



MEDIO AMBIENTE

SECRETARÍA DE MEDIO AMBIENTE Y RECURSOS NATURALES



- I. Unidad Administrativa que clasifica: Delegación Federal en Sonora.
- II. Identificación del documento: Se elabora la versión pública de resoluciones Manifestos de Impacto Ambiental en su modalidad particular Modalidad A, no incluye actividad altamente riesgosa (SEMARNAT-04-002-A) e Informes Preventivos (SEMARNAT-04-001).
- III. Partes o secciones clasificadas: La parte de DATOS PERSONALES concernientes a una persona identificada o identificable tales como: 1) Domicilio. 2) Correo electrónico., 3) Teléfono personal. Consta de un total de 9 versiones públicas.
- IV. Fundamento legal y razones: La clasificación de la información confidencial se realiza con fundamento en los artículos 116 primer párrafo de la LGTAIP; 69 fracción VII y 113, fracción I de la LFTAIP. Por las razones o circunstancias al tratarse de datos personales concernientes a una persona física identificada e identificable.
- V. Firma el Subdelegado de Planeación y Fomento Sectorial:


ING. TEODORO RAÚL PAZ PADILLA

Con fundamento en lo dispuesto en el artículo 39, en concordancia armónica e interpretativa con los artículos 19 y 40, todos del Reglamento Interior de la Secretaría de Medio Ambiente y Recursos Naturales y de conformidad con los artículos 5 fracción XIV y 84 de ese mismo ordenamiento reglamentario, en suplencia por ausencia definitiva del Titular de la Oficina de Representación de la SEMARNAT en el Estado de Sonora, previa designación, firma el C. Teodoro Raul Paz Padilla, Subdelegado de Planeación y Fomento Sectorial.

- VI. Fecha de clasificación, número de acta de la sesión de comité donde se aprobó la versión pública e hipervínculo del acta:

Sesión celebrada el 15 de octubre del 2021; Acta- 15-2021-SIPOT- 3T-FXXVII

Disponible para su consulta en:

<http://dsiappsdev.semarnat.gob.mx/inai/XXXIX/2021/SIPOT/ACTA 15 2021 SIPOT 3T FXXVII.pdf>

1 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.



27/07/2021



**DELEGACIÓN FEDERAL DE SEMARNAT
EN EL ESTADO DE SONORA
Subdelegación de Gestión**

OFICIO: DS-SG-UGA-0264/07/2021
Bitacora: 26/MP-0050/02/21

Clave de Proyecto: 26SO2021UD013

Hermosillo, Sonora a 02 de Julio del 2021

*Recibi Oficio y Carta
28/07/2021
Israel Martinez Castro*

GHDC URBANIZACIONES, S.A. DE C.V.
C. Gustavo Hernández Godoy
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 de impacto ambiental es el procedimiento a través del cual la Secretaría del 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 sector de Desarrollo Inmobiliarios que afecten Ecosistemas Costeros con cambio de uso de suelo de áreas forestales, del proyecto "**Departamentos Playa Blanca**", promovido por la empresa **GHDC URBANIZACIONES S.A. DE C.V.**, que pretende la construcción y operación de lotes habitacionales los cuales contarán con áreas verdes y recreativas, comerciales, así como de accesos vialidades y estacionamiento, por lo que se pretende ofrecer a los turistas una alternativa para su estadía en la zona. El proyecto "Departamentos Playa Blanca" está conformado de 8 obras consistentes en: Lotes Habitacionales (1.431752 ha), Áreas comerciales (0.016 ha), Área recreativa (0.15808 ha), Área verde (0.166028 ha), Banquetas (0.16385 ha), Estacionamientos (0.04366 Ha), Acceso (0.0072 ha) y Vialidades (0.279726 ha), siendo una superficie total de 2.232259 has, ubicada en el Polígono "Fracción A" de la Comisaria San Carlos Nuevo Guaymas, Municipio de Guaymas, Sonora, siendo promovido por la empresa **GHDC URBANIZACIONES, S.A. DE C.V.**

RESULTANDO:

