



Clave: 26SO2018UD086
BITACORA: 26/MP-0172/07/18

OFICIO No. DS-SG-UGA-IA-0676-18

VIGENCIA 50 AÑOS

HERMOSILLO, SONORA, A 08 DE OCTUBRE DEL 2018.

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

Ing. Octavio Enrique Llano Alverde
Representante Legal

En referencia a lo dispuesto en la Ley General del Equilibrio Ecológico y la Protección al Ambiente (LGEEPA) en su Artículo 28 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 sector cambio de uso de suelo del Proyecto **"SEGUNDA ETAPA FRACCIONAMIENTO RESIDENCIAL "BELO HORIZONTE"**, el cual comprende 59 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, se desarrollarán en una superficie de 66,772.38 m², dado que el sitio del proyecto presenta vegetación nativa del tipo Matorral Sarcocaulis Subsericea, se tiene la necesidad de solicitar el cambio de uso de suelo de terrenos forestales, este proyecto será construido en la zona conocida como Piedras Pintas, cerca del Mirador escénico de San Carlos, en San Carlos Nuevo Guaymas, Sonora, promovido por la empresa INMOBILIARIA AMANECERES BAHÍA SAN CARLOS, S.A. DE C.V.

RESULTANDO:

I. Que el 18 de julio del 2018, se recibió en esta Delegación, la manifestación de impacto ambiental modalidad particular, no incluye riesgo, para desarrollar el proyecto **"SEGUNDA ETAPA FRACCIONAMIENTO RESIDENCIAL "BELO HORIZONTE"** promovido por la empresa INMOBILIARIA AMANECERES BAHÍA SAN CARLOS, S.A. DE C.V.

II. Que fue publicado el ingreso al procedimiento de evaluación del proyecto **"SEGUNDA ETAPA FRACCIONAMIENTO RESIDENCIAL "BELO HORIZONTE"** en la Gaceta Ecológica año XVI, No DGIRA/035/18 publicado el 19 de julio 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 periódico **Expreso**, 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 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



Clave: 26SO2018UD086
BITACORA: 26/MP-0172/07/18

OFICIO No. DS-SG-UGA-IA-0676-18

VIGENCIA 50 AÑOS

HERMOSILLO, SONORA, A 08 DE OCTUBRE DEL 2018.

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 No 5,492, volumen CLXXVII de fecha 29 de enero de 2013, donde se constituye la empresa **INMOBILIARIA AMANECERES BAHÍA SAN CARLOS, S.A. DE C.V.**, pasada ante la fe del Lic. Miguel Arnulfo Salas Mariscal, notario público No. 10 en ejercicio de la demarcación notarial de la ciudad y Puerto de Guaymas, Sonora, así mismo se acordó facultar al Ing. Octavio Enrique Llano Alverde como su apoderado legal.

II. Que de acuerdo a lo manifestado por la empresa **INMOBILIARIA AMANECERES BAHÍA SAN CARLOS, S.A. DE C.V.**, el proyecto **"SEGUNDA ETAPA FRACCIONAMIENTO RESIDENCIAL "BELO HORIZONTE"**, consiste en:

"El proyecto Segunda Etapa Fraccionamiento Residencial "Belo Horizonte", comprende 59 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.

... 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 Isla 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 oeste colinda con parcela 20 (primera etapa del proyecto Fraccionamiento Residencial "Belo Horizonte"), al Este colinda con parcela 24, playa Piedras Pintas y aguas del Golfo de California, al Sur colinda con Zona Federal Marítimo Terrestre, playa Piedras Pintas y aguas del Golfo de California y, próximos están los desarrollos residenciales Bahía Esmeralda y Costa Bella, desarrollos que existen desde hace años..

... 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 Zona de Turismo tradicional, Corredor Turístico, presentando condiciones para el desarrollo y funcionamiento de un Fraccionamiento Régimen Condominal.

El proyecto se desarrollará en una superficie de 66,772.38 m².

Dado que el sitio del proyecto presenta vegetación nativa del tipo Matorral Sarcocaula 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 eléctrica suministrada por la Comisión Federal de Electricidad; la zona donde se desarrollará el proyecto Segunda Etapa Fraccionamiento Residencial "Belo Horizonte" se considera impactada.



Clave: 26SO2018UD086
BITACORA: 26/MP-0172/07/18

OFICIO No. DS-SG-UGA-IA-0676-18

VIGENCIA 50 AÑOS

HERMOSILLO, SONORA, A 08 DE OCTUBRE DEL 2018.

En cuanto a la zona de playa y mar, estos no serán afectados, ya que las obras se realizarán únicamente dentro del predio."

III. Que la empresa INMOBILIARIA AMANECERES BAHÍA SAN CARLOS, S.A. DE C.V. manifiesta lo siguiente en cuanto a los criterios para la selección del sitio del proyecto:

- *La presencia en la zona de influencia inmediata, de desarrollos habitacionales turísticos similares (Bahía Esmeralda, Costa Bella, Vista Marina y Marina Real y la autorización en materia de impacto ambiental de la Primera Etapa del Fraccionamiento Residencial "Belo Horizonte").*
- *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 3 msnm a 33 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 Isla 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 (ANEXO 6).*

IV. Que los usos de suelos manifestados por la empresa INMOBILIARIA AMANECERES BAHÍA SAN CARLOS, S.A. DE C.V. son los siguientes:

"... El uso de suelo en la zona y sitio del proyecto se considerada como Area 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 Segunda Etapa Fraccionamiento Residencial "Belo Horizonte".

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

DELEGACION FEDERAL EN SONORA
SUBDELEGACION DE GESTION
PARA LA PROTECCION AMBIENTAL Y RECURSOS NATURALES
UNIDAD DE GESTION AMBIENTAL
Edificio Hermosillo, 2º. Nivel, Centro de Gobierno.
Comonfort y Paseo del Río, C.P. 83270.

Clave: 26SO2018UD086
BITACORA: 26/MP-0172/07/18



OFICIO No. DS-SG-UGA-IA-0676-18

VIGENCIA 50 AÑOS

HERMOSILLO, SONORA, A 08 DE OCTUBRE DEL 2018.

V. Que de acuerdo a lo manifestado por la empresa INMOBILIARIA AMANECERES BAHÍA SAN CARLOS, S.A. DE C.V. las dimensiones del proyecto son las siguientes:

- a) Superficie total del predio: 66,772.38 m².
- b) Superficie a afectar (en m²) con respecto a la cobertura vegetal del área del proyecto, por tipo de comunidad vegetal existente en el predio (selva, manglar, tular, bosque, etc.). 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 Sarcocaula Subinorme, esta ocupa una cobertura del 9.31 % de la superficie total del predio, es decir 6,216.51 m² que se distribuyen dentro de los 66,772.41 m² del predio, y sólo son ocho 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), *Stenocereus gummosus* (pitahaya agria), *Mammillaria microcarpa* (cabeza de viejo) y *Fouquieria macdougalii* (ocotillo).
- c) Superficie (en m²) para obras permanentes. Indicar su relación (en porcentaje), respecto a la superficie total: La superficie para obras permanentes serán los 66,772.38 m², (el total del predio) como se señaló en los apartados anteriores, incluyendo el área verde ya que forman parte intrínseca del proyecto.

Superficie destinada a obras permanentes

Desglose de superficies	Sup (ha)	Sup (m ²)	Porcentaje (%)
a) Superficie total del polígono o polígonos del proyecto (en m ²).	6.67	66,772.38	100
b) Superficie a afectar (en m ²) con respecto a la cobertura vegetal del área del proyecto, por tipo de comunidad vegetal existente en el predio (selva, bosque, matorral, etc.). Indicar, para cada caso su relación (en porcentaje), respecto a la superficie total del proyecto. El tipo de vegetación a afectar es Matorral sarcocaula subinorme	6.67	66,772.38	100
c) Superficie (en m ²) para obras permanentes. Indicar su relación (en porcentaje), respecto a la superficie total del proyecto.	6.5	65,067.65	97.44

- d) Superficie(s) del predio(s), de acuerdo con la siguiente clasificación: Conservación y aprovechamiento restringido, producción, restauración y otros usos, además considerar las dimensiones del proyecto, de acuerdo con las siguientes variantes:
- Si el proyecto se encuentra dentro de un solo predio se deberá indicar el área del proyecto y área total, en caso de estar inmerso en un predio mayor.
 - Si el proyecto se encuentra dentro de un conjunto predial se mencionará las superficies totales del conjunto predial y/o de cada predio, además, especificar el tipo de superficie en hectáreas y el porcentaje de las mismas (de acuerdo a la siguiente tabla).

La superficie total del proyecto compuesta por el polígono que ocupa 66,772.38 m² (6.67 Ha), es la máxima área de ocupación del proyecto, habiendo señalado previamente los usos del suelo, comprendiendo toda la superficie a favor del promovente.

