduciéndose el hábitat, además, en la zona de influencia se llevan a cabo actividades de turismo, comercio y urbano, por lo que la fauna silvestre está prácticamente ausente de acuerdo a lo observado en los transectos realizados en el sitio.
- El recurso suelo sufre un daño considerado negativo, aunque poco significativo, por la alteración de la topografía para la urbanización y otras construcciones del proyecto ya que la profundidad del corte que se realiza es moderada en promedio y aprovechando la pendiente natural del terreno el cual es

RFC: [REDACTED]  
Clave:26SO2017TD005  
BITACORA:26/MP-0078/01/17

**OFICIO NUM. DS-SG-UGA-IA-0276-17**  
VIGENCIA 25 AÑOS.

**HERMOSILLO, SONORA, A 3 DE ABRIL DEL 2017**

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

aparentemente plano; además se respeta el cauce de los escurrideros de temporal dentro del plan de urbanización.

- El manejo de aceites para motores durante la preparación del sitio y construcción, así como su operación constituye otro de los efectos sobresalientes en este tipo de proyectos ya que pueden contaminar el suelo en caso de fugas o derrames, sin embargo, esto es prevenible, al realizar un buen manejo.
- Por otro lado, la emisión de gases a la atmósfera por la operación de la maquinaria utilizada, así como la emisión de polvos, ocasiona un daño adverso poco significativo en la calidad del aire.

Se concluye que los efectos ambientales identificados son en su mayoría de alcance local

**XIV.** Que los impactos al ambiente que ocasionará el proyecto "**Complejo Residencial-Turístico San Carlos Guaymas**" 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 Vigilancia Ambiental 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 **PROMOTORA DE HOGARES, SA DE CV, debe presentar a esta Secretaría, (aun cuando manifiestan que se ingresó el trámite de manera paralela a la MIA) 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.**

**XV.** Que como resultado del análisis y la evaluación de la documentación del proyecto "**Complejo Residencial-Turístico San Carlos Guaymas**", se concluye que es factible su autorización, en los términos manifestados en el estudio de impacto ambiental modalidad particular siempre y cuando se sujete al cumplimiento de las medidas de mitigación propuestas en la manifestación de impacto ambiental presentada, así como en la resolución que se emita en materia forestal.

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 16, fracción X de la Ley Federal de Procedimiento Administrativo; 5, fracción X, 28 fracción VII, 30 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**



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

RFC: [REDACTED]  
Clave:26SO2017TD005  
BITACORA:26/MP-0078/01/17

**OFICIO NUM. DS-SG-UGA-IA-0276-17**  
VIGENCIA 25 AÑOS.

**HERMOSILLO, SONORA, A 3 DE ABRIL DEL 2017**

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

**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 **PROMOTORA DE HOGARES, SA DE CV** . el desarrollo Turístico Inmobiliario en Ecosistemas Costeros y de cambio de uso de suelos de áreas forestales, del proyecto **"Complejo Residencial-Turístico San Carlos Guaymas"**, que consiste en la construcción de un fraccionamiento residencial-turístico con un total de 34 lotes para viviendas unifamiliares y 3 edificios de condominales e infraestructura urbana y áreas verdes dentro del "Complejo Residencial-Turístico San Carlos Guaymas" 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.

Que para llevar a cabo las etapas del proyecto **"Complejo Residencial-Turístico San Carlos Guaymas"** será el siguiente programa de trabajo:

<b>Año:</b>	<b>1</b>	<b>2</b>	<b>3</b>	<b>4</b>	<b>5</b>
Preparación del sitio	X	X			
Construcciones	X	X			
Maquinaria y equipo	X	X			
Obras asociadas					
Operación	X	X	X	X	X
Mantenimiento	X	X	X	X	X

A partir del tercer año el programa de trabajo es el mismo por la vida del proyecto.

La ubicación geográfica de la superficie total de **46,292.54 m2** del proyecto **"Complejo Residencial-Turístico San Carlos Guaymas"** es la siguiente:

Id	Coord. X	Coord. Y
0	491275	3091459
1	491282	3091303
2	491481	3091298
3	491614	6091450
4	491627	3091473

Que de acuerdo a la infraestructura permanente a establecer dentro del proyecto **"Complejo Residencial Turístico San Carlos"** es el siguiente:

<b>CUADRO DE USOS DE SUELO</b>			
	<b>SUPERFICIE</b>	<b>TOTAL</b>	<b>%TOTAL SUP.</b>



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.

RFC: [REDACTED]  
Clave:26SO2017TD005  
BITACORA:26/MP-0078/01/17

OFICIO NUM. DS-SG-UGA-IA-0276-17  
VIGENCIA 25 AÑOS.

HERMOSILLO, SONORA, A 3 DE ABRIL DEL 2017

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

ÁREA PRIVATIVA			
CONDominio UNIFAMILIAR	10,337.067		22.33%
CONDominio PLURIFAMILIAR	11,522.821		24.89%
TOTAL ÁREA PRIVATIVA		21,859.888	47.22%
INDIVISOS			
ÁREAS COMUNES	1,718.801		3.71%
ÁREAS DE INFRAESTRUCTURA	685.980		1.48%
VIALIDADES, BANQUETAS, ANDADORES Y ESTACIONAMIENTOS	15,212.952		32.86%
TOTAL INDIVISOS		17,617.733	38.06%
ÁREA DE DONACIÓN			
ÁREA VERDE	6,167.071		13.32%
TOTAL ÁREA DE DONACIÓN		6,167.071	13.32%
AFECTACIÓN CANAL (NO UTILIZABLE)		647.847	1.40%
TOTAL POLÍGONO		46,292.539	100.00%

De acuerdo a lo manifestado en el estudio de Impacto Ambiental, se planea desarrollar el proyecto en varias etapas, comprendiendo la urbanización y la edificación de viviendas.

