



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



**2019**  
AÑO DEL CASCAVA DEL SUR  
EMILIANO ZAPATA

**Delegación Federal de SEMARNAT**  
**en el estado de Sonora**  
**Subdelegación de Gestión para la**  
**Protección Ambiental y Recursos Naturales.**

**Unidad de Gestión Ambiental.**

**Oficio: No. DS-SG-UGA-IA-029-19**  
**Bitácora: 26/MP-0046/10/18**

**Hermosillo, Sonora, a 24 de enero del 2019.**

**SEYPET RESORTS, S. DE R.L. DE C.V.**

C. Steve Jay Seymoure

Representante Legal

Presente

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 Secretaria de Medio Ambiente y Recursos Naturales (SEMARNAT) dictamina 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 solicita a esta Secretaria la autorización para Concluir la Construcción de las obras autorizadas en el año 2005 (Oficio No. DS-SG-UGA-IA-833-05), Operación y mantenimiento del proyecto denominado *"Desarrollo Inmobiliario turístico "Playa Azul"*, el cual pretende el concluir la construcción de 40 villas de 4 recamaras en un único nivel, con dos proyectos de diseño distintos y 578 departamentos distribuidos en seis edificios nombrados de la A a la F, de 15 niveles más sótano en cada uno. Los departamentos se dividen en 184 "studios", 46 son de una recamara, 224 de 2 recamaras, 112 de 3 recamaras y 12 de 4 recamaras. Se llevaran a cabo en una superficie de 111,033.69 m<sup>2</sup>. Actualmente se tiene en construcción dos de los edificios (C y D), el edificio C tubo avance en su construcción del 70% y del edificio D se construyó todo el proceso de cimentación y las bases de las columnas (castillos) que sostendrán el cuerpo del módulo de 15 pisos, asimismo de las 8 villas proyectadas se encuentran una con un avance del 90 %, dos se encuentran en obra negra y una cuarta solamente está la plancha de cimentación estimándose un avance del 45 %, con respecto al total. El estacionamiento exterior para el edificio C se construyó la cimentación y parte de los muros de contención del perímetro. Asimismo Se ha construido en la parte de la alberca el jacuzzi y una palapa y se ha hecho movimiento de tierra para plataformas y calles con un avance que se estima sea del 90 % mientras que la infraestructura (agua, alcantarillado sanitario, electricidad) se encuentra con un avance estimado del 10 %. La infraestructura antes mencionada y la pretendida conclusión de obras, se localiza dentro del Municipio Puerto Peñasco, en el Estado de Sonora, siendo Promovido por la empresa SEYPET RESORTS, S. DE R.L. DE C.V.

**RESULTANDO:**

SEYPET RESORTS, S. DE R.L. DE C.V.  
*"Desarrollo Inmobiliario Turístico "Playa Azul"*

Bvd. Paseo del Rio Sonora y Galeana S/N, Centro de Gobierno, Edificio Hermosillo, 2da Nivel, Proyecto Rio Sonora, C.P. 83270

Teléfono: (662) 2592701



**Hermosillo, Sonora, a 24 de enero del 2019.**

I. Que el 08 de Octubre del 2018, se recibió en esta Delegación, la manifestación de impacto ambiental modalidad particular, no incluye riesgo, para desarrollar el proyecto **"Desarrollo Inmobiliario turístico "Playa Azul"** promovido por la empresa **SEYPET RESORTS, S. DE R.L DE C.V.**

II. Que fue publicado el ingreso al procedimiento de evaluación del proyecto **"Desarrollo Inmobiliario turístico "Playa Azul"** en la Gaceta Ecológica año XVI, No. DGIRA/055/18 publicado el 11 de octubre 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. 29,595, Año 81 de Hermosillo, Sonora, del 09 de octubre del 2019, 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 administrativo, sistemas y procedimientos establecidos por las unidades administrativas centrales de la Secretaría, en materia de Manifestaciones de Impacto Ambiental.

**CONSIDERANDO:**

I. Que cuenta con la escritura No. 15,233 Volumen No. 338, donde se constituye una Sociedad de Responsabilidad Limitada de Capital Variable denominada **SEYPET RESORTS, S. DE R.L DE C.V.**, ante el Lic. Prospero Ignacio Soto Wendlant, Notario Público No. 5, en Hermosillo, Sonora; donde se acredita como presidente al C. Steve Jay Seymoure.

II. Que iniciaron obras mediante el resolutivo con el Oficio No. **DS-SG-UGA-IA-833-05**, con una vigencia para las etapas de preparación y construcción de 1 año y 6 meses y para la operación y mantenimiento de 99 años, esta última vigencia se encuentra en proceso dándole mantenimiento constante para mantener la infraestructura.

III. Que de acuerdo a lo manifestado el estudio de Impacto Ambiental, modalidad particular del Proyecto **Desarrollo Inmobiliario Turístico "Playa Azul"**, no se contrapone con los usos del suelo especificados para la zona, ni se encuentra en alguna Área Natural Protegida de carácter Federal o Estatal decretada.

IV. Que de acuerdo a lo manifestado por la empresa **SEYPET RESORTS, S. DE R.L DE C.V.**, el proyecto **"Desarrollo Inmobiliario turístico "Playa Azul"**, tiene como antecedente lo siguiente:

**"... SEYPET RESORTS. DE R.L DE C.V.** ingreso a la Delegación Federal del Estado de Sonora de la Secretaria de Medio Ambiente y Recursos Naturales el 10 de junio del 2005 la Manifestación de Impacto Ambiental Modalidad Particular del proyecto **Desarrollo**

SEYPET RESORTS, S. DE R.L DE C.V.  
"Desarrollo Inmobiliario Turístico "Playa Azul"



Unidad de Gestión Ambiental.

Oficio: No. DS-SG-UGA-IA-029-19  
Bitácora: 26/MP-0046/10/18

Hermosillo, Sonora, a 24 de enero del 2019.

**Inmobiliario Turístico "Playa Azul"** en una superficie de 111,033.69 m<sup>2</sup> para su dictaminación y resolución de acuerdo a la Ley General del Equilibrio Ecológico y la Protección al Ambiente y su Reglamento en Materia de Evaluación del Impacto Ambiental.

El cual fue **Evaluado y Autorizado** en materia de impacto ambiental, mediante el resolutivo con el Oficio No. DS-SG-UGA-IA-833-05... determinando la autorización una vigencia para las etapas de preparación y construcción de 1 año y 6 meses y para la operación y mantenimiento una estimación de 99 años, esta última vigencia se encuentra en proceso dándole mantenimiento constante para mantener la infraestructura sin que se deteriore, sin embargo y en cumplimiento a la legislación ambiental aplicable queremos partir de este punto y continuar con el proceso constructivo del proyecto, es decir, con lo que ya se construyó con la autorización anteriormente mencionada y continuar con lo que falta del proyecto en las diferentes etapas con una nueva autorización en materia de impacto ambiental.

De igual forma es importante mencionar que la presentación del proyecto actual se pretende continuar con los mismos antecedentes originales agregando únicamente las etapas de construcción basados en los tiempos pasados refiriéndonos a los cambios económicos tan drásticos día a día, ya que durante el periodo de vigencia para la preparación y construcción que se otorgó de 1 año 6 meses y que fue aplicable en el mes de agosto del 2005 se inició la construcción de los dos edificios C y D, sin embargo por la situación económica por la que pasaba, no solo México sino a nivel internacional, no se concluyeron, durante este lapso se estuvieron analizando quizás alternativas más viables aunado con los proyectos regionales que se encuentran actualmente en proceso de desarrollando y en esperas del cambiante proceso económico, de tal manera los tiempos actuales indican un repunte en la economía regional y quizás con un empuje más conservador a nivel internacional y mundial."

V. Que de acuerdo a lo manifestado por la empresa **SEYPET RESORTS, S. DE R.L DE C.V.**, el proyecto "**Desarrollo Inmobiliario turístico "Playa Azul"**", manifiesta la siguiente naturaleza de proyecto:

"Actualmente se tiene en construcción dos de los edificios (C y D) el cual denominaremos Etapa 1, asimismo el proyecto se dividirá por etapas siendo 4 grandes etapas, en esta primera etapa el edificio C tubo avance en su construcción del 70% y del edificio D se construyó todo el proceso de cimentación y las bases de las columnas (castillos) que sostendrán el cuerpo del módulo de 15 pisos, asimismo de las 8 villas proyectadas se encuentran una con un avance del 90 %, dos se encuentran en obra negra y una cuarta solamente está la plancha de cimentación estimándose un avance del 45 %, con respecto al total. El estacionamiento exterior para el edificio C se

SEYPET RESORTS, S. DE R.L DE C.V.  
"Desarrollo Inmobiliario Turístico "Playa Azul"



Hermosillo, Sonora, a 24 de enero del 2019.

construyó la cimentación y parte de los muros de contención del perímetro. Asimismo Se ha construido en la parte de la alberca el jacuzzi y una palapa y se ha hecho movimiento de tierra para plataformas y calles con un avance que se estima sea del 90 % mientras que la infraestructura (agua, alcantarillado sanitario, electricidad) se encuentra con un avance estimado del 10 %.