CLASIFICACIÓN DE SUPERFICIES PARA PROYECTOS QUE REQUIERAN EL CAMBIO DE USO DE SUELO			
ZONAS	CLASIFICACIONES	SUP. EN HA.	%
	Áreas Naturales Protegidas	No aplica al	



Clave: 26SO2018UD086
BITACORA: 26/MP-0172/07/18

OFICIO No. DS-SG-UGA-IA-0676-18

VIGENCIA 50 AÑOS

HERMOSILLO, SONORA, A 08 DE OCTUBRE DEL 2018.

Zonas de Conservación y aprovechamiento restringido		predio	
	Superficie arriba de los 3,000 MSNM	No aplica al predio	
	Superficie con pendientes mayores al 100% o 45°	No aplica al predio	
	Superficies con vegetación de Manglar o Bosque mesófilo de montaña	No aplica al predio	
Zona de producción	Superficie con vegetación en galería	No aplica al predio	
	Terrenos forestales o de aptitud preferentemente forestal de productividad maderable alta	No aplica al predio	
	Terrenos forestales o de aptitud preferentemente forestal de productividad maderable Media,	No aplica al predio	
	Terrenos forestales de productividad baja caracterizados por tener una cobertura de copa inferior al veinte por ciento	No aplica al predio	
	Terrenos forestales o de aptitud preferentemente forestal de productividad maderable baja	No aplica al predio	
	Terrenos con vegetación forestal de zonas áridas	6.67 Ha	100 % de la superficie del área del proyecto
Zonas de restauración	Terrenos adecuados para realizar forestaciones	No aplica al predio	
	Terrenos con degradación alta	No aplica al predio	
	Terrenos con degradación media	No aplica al predio	
	Terrenos forestales o preferentemente forestales con degradación baja	No aplica al predio	
	Terrenos degradados que ya estén sometidos a tratamientos de recuperación y regeneración.	No aplica al predio	
NOTA: LA TABLA ANTERIOR CORRESPONDE A LA ZONIFICACIÓN DE LOS TERRENOS FORESTALES Y DE APTITUD PREFERENTEMENTE FORESTAL CON BASE EN EL INVENTARIO FORESTAL NACIONAL Y EL ORDENAMIENTO ECOLÓGICO DEL TERRITORIO NACIONAL.			

VI. Que en cuanto a la urbanización del área y descripción de servicios requeridos para el proyecto se tiene lo siguiente de acuerdo con lo manifestado por la empresa **INMOBILIARIA AMANECERES BAHÍA SAN CARLOS, S.A. DE C.V.**

DELEGACION FEDERAL EN SONORA
SUBDELEGACION DE GESTION
PARA LA PROTECCION AMBIENTAL Y RECURSOS NATURALES
UNIDAD DE GESTION AMBIENTAL
Edificio Hermosillo, 2°. Nivel, Centro de Gobierno,
Comonfort y Paseo del Rio, C.P. 83270.



Clave: 26SO2018UD086
BITACORA: 26/MP-0172/07/18

OFICIO No. DS-SG-UGA-IA-0676-18

VIGENCIA 50 AÑOS

HERMOSILLO, SONORA, A 08 DE OCTUBRE DEL 2018.

"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 Isla 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 Isla del Tiburón.

Por vía marítima, la zona se comunica por medio del Sistema de Transbordadores desde el Puerto de Guaymas hacia Santa Rosalía y La Paz en BCS. Guaymas es uno de los Puertos más importantes de México y el único de altura en el Estado de Sonora.

.. 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 residuos sólidos urbanos.

Se contará con un área de apoyo de 200 m2, 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."

VII. Que de las obras provisionales se presentan en el siguiente cuadro informativo manifestado por la empresa **INMOBILIARIA AMANECERES BAHÍA SAN CARLOS, S.A. DE C.V.:**

Tipo de infraestructura	Información específica
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 m2 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 formando 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.



Clave: 26SO2018UD086
BITACORA: 26/MP-0172/07/18

OFICIO N°. DS-SG-UGA-IA-0676-18

VIGENCIA 50 AÑOS

HERMOSILLO, SONORA, A 08 DE OCTUBRE DEL 2018.

Tipo de infraestructura	Información específica
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. se manifiesta en el estudio de impacto ambiental que dentro de la vinculación del proyecto **"SEGUNDA ETAPA FRACCIONAMIENTO RESIDENCIAL "BELO HORIZONTE"** con los **ORDENAMIENTOS JURÍDICOS APLICABLES EN MATERIA AMBIENTAL** y en su caso, con la regularización del Uso del Suelo, siguientes:

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

"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.

... 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 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."

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 Segunda Etapa 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.

"...Por lo anterior, el sitio del proyecto tiene aptitud para uso turístico, dentro del apartado otros sectores de interés y en el de coadyuvante del desarrollo, ya que como cita el presente Programa de Ordenamiento Ecológico: por su escala y alcance, el POEGT no tiene como objeto autorizar o prohibir el uso del suelo para el desarrollo de las actividades sectoriales. Cada sector tiene sus prioridades y metas, sin embargo, en su

DELEGACIÓN FEDERAL EN SONORA
SUBDELEGACIÓN DE GESTIÓN
PARA LA PROTECCIÓN AMBIENTAL Y RECURSOS NATURALES
UNIDAD DE GESTIÓN AMBIENTAL
Edificio Hermosillo, 2°. Nivel, Centro de Gobierno.
Comonfort y Paseo del Río, C.P. 83270



Clave: 26SO2018UD086
BITACORA: 26/MP-0172/07/18

OFICIO No. DS-SG-UGA-IA-0676-18

VIGENCIA 50 AÑOS

HERMOSILLO, SONORA, A 08 DE OCTUBRE DEL 2018.

formulación e instrumentación, los sectores adquieren el compromiso de orientar sus programas, proyectos y acciones de tal forma que contribuyan al desarrollo sustentable de cada región, apegándose a este postulado el presente proyecto...

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)

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 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 (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."

"... Áreas Naturales protegidas

El sitio del proyecto no se encuentra dentro o colindante a algún Área Natural Protegida...

... En relación a las regiones prioritarias...el sitio del proyecto no tiene incidencia sobre regiones terrestres prioritarias (RTP).

Por otro lado, el sitio del proyecto, tampoco tiene incidencia sobre las Áreas de Importancia para la Conservación de las Aves.

Otra categoría de región prioritaria es la correspondiente a las Regiones Hidrológicas y, el proyecto Segunda Etapa Fraccionamiento Residencial "Belo Horizonte", se encuentra en la Región Hidrológica Prioritaria No.15 Cajón del Diablo.

El sitio del proyecto queda dentro de la Región Hidrológica Prioritaria No 15, Cajón del diablo, donde los principales intereses son la preocupación de la alteración del patrón hidrológico y el impacto por el sobrepastoreo, daños por agroquímicos y descargas domésticas e impactos al medio por las actividades pesqueras y acuícolas y por turismo, el presente proyecto no pretende alterar el patrón hidrológico, al establecer obras de drenaje pluvial y respetar los cauces de arroyos permitiendo su trayecto aguas abajo, mientras que el drenaje tipo doméstico será conectado a la red de drenaje municipal. Por otro lado, tampoco tendrá efecto alguno en incrementar el impacto por sobrepastoreo, daños por agroquímicos e impactos al medio por actividades pesqueras y acuícolas, ya que el proyecto no contempla este tipo de actividades y, para prevenir la alteración del medio por el turismo, se tendrá un control y manejo y disposición adecuada de los residuos que se generen por el proyecto, para prevenir que estos alcance los arroyos que en la zona que son de tipo intermitente y puedan deteriorar la calidad del agua; de este modo, el proyecto no afectará a esta Región hidrológica prioritaria.

Por último, el sitio del proyecto No está cerca del algún sitio histórico, ni de algún elemento que pudiera requerir el consentimiento del Instituto Nacional de Antropología e Historia (INAH), o de algún punto de interés especial y/o ecosistema frágil.

Plan Nacional de Desarrollo 2013-2018.



Clave: 26SO2018UD086
BITACORA: 26/MP-0172/07/18

OFICIO No. DS-SG-UGA-IA-0676-18

VIGENCIA 50 AÑOS

HERMOSILLO, SONORA, A 08 DE OCTUBRE DEL 2018.

"... El Plan Nacional de Desarrollo 2013-2018 propone para alcanzar las Metas Nacionales y llevar a México a su máximo potencial, un total de 31 objetivos, 118 estrategias y 819 líneas de acción, de las cuales el proyecto se vincula con las siguientes:

VI.2. México Incluyente

Objetivo 2.5. Proveer un entorno adecuado para el desarrollo de una vida digna.

Estrategia 2.5.3. Lograr una mayor y mejor coordinación interinstitucional que garantice la concurrencia y corresponsabilidad de los tres órdenes de gobierno, para el ordenamiento sustentable del territorio, así como para el impulso al desarrollo regional, urbano, metropolitano y de vivienda.

