

Oficio N°. DS-SG-UGA-IA-0799-18

Hermosillo, Sonora, a 26 noviembre de 2018

**ASOCIACIÓN DE CONDOMINIOS ISLAS DEL MAR, A.C.**

C. Juan Carlos Astrain Toledo  
Representante Legal  
Correo: [juan.astrain@salvago.com](mailto:juan.astrain@salvago.com)

Asunto: Se niega autorización de MIA  
"Condominio Islas del Mar".

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 "**CONDOMINIO ISLAS DEL MAR**", que consiste en la conclusión de las actividades de preparación del sitio y construcción de **171.60** hectáreas de infraestructura faltante de un desarrollo turístico inmobiliario, teniendo un polígono total de **296.07** hectáreas, así como la operación y mantenimiento del mismo. El presente proyecto ya ha obtenido autorización en Materia De Impacto Ambiental en los años 1996, 2002 y 2014, se ubica en un área concesionada de la Zona Marítimo Terrestre, en el municipio de Puerto Peñasco, Sonora, promovido por la empresa: **ASOCIACIÓN DE CONDOMINIOS ISLAS DEL MAR, A.C.**

**RESULTANDO:**

- I. Que el 17 de septiembre del 2018, se recibió en esta Delegación, la manifestación de impacto ambiental modalidad particular, no incluye riesgo, para desarrollar el proyecto "**CONDOMINIO ISLAS DEL MAR**" promovido por la empresa **ASOCIACIÓN DE CONDOMINIOS ISLAS DEL MAR, A.C.**
- II. Que fue publicado el ingreso al procedimiento de evaluación del proyecto "**CONDOMINIO ISLAS DEL MAR**" en la Gaceta Ecológica año XVI, No. DGIRA/048/18 publicado el 20 de septiembre del 2018, 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. Así mismo de acuerdo al Art. 41 del reglamento en mención se publicó en **EL IMPARCIAL**, No. 29,576 Año 81, de Hermosillo, Sonora, un extracto de la manifestación de impacto ambiental del proyecto citado.
- III. Que con fecha 26 de noviembre del 2012 se publicó la modificación del Reglamento Interior de la Secretaría de Medio Ambiente y Recursos Naturales, el cual en su artículo 40 fracción IX



ASOCIACIÓN DE CONDOMINIOS ISLAS DEL MAR, A.C.  
CONDOMINIO ISLAS DEL MAR





SEMARNAT

SECRETARÍA DE  
MEDIO AMBIENTE  
Y RECURSOS NATURALES

Oficio N°. DS-SG-UGA-IA-0799-18

Hermosillo, Sonora, a 26 noviembre de 2018

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 se manifiesta en el mismo estudio de impacto ambiental presentado en el que se refiere a la Naturaleza del proyecto **"CONDominio ISLAS DEL MAR"** lo siguiente:

*"...El Proyecto consiste en un conjunto de obras que integran un desarrollo turístico e inmobiliario. El cual busca ofrecer a visitantes nacionales y extranjeros, amantes de la naturaleza y vida diaria en los ecosistemas costeros, la oportunidad de invertir en un patrimonio de alto valor ambiental y paisajístico.*

*Dado que el mayor potencial turístico del municipio de Puerto Peñasco se encuentra en sus atractivos naturales y, a que no se encuentran hoteles, desarrollos inmobiliarios o espacios comerciales que ofrezcan instalaciones y amenidades como las que ofrece el Proyecto (campos de golf y lagunas interiores). Se efectuaron diversos reconocimientos y estudios con el apoyo de un conjunto multidisciplinario de especialistas, para no sobrepasar los límites de capacidad de carga del sistema.*

*El Proyecto se localiza en área urbana con uso de suelo Hotelero inmobiliario y las construcciones respetarán los coeficientes tanto de ocupación (COS) como de uso de suelo (CUS) del Programa de Desarrollo Urbano de Centro de Población de Puerto Peñasco (PDUICPPP, 2007)."*

- II. En la Selección del sitio para desarrollar el proyecto **"CONDominio ISLAS DEL MAR"** se manifiesta lo siguiente:

**"II.1.2. SELECCIÓN DEL SITIO**

*Cuando se planeó el Proyecto, la selección del sitio se basó en la cercanía con la ciudad de Puerto Peñasco, la legalidad de la tierra, el acceso a infraestructura, el uso de suelo predominante compatible de acuerdo con el Programa de Desarrollo Urbano-Turístico del Centro de Población Puerto Peñasco, que establece que el sitio tiene un uso "Hotelero Inmobiliario", y las características naturales propias del lugar."*

- III. Que de acuerdo a lo manifestado en el estudio de Impacto Ambiental, modalidad particular del proyecto **"CONDominio ISLAS DEL MAR"** no se encuentra en alguna Área Natural Protegida de carácter Federal o Estatal decretada, pero se encuentra en la zona de influencia del ANP "La Reserva de la Biosfera Alto Golfo de California y Delta del Río Colorado", a 0.15 km al Oeste.