- I. Que el 04 de Febrero del 2021, se integró en esta Delegación por parte de la empresa **GHDC URBANIZACIONES, S.A. DE C.V.** la manifestación de Impacto Ambiental Modalidad Particular correspondiente al proyecto "**Departamentos Playa Blanca**" para su evaluación y resolución conforme a la Ley General del Equilibrio Ecológico y la Protección al Ambiente.
- II. Que fue publicado el ingreso al procedimiento de evaluación de impacto ambiental el "**Departamentos Playa Blanca**" en la Gaceta Ecológica Separata No. DGIRA/0006/21, publicado el 04 de febrero del 2021, con el objetivo de dar cumplimiento a lo establecido en el Artículo 37 del Reglamento de la Ley General del Equilibrio Ecológico y la Protección al Ambiente, en Materia de Evaluación del Impacto Ambiental. Que con fecha 16 de febrero del 2021, se publico un extracto del proyecto en el diario Expreso, de amplia circulación en el Estado de Sonora, en cumplimiento al artículo 41 de la LGEEPA.
- 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

Blvd. Paseo del Río Sonora y Galeana S/N, Centro de Gobierno, Edificio Hermosillo, 2do Nivel,
Proyecto Río Sonora, C.P. 83270, Teléfono: (662) 2592702, www.gob.mx/semarnat





MEDIO AMBIENTE

SECRETARÍA DE MEDIO AMBIENTE Y RECURSOS NATURALES

DELEGACIÓN FEDERAL DE SEMARNAT EN EL ESTADO DE SONORA Subdelegación de Gestión

OFICIO: DS-SG-UGA-0264/07/2021
Bitacora: 26/MP-0050/02/21

Clave de Proyecto: 26SO2021UD013

Hermosillo, Sonora a 02 de Julio del 2021

modificaciones, suspensiones, cancelaciones, revocaciones o extinciones, de conformidad con lo previsto en las disposiciones jurídicas que resulten aplicables, siguiendo los lineamientos internos de carácter técnico y administrativo, sistemas y procedimientos establecidos por las unidades administrativas centrales de la Secretaría, en materia de Manifestaciones de Impacto Ambiental.

CONSIDERANDO:

I. Que presenta escritura No. 50,276, volumen 821 de fecha 18 de noviembre del 2009, donde se constituye la empresa **GHDC URBANIZACIONES, S.A. DE C.V.** dando fe el Lic. Luis Rubén Montes de Oca Mena, Notario publico 39, en Hermosillo Sonora, así mismo, mediante la escritura No. 55,421, Volumen 486, de fecha 5 de agosto del 2017, la empresa le designa Apoderado Legal al **C. Gustavo Hernández Godoy** con las facultades suficientes para realizar el presente tramite.

II. Que de acuerdo con lo manifestado por la empresa **GHDC URBANIZACIONES, S.A. DE C.V.** el proyecto **"Departamentos Playa Blanca"**, consiste en:

En la construcción de infraestructura para el desarrollo de lotes habitacionales de diferentes superficies que tendrán un áreas verdes y recreativas, así como accesos, vialidades, área comercial y estacionamientos, ubicado en la zona costera de San Carlos Nuevo Guaymas. Se pretende crear la infraestructura de servicios que pueda proveer a los ocupantes de los espacios de manera temporal y permanente de condiciones y comodidades suficientes para atraer turismo tradicional aprovechando las características y bellezas naturales de la región.

*El área de interés se localiza en Polígono "Fracción A" del predio ubicado en la Comisaria San Carlos Nuevo Guaymas, Municipio de Guaymas, Sonora., cuya superficie total es de 2.232593 hectáreas (22,325.93 m²), actualmente **cubiertas de vegetación forestal**. En este caso la preparación del sitio implicara la actividad de desmonte de la vegetación del tipo Mezquital Xerófilo, la cual se presentará el Cambio de Uso de Suelo de Terrenos Forestales.*

Posteriormente se pretende la formación de las vialidades internas con uso de maquinaria pesada y la construcción de área común, guarniciones y banquetas, red eléctrica, red hidráulica y sanitaria. El proyecto utilizará los caminos de acceso existentes tal como lo es el Blvd. Manlio Fabio Beltrones, por lo cual no se requiere la apertura de caminos nuevos para acceder al sitio.