Estrategia I. Democratizar la Productividad.

Líneas de acción

- Promover el uso eficiente del territorio nacional a través de programas que otorguen certidumbre jurídica a la tenencia de la tierra, reduzcan la fragmentación de los predios agrícolas y promuevan el ordenamiento territorial en zonas urbanas, así como el desarrollo de ciudades más competitivas.
- Reducir la informalidad y generar empleos mejor remunerados, a través de políticas de seguridad social que disminuyan los costos que enfrentan las empresas al contratar a trabajadores formales.
- Fomentar la generación de fuentes de ingreso sostenibles, poniendo énfasis en la participación de la mujer en la producción en comunidades con altos niveles de marginación

... VI.4. México Próspero

Objetivo 4.4. Impulsar y orientar un crecimiento verde incluyente y facilitador que preserve nuestro patrimonio natural al mismo tiempo que genere riqueza, competitividad y empleo.

Estrategia 4.4.1. Implementar una política integral de desarrollo que vincule la sustentabilidad ambiental con costos y beneficios para la sociedad.

... **Objetivo 4.11. Aprovechar el potencial turístico de México para generar una mayor derrama económica en el país.**

Estrategia 4.11.1. Impulsar el ordenamiento y la transformación del sector turístico.

Líneas de acción

- Actualizar el marco normativo e institucional del sector turístico.
- Promover la concurrencia de las acciones gubernamentales de las entidades federativas en materia de turismo, con las del Gobierno Federal.
- Alinear la política turística de las entidades federativas a la Política Nacional Turística.
- Impulsar la transversalidad presupuestal y programática de las acciones gubernamentales, coordinándolas hacia los objetivos de la Política Nacional Turística."

Plan Estatal de Desarrollo 2016-2021

El Plan Estatal de Desarrollo (PED) 2016-2021 engloba en sus cuatro ejes estratégicos y dos ejes transversales la alineación con el Plan Nacional de Desarrollo 2013 – 2018, uno y otro en esencia proponen hacer de México una sociedad en la cual todas las personas tengan acceso efectivo a los derechos que otorga la Constitución.

De acuerdo al Programa de Ordenamiento Territorial de la Zona Conurbada de Guaymas-Empalme-San Carlos, Versión 2014, el sitio del proyecto se ubica en zona urbanizada, según Plano E-1.- Plano Regional de Zonificación Primaria (ANEXO 6).

Por otro lado, el sitio donde se ejecutará el proyecto se ubica en la Zona considerada de Subcentro de Primer orden (SC1), con uso de suelo Reserva Turismo Tradicional, según Plano E-2.- Uso del Suelo: Usos, reservas y destinos (ANEXO 6)

DELEGACIÓN FEDERAL EN SONORA
SUBDELEGACION DE GESTION
PARA LA PROTECCION AMBIENTAL Y RECURSOS NATURALES
UNIDAD DE GESTION AMBIENTAL
Edificio Hermosillo. 2°. Nivel, Centro de Gobierno,
Comonfort y Paseo del Rio, C.P. 83270.



Clave: 26SO2018UD086
BITACORA: 26/MP-0172/07/18

OFICIO No. DS-SG-UGA-IA-0676-18

VIGENCIA 50 AÑOS

HERMOSILLO, SONORA, A 08 DE OCTUBRE DEL 2018.

De acuerdo al Plano E-3.- Corredores Urbanos (ANEXO 6), el sitio del proyecto, se ubica en zona de corredor turístico de San Carlos.

En relación al Plano D-3.- Tendencia de Crecimiento (ANEXO 6), el sitio del proyecto se encuentra en zona que se identifica como Ocupación de áreas baldías dentro de la mancha urbana.

De acuerdo al Plano D-10.- Vocación del suelo (ANEXO 6), el sitio del proyecto, se ubica en zona considerada como Área Urbanizada, en Subcentro de Primer Orden y con aptitud del suelo para Turismo Tradicional.

Por lo anteriormente señalado, el proyecto y su ubicación es congruente con el Programa de Ordenamiento Territorial de la Zona Conurbada de Guaymas-Empalme-San Carlos, Versión 2014.

En cuanto al análisis de los instrumentos normativos se tiene en resumen lo siguiente:

Legislación	Artículos, fracciones (en su c
Ley General del Equilibrio Ecológico y la Protección al Ambiente (LGEEPA)	28 VII, IX; 30; 113; 134; 136; 150; 151; 152; 155 y 156.
Reglamento de la (LGEEPA) en materia de Evaluación del Impacto Ambiental	5 incisos O) I y Q); 11 y 12
Ley General de Desarrollo Forestal Sustentable (LGDFS)	2 XL; 3 IV, XI, XXIII; 7 XXXVII y 117
Ley General de Vida Silvestre (LGVS)	4; 56; 61
Ley General para la Prevención y Gestión Integral de los Residuos (LGPGIR)	16; 18; 19; 31; 42 y 43

En cuanto a Normas Oficiales Mexicanas (NOM) de carácter ambiental y otro, el proyecto se relaciona con las siguientes:

NORMA OFICIAL MEXICANA	DESCRIPCIÓN	VINCULACIÓN-CUMPLIMIENTO
NOM-001-SEMARNAT-1996	Que establece los límites máximos permisibles de contaminantes en las descargas de aguas residuales en aguas y bienes nacionales. (Aclaración 30-abril-1997).	El proyecto evitará las descargas sanitarias de sanitarios portátiles a los arroyos, estas serán retiradas del sitio por una empresa del ramo sanitario, misma que les dará su mantenimiento y dispondrá las aguas residuales donde tenga autorizado.
NOM-002-SEMARNAT-1996	Que establece los límites máximos permisibles de contaminación en las descargas de aguas residuales a los sistemas de alcantarillado urbano o municipal. D.O.F. 3/jun/98.	La únicas descargas de aguas residuales serán domésticas, por lo que se prevé que el contenido de éstas este dentro de los límites de esta norma.
	Que establece los límites	Se realizará un mantenimiento periódico



Clave: 26SO2018UD086
BITACORA: 26/MP-0172/07/18

OFICIO N.º. DS-SG-UGA-IA-0676-18

VIGENCIA 50 AÑOS

HERMOSILLO, SONORA, A 08 DE OCTUBRE DEL 2018.

NOM-041-SEMARNAT -2006	máximos permisibles de emisión de gases contaminantes provenientes del escape de vehículos automotores en circulación que utilizan gasolina como combustible	de la maquinaria y equipo a emplear con la finalidad de cumplir con la normatividad. También se vigilará los niveles de emisiones por la maquinaria empleada, durante la etapa de preparación del sitio y construcción del proyecto.
NOM-045- SEMARNAT -1996	Referente al nivel máximo permisible de opacidad del humo proveniente del escape de vehículos automotores en circulación que utilizan diesel como combustible.	
NOM-052-SEMARNAT-2005	Que establece las características de los residuos peligrosos y el listado de los mismos y los límites que hacen a un residuo peligroso por su toxicidad al ambiente	El suministro de combustible a la maquinaria y equipo se realizará utilizando autotankers, tal como el de la "orquesta" que tengan dispositivos para evitar los derrames, con el objeto de prevenir la contaminación del suelo por derrames de hidrocarburos. Se acatará en todo momento, las medidas de seguridad para el suministro y manejo de combustible, con el objeto de garantizar la protección de los trabajadores. Si hubiese necesidad de establecer algún área de almacenamiento de sustancias y/o de combustible, éstas estarán provistas de sistemas que eviten la pérdida de material, pudiendo colocar sobre el suelo capas de hule para su posterior retiro. En caso de derrames, se procederá a la limpieza y restauración de los suelos contaminados, contratando para ello a alguna empresa autorizada que opere de acuerdo a lo establecido por la normatividad vigente. Una empresa externa será la responsable de la disposición de los residuos.
NOM-080-SEMARNAT-1994	Límites máximos permisibles de emisión de ruido provenientes del escape de los vehículos automotores	Se realizará mantenimiento periódico a la maquinaria y el equipo utilizados. Se dotará al personal que labore en el proyecto, de equipo de protección contra el ruido. Se instrumentará un programa que limite a un mínimo la exposición del personal a niveles sonoros continuos, que puedan afectar su salud. Se emplearán silenciadores.
	Protección ambiental - especies nativas de México de flora y fauna silvestres - categorías de riesgo y	Aunque la zona del proyecto está perturbada es posible que se lleguen a presentar de manera ocasional

DELEGACION FEDERAL EN SONORA
SUBDELEGACION DE GESTION
PARA LA PROTECCION AMBIENTAL Y RECURSOS NATURALES
UNIDAD DE GESTION AMBIENTAL
Edificio Hermosillo, 2º. Nivel, Centro de Gobierno,
Comonfort y Paseo del Rio, C.P. 83270.