- IV. Que en el CAPÍTULO II. DESCRIPCIÓN DEL PROYECTO la empresa **ASOCIACIÓN DE CONDOMINIOS ISLAS DEL MAR, A.C.** manifiesta lo siguiente:

**"...ANTECEDENTES**

*Resumiendo, el Proyecto ha tenido diversas modificaciones, originalmente consistía en la construcción y operación de un desarrollo turístico inmobiliario que planteaba ocupar un polígono con una superficie total de **1,465.97 ha** y consideraba la construcción de 11 obras en una superficie de **600 ha**. Posteriormente, en 2002 se procedió al desistimiento de la construcción de hoteles, de una zona comercial y condominios, dentro de una superficie de 403,371.63 m2, para*





SEMARNAT

SECRETARÍA DE  
MEDIO AMBIENTE  
Y RECURSOS NATURALES

Oficio N°. DS-SG-UGA-IA-0799-18

Hermosillo, Sonora, a 26 noviembre de 2018

la construcción de las obras de "Laguna Village". La finalidad de dichos cambios es realizar un desarrollo amigable y aprovechar la totalidad de los terrenos. Actualmente la superficie es de aproximadamente **290.56 ha**, es decir, menos del 50% de la superficie inicial.

En el año 2012 el "Desarrollo Turístico Inmobiliario Laguna del Mar" contaba con un avance en la preparación del sitio del 90% y aproximadamente 90% en las actividades de construcción, sin incluir redes secundarias ni edificabilidad futura. Para el año 2014 el avance estimado en la preparación del sitio era del 95%, es decir, la superficie fue desprovista de vegetación natural, dicha actividad se compensó con la aplicación de medidas de mitigación y compensación, como el rescate de individuos y la propagación de especies en el vivero existente.

El día 19 de septiembre de 2014 se obtuvo la autorización en materia de impacto ambiental mediante el oficio DS-SG-UGA-IA-0850-14 (Anexo II-11), el cual resuelve una vigencia de 25 años para las obras de preparación y construcción de las obras restantes del sitio; y 50 años para la operación y mantenimiento del "Desarrollo Turístico Inmobiliario Laguna del Mar".

En 2016, se ingresó la Manifestación de Impacto Ambiental, Modalidad Particular de "Costa Divina-Laguna del Mar", la cual es una parcialidad del "Desarrollo Turístico Inmobiliario Laguna del Mar", que abarca las parcelas A1 y A2 con una superficie aproximada de **10.86 ha**. El "Desarrollo Turístico Inmobiliario Laguna del Mar" ya contaba con una autorización en materia de impacto ambiental para poder desarrollar obras turísticas. Además de poseer infraestructura básica que puede ser aprovechada para el desarrollo de las obras, así como de las actividades turísticas. El 14 de junio de 2017 se obtuvo la autorización para desarrollar "Costa Divina-Laguna del Mar", mediante el oficio DS-SG-UGA-IA-0472-17, con una vigencia de 30 años para las obras de preparación del sitio y construcción de las obras propuestas; y 50 años para la operación y mantenimiento.

La elaboración de la presente MIA-P es para que se efectúe la conclusión de las actividades de Preparación del Sitio y Construcción de la "Asociación de Condóminos de Islas del Mar" (Proyecto), además de obtener el refrendo para la Operación y Mantenimiento bajo el compromiso del cumplimiento en materia ambiental.

Por otra parte, en virtud de que en el terreno aún existe vegetación natural (5%), se realizará un Estudio Técnico Justificativo para obtener el Cambio de Uso de Suelo, el cual deberá obtenerse antes de comenzar cualquier actividad de preparación del sitio y se elaborará paralelamente a la evaluación de la presente MIA-P."

- V. Que la empresa **ASOCIACIÓN DE CONDOMINIOS ISLAS DEL MAR, A.C.** en relación al CAPÍTULO II. DESCRIPCIÓN DEL PROYECTO, manifiesta lo siguiente:

"II.2.3.4. DESMONTE DE VEGETACIÓN Y LIMPIEZA

Una vez que se haya efectuado el rescate de flora y fauna, se realizará el desmonte de vegetación de manera mecánica y la limpieza del terreno, lo que consistirá en retirar los restos de vegetación de las áreas; triturarlo; y disponerlo temporalmente en algún sitio de las áreas previstas para la construcción de los Campos de Golf, del hotel y del pozo número 4. Se estima que el área total que requiere de desmonte y despálme es de **15.52 ha.**"

- VI. Que la empresa **ASOCIACIÓN DE CONDOMINIOS ISLAS DEL MAR, A.C.** Dentro del CAPÍTULO V. IDENTIFICACIÓN, DESCRIPCIÓN Y EVALUACIÓN DE LOS IMPACTOS AMBIENTALES, manifiesta lo siguiente:

"Tabla V. 1 Actividades que podrían generar impacto ambiental. (Capítulo V-página 3, de la MIA presentada".