En general el proyecto se rediseño por etapas muy semejantes entre sí en lo que respecta a los programas arquitectónicos y urbanísticos que se desarrollen en cada uno de ellas. Cada una de las etapas se encuentran a partir de la vialidad principal denominada Paseo de las Olas y una vialidad secundaria paralela al lindero norte llamada Paseo de la Arena ambas calles interconectan la totalidad del polígono y en el conjunto se manejan grandes espacios abiertos en los cuales se ubican diferentes densidades de ocupación y programas de áreas comunes.

Tabla 3 Datos Generales del Proyecto

DATOS GENERALES DEL PROYECTO			
DESARROLLO INMOBILIARIO TURÍSTICO "PLAYA AZUL"			
<b>SUPERFICIE TOTAL</b>		111.0033,60	m <sup>2</sup>
<b>TOTAL DE VIVIENDA</b>		618	Vivienda
• Vivienda Plurifamiliar Horizontal		40	Vivienda
• Vivienda Plurifamiliar Vertical		578	Vivienda
<b>POBLACIÓN ESPERADA</b>		2,444	Habitantes
• Población Temporal		2,444	Hab
<b>DENSIDADES</b>			
• Densidad bruta Habitacional		55.66	Viv/ha
• Densidad bruta Poblacional		220	Hab/ha
<b>Superficie Total del Proyecto</b>	100%	11.033,60	m <sup>2</sup>
• Superficie de desplante en edificaciones	28.30%	31.388	m <sup>2</sup>
• Superficie de desplante en vialidades	15.00%	16.655	m <sup>2</sup>
• Superficie total de desplante	43.30%	48.043	m <sup>2</sup>
• Superficie máxima construida	122.50%	135.976	m <sup>2</sup>
<b>EMPLEO</b>			
• Empleos directos		742	
• Empleos indirectos		2,625	

VI. Que la empresa SEYPET RESORTS, S. DE R.L. DE C.V. manifiesta lo siguiente en cuanto a la selección del sitio del proyecto:

"... Asimismo y tomando en cuenta la selección del sitio podemos establecer de manera clara y concisa que el proyecto no incidirá dentro de áreas de importancia ambiental como áreas naturales protegidas, regiones prioritarias estas últimas establecidas por la Comisión Nacional para el Conocimiento y uso de la Biodiversidad (CONABIO) y sitios RAMSAR por lo que el lugar queda de la siguiente forma:

SEYPET RESORTS, S. DE R.L. DE C.V.  
"Desarrollo Inmobiliario Turístico "Playa Azul"



Unidad de Gestión Ambiental.

Oficio: No. DS-SG-UGA-IA-029-19  
Bitácora: 26/MP-0046/10/18

Hermosillo, Sonora, a 24 de enero del 2019.

- La zona donde se llevará a cabo el proyecto no se han registrado sitios de anidación de especies de fauna silvestre.
- El proyecto no incidirá en un arrecife coralino
- Hoy día, en el área de estudio se realizan actividades turísticas de esparcimiento y de playa.

**CRITERIO TÉCNICO.**

Como ya se mencionó anteriormente el Desarrollo Inmobiliario Turístico "Playa Azul" se encuentra dentro del área conocida como Desarrollo North Beach y de acuerdo al Plan de Desarrollo Urbano del Centro de Población de Puerto Peñasco es congruente con el uso del suelo solicitado ya que sigue existiendo compatibilidad con el vocacionamiento del suelo identificado como Hotelero e Inmobiliarios. Por lo que únicamente se continuara con la construcción ya establecida y en los porcentajes anteriormente señalados.

Como dato importante el polígono donde se construyó la infraestructura existente actualmente y donde se plantean las siguientes etapas, no es colindante con la franja de Zona Federal Marítimo Terrestre, sino que como se mencionó anteriormente colinda con la franja 18B, que si tiene colindancia con ZOFEMAT y es propiedad de North Beach, quien la ha destinado para el uso común de todo su desarrollo, lo que garantiza el libre acceso a la ZOFEMAT.

**CRITERIO SOCIOECONÓMICO.**

Puerto Peñasco presenta las siguientes características:

- 3 millones de visitantes (de conducción) en 2017.
- El mercado potencial de más de 40 millones de personas en un radio de 2 horas de vuelo.
- Ubicado a 60 kilómetros de la frontera con Estados Unidos.
- 13, 000 unidades residenciales en diferentes proyectos.
- Más de 40, 000 unidades proyectadas para el año 2025.
- Creación y operación actual de un aeropuerto internacional a tan solo 30 min.

VII. Que de acuerdo a lo manifestado por la empresa SEYPET RESORTS, S. DE R.L. DE C.V. el proyecto "Desarrollo Inmobiliario turístico "Playa Azul"", manifiesta las siguientes características particulares

"...se plantea terminar el proyecto Desarrollo Inmobiliario Turístico "Playa Azul" en 4 Etapas quedando de la siguiente manera:

ETAPA	SUPERFICIE M2	TIEMPO ESTIMADO DE CONSTRUCCIÓN
1	25,633.434	48 meses
2	367.57	48 meses
3	53,066.026	60 meses
4	31,966	60 meses

(Ver figura 5, Capítulo II, Página 28 de la MIA presentada)

SEYPET RESORTS, S. DE R.L. DE C.V.  
"Desarrollo Inmobiliario Turístico "Playa Azul""



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



**2019**  
ARBOLE DEL CASTILLO DEL Sr. Sr.  
EMILIANO ZAPATA

Delegación Federal de SEMARNAT  
en el estado de Sonora  
Subdelegación de Gestión para la  
Protección Ambiental y Recursos Naturales.

Unidad de Gestión Ambiental.

Oficio: No. DS-SG-UGA-IA-029-19  
Bitácora: 26/MP-0046/10/18

Hermosillo, Sonora, a 24 de enero del 2019.

### Memoria descriptiva del proyecto

SECTOR PLURIFAMILIAR, EDIFICIO "C" DE 15 NIVELES REPARTIDO DE LA SIGUIENTE MANERA:	GRADO DE AVANCE
SÓTANO: dividido en 17 espacios para estacionamiento o almacén	Inconcluso 40%
NIVEL 1 compuesto por 2 departamentos, amenidades y pasillos	Inconcluso 30%
NIVEL 2 compuesto por 9 departamentos	Terminado
NIVEL 3 compuesto por 9 departamentos	Terminado
NIVEL 4 compuesto por 9 departamentos	Terminado
NIVEL 5 compuesto por 9 departamentos	Terminado
NIVEL 6 compuesto por 8 departamentos	Inconcluso 20%
NIVEL 7 compuesto por 9 departamentos	Inconcluso 20%
NIVEL 8 compuesto por 8 departamentos	Inconcluso 20%
NIVEL 9 compuesto por 9 departamentos	Inconcluso 20%
NIVEL 10 compuesto por 6 departamentos	Inconcluso 20%
NIVEL 11 compuesto por 5 departamentos	Por construir 1%
NIVEL 12 compuesto por 5 departamentos	Por construir 1%
NIVEL 13 compuesto por 4 departamentos	Por construir 1%
NIVEL 14 compuesto por 1 departamentos	Por construir 1%
NIVEL 15 compuesto por 1 departamentos	Por construir 1%

SECTOR PLURIFAMILIAR, EDIFICIO "D" DE 15 NIVELES REPARTIDO DE LA SIGUIENTE MANERA:	GRADO DE AVANCE
SÓTANO: dividido en 17 espacios para estacionamiento o almacén	Inconcluso 05%
NIVEL 1 compuesto por 2 departamentos, amenidades y pasillos	Por construir 1%
NIVEL 2 compuesto por 9 departamentos	Por construir 1%
NIVEL 3 compuesto por 9 departamentos	Por construir 1%
NIVEL 4 compuesto por 9 departamentos	Por construir 1%
NIVEL 5 compuesto por 9 departamentos	Por construir 1%
NIVEL 6 compuesto por 8 departamentos	Por construir 0%
NIVEL 7 compuesto por 9 departamentos	Por construir 0%
NIVEL 8 compuesto por 8 departamentos	Por construir 0%
NIVEL 9 compuesto por 9 departamentos	Por construir 0%
NIVEL 10 compuesto por 6 departamentos	Por construir 0%
NIVEL 11 compuesto por 5 departamentos	Por construir 0%
NIVEL 12 compuesto por 5 departamentos	Por construir 0%
NIVEL 13 compuesto por 4 departamentos	Por construir 0%
NIVEL 14 compuesto por 1 departamentos	Por construir 0%
NIVEL 15 compuesto por 1 departamentos	Por construir 0%

SECTOR UNIFAMILIAR, 8 VILLAS DE UN NIVEL	Estatus	GRADO DE AVANCE
Villa 18 (Presidencial)	Por construir	0%
Villa 17 (Presidencial)	Por construir	10%
Villa 16 (Presidencial)	Construida	100%
Villa 15 (Reyna)	Por construir	54%
Villa 14 (Reyna)	Por construir	54%
Villa 13 (Reyna)	Por construir	0%

SEYPET RESORTS, S. DE R.L DE C.V.  
"Desarrollo Inmobiliario Turístico "Playa Azul"

Bld. Paseo del Rio Sonora y Galeana S/N, Centro de Gobierno, Edificio Hermosillo, 2do Nivel, Proyecto Rio Sonora, C. P. 83270

Teléfono: (662) 2592702

Página 6 de 25



Unidad de Gestión Ambiental.