La preparación del sitio para el proyecto se planea ejecutarlo en 12 meses, mientras que la etapa de construcción requerirá de 36 meses adicionales y la operación se estima tendrá un período de 100 años como mínimo; si bien para el presente proyecto se contempla la etapa de abandono para realizar una evaluación de las actividades que implicaría en su momento, es de importancia mencionar que se pretende la perduración del presente de manera indefinida, realizando los mantenimientos necesarios para asegurar su correcto funcionamiento.

Las obras que se realizaran en el predio se consideran como permanentes, por lo que a continuación se desglosa su distribución:

OBRAS	SUPERFICIE (M ²)
Lotes habitacionales	14,317.52
Áreas comerciales	160.00

Blvd. Paseo del Río Sonora y Galeana S/N, Centro de Gobierno, Edificio Hermosillo, 2do Nivel,
Proyecto Río Sonora, C.P. 83270, Teléfono: (662) 2592702, www.gob.mx/semarnat





MEDIO AMBIENTE

SECRETARÍA DE MEDIO AMBIENTE Y RECURSOS NATURALES

DELEGACIÓN FEDERAL DE SEMARNAT EN EL ESTADO DE SONORA Subdelegación de Gestión

OFICIO: DS-SG-UGA-0264/07/2021
Bitacora: 26/MP-0050/02/21

Clave de Proyecto: 26SO2021UD013

Hermosillo, Sonora a 02 de Julio del 2021

Área Recreativa	1,251.42
Área Verde	1,660.28
Banquetas	1,630.85
Estacionamientos	436.60
Acceso	72.00
Vialidades	2,797.26
TOTAL	22,325.93

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

IV. Que se manifiesta en el estudio de impacto ambiental en referencia a la VINCULACIÓN CON LOS ORDNAMIENTOS JURIDICOS APLICABLES EN MATERIA AMBIENTAL Y REGULACIONES SOBRE USO DEL SUELO Y EN SU CASO, CON LA REGULARIZACIÓN DE USO DE SUELO, se concluye lo siguiente:

-Plan de Ordenamiento Ecológico del Territorio (POET).

Se considera que el proyecto es viable de realizar en la superficie seleccionada, ya que en ningún caso se contrapone con los objetivos de la Unidad Ambiental Biofísica 104 "Sierras y Llanuras Sonorenses Orientales". La construcción del desarrollo habitacional, se plantea aplicando las medidas preventivas y de mitigación necesarias para el desarrollo del presente, se realice aprovechando sustentablemente los recursos disminuyendo de este modo los impactos adversos al medio natural.

-Programa de Ordenamiento Ecológico Territorial Estatal.

SECTOR TURISMO

El escenario estratégico para el sector turismo requiere la diversificación de la oferta turística. Esto implica la minimización de los impactos del turismo sobre los recursos naturales y requiere estimar la capacidad de carga de los sistemas naturales, así como la aplicación de normas de construcción, imagen urbana, manejo de residuos, gestión del agua, y tratamiento de aguas residuales. Estas normas deberán aplicarse tanto a los desarrollos turísticos como a los prestadores de servicios. En el caso del turismo alternativo, especialmente para el de aventura, se requiere de una mejor infraestructura de transporte para obtener acceso a las áreas aptas para estas actividades, así como de la mejora y creación de servicios. Por lo tanto y cómo se puede observar el Proyecto se encuentra directamente vinculado de manera positiva con el Programa de Ordenamiento Ecológico territorial del Estado de Sonora.

Programa de Desarrollo Urbano de la Conurbación Guaymas-Empalme-San Carlos.