Clave: 26SO2018UD086
BITACORA: 26/MP-0172/07/18



OFICIO No. DS-SG-UGA-IA-0676-18

VIGENCIA 50 AÑOS

HERMOSILLO, SONORA, A 08 DE OCTUBRE DEL 2018.

NOM-059-SEMARNAT-2010	especificaciones para su inclusión, exclusión o cambio - lista de especies en riesgo	especies de fauna silvestre, listadas en la NOM-059-SEMARNAT-2010, para la zona se han identificado dos especies de aves (<i>Charadrius alexandrinus</i> , <i>Pelecanus occidentalis occidentalis</i>) en la categoría de Amenazada, no endémica; una de mamíferos siendo <i>Neotoma albigula</i> en la categoría de Amenazada, no endémica y, cinco de reptiles, siendo <i>Crotalus cerastes cercobombus</i> en la categoría de Protección especial no endémica, <i>Callisaurus draconoides inusitatus</i> , <i>Gopherus agassizii</i> , <i>Micruroides euryxanthus</i> y <i>Masticophis flagellum</i> , en la categoría de Amenazada, no endémicas, por lo que de coincidir dichas especies al momento de los trabajos, se realizará rescate y/o ahuyentamiento de los ejemplares de fauna, así como de la fauna en general que se acerque al área de obra y sobre todo de aquellos que encuentren en estatus de protección y se reubicarán en la zona de influencia cerca del cerro Tetakawi. Asimismo, se realizará rescate de las plantas de cactáceas susceptibles de ello, en el mismo predio o se dejarán <i>in situ</i> , como parte ornamental en el proyecto. Estas acciones serán previas al inicio del proyecto.
NOM-138-SEMARNAT/SS-2003	Límites máximos permisibles de hidrocarburos en suelos y especificaciones para caracterización y remediación.	Esto se podría presentar ya que la maquinaria podría ocasionar derrames accidentales, por lo que se aplicarán las medidas de remediación correspondientes y especificadas en la presente norma.

IX. Que de acuerdo con el decreto publicado en el Diario Oficial de la Federación el 5 de junio de 2018, por el que se abroga la Ley General de Desarrollo Forestal Sustentable, (publicado en el Diario Oficial de la Federación, el 25 de febrero de 2003), se expide la Ley General de Desarrollo Forestal Sustentable; y se reforma el primer párrafo al artículo 105 y se adiciona un segundo párrafo al mismo artículo de la Ley General del Equilibrio Ecológico y la Protección al Ambiente y, que para los efectos de esta Ley acorde al artículo 7, se entenderá por: **Terreno forestal** (fracción LXXI) Es el que está cubierto por vegetación forestal y produce bienes y servicios forestales. **No se considerará terreno forestal, para efectos de esta Ley, el que se localice dentro de los límites de los centros de población**, en términos de la Ley General de Asentamientos Humanos, Ordenamiento Territorial y Desarrollo Urbano, con excepción de las áreas naturales protegidas. En relación a esto el predio del proyecto Segunda Etapa Fraccionamiento Residencial "Belo Horizonte", no se considera



Clave: 26SO2018UD086
BITACORA: 26/MP-0172/07/18

OFICIO No. DS-SG-UGA-IA-0676-18

VIGENCIA 50 AÑOS

HERMOSILLO, SONORA, A 08 DE OCTUBRE DEL 2018.

Terreno forestal, por ser un predio que se encuentra dentro de los límites del **PROGRAMA DE ORDENAMIENTO TERRITORIAL DE LA ZONA CONURBADA DE GUAYMAS-EMPALME-SAN CARLOS, versión 2014**, (Acuerdo que Modifica el Programa de Desarrollo Urbano Zona conurbada Guaymas- Empalme- San Carlos y Versión abreviada del mismo, Publicado en el Boletín Oficial del Gobierno del Estado de Sonora, Tomo CXCIV, No. 12, Sección II, 9 de febrero de 2015, inscrito en ICRESON Libro 1, Núm. 4, Vol 4, el 13 de abril de 2015): **particularmente en el Centro de Población de San Carlos** y que la elaboración de dicho Programa de ordenamiento territorial, estuvo a cargo de la Secretaría de Infraestructura y Desarrollo Urbano y de los Ayuntamientos involucrados, en base a lo estipulado en la Ley de Ordenamiento Territorial y **se fundamenta jurídicamente** en la Constitución Política de los Estados Unidos Mexicanos, en la Ley General de Asentamientos Humanos y en la Ley 254 de Ordenamiento Territorial y Desarrollo Urbano para el Estado de Sonora; por lo que de acuerdo a lo manifestado por la empresa INMOBILIARIA AMANECERES BAHÍA DE SAN CARLOS, S.A. DE C.V. el predio del proyecto "**SEGUNDA ETAPA FRACCIONAMIENTO RESIDENCIAL "BELO HORIZONTE"**" al estar dentro de los límites de este centro de población, de acuerdo al artículo 7, Fracción LXXI de la Ley General de Desarrollo Forestal Sustentable, **NO SE CONSIDERA COMO UN TERRENO FORESTAL Y POR LO TANTO, NO LE APLICA AUTORIZACIÓN EN MATERIA DE IMPACTO AMBIENTAL Y EN MATERIA FORESTAL DE CAMBIO DE USO DE SUELO DE TERRENOS FORESTALES.**

X. Que en cuanto a la descripción del sistema ambiental y señalamiento de la problemática ambiental detectada en el área de influencia del proyecto "**SEGUNDA ETAPA FRACCIONAMIENTO RESIDENCIAL "BELO HORIZONTE"**"

"El sitio del proyecto se ubica dentro del municipio de Guaymas, Sonora, limitado al Norte por el municipio de Hermosillo, al Sur por el municipio de Empalme y el Golfo de California, al Este por el municipio de Suaqui Grande y parte del municipio de Cajeme y al Oeste por el Golfo de California. El proyecto Segunda Etapa Fraccionamiento Residencial "Belo Horizonte", se localiza en el sector turístico de San Carlos, Guaymas, entre las coordenadas UTM WGS 84 X= 490, 717.9380, Y= 3,090, 822.5131 y X= 490, 979.6833, Y= 3,090, 670.8872. Es un sitio que se encuentra limitado al Norte por calle pavimentada Paseo Isla del Tiburón, que hace comunicada a la zona, también al Norte por casas del Fraccionamiento Vista Marina y Marina Real, al Oeste por parcela 20 (Primera Etapa del proyecto Fraccionamiento Residencial "Belo Horizonte"), al Sur por Zona Federal Marítimo Terrestre, y aguas del Golfo de California y, al Este por parcela 24, playa Piedras Pintas y aguas del Golfo de California.

Cabe mencionar que aproximadamente a 700 metros hacia el oeste, se encuentra el Desarrollo Bahía Esmeralda y el proyecto inmobiliario en desarrollo Costa Bella; el Mirador Escénico de San Carlos se ubica aproximadamente a 700 metros al suroeste del sitio del proyecto por la calle pavimentada Paseo Isla del Tiburón; la zona cuenta con equipamiento urbano lo que da factibilidad para la ejecución del proyecto.

Por otro lado, a la altura del km 135.5 lado Oeste de la carretera federal No. 15 antes de llegar a la desviación a San Carlos, se ubica el relleno sanitario, donde se disponen los residuos generados por la población de Guaymas-San Carlos.

El área de estudio comprende una superficie de 66,772.38 m² (6-67-72.38 Has) la cual se destinará a los siguientes usos:

CONCEPTO	USO DEL SUELO	SUPERFICIE	SUPERFICIE (M2)
----------	---------------	------------	-----------------

DELEGACION FEDERAL EN SONORA
SUBDELEGACION DE GESTION
PARA LA PROTECCION AMBIENTAL Y RECURSOS NATURALES
UNIDAD DE GESTION AMBIENTAL
Edificio Hermosillo, 2°. Nivel, Centro de Gobierno,
Comonfort y Paseo del Rio, C.P. 83270.

Clave: 26SO2018UD086
BITACORA: 26/MP-0172/07/18



OFICIO No. DS-SG-UGA-IA-0676-18

VIGENCIA 50 AÑOS

HERMOSILLO, SONORA, A 08 DE OCTUBRE DEL 2018.