Oficio: No. DS-SG-UGA-IA-029-19  
Bitácora: 26/MP-0046/10/18

Hermosillo, Sonora, a 24 de enero del 2019.

Villa 12 (Reyna)	Por construir	0%
Villa 11 (Reyna)	Por construir	0%

ESTACIONAMIENTO EXTERIOR PARA EL EDIFICIO C	GRADO DE AVANCE
Dos niveles cuenta con 87 espacios (cajones) en cada nivel	Por construir 05%

AREAS COMUNES Y DE ESPARCIMIENTO	GRADO DE AVANCE
2 Canchas de Tenis	Por construir 0%
2 Canchas de Usos Múltiples	Por construir 0%
Putting Green	Por construir 0%
Baños para los Usuarios de las Canchas	Por construir 0%
Bodega de Mantenimiento	Por construir 0%
Áreas Verdes	Por construir 0%
Motivo de Ingreso	Por construir 0%
Fuente	Por construir 0%
Centro Comercial (12 establecimientos)	Por construir 0%
Estacionamiento Frontal 576 Cajones	Por construir 0%
Caseta de Control de Ingreso	Por construir 0%

Descripción del estado actual del proyecto (Ver Capítulo II, Páginas 28-34 de la MIA presentada)

**II.2.3 Descripción de obras y actividades provisionales del proyecto.**

Ver capítulo II, páginas 39-41 de la MIA presentada.

"...Todas las obras provisionales, se dispondrán sobre áreas que específicamente serán aprovechadas por obras permanentes a fin de que las superficies de afectación no se incrementen innecesariamente, así también no sean necesarias actividades de restauración en este sentido las áreas que ya están construidas se utilizarán para el resguardo o como áreas auxiliares que una vez concluida la construcción estas sean utilizadas para el fin que fueron creadas como sótano, estacionamiento, etc.

VIII. se manifiesta en el estudio de impacto ambiental que dentro de la vinculación del proyecto "**Desarrollo Inmobiliario Turístico "Playa Azul"**" con los **ORDENAMIENTOS JURÍDICOS APLICABLES EN MATERIA AMBIENTAL** y en su caso, con la regularización del **Uso del Suelo, siguientes:**

"Leyes y Reglamentos Federales.

- ... **Ley General del Equilibrio Ecológico y la Protección al Ambiente**

**Tabla No. 15. Artículos de la LGEEPA aplicables para el desarrollo del proyecto.**

Artículo	Vinculación con el proyecto
----------	-----------------------------

SEYPET RESORTS, S. DE R.L. DE C.V.  
"Desarrollo Inmobiliario Turístico "Playa Azul"



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



**2019**  
AÑO DEL CASTILLO DEL SUR  
EMILIANO ZAPATA

**Delegación Federal de SEMARNAT**  
**en el estado de Sonora**  
**Subdelegación de Gestión para la**  
**Protección Ambiental y Recursos Naturales.**

**Unidad de Gestión Ambiental.**

**Oficio: No. DS-SG-UGA-IA-029-19**  
**Bitácora: 26/MP-0046/10/18**

**Hermosillo, Sonora, a 24 de enero del 2019.**

<p><b>Artículo 15. Fracción IV.</b> Quien realice obras o actividades que afecten o puedan afectar el ambiente, está obligado a prevenir, minimizar o reparar los daños que cause, así como a asumir los costos que dicha afectación implique.</p>	<p>El proyecto cumple con el presente artículo en cita, en virtud de que se han considerado acciones y/o medidas para la prevención y mitigación de los posibles impactos ambientales que pudiera ocasionar el desarrollo del proyecto (Ver capítulo V y VI). Las acciones y/o medidas se han estructurado en los siguientes programas:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- Programa de Supervisión y Gestión Ambiental.</li> <li>- Programa de Manejo Integral de Fauna Marina.</li> <li>- Programa de Manejo Integral de Residuos.</li> <li>- Programa de Manejo de Seguridad y de Atención de Contingencias.</li> </ul>
<p><b>Artículo 28.</b> Quienes pretendan llevar a cabo alguna de las siguientes obras o actividades, requerirán previamente la autorización en materia de impacto ambiental:</p> <p>I.- Obras hidráulicas, vías generales de comunicación, oleoductos, gasoductos, carboductos y poliductos;</p> <p>IX.- Desarrollos inmobiliarios que afecten los ecosistemas costeros</p> <p>X.- Obras y actividades en humedales, manglares, lagunas, ríos, lagos y esteras conectados con el mar, así como en sus litorales o zonas federales;</p>	<p>El proyecto consiste en continuar por etapas la construcción y operación del Desarrollo Inmobiliario Turístico "Playa Azul", cuya ubicación será en un ecosistema costero, y en este caso no colinda con la zona federal marítimo terrestre. ...</p>

(Ver continuación en Capítulo III, páginas 3-5 de la MIA presentada)

- Reglamento de la Ley General del Equilibrio Ecológico y la Protección al Ambiente

Tabla No. 16 Artículos aplicables del Reglamento de la LGEEPA en materia de Evaluación del Impacto Ambiental.

Artículo	Vinculación con el proyecto
<p><b>Artículo 5º.</b> Quienes pretendan llevar a cabo alguna de las siguientes obras o actividades, requerirán previamente la autorización de la Secretaría en materia de Impacto ambiental:</p> <p><b>Q) DESARROLLOS INMOBILIARIOS QUE AFECTEN LOS ECOSISTEMAS COSTEROS:</b> Construcción y operación de hoteles, condominios, villas, desarrollos habitacionales y urbanos, restaurantes, instalaciones de comercio y servicios en general, marinas, muelles, rompeolas, campos de golf, infraestructura turística o urbana, vías generales de comunicación, obras de restitución o recuperación de playas, o arrecifes artificiales, que afecte ecosistemas costeros.</p> <p><b>R) OBRAS Y ACTIVIDADES EN HUMEDALES, MANGLARES, LAGUNAS, RÍOS, LAGOS Y ESTEROS</b></p>	<p>Al presentar la Manifestación de Impacto Ambiental, modalidad Particular (MIA-P), para su respectiva evaluación por la autoridad competente y su posterior autorización correspondiente en materia de impacto ambiental, el proyecto se ajusta a lo establecido por en el presente Artículo. El proyecto comprende la construcción y operación de un Desarrollo Inmobiliario Turístico dentro de un ecosistema costero y no colinda con la zona federal marítimo terrestre.</p>

SEYPET RESORTS, S. DE R.L. DE C.V.  
"Desarrollo Inmobiliario Turístico "Playa Azul""

Bldv. Paseo del Río Sonora y Galeana S/N, Centro de Gobierno, Edificio Hermosillo, 2da Nivel, Proyecto Río Sonora, C.P. 83270

Teléfono: (662) 2592702

Página 8 de 25



Unidad de Gestión Ambiental.

Oficio: No. DS-SG-UGA-IA-029-19  
Bitácora: 26/MP-0046/10/18

Hermosillo, Sonora, a 24 de enero del 2019.

<p><i>CONECTADOS CON EL MAR, ASÍ COMO EN SUS LITORALES O ZONAS FEDERALES:</i> <i>I. Cualquier tipo de obra civil, con excepción de la construcción de viviendas unifamiliares para las comunidades asentadas en estos ecosistemas, y</i></p>	
<p><i>Artículo 11.- Las manifestaciones de impacto ambiental se presentarán en la modalidad particular.</i></p>	<p>El proyecto cumple con lo estipulado en el artículo citado y no entra en ninguno de los supuestos, ya que ha presentado ante la autoridad de la SEMARNAT, la MIA-P correspondiente a la continuación del proyecto Desarrollo Inmobiliario Turístico "Playa Azul".</p>

(Ver Continuación en Capítulo III, paginas 5-6 de la MIA presentada)

- Ley General de Vida Silvestre

De acuerdo con las características ambientales del proyecto, se tiene la presencia de fauna terrestre no propiamente en el polígono de la propiedad sino en la zona de influencia, por lo que, en materia de vida silvestre, se dará respuesta durante su ejecución a los Artículos 18, 19, 59 y 106 de la Ley General de Vida Silvestre.