Desmonte y despálme	Una vez que se haya efectuado el rescate de flora y fauna, se realizará el desmonte de vegetación de manera mecánica y la limpieza del terreno, consistirá en retirar restos de vegetación de las áreas; triturarlo; y disponerlo temporalmente en alguna de las áreas destinadas para tal fin. Se estima que el área total que requiere de desmonte y despálme es de <b>19.66 ha.</b>
---------------------	--

ASOCIACIÓN DE CONDOMINIOS ISLAS DEL MAR, A.C.  
CONDOMINIO ISLAS DEL MAR.





**SEMARNAT**

SECRETARÍA DE  
MEDIO AMBIENTE  
Y RECURSOS NATURALES

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

Bitácora: 26/MP-0102/09/18  
Clave del Proyecto: 26SO2018TD103

Oficio N°. DS-SG-UGA-IA-0799-18

Hermosillo, Sonora, a 26 noviembre de 2018

- VII. Que de acuerdo a lo anteriormente manifestado, la empresa **ASOCIACIÓN DE CONDOMINIOS ISLAS DEL MAR, A.C.**, SI REALIZARA LA ACTIVIDAD DE DESMONTE, por lo que se contrapone a lo manifestado en el Pago de derechos por la recepción, evaluación y el resolución de la presente MIA. De acuerdo al anexo presentado que se refiere a Cantidades actualizadas conforme al Anexo 19 de la Resolución Miscelanea Fiscal para 2018, publicado el viernes 22 de diciembre de 2017, en el Diario Oficial de la Federación, por los servicios enunciados en el Artículo 194-H, fracciones II y III de la Ley Federal de Derechos. Se cubrió el pago requerido en la Tabla B de Grado Mínimo rango (calificación) 3, cuando debió ser de Rango Medio (clasificación de 5 a 7, siendo este el caso del proyecto en cita. Por lo que se contraviene lo señalado ya que el proyecto requiere de Cambio de Uso de Suelo de áreas Terreno Forestales, en selvas o zonas áridas.
- VIII. Que de acuerdo al Artículo 36 del Reglamento en Materia de Evaluación del impacto Ambiental establece que: quienes elaboren los estudios deberán observar lo establecido en la Ley General del Equilibrio Ecológico y la Protección al Ambiente, sus Reglamentos; las normas oficiales mexicanas y demás ordenamientos aplicables en la materia.
- IX. Que de acuerdo al Artículo 44 del Reglamento en Materia de Evaluación del Impacto Ambiental de la Ley General del Equilibrio Ecológico y la Protección al Ambiente, establece que al evaluar la manifestación de impacto ambiental la Secretaría deberá considerar:
- I.- Los posibles efectos de las obras o actividades a desarrollarse en el o los ecosistemas de que se trate tomando en cuenta el conjunto de los elementos que los conforman, y no únicamente los recursos que fuesen objeto de aprovechamiento o afectación.
  - II.- La utilización de los recursos naturales en forma que se respete la integridad funcional y las capacidades de carga de los ecosistemas de los que forman parte dichos recursos, por periodos indefinidos.
- X. Que de acuerdo al Artículo 35 fracción III de la Ley General del Equilibrio Ecológico y la Protección al Ambiente establece que Negar la autorización siempre y cuando:
- a).- Se contravenga lo establecido en esta Ley, sus reglamentos, las normas oficiales mexicanas y demás disposiciones aplicables.
- XI. Que como resultado del análisis y la evaluación de la documentación e información presentada del proyecto "**CONDOMINIO ISLAS DEL MAR**" se concluye que NO ES FACTIBLE su autorización, en los términos manifestados en el estudio de impacto ambiental modalidad particular de acuerdo con los **CONSIDERANDOS** del IV al X.