		(M2)	
AREA HABITACIONAL	59 Lotes Residenciales	Dimensiones variables de 414.53 m2 a 1318.86 m2	49,021.17
AREA DE VIALIDAD	Vialidad	9,510.7953	15,053.76
	Banqueta	2,988.4198	
	Estacionamiento	297.4027	
	Andador 4	419.2799	
	Andador 5	158.1355	
	Andador 6	104.2938	
	Andador 7	93.1860	
	Andador 8	63.2078	
	Andador 9	1,349.3464	
	Andador 10	69.6930	
AREA VERDE	Area verde 1	1,497.5101	2,697.45
	Area verde 2	207.2110	
	Alberca 1	604.9390	
	Alberca 2	387.7932	
TOTAL			66,772.38

XI. Que en cuanto al diagnóstico ambiental manifestado por la empresa INMOBILIARIA AMANECERES BAHÍA SAN CARLOS, S.A. DE C.V., sobre el área de delimitación de estudio se tiene lo siguiente:

".... Dado que la Región Ecológica 15:32 Unidad Ambiental Biofísica (UAB) No. 104 Sierras y Llanuras Sonorenses Orientales del Programa de Ordenamiento Ecológico General del Territorio, es muy amplia para delimitar el Área de Estudio del proyecto, dadas las bajas dimensiones del proyecto, asimismo la UGA 500-0/01 Llanura aluvial del Programa de Ordenamiento Ecológico del Territorio de Sonora y que a la fecha para el Municipio de Guaymas, Sonora, existe el Programa de Ordenamiento Territorial de la Zona Conurbada de Guaymas-Empalme-San Carlos, (Publicado en el Boletín Oficial del Gobierno del Estado de Sonora, Tomo CXCIV, No. 12, Sección II, 9 de febrero de 2015, inscrito en ICRESON Libro 1, Núm. 4, Vol 4, el 13 de abril de 2015), y que de las Estrategias por Unidades Territoriales de Planeación (UTP) de la Zona Conurbada Guaymas- Empalme – San Carlos, se derivan 19 Sectores de la Zona Conurbada, se seleccionó al sector (UTP) del Centro de Población de San Carlos 04, identificado como SC04 Los Algodones, como delimitación del área de estudio y en la cual queda incluido el sitio del proyecto."

XII. Que se manifiesta que el proyecto "SEGUNDA ETAPA FRACCIONAMIENTO RESIDENCIAL "BELO HORIZONTE"" se tiene la síntesis del inventario ambiental siguiente:

Tipo de clima	Clima seco muy cálido del tipo BW(h')w(e) (SPP. 1981).
Precipitación media anual	253.4 mm
Unidades Ecurrimiento	0% –5%.
Vientos	Los vientos dominantes son del este y en menor intensidad del Sur y Suroeste en verano.



Clave: 26SO2018UD086
BITACORA: 26/MP-0172/07/18

OFICIO No. DS-SG-UGA-IA-0676-18

VIGENCIA 50 AÑOS

HERMOSILLO, SONORA, A 08 DE OCTUBRE DEL 2018.

Flora	El INEGI (1984) reporta que la zona donde se desarrollará el proyecto se caracteriza por presentar el tipo de vegetación Matorral Sarcocaula Subinerme. <u>De las especies encontradas en el área de obras, ninguna está listada en la NOM-059-SEMARNAT-2010.</u>
Fauna	Durante los recorridos que se realizaron en el área del proyecto, no se observaron las especies mencionadas, posiblemente a que en el sitio del proyecto y zona de influencia al estar impactado en su escenario ambiental por equipamiento urbano, así como por edificaciones y vialidades y, el tránsito de vehículos y paseantes, han ocasionado que las especies de fauna se hayan desplazado de esta zona... La fauna de presentarse en el sitio del proyecto será ahuyentada mediante ruidos y en su defecto será capturada, liberándola en las faldas del lado Oeste del cerro Tetakawi, que está a 550 m de distancia del proyecto.
Medio socioeconómico	La población beneficiada directamente con serán directamente los trabajadores que serán contratados en las diferentes etapas del proyecto.
Aspectos culturales	No está cerca del algún sitio histórico, ni de algún elemento que pudiera requerir el consentimiento del Instituto Nacional de Antropología e Historia (INAH).

XIII. Que no hubo solicitud por parte de la comunidad para llevar a cabo una consulta pública de conformidad a lo establecido en el párrafo tercero del Artículo 34 de la Ley General del Equilibrio Ecológico y Protección al Ambiente y 40, 41 del Reglamento en Materia de Evaluación del Impacto Ambiental.

XIV. Que el sitio del proyecto no se encuentra dentro de algún decreto de Área Natural Protegida de competencia federal y/o estatal.

XV. Que la empresa **INMOBILIARIA AMANECERES BAHÍA SAN CARLOS, S.A. DE C.V.** presenta en cuanto a la evaluación de los impactos lo siguiente

"...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.

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



DELEGACION FEDERAL EN SONORA
SUBDELEGACION DE GESTION
PARA LA PROTECCION AMBIENTAL Y RECURSOS NATURALES
UNIDAD DE GESTION AMBIENTAL
Edificio Hermosillo, 2°. Nivel, Centro de Gobierno,
Comonfort y Paseo del Río, C.P. 83270

Clave: 26SO2018UD086
BITACORA: 26/MP-0172/07/18

OFICIO No. DS-SG-UGA-IA-0676-18

VIGENCIA 50 AÑOS

HERMOSILLO, SONORA, A 08 DE OCTUBRE DEL 2018.

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, 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.

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 si 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"

XVI. Que la empresa INMOBILIARIA AMANECERES BAHÍA SAN CARLOS, S.A. DE C.V. menciona lo siguiente en cuanto a la determinación del área de influencia:

" Una vez ejecutado el proyecto Segunda Etapa Fraccionamiento Residencial "Belo Horizonte", se habrá modificado el paisaje, aunque esta modificación será de influencia local, sumándose a la que existe en la zona por los Desarrollos Costa Bella, Bahía Esmeralda, Marina Real, Vista Marina, entre otros que existen en San Carlos y en particular en la zona denominada Los Algodones.

La descarga de agua residual doméstica, tendrá poco impacto, ya que será manejada por el Organismo operador municipal de agua potable y alcantarillado y/o Comisión Estatal del Agua.



Clave: 26SO2018UD086
BITACORA: 26/MP-0172/07/18

OFICIO N°. DS-SG-UGA-IA-0676-18

VIGENCIA 50 AÑOS

HERMOSILLO, SONORA, A 08 DE OCTUBRE DEL 2018.

Por otro lado, la calidad del aire no se verá afectada por el tránsito vehicular, debido a que las vialidades serán pavimentadas, lo cual reducirá el levantamiento de partículas y la alteración de la calidad del aire, siendo esto de influencia local.

Los residuos sólidos que se generarán serán del tipo doméstico, los cuales serán colectados directamente en cada lote o área habitacional, así como de contenedores metálicos temporales ubicados en sitios estratégicos del proyecto, para su eventual transporte al sitio de disposición final en el relleno sanitario municipal de Guaymas.

El control en el crecimiento de especies no nativas, permite asegurar que éstas no colonizarán áreas adyacentes al sitio del proyecto, desplazando a las especies nativas, ya que estas generalmente requieren de mayores aportes de agua que las especies nativas, así como la aplicación de abonos para su crecimiento en este tipo de medio.

El presente proyecto está planeado para no obstruir el drenaje natural del terreno y aprovechar al máximo el relieve natural evitando con ello problemas de inundación.

Construido el 100% del proyecto, la flora y fauna silvestres, no se verán afectadas, ya que la zona ha sido impactada con anterioridad, ocurriendo el desplazamiento de fauna y, parte de la vegetación nativa y ornamental se mantendrá dentro de las áreas jardinadas de cada lote y área verde. Además, el interés del turismo es la recreación y esparcimiento en la playa y los escenarios naturales. Por último, el Programa de Ordenamiento Territorial de la Zona Conurbada de Guaymas-Empalme-San Carlos, establece que la zona donde se ubica el proyecto es considerada como Área Urbanizada, Subcentro de Primer Orden y con aptitud del suelo para Turismo Tradicional."

XVII. Que la empresa **INMOBILIARIA AMANECERES BAHÍA SAN CARLOS**, manifiesta el pronóstico de escenario con proyecto y con aplicación de las medidas de mitigación:

Rubro	Escenario ambiental considerando el proyecto sin mitigación	Escenario ambiental con el proyecto y medidas de mitigación
Suelos	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.	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. La topografía del suelo necesariamente tendrá que ser afectada para dar nivelación al sitio de obras.
Atmósfera-Paisaje	Ocurrirán levantamientos de 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.	Los levantamientos de polvo serán 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

DELEGACIÓN FEDERAL EN SONORA
SUBDELEGACION DE GESTION
PARA LA PROTECCION AMBIENTAL Y RECURSOS NATURALES
UNIDAD DE GESTION AMBIENTAL
Edificio Hermosillo, 2°. Nivel, Centro de Gobierno,
Comonfort y Paseo del Río, C.P. 83270.