En este mismo orden de ideas, la elaboración de la presente manifestación de impacto ambiental obedece al hecho de que existen especies y poblaciones comprendidas dentro del área del proyecto, por lo que se tomarán las medidas pertinentes para la mitigación de los impactos que fuesen a ocasionar las actividades comprendidas en el proyecto, las cuales se especifican en el capítulo correspondiente, dando observancia a las siguientes disposiciones legales: (Ver Tabla No. 17, Capítulo III, paginas 8-10)

- Ley Federal del Mar

Esta Ley es vinculante con el proyecto, en virtud de su ubicación como zona de influencia y las características del mismo.

**Tabla No. 18 Artículos aplicables de la Ley Federal del Mar al desarrollo del proyecto.**

Artículo	Vinculación con el proyecto
<p><i>Artículo 2.- La presente Ley es de jurisdicción federal, rige en las zonas marinas que forman parte del territorio nacional y, en lo aplicable, más allá de éste en las zonas marinas donde la Nación ejerce derechos de soberanía, jurisdicciones y otros derechos. Sus disposiciones son de orden público, en el marco del sistema nacional de planeación democrática.</i></p>	<p><i>El presente artículo es aplicable, en virtud de la ubicación y ejecución del proyecto en zona marina sin embargo en este caso el proyecto autorizado ambientalmente anteriormente se encuentra en un ecosistema costero sin interacción directa al medio marino, sin embargo corresponde a la Nación quién ejerce derechos de soberanía, jurisdicciones y otros derechos.</i></p>
<p><i>Artículo 6o.- La soberanía de la Nación y sus derechos de soberanía, jurisdicciones y competencias dentro de los límites de las respectivas zonas marinas, conforme a la presente Ley, se ejercerán según lo dispuesto por la Constitución Política de los Estados</i></p>	<p><i>El proyecto consiste en continuar con la construcción de una Desarrollo Inmobiliario Turístico; esta infraestructura con fines turísticos que se pretende desarrollar en la franja costera y que forma parte del territorio</i></p>

SEYPET RESORTS, S. DE R.L. DE C.V.  
"Desarrollo Inmobiliario Turístico "Playa Azul"



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



**2019**  
ANIVERSARIO DE LA REVOLUCIÓN  
EMILIANO ZAPATA

Delegación Federal de SEMARNAT  
en el estado de Sonora  
Subdelegación de Gestión para la  
Protección Ambiental y Recursos Naturales.

Unidad de Gestión Ambiental.

Oficio: No. DS-SG-UGA-IA-029-19  
Bitácora: 26/MP-0046/10/18

Hermosillo, Sonora, a 24 de enero del 2019.

<p>Unidos Mexicanos, el derecho internacional y la legislación nacional aplicable, respecto a:</p> <p>I.- Las obras, islas artificiales, instalaciones y estructuras marinas;...</p> <p>IV.- El aprovechamiento económico del mar, inclusive la utilización de minerales disueltos en sus aguas, la producción de energía eléctrica o térmica derivada de las mismas, de las corrientes y de los vientos, la captación de energía solar en el mar, el desarrollo de la zona costera, la maricultura, el establecimiento de parques marinos nacionales, la promoción de la recreación y el turismo y el establecimiento de comunidades pesqueras;</p> <p>V.- La protección y preservación del medio marino, inclusive la prevención de su contaminación; y...</p>	<p>nacional es la Nación quién ejerce derechos de soberanía.</p>
--	--

Ver Continuación en Capítulo III, páginas 10-11

- Ley de Navegación y Comercio Marítimo(Ver Tabla No. 19 Artículos aplicables de la Ley de la Navegación y Comercio Marítimo al desarrollo del proyecto., Capítulo III, página 12)
- Ley General de Bienes Nacionales (Ver Tabla No. 20 Artículos aplicables al proyecto de la Ley General de Bienes Nacionales., Capítulo III, página 12)
- Reglamento para el Uso y Aprovechamiento del Mar Territorial, Vías Navegables, Playas, Zona Federal Marítimo Terrestre y Terrenos Ganados al Mar (Ver Tabla No. 21 Artículos aplicables al proyecto de acuerdo al Reglamento para el uso y aprovechamiento del mar territorial, vías navegables, playas, zona federal marítima terrestre y terrenos ganados al mar., Capítulo III, páginas 14-17)
- Ley General para la prevención y Gestión Integral de los residuos (Tabla No. 22 Artículos aplicables al proyecto de acuerdo a la Ley General para la Prevención y Gestión Integral de los Residuos. Capítulo III, páginas 18-19)
- Reglamento de la Ley General para la Prevención y Gestión Integral de los Residuos (Tabla No. 23 Artículos aplicables al proyecto de acuerdo al Reglamento de la Ley General para la Prevención y Gestión Integral de los Residuos, Capítulo III página 20)
- Ley de Agua Nacionales y su Reglamento (Ver tablas No. 24 y 25 en Capítulo III, Página 21)
- Ley General de Turismo y su reglamento(Ver tablas No. 26 y 27 en Capítulo III, Página 22)

Instrumentos de Planeación:

En este apartado se describe el grado de concordancia del proyecto con respecto a las políticas regionales de desarrollo social, económico y ambiental contempladas

SEYPET RESORTS, S. DE R.L DE C.V.  
"Desarrollo Inmobiliario Turístico "Playa Azul" "



Hermosillo, Sonora, a 24 de enero del 2019.

en los siguientes instrumentos de planeación y ordenamiento del territorio, que son aplicables al sitio donde se pretende llevar a cabo el proyecto que nos ocupa:

- Plan Nacional de Desarrollo 2013-2018.
- Programa Nacional de Turismo 2013-2018.
- Plan Estatal de Desarrollo 2016-2021.
- Programa de Desarrollo Urbano Turístico del Centro de Puerto Peñasco.
- Programa de Ordenamiento Ecológico Marino Golfo de California.
- Programa de Ordenamiento Ecológico Territorial de la Costa de Sonora.

En la Manifestación de impacto ambiental se concluye que:

De los argumentos antes expuestos, se puede evidenciar de manera resumida, que el proyecto ha considerado lo establecido en los criterios normativos aplicables indicados por el Programa de Desarrollo Urbano Turístico del Centro de Población Puerto Peñasco, Sonora en la Reglamentación para el Ordenamiento Turístico Costero, ajustándose en todo momento, al presente instrumento de planeación y a su vez la congruencia del desarrollo del proyecto por los Usos de suelo tipificados de conformidad a la zonificación definida en el sitio de dicho proyecto.

... El **Programa de Ordenamiento Ecológico Territorial de la Costa de Sonora** consiste en dos partes fundamentales: El Modelo de Ordenamiento Ecológico, que se basa en la zonificación del área de ordenamiento Ecológico (AOE) y cuyo resultado son las Unidades de Gestión Ambiental (UGA's) y el Plan de Acción, que se conforma por los lineamientos, políticas, criterios de regulación y estrategias asociados a cada unidad de gestión ambiental.

... el predio del proyecto se encuentra ubicado dentro de la **Unidad de Gestión Ambiental No. 26**, misma que presenta una política definida de **Aprovechamiento Sustentable**,...

... **Conclusión**

Una vez que se ha presentado la vinculación del proyecto con respecto a la política ambiental de **Aprovechamiento sustentable**, lineamientos, criterios y estrategias correspondientes para la **Unidad de Gestión Ambiental 26**, por los argumentos antes expuestos, se concluye que el proyecto no contraviene el **Programa de Ordenamiento Ecológico Territorial de la Costa de Sonora**, ajustándose a los mismos, toda vez que el proyecto ha considerado una serie de acciones ambientales que se han conformado en diversos Programas debidamente estructurados (Ver Capítulo VI de la presente MIA-P), con la finalidad de prevenir o mitigar los posibles cambios que puedan presentarse por la ejecución del proyecto, aunado a que por la naturaleza de las obras y actividades que conforman el proyecto, se concluye que son compatibles con las actividades permitidas como es el Turismo.

**Programa de Ordenamiento Ecológico Marino del Golfo de California:**

SEYPET RESORTS, S. DE R.L DE C.V.  
"Desarrollo Inmobiliario Turístico "Playa Azul"

Bld. Paseo del Río Sonora y Galeana S/N, Centro de Gobierno, Edificio Hermosillo, 2do Nivel, Proyecto Río Sonora, C.P. 83270

Teléfono: (662) 2592702

05/01/19 26/26



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



**2019**  
AÑO DEL CENTENARIO DEL ANTE  
EMILIANO ZAPATA

Delegación Federal de SEMARNAT  
en el estado de Sonora  
Subdelegación de Gestión para la  
Protección Ambiental y Recursos Naturales.

Unidad de Gestión Ambiental.

Oficio: No. DS-SG-UGA-IA-029-19  
Bitácora: 26/MP-0046/10/18

Hermosillo, Sonora, a 24 de enero del 2019.