El área del proyecto **"Departamentos Playa Blanca"** se localiza en la zona considerada como un "Área Urbanizada" de acuerdo al Plano D10 de Vocación Natural de Suelo, por lo tanto, cumple con las especificaciones establecidas en dicho el Programa. El proyecto no se encuentra dentro de ninguna Región Terrestre Prioritaria (RTP) o áreas de importancia para la Conservación de la Aves (AICA), asimismo, se encuentra dentro de la Región Hidrológica Prioritaria (RHP) "Cajón del Diablo"





MEDIO AMBIENTE

SECRETARÍA DE MEDIO AMBIENTE Y RECURSOS NATURALES

DELEGACIÓN FEDERAL DE SEMARNAT EN EL ESTADO DE SONORA Subdelegación de Gestión

OFICIO: DS-SG-UGA-0264/07/2021
Bitacora: 26/MP-0050/02/21

Clave de Proyecto: 26SO2021UD013

Hermosillo, Sonora a 02 de Julio del 2021

es de importancia aclarar que el derivado de la naturaleza del presente, no se considera en ningún de sus etapas el aprovechamiento del recurso agua por lo que no se espera su afectación directa. De lo anterior, en conclusión y derivado del análisis de todos los ordenamientos jurídicos aplicables en materia ambiental, se considera que el desarrollo del proyecto es factible, dado que no se contrapone con los planes de desarrollo y ordenamientos territorial de todos los niveles.

V. Que se manifiesta en referencia a la delimitación del área de estudio del proyecto **"Departamentos Playa Blanca"** lo siguiente:

La delimitación del Área de Estudio, propuesta para el área donde se pretende realizar el estudio, se basó en el análisis e integración de los factores que caracterizan el área donde se ubicará la zona de influencia, a partir de la identificación y descripción de los componentes bióticos y abióticos, se considera como referencia a la Microcuenca, en tanto lo que será a ese nivel se describirán y analizarán los componentes físicos – abióticos (climas, geología, Edafología, etc.) y bióticos (vegetación y fauna).

El límite del Área de Estudio quedó establecida por la divisoria geográfica principal de parteaguas, es decir, la línea imaginaria que une los puntos de máximo valor de altura entre dos laderas adyacentes pero de exposición opuesta, desde la parte más alta hasta un punto de emisión, en la parte hipsométrica más baja, considerando además las condiciones geológicas del terreno, el patrón y densidad de las corrientes que drenan este territorio, así como el relieve, el clima, tipo de suelo, vegetación y la repercusión de las actividades humanas en el área que delimita la cuenca, definiendo con esto el parteaguas. Lo anterior, considerando que el Área de Estudio delimitada, se encuentra totalmente inmersa en las áreas marcadas para la Unidad Ambiental Biofísica No. 104 (UAB 104) de acuerdo al Programa de Ordenamiento Ecológico General del Territorio (POEGT) y Unidad de Gestión Ambiental 500-0/01 Llanura Aluvial (UGA 500-0/01) marcada en el Programa de Ordenamiento Ecológico Territorial Estatal (ver capítulo III, puntos III.6.1. y III.6.2. del presente documento). Mientras que el área de influencia (AI) comprende terrenos adyacentes al AP el total del AI representa una superficie de 22.086674 ha que adicionadas al AP propuestas a ocupar resultan en la suma de las superficies de 24.319267 ha. Por último, adicional al Área de Influencia se definió una superficie adyacente de 491.138313 ha, que envuelve a ambas superficies, esta se definió basado en las escorrentías que delimitan la zona, las cuales vierten sus aguas al mar, pasando por la superficie del proyecto como escorrentías intermitentes. Por lo tanto, el Área de Estudio mantiene una superficie final de 515.4575 ha."

NORMATIVIDAD APLICABLE AL PROYECTO	
ETAPAS	ACTIVIDADES
EN MATERIA DE RESIDUOS	
NOM-052-SEMARNAT-2005	
"Que establece las características, el procedimiento de identificación, clasificación y el listado de los residuos peligrosos."	
Todas las etapas.	Identificación y clasificación de residuos como peligrosos
NOM-161-SEMARNAT-2011	
"Que establece los criterios para clasificar a los Residuos de Manejo Especial y determinar cuáles están sujetos a Plan de Manejo; el listado de los mismos, el procedimiento para la inclusión o	

Blvd. Paseo del Río Sonora y Galeana S/N, Centro de Gobierno, Edificio Hermosillo, 2do Nivel,
Proyecto Río Sonora, C.P. 83270, Teléfono: (662) 2592702, www.gob.mx/semarnat