Clave: 26SO2018UD086
BITACORA: 26/MP-0172/07/18



OFICIO No. DS-SG-UGA-IA-0676-18

VIGENCIA 50 AÑOS

HERMOSILLO, SONORA, A 08 DE OCTUBRE DEL 2018.

		minimas estas emisiones, reduciendo las posibles afectaciones al medio. 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. 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 vehiculos y por la presencia de personas al mirador escénico de San Carlos.
Fauna	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.	
Residuos	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.	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.
Hidrología	Se respetará el curso natural de los escurrimientos que ocurren en el predio y su destino al mar.	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. No se tendrá afectación al sistema hídrico subterráneo, ya que el agua potable será servida por el Organismo Operador Municipal.

XVIII. Que de la evaluación del impacto ambiental del proyecto "**SEGUNDA ETAPA FRACCIONAMIENTO RESIDENCIAL "BELO HORIZONTE"**" promovido por la empresa **INMOBILIARIA AMANECERES BAHÍA SAN CARLOS, S.A. DE C.V.** concluye lo siguiente:

"...La ubicación del proyecto Segunda Etapa Fraccionamiento Residencial "Belo Horizonte", en 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



Clave: 26SO2018UD086
BITACORA: 26/MP-0172/07/18

OFICIO No. DS-SG-UGA-IA-0676-18

VIGENCIA 50 AÑOS

HERMOSILLO, SONORA, A 08 DE OCTUBRE DEL 2018.

de la Zona Conurbada Guaymas-Empalme-San Carlos, 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 Segunda Etapa 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 no se afecta especies de flora listadas en la NOM-059-SEMARNAT-2010, y en cuanto a fauna silvestre su presencia es muy baja en el predio y zona de influencia inmediata. Además, el sitio del 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 Segunda Etapa Fraccionamiento Residencial "Belo Horizonte".

XIX. 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 **"SEGUNDA ETAPA FRACCIONAMIENTO RESIDENCIAL "BELO HORIZONTE"** 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 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.

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, fracciones VII y IX, 30 y 35 fracción II de la Ley General del Equilibrio Ecológico y la Protección al Ambiente; 4, fracción I, 5 incisos O) y Q), 44, 45, fracción II, 48, 49 y 57 de su Reglamento en Materia de Evaluación del Impacto Ambiental publicado en el Diario Oficial de la

DELEGACION FEDERAL EN SONORA
SUBDELEGACION DE GESTION
PARA LA PROTECCION AMBIENTAL Y RECURSOS NATURALES
UNIDAD DE GESTION AMBIENTAL
Edificio Hermosillo, 2º. Nivel, Centro de Gobierno,
Comonfort y Paseo del Río, C.P. 83270.



Clave: 26SO2018UD086
BITACORA: 26/MP-0172/07/18

OFICIO No. DS-SG-UGA-IA-0676-18

VIGENCIA 50 AÑOS

HERMOSILLO, SONORA, A 08 DE OCTUBRE DEL 2018.

Federación el 30 de Mayo del 2000; 38, 39 y 40 fracción IX inciso c), del Reglamento Interior de la Secretaría de Medio Ambiente y Recursos Naturales, publicado en el Diario Oficial de la Federación el 26 de noviembre del 2012; esta Delegación Federal resuelve que el proyecto **"SEGUNDA ETAPA FRACCIONAMIENTO RESIDENCIAL "BELO HORIZONTE"** de referencia **ES PROCEDENTE**, por lo que se **AUTORIZA DE MANERA CONDICIONADA** su desarrollo, debiendo sujetarse a los siguientes:

TÉRMINOS:

PRIMERO.- Se autoriza en materia de impacto ambiental, a la empresa **INMOBILIARIA AMANECERES BAHÍA SAN CARLOS, S.A. DE C.V.**, la construcción, operación y mantenimiento del proyecto denominado **"SEGUNDA ETAPA FRACCIONAMIENTO RESIDENCIAL "BELO HORIZONTE"**, el cual comprende 59 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, se desarrollarán en una superficie de **66,772.38 m²**, dado que el sitio del proyecto presenta vegetación nativa del tipo Matorral Sarcocaula Subinermes, se tiene la necesidad de solicitar el cambio de uso de suelo de terrenos forestales, este proyecto será construido en la zona conocida como Piedras Pintas, cerca del Mirador Escénico de San Carlos, en San Carlos Nuevo Guaymas, Sonora.

Las coordenadas UTM de la poligonal del proyecto Segunda Etapa Fraccionamiento Residencial "Belo Horizonte" son las siguientes:

VÉRTICE	X	Y
1	490,717.9380	3,090,822.5131
2	490,724.3807	3,090,829.4905
3	490,735.1643	3,090,839.0117
4	490,745.7664	3,090,846.4268
5	490,753.4027	3,090,850.6113
6	490,764.1882	3,090,855.4414
7	490,775.0421	3,090,859.1890
8	490,785.3771	3,090,861.5824
9	490,797.1652	3,090,863.2844
10	490,840.6963	3,090,868.2851
11	490,856.0915	3,090,870.4766
12	490,871.7511	3,090,873.2837
13	490,880.4169	3,090,875.6962
14	490,889.5969	3,090,879.4398
15	490,898.5402	3,090,884.1200
16	490,906.8354	3,090,889.3334
17	490,918.5088	3,090,897.5439
18	490,936.7581	3,090,911.7005
19	490,952.2186	3,090,920.0665
20	490,962.9862	3,090,923.5325
21	490,974.4607	3,090,925.8477
22	490,987.4235	3,090,926.9297

DELEGACION FEDERAL EN SONORA
SUBDELEGACION DE GESTION
PARA LA PROTECCION AMBIENTAL Y RECURSOS NATURALES
UNIDAD DE GESTION AMBIENTAL
Edificio Hermosillo, 2°. Nivel, Centro de Gobierno,
Comonfort y Paseo del Río, C.P. 83270.

Clave: 26SO2018UD086
BITACORA: 26/MP-0172/07/18



OFICIO N°. DS-SG-UGA-IA-0676-18

VIGENCIA 50 AÑOS

HERMOSILLO, SONORA, A 08 DE OCTUBRE DEL 2018.

23	491,001.3910	3,090,926.7197
24	491,014.7765	3,090,925.5042
25	491,028.8892	3,090,922.3960
26	491,038.5388	3,090,919.9622
27	491,055.4550	3,090,906.0065
28	491,074.4374	3,090,895.0560
29	491,081.7993	3,090,892.3887
30	491,018.2378	3,090,718.5561
31	490,979.6833	3,090,670.8872
32	490,909.0635	3,090,672.8248
33	490,798.7529	3,090,631.8698
1	490,717.9380	3,090,822.5131
AREA = 66,772.381 m ²		

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. Al Noreste colinda con la Parcela 24.
Sur	Con Zona Federal Marítimo Terrestre, playa Piedras Pintas y aguas del Golfo de California.
Este	Con parcela 24, la cual presenta vegetación de Matorral Sarcocaula Subinerme, playa Piedras Pintas y aguas del Golfo de California.
Oeste	Con parcela 20 (proyecto Fraccionamiento Residencial Belo Horizonte).

Programa general de trabajo

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

ACTIVIDAD	AÑOS
-----------	------

DELEGACION FEDERAL EN SONORA
 SUBDELEGACION DE GESTION
 PARA LA PROTECCION AMBIENTAL Y RECURSOS NATURALES
 UNIDAD DE GESTION AMBIENTAL
 Edificio Hermosillo, 2°. Nivel, Centro de Gobierno,
 Comonfort y Paseo del Rio, C.P. 83270.

Clave: 26SO2018UD086
 BITACORA: 26/MP-0172/07/18



OFICIO No. DS-SG-UGA-IA-0676-18

VIGENCIA 50 AÑOS

HERMOSILLO, SONORA, A 08 DE OCTUBRE DEL 2018.

	1	2	3	4	5	6	7		
Construcción de casas									

Cronograma de construcción

ACTIVIDAD	AÑO 1										
	MESES										
	1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11
CONSTRUCCION											
Terracerías											
Pavimentación											
Banqueta											
Agua Potable											
Drenaje Sanitario											
Eléctrico											
Área de Servicios											
Barda perimetral											
Construcción de casas											

SEGUNDO.- La presente autorización tendrá UNA VIGENCIA para las etapas de preparación y construcción 07 AÑOS y para la etapa de operación de 50 AÑOS del proyecto denominado "SEGUNDA ETAPA FRACCIONAMIENTO RESIDENCIAL "BELO HORIZONTE"" dichos plazos darán inicio a partir del día siguiente a la recepción de la presente autorización y serán prorrogados a juicio de esta Secretaría, siempre y cuando la empresa INMOBILIARIA AMANECERES BAHIA SAN CARLOS, S.A. DE C.V. lo solicite por escrito a esta Delegación Federal de la SEMARNAT, durante los 30 días hábiles previos a la fecha de su vencimiento.