... De acuerdo a la ubicación del proyecto donde se pretende continuar con la construcción del proyecto Desarrollo Inmobiliario Turístico "Playa Azul" y a pesar que no colinda con la ZOFEMAT pero si se encuentra dentro de un ecosistema costero y con respecto al Programa de Ordenamiento Ecológico Marino Golfo de California, se encuentra dentro de la **Unidad de Gestión Ambiental Costera UGC No. 7** denominada "**Puerto Peñasco**", cuyas aptitudes predominantes con un valor alto, se atribuyen a la **Pesca Industrial, Turismo y Conservación**, asimismo, dentro de las Unidades Ambientales que conforman la Unidad de Gestión Costera, el proyecto que nos ocupa el ambiente costero se encuentra colindando con la **Unidad Ambiental 2.3.3.11.3.8a**, cuyas aptitudes sectoriales se describen más adelante, realizando el análisis correspondiente en la vinculación de este instrumento de acuerdo a la naturaleza del proyecto.

**De acuerdo a lo manifestado se concluye que:**

Dentro de la realización en sus diferentes etapas del proyecto, se fundamentan en principios de sustentabilidad, toda vez de que se ha determinado la congruencia en la búsqueda de la conservación y mantenimiento de los diversos atributos ambientales que caracterizan la zona de estudio y que determinan de manera contundente las aptitudes sectoriales anteriormente señaladas. Por lo que, el proyecto se sujeta a las especificaciones establecidas en dicho ordenamiento, al lineamiento ecológico aplicable, así como a las acciones de sustentabilidad dirigidas a instituciones de Administración Pública.

Lo anterior en virtud, de que las acciones ambientales que conforman el proyecto, parten de la premisa en contribuir en el cuidado y la conservación del medio ambiente, ya que se contempla la minimización y atenuación de los posibles impactos ambientales adversos que pudieran ser ocasionados durante la realización del proyecto, a fin de evitar la degradación y/o destrucción de los ecosistemas presentes en el sitio de interés, garantizando en todo momento el funcionamiento y la conservación de estructura de dichos ecosistemas..."

IX. Que por los argumentos antes expuestos, y considerando que los planes o programas de ordenamiento ecológico, así como los planes y/o programas de desarrollo urbano, son instrumentos de la política ambiental que aseguran un desarrollo sustentable en la entidad mediante la implementación de lineamientos ambientales, controles y restricciones en la realización de las actividades; de observancia general y obligatorio para todos los particulares, así como para las dependencias y entidades de la Administración Pública, esta Delegación concluye que, las observaciones indicadas en el presente oficio son vertidas sin perjuicio de las atribuciones que en materia ambiental corresponde a la Federación, los estados y los municipios, bajo el principio de concurrencia previsto en el artículo 73, fracción XXIX-G,

SEYPET RESORTS, S. DE R.L. DE C.V.  
"Desarrollo Inmobiliario Turístico "Playa Azul"

Bld. Paseo del Río Sonora y Galeana S/N, Centro de Gobierno, Edificio Hermosillo, 2do Nivel, Proyecto Río Sonora, C.P. 83270

Teléfono: (662) 2592702

Página 12 de 25





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



**2019**  
140 años del nacimiento del Sr.  
EMILIANO ZAPATA

Delegación Federal de SEMARNAT  
en el estado de Sonora  
Subdelegación de Gestión para la  
Protección Ambiental y Recursos Naturales.

Unidad de Gestión Ambiental.

Oficio: No. DS-SG-UGA-IA-029-19  
Bitácora: 26/MP-0046/10/18

Hermosillo, Sonora, a 24 de enero del 2019.

- c) **Suelos:** La zona que ocupará el proyecto, comprende 2 unidades de suelo: Re + Yk + Rc/1 (Regosol eutrítico + Yermosol calcico + Regosol calcarico clase textural gruesa) y Jc + Rc/1 (Fluvisol calcarico + Regosol Calcarico de clase textural gruesa).

#### Hidrología superficial y subterránea

- **Hidrología superficial:** La zona de estudio se encuentra dentro de la Región Hidrológica 8 (RH8, Sonora Norte) en la Cuenca C (Desierto de Altar-Río Bamori) y Subcuenca C (Desierto de Altar) (SPP, 1981 b). Se orienta de Noroeste a Suroeste, con pendiente hacia el Golfo de California. Por la aridez de la zona, así como por las características geológicas, el coeficiente de escurrimiento para toda el área es de 0 a 5% lo que ocasiona la ausencia de corrientes superficiales permanentes de importancia.
- **Hidrología subterránea: Zona Hidrológica del Río Sonoyta**  
El Río Sonoyta es el principal cauce que se registra en la zona de estudio; este comprende una superficie de 968 km<sup>2</sup> localizada dentro de la región hidrológica 8, Sonora Norte. El Valle del Río Sonoyta tiene una forma alargada de dirección Sureste-Noroeste que posteriormente se vuelve más amplia hacia el suroeste, esta flanqueado de manera esporádica por un conjunto de sierras aisladas, entre las que destaca la del Pinacate, hacia la parte occidental.

#### Aspectos bióticos.

- a) **Vegetación terrestre:** De manera específica el área de influencia del proyecto solo se ubican tres tipos de vegetación: Vegetación de desiertos arenosos, vegetación halófila hidrófila y Vegetación de desiertos arenosos. Una gran parte de la zona corresponde al tipo de uso de suelo Asentamientos humanos, que se refiere a los desarrollos cercanos a Puerto Peñasco. Por otra parte, al oeste del área de influencia hay una zona sin vegetación aparente, sitio que corresponde a la ubicación del proyecto. La vegetación del lugar no se verá afectada de ninguna manera ya que en las obras serán exclusivamente en el área donde ya se construyeron anteriormente las obras permitidas, además de que la mayor parte del polígono del proyecto no existe vegetación, por otro lado podemos observar la cartografía que reporta el INEGI.
- b) **Fauna:** las especies anteriores solo se registraron en área del proyecto no se identificaron especies incluidas en la **NOM-059-SEMARNAT-2010**; sin embargo se aplicará un Programa de Manejo Integral de Vida Silvestre a fin de cuidar y proteger las especies que pudieran presentarse en el área del proyecto.

XI. Que el sitio propuesto para desarrollar el proyecto **Desarrollo Inmobiliario Turístico "Playa Azul"**, no se encuentra dentro de alguna área natural protegida decretada ó propuesta de competencia Federal o Estatal.

SEYPET-RESORTS, S. DE R.L. DE C.V.  
"Desarrollo Inmobiliario Turístico "Playa Azul"

Bldv. Paseo del Río Sonora y Galeana S/N, Centro de Gobierno, Edificio Hermosillo, 2do Nivel, Proyecto Río Sonora, C.P. 83270

Teléfono: (562) 259 2702

Página 14 de 25



Hermosillo, Sonora, a 24 de enero del 2019.

XII. 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.

XIII. Que la empresa SEYPET RESORTS, S. DE R.L DE C.V. presenta los siguientes Impactos Ambientales que surgirán por la ejecución del proyecto por componente ambiental

**“Modificación del aspecto de la costa:** La modificación del aspecto de la costa es un impacto que se encuentra estrechamente relacionado con el cambio a causa de la implementación del proyecto, ya que el aspecto de la costa se puede ver modificada, sin embargo, de igual manera este impacto no se considera relevante ni significativo, de igual manera se atenderá en caso de ser necesario para que la línea de costa conserve las características ambientales previas a la implementación del proyecto en el 2005.

**Modificación de la distribución ictiofauna a nivel local:** La modificación de la distribución local de la ictiofauna es un impacto que se considera poco significativo y no relevante, ya que dadas las características ambientales actuales, no se presenta una gran diversidad en la zona del proyecto, además de que se llevarán a cabo actividades de protección en caso de ser necesario, dichas acción es se encuentran dentro del Programa de Manejo Integral de la Vida Silvestre.

**Modificación de la distribución de aves marinas local:** Este impacto se considera poco significativo y no relevante, ya que el proyecto como tal no afectará directamente a los individuos de fauna marina de la zona, ni sus hábitats se verán modificados, por lo que no se prevé habrá cambios en la distribución local de la avifauna marina; sin embargo, de igual manera este será atendido por el Programa de Manejo de Vida Silvestre, el cual se describe en el siguiente capítulo.

**Modificación de la distribución de fauna a nivel local:** El área donde se lleva a cabo dicha actividad, no cuenta con gran diversidad de fauna; a pesar de esto, se llevarán a cabo actividades de rescate y reubicación, principalmente de individuos de lenta movilidad y/o individuos de especies que se encuentren dentro de la NOM-059-SEMARNAT-2010, dichas actividades forman parte del Programa de Manejo Integral de Vida Silvestre.