MEDIO AMBIENTE

SECRETARÍA DE MEDIO AMBIENTE Y RECURSOS NATURALES

DELEGACIÓN FEDERAL DE SEMARNAT EN EL ESTADO DE SONORA Subdelegación de Gestión

OFICIO: DS-SG-UGA-0264/07/2021
Bitacora: 26/MP-0050/02/21

Clave de Proyecto: 26SO2021UD013

Hermosillo, Sonora a 02 de Julio del 2021

exclusión a dicho listado; así como los elementos y procedimientos para la formulación de los planes de manejo"	
Todas las etapas	Clasificar los residuos de manejo especial, establecer el registro como generador, así como en su caso de ser aplicable, se deberá presentar el plan de manejo correspondiente.
EN MATERIA DE FLORA Y FAUNA	
NOM-059-SEMARNAT-2010 "Protección Ambiental- Especies Nativas de México de flora y fauna silvestres-categorías de riesgo y especificaciones para su inclusión, exclusión o cambio- Lista de especies en riesgo"	
Todas las Etapas del Proyecto	Cumplir con la identificación de especies de flora y fauna silvestres en riesgo y el Programa de rescate
EN MATERIA DE AIRE	
NOM-041-SEMARNAT-1993 "Límites máximos permisibles de emisión de contaminantes provenientes del escape de los vehículos automotores en circulación que usan gasolina como combustible."	
Todas las Etapas	Realizar mantenimientos preventivos y en su caso de control a los equipos móviles.
NOM-081-SEMARNAT-1994 "Establece los límites máximos permisibles de emisión de ruido de las fuentes fijas y su método de medición."	
Operación y mantenimiento	Como se mencionó, por la ubicación y tipo de Proyecto, se considera tener bajo control este tipo de contaminación con tener los equipos con mantenimientos preventivo y general en buen estado, sin embargo, se prevé realizar los estudios aplicables en cumplimiento de la NOM.

VI. Que de acuerdo al diagnóstico ambiental del proyecto "Departamentos Playa Blanca" de la zona se manifiesta lo siguiente":

"INTEGRACIÓN E INTERPRETACIÓN DEL INVENTARIO AMBIENTAL CLIMA

ESTADO	PRESIÓN
El clima predominante es BW(h')hw, muy seco cálido, que corresponde a un clima Muy Seco con régimen de temperatura de tipo cálido. Se deduce que la precipitación media anual para dicha área es del orden de los 218.6 mm en promedio anual, el cual está por debajo de la precipitación media anual a nivel Nacional, que es de 760 mm. Los meses con mayor precipitación son de julio a septiembre con valores que alcanzan los 130 mm. El mes en el cual la precipitación media mensual es menor es marzo con 0 mm, seguido por abril con 1 mm. Los meses más fríos son de diciembre a febrero con valores medios de la temperatura mínima de 8 °C, sin embargo, llegan a alcanzar valores	Este aspecto del ambiente en general no ha sufrido cambios importantes por el desarrollo de las actividades y obras turísticas que se desarrollan en la región de manera general. Es importante mencionar que no se espera un aumento de generación a la contaminación del aire, debido a las actividades que se realizan en la zona del Proyecto, lo anterior derivado de la implementación de distintas medidas de mitigación, las cuales se describen en el capítulo VI de la Manifestación de Impacto Ambiental motivo del presente estudio.

Blvd. Paseo del Río Sonora y Galeana S/N, Centro de Gobierno, Edificio Hermosillo, 2do Nivel,
Proyecto Río Sonora, C.P. 83270, Teléfono: (662) 2592702, www.gob.mx/semarnat





MEDIO AMBIENTE

SECRETARÍA DE MEDIO AMBIENTE Y RECURSOS NATURALES

DELEGACIÓN FEDERAL DE SEMARNAT EN EL ESTADO DE SONORA Subdelegación de Gestión

OFICIO: DS-SG-UGA-0264/07/2021
Bitacora: 26/MP-0050/02/21

Clave de Proyecto: 26SO2021UD013

Hermosillo, Sonora a 02 de Julio del 2021

mensuales de 6 °C, así mismo ha logrado alcanzar la mínima diaria de 0 °C. De acuerdo con los valores mostrados, se concluye que los meses más cálidos en la zona son de junio a septiembre con valores medios de la temperatura máxima que rebasan los 35 °C, sin embargo, en estos meses se ha logrado alcanzar temperaturas superiores a los 40 °C y máximas diarias que rebasan los 45 °C.