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

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

CUARTO.- En cumplimiento al Artículo 28 del Reglamento de la Ley General del Equilibrio Ecológico y la Protección al Ambiente en Materia de Evaluación del Impacto Ambiental, la empresa INMOBILIARIA AMANECERES BAHIA SAN CARLOS, S.A. DE C.V. debe hacer del conocimiento de esta Delegación Federal de la SEMARNAT, de manera previa, cualquier eventual modificación al proyecto que se



Clave: 26SO2018UD086
BITACORA: 26/MP-0172/07/18

OFICIO No. DS-SG-UGA-IA-0676-18

VIGENCIA 50 AÑOS

HERMOSILLO, SONORA, A 08 DE OCTUBRE DEL 2018.

aparte de lo manifestado, incluyendo lo referente a los tiempos de ejecución de los trabajos, para que con toda oportunidad se determine lo procedente, de acuerdo con la legislación ambiental vigente, así como cumplir con los requisitos del trámite de homoclave **SEMARNAT-04-008** inscrito por esta Secretaría en la Comisión Federal de Mejora Regulatoria, para que con toda oportunidad esta Secretaría determine lo procedente. Queda estrictamente prohibido desarrollar obras de preparación y construcción distintas a las señaladas en la presente autorización.

QUINTO.- De conformidad con el Artículo 35 último párrafo 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 los aspectos ambientales de las obras o actividades descritas en el Término Primero. Por ningún motivo la presente autorización 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 SAN CARLOS, S.A. DE C.V.** no pudiera demostrarlo en su oportunidad.

SEXTO.- La preparación, operación y mantenimiento de las obras y actividades del proyecto **"SEGUNDA ETAPA FRACCIONAMIENTO RESIDENCIAL "BELO HORIZONTE"™** promovido por la empresa **INMOBILIARIA AMANECERES BAHÍA SAN CARLOS, S.A. DE C.V.** de acuerdo al Artículo 47 del Reglamento de la Ley General del Equilibrio Ecológico y la Protección al Ambiente en materia de Evaluación del Impacto Ambiental, debe sujetarse a la descripción contenida en la Manifestación de Impacto Ambiental modalidad particular, en los planos del proyecto, a lo dispuesto en la presente resolución y las normas oficiales mexicanas aplicables a las obras y actividades propuestas en el proyecto y en las demás disposiciones y ordenamientos legales y reglamentarias aplicables conforme a las siguientes:

CONDICIONANTES:

I. GENERALES.

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

1. La empresa **INMOBILIARIA AMANECERES BAHÍA SAN CARLOS, S.A. DE C.V.**, debe de presentar a esta Delegación, 15 días antes de dar inicio a las actividades del desmonte, 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.

2. 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

DELEGACION FEDERAL EN SONORA
SUBDELEGACION DE GESTION
PARA LA PROTECCION AMBIENTAL Y RECURSOS NATURALES
UNIDAD DE GESTION AMBIENTAL
Edificio Hermosillo. 2°. Nivel, Centro de Gobierno.
Comonfort y Paseo del Río, C.P. 83270.



Clave: 26SO2018UD086
BITACORA: 26/MP-0172/07/18

OFICIO No. DS-SG-UGA-IA-0676-18

VIGENCIA 50 AÑOS

HERMOSILLO, SONORA, A 08 DE OCTUBRE DEL 2018.

INMOBILIARIA AMANECERES BAHÍA SAN CARLOS, S.A. DE C.V., debe elaborar un **Programa de Vigilancia 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 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 mantenerse en el sitio para cuando la autoridad competente lo requiera.

3. Cumplir con todas y cada una de las medidas de prevención, control y mitigación propuestas en la Manifestación de Impacto Ambiental, modalidad particular del proyecto "**SEGUNDA ETAPA FRACCIONAMIENTO RESIDENCIAL "BELO HORIZONTE"**", así como de las condicionantes establecidas en la presente resolución, la empresa **INMOBILIARIA AMANECERES BAHÍA SAN CARLOS, S.A. DE C.V.** 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 certificar el cumplimiento de las condicionantes.

4. Mantener en óptimas condiciones de operación el equipo y la maquinaria utilizados durante las diferentes etapas del proyecto, de tal manera que cumplan con lo establecido en las Normas Oficiales Mexicanas y demás ordenamientos jurídicos en materia de protección al ambiente y otras que resulten aplicables.

5. Realizar los trabajos autorizados en la superficie, forma, tiempo y empleando el equipo y maquinaria manifestados en el estudio de Impacto Ambiental y en lo autorizado por esta Delegación.

6. Cumplir con los siguientes lineamientos en función del tipo de residuos que serán generados en las diferentes etapas del proyecto, para la disposición adecuada de los mismos:

... "VII.2. Programa de monitoreo

El programa que se plantea corresponde al control de los residuos sólidos urbanos (basura) que es el principal elemento producto de este tipo de proyectos que puede afectar al medio.

Con la aplicación de este programa se pretende dar un manejo adecuado a los residuos generados por las actividades que se desarrollarán en las edificaciones, áreas comunes y vialidades del proyecto, ya que el manejo inadecuado de los residuos no solamente crea olores desagradables, riesgos de incendio, mal aspecto y afectación al medio, además, constituye un foco de transmisión de enfermedades a los humanos y un medio óptimo para el desarrollo de fauna nociva.

OBJETIVOS DEL PROGRAMA:

Reducir los volúmenes que se producen diariamente mediante la separación de residuos en sus componentes orgánicos e inorgánicos y los reciclables.

Concientizar a los usuarios del desarrollo sobre la problemática ambiental resultante por el mal manejo y disposición de los residuos generados por las diversas actividades durante la operación del proyecto.

MANEJO DE LOS RESIDUOS

El manejo adecuado de los residuos consta de tres fases muy importantes:

1. **Almacenamiento**, el cual es responsabilidad del ocupante de cada lote y del responsable de cada área de servicio. La disposición inadecuada puede convertirse en una serie de pequeños tiraderos, por lo que los recipientes o contenedores para basura son indispensables para su almacenamiento correcto:

Un recipiente adecuado para depositar los residuos generados debe tener las siguientes características:

- Ser impermeables.



Clave: 26SO2018UD086
BITACORA: 26/MP-0172/07/18

OFICIO N°. DS-SG-UGA-IA-0676-18

VIGENCIA 50 AÑOS

HERMOSILLO, SONORA, A 08 DE OCTUBRE DEL 2018.

- *Estar provistos de tapa ajustada.*
- *Ser resistentes a la oxidación.*
- *Ser estructuralmente fuertes para resistir la manipulación.*
- *Ser fáciles de llenar, limpiar y vaciar.*
- *Tener tamaño adecuado, de manera que cuando estén llenos puedan ser fácilmente manipulados por una persona.*
- *Estar provistos de asas a los lados y una agarradera en la tapa.*
- *Se recomienda que sean de una capacidad de alrededor 200 litros, de acuerdo con la frecuencia de recolección y disposición final.*

2. *Recolección de residuos, una planeación involucrando la distribución adecuada y accesible a los contenedores, permitirá brindar un mejor servicio de recolección en el desarrollo.*

3. *Disposición final, una vez separados los residuos estos tendrán su destino final en recicladoras y en el relleno sanitario municipal."*

7. Contar con los servicios de letrinas cubriendo las necesidades del personal obrero en las etapas de preparación, construcción operación, mantenimiento del proyecto "**SEGUNDA ETAPA FRACCIONAMIENTO RESIDENCIAL "BELO HORIZONTE"**" evitando la contaminación del suelo, aire y agua en su caso.

Queda prohibido a la empresa **INMOBILIARIA AMANECERES BAHÍA SAN CARLOS, S.A. DE C.V.:**

8. Efectuar el mantenimiento, lavado y/o reparación de la maquinaria y equipo cerca d algún cuerpo de agua (si es el caso), y del suelo, sin las medidas de protección suficientes, para ello debe realizarse en lugar y condiciones adecuadas para evitar la contaminación del suelo.

9. Descargar sin tratamiento previo, las aguas residuales que se generan en cualquier etapa del proyecto (domésticas, oficina, letrinas, almacén).

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

10. Informar a esta Secretaría, a través de la Delegación de **PROFEPA**, de cualquier eventualidad que pudiera presentarse en las distintas etapas del proyecto y que pudieran generar riesgo a la salud y el medio ambiente. Este aviso debe de presentarlo por escrito dentro de las siguientes 48 horas de ocurrido el evento

11. Supervisar a la Compañía responsable de realizar actividades de manejo, reparación y mantenimiento de la maquinaria y equipo de tal manera que se cumpla con las Normas Oficiales Mexicanas aplicables así como el cumplimiento a las condicionantes señaladas en el presente resolutivo.

12. Contar con un control de accesos al sitio para evitar la invasión de zonas no alteradas, por maquinaria y vehículos de carga y auto transporte, que por el desarrollo de las actividades propias del proyecto, pueda ocasionar una afectación al entorno natural ó terrenos colindantes al predio, sin previa autorización.