**Contaminación por mal manejo de residuos sólidos, líquidos y peligrosos:** Si bien este impacto se considera “despreciable” de acuerdo al índice de incidencia, se considera importante, principalmente en el caso de manejo de combustibles y residuos peligrosos sin embargo, considerando que para los combustibles se utilizará la infraestructura existente en Puerto Peñasco, con apoyo especial, en caso de requerirse, de alguna franquicia de PEMEX local en la logística de suministro de combustibles al

SEYPET RESORTS, S. DE R.L DE C.V.  
“Desarrollo Inmobiliario Turístico “Playa Azul””

Bldv. Paseo del Río Sonora y Galeana S/N, Centro de Gobierno, Edificio Hermosillo, 2do Nivel, Proyecto Río Sonora, C.P. 83270

Teléfono: (662) 2592702

Página 15 de 25



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



**2019**  
AÑO DEL CACIQUIL  
EMILIANO ZAPATA

**Delegación Federal de SEMARNAT  
en el estado de Sonora  
Subdelegación de Gestión para la  
Protección Ambiental y Recursos Naturales.**

**Unidad de Gestión Ambiental.**

**Oficio: No. DS-SG-UGA-IA-029-19  
Bitácora: 26/MP-0046/10/18**

**Hermosillo, Sonora, a 24 de enero del 2019.**

sitio de obra y para los residuos peligrosos de igual manera, se manejará con un proveedor el aprovechamiento de los aceites de desecho de la maquinaria diversa, dado que no es un volumen importante; este impacto se considera no relevante en términos de integridad ecológica, no obstante como el resto de los impactos, este será atendido por acciones de prevención, mitigación y/o compensación, las cuales se describen en el siguiente capítulo.

#### **Otros impactos ambientales:**

#### **Afectación a zonas de alimentación, reproducción y/o desplazamiento de tortugas marinas:**

La zona de playa que se encuentra aledañas a el proyecto además de tener la influencia urbana es una zona con una intensa actividad física en donde la inestabilidad de los sedimentos han hecho variables sus condiciones, hecho que se ha visto reflejado en el caso de las tortugas marinas, las condiciones naturales de la zona han evitado que este sea un sitio para la anidación de las tortugas, hecho que se refleja en que en los alrededores del proyecto no esté establecido a la fecha ningún campamento tortuguero y que no existan arribazones masivas a esta área. En este sentido las tortugas marinas no se verán afectadas debido a que de acuerdo a los estudios realizados al momento, las zonas de anidación se concentran en las playas de la costa occidental de Baja California Sur. En el estado de Sonora se tiene registro de al menos tres especies (*Chelonya agassizii*, *Caretta caretta* y *Lepidochelys olivácea*); sin embargo como ya se mencionó en el capítulo IV la zona no está registrada como sitio de anidación y solo se tienen registros esporádicos de esta actividad debido a las condiciones climáticas extremas de la región (CEDO, 2005). Asimismo, estos registros corresponden a las playas donde se encuentran los esteros los cuales no se verán afectados en ningún sentido por el proyecto.

#### **Zonas de alimentación y/o reproducción de mamíferos marinos**

Referente a los mamíferos marinos, estas son especies oceánicas que tienen dietas variadas, ocupan niveles tróficos variados y aprovecha el amplio espectro de presas que se distribuyen en todo el Golfo de California, las cuales no se verán afectadas. Estas especies no se verán afectadas debido a que los sitios donde se concentran sus poblaciones se ubican en el Alto Golfo de California y están fuera del área del proyecto. En ambos casos el principal factor asociado a su mortalidad es la pérdida de hábitat y sitios de crianza provocados por la modificación de la descarga del río Colorado debido a la construcción de las presas Hoover en 1934 y Glenn Canyon en 1953 y la mortalidad incidental a causa de la actividad pesquera. En el caso de la vaquita marina además es importante resaltar que de acuerdo a los estudios realizados se ha logrado determinar y crear el Área de Refugio para la Protección de la Vaquita y su Programa de Protección decretados en el 2005 (DOF, 2005), sitios que están fuera del proyecto."

SEYPET RESORTS, S. DE R.L. DE C.V.  
"Desarrollo Inmobiliario Turístico "Playa Azul"

Bldv. Paseo del Río Sonora y Galeana S/N, Centro de Gobierno, Edificio Hermosillo, 2da Nivel, Proyecto Río Sonora, C.P. 83270

Teléfono: (662) 2592702

Página 16 de 25



Hermosillo, Sonora, a 24 de enero del 2019.

XIV. Que la empresa SEYPET RESORTS, S. DE R.L DE C.V. manifiesta que se tomarán las medidas de mitigación para los impactos ambientales detectados, así como realiza un análisis del escenario del proyecto con las medidas de mitigación propuestas entre otras:

"...se llevará a cabo la implementación de un Sistema de Gestión y Manejo Ambiental (SGMA) como un instrumento, en el que establecen los siguientes objetivos:

- Construir y operar un Proyecto en un contexto de conservación, protección y uso sustentable de los ecosistemas involucrados, los bienes y los servicios ambientales que estos brindan, con la finalidad de que el proyecto se caracterice por tener estrategias de desarrollo ambientalmente viables.
- Implementar medidas para prevenir y mitigar los impactos, comprometidas en la presente MIA-P, para prevenir, mitigar y restaurar según sea el caso, los posibles efectos derivados de los impactos ambientales relevantes y potenciales esperados en cada una de las etapas de implementación del proyecto, en un marco de conservación y uso sostenible de los ecosistemas, los bienes y los servicios ambientales.
- Implementar acciones que permitan dar atención y cumplimiento estricto a los términos y condicionantes que la SEMARNAT imponga en el caso de autorizarlo.
- Verifica el estricto cumplimiento de la legislación y la normatividad ambiental federal y estatal aplicable al proyecto.

Con lo anterior, se pretende que las medidas propuestas se encuentren orientadas e integradas a la conservación de la estructura y funcionamiento de los ecosistemas que se pretenden aprovechar, de forma tal que se cumpla con lo solicitado en el artículo 44 del Reglamento en la Materia de Evaluación de Impacto Ambiental de la LGEEPA...

... Además la mitigación puede contribuir a restituir uno o más componentes o factores del medio, a una calidad similar a la que tenían con anterioridad al daño causado. En el caso de no ser posible, se restablecerán al menos las propiedades básicas iniciales. Bajo este contexto el Sistema de Manejo y Gestión Ambiental (SMGA) se encuentra estructurado y es rector de 4 grandes programa los cuales por su magnitud se integran por algunos subprogramas con la finalidad de que estos tengan un mayor alcance para la mitigación de los efectos

- Programa de Manejo Integral de Residuos (ver Capítulo V. Página 4 de la MIA presentada
  - Sub Programa de Manejo de Residuos Sólidos
  - Subprograma de Manejo de Residuos Líquidos.
  - Subprograma de Manejo de Residuos Peligrosos.

SEYPET RESORTS, S. DE R.L DE C.V.  
"Desarrollo Inmobiliario Turístico "Playa Azul"



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



**2019**  
AÑO DEL CACIQUILLO  
EMILIANO ZAPATA

Delegación Federal de SEMARNAT  
en el estado de Sonora  
Subdelegación de Gestión para la  
Protección Ambiental y Recursos Naturales.

Unidad de Gestión Ambiental.

Oficio: No. DS-SG-UGA-IA-029-19  
Bitácora: 26/MP-0046/10/18

Hermosillo, Sonora, a 24 de enero del 2019.

Sumado a los subprogramas anteriormente descritos se debe considerar lo establecido en Guía de buenas prácticas ambientales y Las directrices para la elaboración de planes de manejo de basura, con el fin de cumplir con los requerimientos necesarios de la normatividad internacional aplicable.

- Programa de Supervisión y Gestión Ambiental.
  - (Programa de Manejo para la Seguridad y Atención a Contingencia.
  - Subprograma de Prevención y Manejo de Contingencias.
  - Subprograma de Salud y Seguridad.
- Programa de Rescate y Manejo Integral de Vida Silvestre.

XV. 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 **Desarrollo Inmobiliario Turístico "Playa Azul"** 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 **SEYPET RESORTS, S. DE R.L. 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 IX y X, 30 y 35 fracción II de la Ley General del Equilibrio Ecológico y la Protección al Ambiente; 4, fracción I, 5 inciso 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 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 **"Playa Azul"** de referencia ES

SEYPET RESORTS, S. DE R.L. DE C.V.  
"Desarrollo Inmobiliario Turístico "Playa Azul"



Unidad de Gestión Ambiental.

Oficio: No. DS-SG-UGA-IA-029-19  
Bitácora: 26/MP-0046/10/18

Hermosillo, Sonora, a 24 de enero del 2019.

PROCEDENTE, por lo que se **AUTORIZA DE MANERA CONDICIONADA EN MATERIA DE IMPACTO AMBIENTAL**, el desarrollo del proyecto, debiendo sujetarse a los siguientes:

**TERMINOS:**

**PRIMERO.-** Que la empresa **SEYPET RESORTS, S. DE R.L DE C.V.**, podrá realizar las actividades del proyecto denominado **Desarrollo Inmobiliario Turístico "Playa Azul"**, en un área de **111,033.69 m<sup>2</sup>** y ofrece áreas para la práctica de actividades deportivas, amplios espacios equipados y una gran variedad de productos inmobiliarios, en su totalidad, el conjunto ofrece 40 villas de 4 recamaras en un único nivel, con dos proyectos de diseño distintos y 578 departamentos distribuidos en seis edificios nombrados de la A a la F, de 15 niveles más sótano en cada uno. Los departamentos se dividen en 184 "studios", 46 son de una recamara, 224 de 2 recamaras, 112 de 3 recamaras y 12 de 4 recamaras.