**SEGUNDO.-** La presente autorización tendrá una **vigencia de 25 años** para la ejecución de obras correspondientes del cambio de uso del suelo de áreas forestales del proyecto "**Complejo Residencial-Turístico San Carlos Guaymas**" promovido por la empresa **PROMOTORA DE HOGARES, 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 **PROMOTORA DE HOGARES, 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 **PROMOTORA DE HOGARES, S.A. DE C.V.**, ha dado cumplimiento a los Términos y Condicionantes establecidas en la presente autorización.

**TERCERO.-** La empresa **PROMOTORA DE HOGARES, 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

PROMOTORA DE HOGARES, S.A. DE C.V.  
"Complejo Residencial Turístico San Carlos"  
Página 11 de 18



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

RFC: [REDACTED]  
Clave:26SO2017TD005  
BITACORA:26/MP-0078/01/17

**OFICIO NUM. DS-SG-UGA-IA-0276-17**  
VIGENCIA 25 AÑOS.

**HERMOSILLO, SONORA, A 3 DE ABRIL DEL 2017**

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

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 **PROMOTORA DE HOGARES, 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.

**QUINTO.-** La empresa **PROMOTORA DE HOGARES, 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 **PROMOTORA DE HOGARES, S.A. DE C.V.**, no pudiera demostrarlo en su oportunidad.

**CONDICIONANTES:**

**I. GENERALES:**

La empresa **PROMOTORA DE HOGARES, 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 "Complejo Residencial-Turístico San Carlos Guaymas", 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



**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.**

RFC [REDACTED]  
Clave:26SO2017TD005  
BITACORA:26/MP-0078/01/17

**OFICIO NUM. DS-SG-UGA-IA-0276-17**  
VIGENCIA 25 AÑOS.

**HERMOSILLO, SONORA, A 3 DE ABRIL DEL 2017**

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

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.

- 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 **PROMOTORA DE HOGARES, S.A. DE C.V.** debe:

- 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.
- 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.
- 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 **PROMOTORA DE HOGARES, S.A. DE C.V.**, realiza en el lugar.
- 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.
- Antes de dar inicio con las actividades del proyecto "Complejo Residencial-Turístico San Carlos Guaymas", 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
- 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

PROMOTORA DE HOGARES, S.A. DE C.V.  
"Complejo Residencial Turístico San Carlos"

Página 13 de 18



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

RFC: [REDACTED]  
Clave:26SO2017TD005  
BITACORA:26/MP-0078/01/17

OFICIO NUM. DS-SG-UGA-IA-0276-17  
VIGENCIA 25 AÑOS.

HERMOSILLO, SONORA, A 3 DE ABRIL DEL 2017

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

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.
- 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 **PROMOTORA DE HOGARES, 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:



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

RFC [REDACTED]  
Clave:26SO2017TD005  
BITACORA:26/MP-0078/01/17

**OFICIO NUM. DS-SG-UGA-IA-0276-17**  
VIGENCIA 25 AÑOS.

**HERMOSILLO, SONORA, A 3 DE ABRIL DEL 2017**

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

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.

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 **PROMOTORA DE HOGARES, 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 **PROMOTORA DE HOGARES, S.A. DE C.V.**, debe implementar el **Programa de Vigilancia Ambiental 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

**PROMOTORA DE HOGARES, S.A. DE C.V.**  
**"Complejo Residencial Turístico San Carlos"**  
Página 15 de 18



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

RFC: [REDACTED]  
Clave:26SO2017TD005  
BITACORA:26/MP-0078/01/17

**OFICIO NUM. DS-SG-UGA-IA-0276-17**  
VIGENCIA 25 AÑOS.

**HERMOSILLO, SONORA, A 3 DE ABRIL DEL 2017**

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

Delegación, debiendo 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 **PROMOTORA DE HOGARES, 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 **PROMOTORA DE HOGARES, 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 **PROMOTORA DE HOGARES, 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 **PROMOTORA DE HOGARES, 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 "**Complejo Residencial-Turístico San Carlos Guaymas**" la empresa **PROMOTORA DE HOGARES, S.A. DE C.V.**, debe gestionar las autorizaciones correspondientes ante la autoridad Estatal y/o Municipal competente.

La empresa **PROMOTORA DE HOGARES, S.A. DE C.V.** debe dar inicio a las actividades de remoción de vegetación forestal hasta contar con la autorización 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.



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

RFC: [REDACTED]  
Clave:26SO2017TD005  
BITACORA:26/MP-0078/01/17

**OFICIO NUM. DS-SG-UGA-IA-0276-17**  
VIGENCIA 25 AÑOS.

**HERMOSILLO, SONORA, A 3 DE ABRIL DEL 2017**

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

**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 **PROMOTORA DE HOGARES, 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 **PROMOTORA DE HOGARES, 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 **PROMOTORA DE HOGARES, 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.

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

**PROMOTORA DE HOGARES, S.A. DE C.V.**  
**"Complejo Residencial Turístico San Carlos"**  
Página 17 de 18



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

RFC: [REDACTED]  
Clave:26SO2017TD005  
BITACORA:26/MP-0078/01/17

**OFICIO NUM. DS-SG-UGA-IA-0276-17**  
VIGENCIA 25 AÑOS.

**HERMOSILLO, SONORA, A 3 DE ABRIL DEL 2017**

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

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 **PROMOTORA DE HOGARES, 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 IBERRI**

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, Hillo, Son.

GACI/PM/CI/VI/GDGS/EEFB/JLVV \*2017.

C:\GGONZALEZ\documentos\AUTORIZACIONES\RESUELTOS\Resueltos 2017\Complejo Residencial Turístico San Carlos\*2017