DELEGACIÓN FEDERAL EN SONORA
SUBDELEGACIÓN DE GESTIÓN
PARA LA PROTECCIÓN AMBIENTAL Y RECURSOS NATURALES
UNIDAD DE GESTIÓN AMBIENTAL
Edificio Hermosillo, 2°. Nivel, Centro de Gobierno,
Comonfort y Paseo del Río, C.P. 83270.



Clave: 26SO2018UD086
BITACORA: 26/MP-0172/07/18

OFICIO No. DS-SG-UGA-IA-0676-18

VIGENCIA 50 AÑOS

HERMOSILLO, SONORA, A 08 DE OCTUBRE DEL 2018.

13. Instalar depósitos adecuados para el manejo de los residuos sólidos durante la realización del proyecto **"SEGUNDA ETAPA FRACCIONAMIENTO RESIDENCIAL "BELO HORIZONTE"**, dentro del área de operación y mantenimiento del proyecto.

14. Para la etapa de abandono y aun cuando se menciona una vida útil de 50 años, será importante el aprovechamiento de la infraestructura que con un mantenimiento adecuado pudiera ser factible de ampliar el tiempo de uso y/o de reuso o aprovechamiento en otra actividad, lo anterior en su caso se deberá notificar a esta Secretaría para que determine lo procedente. La vida útil puede alargarse un poco más y al estar en zona de uso de suelo de turismo tradicional y corredor turístico, el sitio permanentemente será de servicios de atención médica aún y cuando no llegue a demoler alguna parte de la construcción y se reedifique, por lo cual no se contempla una etapa de abandono.

SÉPTIMO.- La empresa **INMOBILIARIA AMANECERES BAHÍA SAN CARLOS, S.A. DE C.V.**, debe presentar el **Programa de Vigilancia Ambiental**, en la que se incluya el cumplimiento de aquellas condicionantes que así lo ameriten y de las acciones que desarrolle tendientes a la prevención y control de la contaminación del suelo, agua y aire, el **Programa de Vigilancia Ambiental**, debe desarrollarse y presentarse como reporte al concluir la etapa de operación y mantenimiento de cada ciclo de cultivo y de manera anual ante esta Secretaría (Delegación de PROFEPA y con copia del acuse de recibo, presentarse en la Delegación de SEMARNAT en Sonora), así como mantenerse en el sitio para cuando la autoridad competente lo requiera.

OCTAVO.- La empresa **INMOBILIARIA AMANECERES BAHÍA SAN CARLOS, S.A. DE C.V.**, debe dar aviso a la 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 la fecha de inicio de las actividades y 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.

NOVENO.- La presente resolución a favor de la empresa **INMOBILIARIA AMANECERES BAHÍA SAN CARLOS, S.A. DE C.V.**, es personal, en caso transferir los derechos y obligaciones contenidos en este documento, de acuerdo 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, la empresa **INMOBILIARIA AMANECERES BAHÍA SAN CARLOS, S.A. DE C.V.**, debe notificarlo por escrito a esta autoridad.

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 SAN CARLOS, S.A. DE C.V.**, para la realización del proyecto en materia de impacto ambiental.

DELEGACION FEDERAL EN SONORA
SUBDELEGACION DE GESTION
PARA LA PROTECCION AMBIENTAL Y RECURSOS NATURALES
UNIDAD DE GESTION AMBIENTAL
Edificio Hermosillo, 2°. Nivel, Centro de Gobierno,
Comonfort y Paseo del Río, C P. 83270.



Clave: 26SO2018UD086
BITACORA: 26/MP-0172/07/18

OFICIO No. DS-SG-UGA-IA-0676-18

VIGENCIA 50 AÑOS

HERMOSILLO, SONORA, A 08 DE OCTUBRE DEL 2018.

DECIMO.- Queda bajo su más estricta responsabilidad la validez de los contratos civiles, mercantiles o laborales, de uso del suelo e instalaciones que haya firmado la empresa **INMOBILIARIA AMANECERES BAHÍA SAN CARLOS, S.A. DE C.V.**, para la legal preparación del sitio, operación, mantenimiento, y abandono del proyecto, así como del cumplimiento a las condicionantes o requisitos que se incluyan en otras autorizaciones, licencias y permisos u otros ordenamientos legales en general, que se requieran de otras autoridades competentes para la realización de la actividad propuesta en el manifiesto de impacto ambiental, ya que de acuerdo al Artículo 35, último párrafo de la Ley General del Equilibrio Ecológico y la Protección al Ambiente, señala que: La resolución de la Secretaría sólo se referirá a los aspectos ambientales de las obras y actividades de que se trate.

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

DECIMO SEGUNDO.- La empresa **INMOBILIARIA AMANECERES BAHÍA SAN CARLOS, S.A. DE C.V.** es la única responsable de ejecutar las obras y acciones necesarias para mitigar, restaurar y controlar todos aquellos impactos ambientales adversos atribuibles a la realización y operación de las obras y actividades autorizadas, que no hayan sido considerados en la Manifestación de Impacto Ambiental presentada del proyecto "**SEGUNDA ETAPA FRACCIONAMIENTO RESIDENCIAL "BELO HORIZONTE"**".

Por lo tanto, la empresa **INMOBILIARIA AMANECERES BAHÍA SAN CARLOS, S.A. DE C.V.** es la 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 la construcción y operación del proyecto. Por tal motivo debe vigilar que las compañías o el personal que se contrate, acaten los Términos y las Condicionantes a los cuales queda sujeta la presente autorización.

En caso de que las obras ocasionaran afectaciones que llegasen a alterar el equilibrio ecológico, se ajustarán 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 TERCERO.- La empresa **INMOBILIARIA AMANECERES BAHÍA 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. Asimismo, para la autorización de futuras obras dentro del predio o en terrenos aledaños al mismo, la empresa **INMOBILIARIA AMANECERES BAHÍA SAN CARLOS, S.A. DE C.V.**, debe hacer referencia a esta resolución, con el objeto de que se consideren los impactos sinérgicos que se pudieran presentar.

DECIMO CUARTO.- 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, que pudieran provocar un desequilibrio ecológico.

DELEGACION FEDERAL EN SONORA
SUBDELEGACION DE GESTION
PARA LA PROTECCION AMBIENTAL Y RECURSOS NATURALES
UNIDAD DE GESTION AMBIENTAL
Edificio Hermosillo, 2°. Nivel, Centro de Gobierno,
Comofort y Paseo del Rio, C.P. 83270.



Clave: 26SO2018UD086
BITACORA: 26/MP-0172/07/18

OFICIO No. DS-SG-UGA-IA-0676-18

VIGENCIA 50 AÑOS

HERMOSILLO, SONORA, A 08 DE OCTUBRE DEL 2018.

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 QUINTO.- La Secretaría de Medio Ambiente y Recursos Naturales, a través de la Procuraduría Federal de Protección al Ambiente, vigilará el cumplimiento de los términos establecidos en el presente instrumento, así como los ordenamientos aplicables en materia de Impacto Ambiental. Para ello ejercerá entre otras, las facultades que le confieren los Artículos 55, 59 y 61 del Reglamento de la Ley General del Equilibrio Ecológico y la Protección al Ambiente en Materia de Evaluación del Impacto Ambiental.

El incumplimiento a las condicionantes fijadas en esta Resolución, la Ley General del Equilibrio Ecológico y la Protección al Ambiente, sus Reglamentos, las Normas Oficiales Mexicanas y demás instrumentos jurídicos vigentes que sean aplicables a la ejecución del proyecto en sus distintas etapas, así como la presentación de quejas hacia la misma en forma justificada y reiterada, o a la ocurrencia de eventos que pongan en peligro la vida humana, que ocasionen desequilibrio ecológico 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 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 SEXTO.- Notificar la presente resolución a la empresa **INMOBILIARIA AMANECERES BAHÍA SAN CARLOS, S.A. DE C.V.** por algunos de los medios Legales previstos en los Artículos 35, 36 y demás relativos y aplicables de la Ley Federal de Procedimiento Administrativo por algunos de los medios Legales previstos por el Artículo 35, 36 y demás relativos y aplicables de la Ley Federal de Procedimiento Administrativo.

A T E N T A M E N T E

EL DELEGADO FEDERAL

LIC. GUSTAVO ADOLFO CLAUSEN IBERRI



C c p M.C. ALFONSO FLORES RAMIREZ - Director General de Impacto y Riesgo Ambiental, México D.F.
C c p LIC. JORGE CARLOS FLORES MONGE - Delegado de PROFEPA Centro Negoplaza 2 piso, Hermosillo, Sonora
C c p Expediente Técnico

C \ Ggonzalez \ Documentos \ Unidad de Gestión \ Resolutivos \ Resueltos 2018 \ 0273-2018-Hospital-San-Jose-en-San-Carlos.doc

GACI/DMVL/GDGS/EP/2018