Actualmente se tiene en construcción dos de los edificios (C y D) el cual denominaremos Etapa 1, asimismo el proyecto se dividirá por etapas siendo 4 grandes etapas, en esta primera etapa el edificio C tubo avance en su construcción del 70% y del edificio D se construyó todo el proceso de cimentación y las bases de las columnas (castillos) que sostendrán el cuerpo del módulo de 15 pisos, asimismo de las 8 villas proyectadas se encuentran una con un avance del 90 %, dos se encuentran en obra negra y una cuarta solamente está la plancha de cimentación estimándose un avance del 45 %, con respecto al total. El estacionamiento exterior para el edificio C se construyó la cimentación y parte de los muros de contención del perímetro. Asimismo Se ha construido en la parte de la alberca el jacuzzi y una palapa y se ha hecho movimiento de tierra para plataformas y calles con un avance que se estima sea del 90 % mientras que la infraestructura (agua, alcantarillado sanitario, electricidad) se encuentra con un avance estimado del 10 %.

**Cuadro de construcción del proyecto Desarrollo Inmobiliario "Playa Azul"**

CUADRO DE CONSTRUCCION		
COORDENADAS		
	Y	X
	3,461,120.45	277,631.18
	3,461,940.90	277,576.40
	3,460,967.78	278,107.35
	3,460,808.12	278,058.65
Superficie Total 111,033.69 m <sup>2</sup>		
ETAPA	SUPERFICIE M <sup>2</sup>	TIEMPO ESTIMADO DE CONSTRUCCION
1	25,633.434	48 meses
2	367.57	48 meses
3	53,066.020	60 meses
4	31,966.660	60 meses

(Ver Figura 5, Capítulo II, página 28 de la MIA presentada)

SEYPET RESORTS, S. DE R.L DE C.V.  
"Desarrollo Inmobiliario Turístico "Playa Azul"



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



**2019**  
UN PO COORDINADOR DEL PPT  
EMILIANO ZAPATA

**Delegación Federal de SEMARNAT  
en el estado de Sonora  
Subdelegación de Gestión para la  
Protección Ambiental y Recursos Naturales.**

**Unidad de Gestión Ambiental.**

**Oficio: No. DS-SG-UGA-IA-029-19  
Bitácora: 26/MP-0046/10/18**

**Hermosillo, Sonora, a 24 de enero del 2019.**

**SEGUNDO.-** La presente autorización tendrá **UNA VIGENCIA** para las etapas de construcción de **48 Meses** para las etapas 1 y 2 (cada una) y **60 MESES** para las etapas 3 y 4 (cada una), la operación y mantenimiento se estima una vida útil de **99 años**. 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 **SEYPET RESORTS, S. DE R.L DE C.V.**, lo solicite por escrito a esta Delegación con treinta días naturales de antelación a la fecha de su vencimiento.

Además deberá dar aviso a esta Secretaría, el inicio y término de la construcción de las 1 y 2 etapa, incluyendo un reporte de cumplimiento de las condicionantes, así como indicando el inicio de las etapas 3 y 4.

**TERCERO.-** La empresa **SEYPET RESORTS, S. DE R.L 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.-** De acuerdo con lo señalado por el 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 **SEYPET RESORTS, S. DE R.L DE C.V.**, deberá hacer del conocimiento de esta Delegación Federal de la SEMARNAT, de manera previa, cualquier eventual modificación al proyecto que se 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 y 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 **SEYPET RESORTS, S. DE R.L DE C.V.**, no pudiera demostrarlo en su oportunidad.

**SEXTO.-** La preparación del sitio, construcción, operación y mantenimiento de las obras del proyecto **Desarrollo Inmobiliario Turístico "Playa Azul"**, promovido por la empresa **SEYPET RESORTS, S. DE R.L DE C.V.**, de acuerdo al artículo 47 del Reglamento de la

SEYPET RESORTS, S. DE R.L DE C.V.  
"Desarrollo Inmobiliario Turístico "Playa Azul"



Hermosillo, Sonora, a 24 de enero del 2019.

LGEEPA en materia de Evaluación del Impacto Ambiental deberán 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 que al efecto se expidan y en las demás disposiciones legales y reglamentarias aplicables conforme a las siguientes:

### CONDICIONANTES

#### I. GENERALES

La empresa **SEYPET RESORTS, S. DE R.L DE C.V.** debe:

1. Cumplir con todas y cada una de las medidas de prevención, protección, control, mitigación y restauración propuestas en la Manifestación de Impacto Ambiental, modalidad Particular del proyecto "PLAYA AZUL", así como de las condicionantes establecidas en la presente resolución. La empresa **SEYPET RESORTS, S. DE R.L 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, verificar el cumplimiento de las condicionantes.
2. Llevar a cabo los programas propuestos de Programa de Manejo Integral de Residuos, Programa de Supervisión y Gestión Ambiental, Programa de Manejo para la Seguridad y Atención a Contingencias, Programa de Vida Salvaje, así como también sus Subprogramas para la inspección de cumplimiento de términos, condicionantes y medidas de mitigación en los frentes de trabajo del Proyecto; así como realizar la Vinculación con los reportes e informes anuales de cumplimiento de los términos y condicionantes establecidos por SEMARNAT para este Proyecto
3. 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 **SEYPET RESORTS, S. DE R.L 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 la construcción 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.
4. 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
5. En materia de ruido, la empresa **SEYPET RESORTS, S. DE R.L DE C.V.**, debe cumplir con lo establecido en la Norma Oficial Mexicana **NOM-081-SEMARNAT-1994** que establece los límites máximos permisibles de emisión de ruido de las fuentes fijas y sus métodos de medición, publicado en el Diario Oficial de la Federación el 13 de enero de 1995.

SEYPET RESORTS, S. DE R.L DE C.V.  
"Desarrollo Inmobiliario Turístico "Playa Azul"

A



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



**2019**  
AÑO DEL CAMBIO CLIMÁTICO  
EMILIANO ZAPATA

Delegación Federal de SEMARNAT  
en el estado de Sonora  
Subdelegación de Gestión para la  
Protección Ambiental y Recursos Naturales.

Unidad de Gestión Ambiental.

Oficio: No. DS-SG-UGA-IA-029-19  
Bitácora: 26/MP-0046/10/18

Hermosillo, Sonora, a 24 de enero del 2019.

6. Previo al inicio de actividades, las áreas que contempla el proyecto denominado "PLAYA AZUL", deben contar en el sitio, con una adecuada señalización preventiva, restrictiva e informativa, dirigida a la población en general, y a los mismos trabajadores, en la que se haga referencia a los obras y actividades que la empresa SEYPET RESORTS, S. DE R.L DE C.V., realiza en el lugar.
7. Con el fin de evitar impactos ambientales negativos al ecosistema circundante del proyecto, por fallas o accidentes durante la realización de cada una de las etapas que comprenden al proyecto y llevar un control la empresa SEYPET RESORTS, S. DE R.L DE C.V. debe vincular las actividades de operación con el *Manual de Procedimientos en Materia Ambiental*, donde se contemplen las medidas a desarrollar en materia de prevención, supervisión, mantenimiento, inspección y vigilancia de todas las actividades que se realicen durante la preparación de sitio, construcción, operación y mantenimiento del proyecto en materia ambiental, así como mantenerse en el sitio para cuando la autoridad competente lo requiera.
8. Debe considerar en el desarrollo del proyecto los siguientes aspectos:
  - Evitar derrames de combustible dentro y fuera del área del proyecto.
  - Evitar la compactación de suelos que sean innecesarios para el desarrollo de las actividades del proyecto.
  - Evitar la apertura de brechas fuera del área autorizada.
9. Queda estrictamente prohibido a la empresa SEYPET RESORTS, S. DE R.L DE C.V.:
  - Realizar cualquier tipo de obras y/o procedimientos distintos a los señalados en este oficio resolutivo, que pudiera provocar alteraciones al medio.
  - La captura, colecta, comercialización y tráfico de fauna silvestre, así como actividades de cacería, por lo que, la empresa SEYPET RESORTS, S. DE R.L DE C.V., será responsable de la negligencia con la que el personal que intervenga en este proyecto acate esta disposición. En caso de que se pretenda realizar algún aprovechamiento de fauna silvestre, debe contar previamente con el permiso y/o autorización correspondiente.
  - Efectuar el mantenimiento, lavado y/o reparación de la maquinaria y equipo cerca del cuerpo de agua, sin las medidas de protección suficientes, para ello debe realizarse en lugar y condiciones adecuadas para evitar la contaminación del suelo.
  - Depositar, dispersar o descargar, cualquier tipo de residuo, sólido o líquido dentro y fuera del área del proyecto. Por lo que, se debe ubicar en sitios estratégicos contenedores con tapa, a fin de que los residuos generados durante las diferentes etapas del proyecto sean depositados adecuadamente en el sitio o para posteriormente trasladarlos al sitio acordado con las autoridades locales de ser el caso.
10. En caso de violación de esta disposición por parte del personal que intervenga en este proyecto, la empresa SEYPET RESORTS, S. DE R.L DE C.V., se hará acreedora a las sanciones que resulten aplicables. Por tal motivo, debe promover entre sus

SEYPET RESORTS, S. DE R.L DE C.V.  
"Desarrollo Inmobiliario Turístico "Playa Azul"



Hermosillo, Sonora, a 24 de enero del 2019.

trabajadores el conocimiento de las disposiciones y sanciones que la Ley General del Equilibrio Ecológico y la Protección al Ambiente establece para tales fines.