El sitio específico donde se planea llevar a cabo el Proyecto presenta condiciones que le aseguran un muy bajo índice de peligro. Existen algunos fenómenos los cuales como se mencionan, afectan directamente a la población por lo que es importante destacar que las áreas arboladas contribuyen de manera importante a amortiguar el impacto que pudiera presentarse a consecuencia de la ocurrencia de fenómenos naturales, ya que funcionan como esponjas absorbiendo y catalizando los efectos de dichos fenómenos como inundaciones, derrumbes, sequías, lluvias torrenciales, huracanes, etc.

GEOLOGÍA Y GEOMORFOLOGÍA

ESTADO	PRESIÓN
La provincia fisiográfica donde se ubica el Proyecto y en general en la comunidad de Guaymas, es la denominada Llanura sonorensis conocida también como Desierto de Sonora, comprende parte del territorio de la República mexicana y de los Estados Unidos de América. Así mismo el proyecto se localiza dentro de la Subprovincia Fisiográfica denominada Sierras y Llanuras Sonorenses. La composición geológica del área de estudio es la siguiente: Riolita-Toba acida (22.31%) Aluvial (77.55%) Basalto (0.14%) De acuerdo con las regiones sísmicas para México, el AE se encuentra en la zona penesísmica o de sismos poco frecuentes. No hay evidencia de pasados deslizamientos en las áreas más escarpadas del sitio.	Debido a que como se menciona, el presente proyecto contempla la construcción y operación de lotes habitaciones para la recepción del turismo en la costa de San Carlos, Nuevo Guaymas, no se considera que en ningún momento se genere una presión que ponga en vulnerabilidad este rubro, toda vez que en ninguna actividad se contempla el aprovechamiento de los recursos.

SUELO

ESTADO	PRESIÓN
--------	---------

Blvd. Paseo del Río Sonora y Galeana S/N, Centro de Gobierno, Edificio Hermosillo, 2do Nivel,
Proyecto Río Sonora, C.P. 83270, Teléfono: (662) 2592702, www.gob.mx/semarnat





MEDIO AMBIENTE

SECRETARÍA DE MEDIO AMBIENTE Y RECURSOS NATURALES

DELEGACIÓN FEDERAL DE SEMARNAT EN EL ESTADO DE SONORA Subdelegación de Gestión

OFICIO: DS-SG-UGA-0264/07/2021
Bitacora: 26/MP-0050/02/21

Clave de Proyecto: 26SO2021UD013

Hermosillo, Sonora a 02 de Julio del 2021

El Área de Estudio que comprende la superficie del proyecto, se compone de los siguientes tipos de suelos: Leptosol (20.24%) Regosol (78.67%) Solonchak (1.09%) El predio en donde se pretende la ubicación del proyecto, mantiene grados de perturbación derivado de las actividades urbanas que realizan los pobladores en el sitio, existiendo acumulamiento de basura que arrojan los pobladores.	Durante la etapa de preparación del sitio, se pretende llevar a cabo el retiro de vegetación por medio del desmonte de las 2.232593 ha que componen la superficie, dejando de este modo el suelo descubierto, cambiando su vocación natural. Así mismo durante las etapas de preparación del sitio y construcción, aumentara el paso vehicular generando de este modo un aumento a la erosión del suelo, así como de una vulnerabilidad a su calidad derivado de los posibles derrames de combustibles y lubricantes que pudieran generarse en el sitio. Si bien se contempla lo anterior, también se considera que la afectación por la remoción de la vegetación nativa se realizara de manera gradual disminuyendo la presión a este medio, así como los efectos a corto plazo.
--	---