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





**SEMARNAT**

SECRETARÍA DE  
MEDIO AMBIENTE  
Y RECURSOS NATURALES

Oficio N°. DS-SG-UGA-IA-0799-18

Hermosillo, Sonora, a 26 noviembre de 2018

Orgánica de la Administración Pública Federal; en la Ley General del Equilibrio Ecológico y la Protección al Ambiente para las obras y actividades descritas en el artículo 5 fracción X; 28 fracciones fracciones VII, IX y X; en su Reglamento en Materia de Evaluación del Impacto Ambiental para las obras y actividades descritas en el artículo 5 incisos O) fracción I, Q), R) fracción I y II, 44, 45 fracción III; esta Delegación, así como a los Artículos 35 Fracción III inciso a) 38, 39 y 40 fracción IX inciso c) del Reglamento Interior de la Secretaría de Medio Ambiente y Recursos Naturales; por lo antes expuesto, y con sustento en las disposiciones invocadas y dada su aplicación en este caso y para el proyecto **"CONDominio ISLAS DEL MAR"**, promovido por la empresa **ASOCIACIÓN DE CONDOMINIOS ISLAS DEL MAR, A.C.** esta Delegación Federal en el ejercicio de sus atribuciones:

**RESUELVE:**

**PRIMERO.-** Tener por atendido la solicitud de autorización del manifiesto de impacto ambiental modalidad particular del proyecto **"CONDominio ISLAS DEL MAR"**, promovido por la empresa **ASOCIACIÓN DE CONDOMINIOS ISLAS DEL MAR, A.C.**, con pretendida ubicación en el municipio de Puerto Peñasco, Sonora.

**SEGUNDO.-** Notificar a la empresa **ASOCIACIÓN DE CONDOMINIOS ISLAS DEL MAR, A.C.** que en base a los **CONSIDERANDOS** del IV al XI esta Delegación determina **NO AUTORIZAR EN MATERIA DE EVALUACIÓN DEL IMPACTO AMBIENTAL**, el proyecto **"CONDominio ISLAS DEL MAR"** toda vez que se contraviene a lo establecido en esta Ley, sus reglamentos, y demás disposiciones normativas aplicables a las obras y actividades del proyecto.

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

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

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

**CUARTO.-** Se hace del conocimiento a la empresa **ASOCIACIÓN DE CONDOMINIOS ISLAS DEL MAR, A.C.**, que la presente resolución emitida con motivo de la aplicación de la Ley General del Equilibrio Ecológico y la Protección al Ambiente, su Reglamento en materia de Evaluación del Impacto Ambiental y las demás previstas en otras disposiciones legales y reglamentarias en la materia, podrá ser impugnada mediante el recurso de revisión, dentro

ASOCIACIÓN DE CONDOMINIOS ISLAS DEL MAR, A.C.  
CONDominio ISLAS DEL MAR





**SEMARNAT**

SECRETARÍA DE  
MEDIO AMBIENTE  
Y RECURSOS NATURALES

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

Bitácora: 26/MP-0102/09/18  
Clave del Proyecto: 26SO2018TD103

Oficio N°. DS-SG-UGA-IA-0799-18

Hermosillo, Sonora, a 26 noviembre de 2018

de los quince días hábiles siguientes a la fecha de su notificación, ante esta Delegación Federal, en el Estado de Sonora, quien en su caso, acordará su admisión y el otorgamiento o denegación de la suspensión del acto recurrido, conforme a lo que establece el Artículo 3°, fracción XV de la Ley Federal de Procedimiento Administrativo y 176 de la Ley General del Equilibrio Ecológico y la Protección al Ambiente.

**QUINTO.-** No omito manifestarle que en tanto no obtenga la autorización en materia de Impacto Ambiental que expide esta Unidad Administrativa, no podrá desarrollar ningún tipo de obras o actividades para la ejecución del proyecto manifestado como **"CONDominio ISLAS DEL MAR"**, en el entendido de que en caso contrario, la empresa **ASOCIACIÓN DE CONDOMINIOS ISLAS DEL MAR, A.C.** se hará acreedor a las sanciones previstas en la Ley General del Equilibrio Ecológico y la Protección al Ambiente y demás disposiciones jurídicas aplicables.

**SEXTO.-** Notificar la presente resolución al C. Juan Carlos Astrain Toledo representante de la empresa **ASOCIACIÓN DE CONDOMINIOS ISLAS DEL MAR, A.C.**, por alguno de los medios legales previstos en el Artículo 35 y demás relativos y aplicables de la Ley Federal de Procedimiento Administrativo.

**ATENTAMENTE  
EL DELEGADO FEDERAL**



SECRETARÍA DE MEDIO AMBIENTE  
Y RECURSOS NATURALES  
DELEGACIÓN FEDERAL EN  
EL ESTADO DE SONORA

**Lic. GUSTAVO ADOLFO CLAUSEN IBERRI**

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.  
GUC/DIWI/GUGS/EEFB/ 2018  
C: \Gonzalez \ Documentos \ Unidad de Gestión \ Resolutivos \ Resueltos 2018 \ ASOCIACIÓN DE CONDOMINIOS ISLAS DEL MAR, A.C.; CONDOMINIO ISLAS DEL MAR 2018