11. La empresa SEYPET RESORTS, S. DE R.L DE C.V., debe cerciorarse que las actividades del proyecto "PLAYA AZUL", no interfieran con actividades productivas que se desarrollen en sus colindancias del sitio y/o en áreas aledañas.
12. La empresa SEYPET RESORTS, S. DE R.L DE C.V., es responsable de los residuos peligrosos que se generen durante la realización del proyecto, tales como lubricantes, grasas, aditivos, aceites, entre otros, producto del mantenimiento de la maquinaria y equipo utilizados. Por lo que, debe manejar los residuos peligrosos de acuerdo a las condiciones previstas en la Ley General para la Prevención y Gestión Integral de los Residuos, el Reglamento de la Ley General del Equilibrio Ecológico y la Protección al Ambiente en materia de Residuos Peligrosos y sus Normas Oficiales Mexicanas vigentes.
13. En caso de que se contraten los servicios para el mantenimiento del equipo y maquinaria, la empresa SEYPET RESORTS, S. DE R.L DE C.V., debe supervisar a la Compañía responsable de realizar tales actividades. El promovente NO debe instalar, ni almacenar ningún tipo de combustible dentro del área del proyecto, en caso de requerirse, debe solicitar previamente a la autoridad competente el permiso correspondiente y notificar a esta Secretaría.
14. La empresa SEYPET RESORTS, S. DE R.L DE C.V. durante las diversas actividades del proyecto "PLAYA AZUL", debe considerar las siguientes medidas, a fin de reducir las emisiones de polvos:

Regular la velocidad de los vehículos y maquinaria dentro del área del proyecto, procurando que no excedan de la velocidad establecida por las normas de seguridad establecidas por la empresa SEYPET RESORTS, S. DE R.L DE C.V.

**SEPTIMO.-** La empresa SEYPET RESORTS, S. DE R.L DE C.V., deberá dar aviso a la Secretaría del inicio y la conclusión del proyecto, conforme a lo establecido en el artículo 49, segundo párrafo, del Reglamento de la Ley General del Equilibrio Ecológico y la Protección al Ambiente en Materia de Evaluación del impacto Ambiental. Para lo cual comunicará por escrito a la Delegación de la Procuraduría Federal de Protección al Ambiente en el Estado y a esta Delegación la fecha de inicio de las obras autorizadas, dentro de los diez días siguientes a que hayan dado principio; así como la fecha de terminación de dichas obras, dentro de los diez días posteriores a que esto ocurra.

**OCTAVO.-** La presente resolución a favor de la empresa SEYPET RESORTS, S. DE R.L DE C.V., es personal. En caso de 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 SEYPET RESORTS, S. DE R.L DE C.V., deberá notificarlo por escrito a esta autoridad.

Es conveniente señalar que la transferencia de los derechos de la autorización a la que se refiere el párrafo anterior, se acordará única y exclusivamente, en el caso de que el

SEYPET RESORTS, S. DE R.L DE C.V.  
"Desarrollo Inmobiliario Turístico "Playa Azul"



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



**2019**  
ANIVERSARIO DEL  
EMILIANO ZAPATA

Delegación Federal de SEMARNAT  
en el estado de Sonora  
Subdelegación de Gestión para la  
Protección Ambiental y Recursos Naturales.

Unidad de Gestión Ambiental.

Oficio: No. DS-SG-UGA-IA-029-19  
Bitácora: 26/MP-0046/10/18

Hermosillo, Sonora, a 24 de enero del 2019.

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 SEYPET RESORTS, S. DE R.L DE C.V., para la realización del proyecto en materia de impacto ambiental.

**NOVENO.-** Queda bajo su más estricta responsabilidad la validez de los contratos civiles, mercantiles o laborales que haya firmado la empresa SEYPET RESORTS, S. DE R.L DE C.V., para la legal construcción y operación 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 requieran de otras autoridades competentes para la realización de la actividad propuesta en el manifiesto de impacto ambiental.

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

**DECIMO PRIMERO.-** La empresa SEYPET RESORTS, S. DE R.L DE C.V., será 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 autorizadas, que no hayan sido considerados en la Manifestación de Impacto Ambiental así como en el presente documento.

Por lo tanto, la empresa SEYPET RESORTS, S. DE R.L DE C.V., será 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 preparación, construcción y operación del Desarrollo Inmobiliario Turístico "Playa Azul", promovido por la empresa SEYPET RESORTS, S. DE R.L DE C.V., Por tal motivo, deberá 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 ocasionarán afectaciones que llegasen a alterar el equilibrio ecológico, se ajustarán a lo provisto 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 SEGUNDO.-** La empresa SEYPET RESORTS, S. DE R.L DE C.V. deberá mantener en el sitio del proyecto una copia del expediente de la manifestación de impacto ambiental, de los planos del proyecto, la información adicional; así como de la presente resolución, para efectos de mostrarlas a la autoridad competente que así lo requiere. Asimismo, para la autorización de futuras obras dentro del predio ó en terrenos aledaños al mismo, la empresa SEYPET RESORTS, S. DE R.L DE C.V. deberá hacer referencia a esta resolución, con el objeto de que se consideren los impactos sinérgicos que se pudieran presentar.

**DECIMO TERCERO.-** La Secretaría de Medio Ambiente y Recursos Naturales, con fundamento en el Artículo 39 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

SEYPET RESORTS, S. DE R.L DE C.V.  
"Desarrollo Inmobiliario Turístico: "Playa Azul"



**Unidad de Gestión Ambiental.**

**Oficio: No. DS-SG-UGA-IA-029-19  
Bitácora: 26/MP-0046/10/18**

**Hermosillo, Sonora, a 24 de enero del 2019.**

afectaciones nocivas imprevistas en el ambiente. La presente resolución ha sido otorgada por esta Unidad Administrativa con base en la dictaminación de la información proporcionada por el solicitante cuyo contenido se presume cierto atendiendo al principio de buena fe, salvo que la autoridad verificadora determine lo contrario.

**DECIMO CUARTO.-** 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, los 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 daños al medio ambiente y a los bienes particulares o nacionales, podrán ser causas suficientes para que la Secretaría de Medio Ambiente y Recursos Naturales imponga a la empresa SEYPET RESORTS, S. DE R.L 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 QUINTO.-** Notifíquese la presente resolución por alguno de los medios legales previstos por el Artículo 35 y demás relativos aplicables de la Ley Federal de Procedimiento Administrativo.

**ATENTAMENTE  
LA JEFA DE LA UNIDAD JURIDICA**



SECRETARÍA DE MEDIO AMBIENTE  
Y RECURSOS NATURALES  
DELEGACIÓN FEDERAL EN  
SONORA

**LIC. DULCE MARÍA VILLARREAL LACARRA**

Con fundamento en lo dispuesto en el artículo 84 del Reglamento Interior de la Secretaría de Medio Ambiente y Recursos Naturales, en suplencia por ausencia del Titular de la Delegación Federal <sup>1</sup> de la SEMARNAT en el Estado de Sonora, previa designación con oficio no. 01253, firma la Jefa de la Unidad Jurídica.

C.c.p. LIC. JORGE CARLOS FLORES MONCE.- 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.  
C.c.p. Jefe de la Unidad de Gestión Ambiental.- Edificio.- Presente.

<sup>1</sup> En los términos del artículo 17 Bis en relación con los artículos Octavo y Décimo Tercero Transitorios del Decreto por el que se reforman, adicionan y derogan diversas disposiciones de la Ley Orgánica de la Administración Pública Federal, publicado en el Diario Oficial de la Federación el 30 de noviembre de 2018.  
DMVL/GDCS/EEFB\*2019

SEYPET RESORTS, S. DE R.L DE C.V.  
"Desarrollo Inmobiliario Turístico "Playa Azul""

Bld. Paseo del Río Sonora y Galeana S/N, Centro de Gobierno, Edificio Hermosillo, 2do Nivel, Proyecto Río Sonora, C.P. 83200  
Teléfono: (662) 2592701  
Página 25 de 25