HIDROLOGÍA

ESTADO	PRESIÓN
El Proyecto y Área de Estudio se ubican en su totalidad en la Región Hidrológica RH09 Sonora Sur, así mismo el Área de Estudio se ubica dentro de la cuenca del Río Mátape y de la subcuenca denominada Guaymas. Para el caso de la hidrología subterránea tanto el área del proyecto como el área de estudio se localizan en el Acuífero 2636 San Jose de Guaymas, en el cual no existe un volumen disponible para otorgar nuevas concesiones; por el contrario, el déficit es de 14,001,400 m³ anuales que se están extrayendo a costa del almacenamiento no renovable del acuífero. Derivado de su cercanía con el mar se considera, que la superficie seleccionada, se encuentra segura de inundaciones producto de las mareas que se presentan en la zona costera, ya que el proyecto se localiza a 250 metros de distancia del mar, por lo que de este modo se asegura que no exista una vulnerabilidad derivado de las condiciones naturales del sitio.	Se considera que derivado de la construcción y operación de los lotes habitacionales, no se tenga una afectación directa para este recurso ya que no se pretende hacer uso del mismo de manera intensiva y cuerpo de agua más cercana es el mar, mismo que se ubica a 250 metros en línea recta, distancia suficiente para asegurar su calidad. Para la hidrología subterránea si bien se considera que en el Acuífero 2636 San Jose de Guaymas, no existe una disponibilidad para otorgar nuevas concesiones, la naturaleza del presente proyecto no contempla en ninguna de sus etapas el uso de agua, por lo que no pone en riesgo la disponibilidad del acuífero. El único evento que en algún momento pudiera vulnerar este recurso, es el caso de presentarse un derrame de combustible o lubricantes de los vehículos afectando su calidad en caso de presentarse una lluvia que arrastrara el material, por lo que la empresa contara con un procedimiento de actuación, así como de materiales de absorción en el sitio.





MEDIO AMBIENTE

SECRETARÍA DE MEDIO AMBIENTE Y RECURSOS NATURALES

DELEGACIÓN FEDERAL DE SEMARNAT EN EL ESTADO DE SONORA Subdelegación de Gestión

OFICIO: DS-SG-UGA-0264/07/2021
Bitacora: 26/MP-0050/02/21

Clave de Proyecto: 26SO2021UD013

Hermosillo, Sonora a 02 de Julio del 2021

MEDIO BIÓTICO

ESTADO	PRESIÓN
Para el Área de Estudio en tema de flora, la mayor parte de la superficie se encuentra con el tipo de vegetación clasificado como Matorral Sarcocaula (88.95%), en menor porcentaje el Mezquital Xerófilo (9.82%) seguido por la vegetación de Dunas Costeras (1.24%). Como se menciona, la vegetación presente en el sitio mantiene algún grado de perturbación por las actividades urbanas que se realizan en la zona por lo que de acuerdo al análisis de diversidad realizado el Área de Estudio obtuvo un índice de diversidad NORMAL (2.48), mientras que el Área del Proyecto obtuvo un índice de diversidad BAJO (1.97). En el estudio de vida silvestre se tuvo un registro de una especie vegetal amenazada (Guayacán), en el caso de la fauna silvestre se registró una especie Amenazada (Cachora arenera) y 3 especies amenazadas (monstruo de gila, tortuga del desierto y coralillo).	Para este rubro en específico se espera una presión derivado de las actividades de desmonte y despalle del terreno en la preparación del sitio, en donde se contempla el retiro de vegetación de una superficie de 2.232393 ha lo cual implicará la pérdida de la cobertura vegetal y para el caso de la fauna la pérdida de las condiciones del hábitat. Si bien se tienen identificadas dichas presiones, es importante mencionar que durante las actividades de desmonte se contará con un plan de rescate de flora y fauna, con la cual se pretende devolver al sitio condiciones similares a las originales para la creación de servicios ambientales. Por lo tanto, se concluye, que derivado del Cambio de Uso de Suelo que se pretende realizar en el sitio, este no pone en riesgo la fragilidad de los ecosistemas, al no encontrarse especies que sean únicas o representativas de la zona, además de que el sitio como se menciona, cuenta con vegetación perturbada derivado de las actividades urbanas que se realizan en la zona.

De lo expuesto en el presente capítulo se desprende que no se detectó alguna problemática ambiental que ponga en riesgo la ejecución del Proyecto o que en su caso incrementara alguna problemática ya existente en el área de influencia del mismo, además de que se estará considerando acciones de manera preventiva, para los posibles impactos ambientales que se pudieran generar, sin que se llegue a considerar como una posible problemática ambiental tanto para la zona costera como el área urbana."

VII. Que se manifiesta que el proyecto "**Departamentos Playa Blanca**" en el área donde se ubica el proyecto no es considerada con cualidades estéticas únicas o excepcionales, dado que no existen características paisajistas o con otra cualidad estética que lo conviertan en un lugar excepcional, señalando que el sitio se encuentra impactado. Asimismo, es de resaltar que el sitio no se encuentra dentro de ningún Área Natural Protegida (ANP) Federal, Estatal o Municipal.

VIII. Que de acuerdo a lo manifestado por la empresa **GHDC URBANIZACIONES, S.A. DE C.V.** en el estudio de impacto ambiental del proyecto "**Departamentos Playa Blanca**" por las condiciones del terreno se reporta la presencia de especies de flora y fauna con estatus de protección, dentro de la superficie del mismo de acuerdo al listado de la Norma Oficial Mexicana **NOM-059-SEMARNAT-2010**; por lo que durante las actividades del proyecto, aquellas especies presentes en el área, que se encuentren listadas dentro de la Norma antes mencionada, serán ahuyentadas, rescatadas y reubicadas. Se tiene la presencia de las siguientes especies vegetales en el área del proyecto:

Blvd. Paseo del Río Sonora y Galeana S/N, Centro de Gobierno, Edificio Hermosillo, 2do Nivel,
Proyecto Río Sonora, C.P. 83270, Teléfono: (662) 2592702, www.gob.mx/semarnat





MEDIO AMBIENTE

SECRETARÍA DE MEDIO AMBIENTE Y RECURSOS NATURALES

DELEGACIÓN FEDERAL DE SEMARNAT EN EL ESTADO DE SONORA Subdelegación de Gestión

OFICIO: DS-SG-UGA-0264/07/2021
Bitacora: 26/MP-0050/02/21

Clave de Proyecto: 26SO2021UD013

Hermosillo, Sonora a 02 de Julio del 2021

ESPECIE	NOMBRE CIENTÍFICO	NOMBRE COMUN	FAMILIA	FORMA DE VIDA
1	<i>Atamisquea emarginata</i>	Jubaivena	Capparaceae	Arbusto
2	<i>Bebbia juncea</i>	Hierba del venado	Compositae	Arbusto
3	<i>Cenchrus ciliaris</i>	Zacate buffel	Poaceae	Arbusto
4	<i>Cordia parviflora</i>	Vara prieta	Boraginaceae	Arbusto
5	<i>Fouquieria macdougalii</i>	Palo Adán	Fouquieriaceae	Arbusto
6	<i>Jatropha cinerea</i>	Lomboy	Euphorbiaceae	Pasto
7	<i>Lycium fremontii</i>	Saliciso	Solanaceae	Arbusto
8	<i>Maytenus phyllanthoides</i>	Mangle dulce	Celastraceae	Arbusto
9	<i>Opuntia fulgida</i>	Choya	Cactaceae	Arbusto
10	<i>Opuntia thurberi</i>	Choya tasajo	Cactaceae	Arbusto
11	<i>Prosopis glandulosa</i>	Mezquite	Leguminosae	Arbusto
12	<i>Rathbunia alamosensis</i>	Pitahaya agria	Cactaceae	Árbol
13	<i>Ruellia californica</i>	Rama parda	Acanthaceae	Arbusto
14	<i>Simmondsia chinensis</i>	Jojoba	Buxaceae	Cactácea

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

X. Que con respecto a los impactos al ambiente que ocasionara el proyecto **"Departamentos Playa Blanca"** manifiesta lo siguiente:

"ATMOSFERA"

Derivado del desarrollo de cada una de las actividades que componen las etapas del presente proyecto denominado **"Departamentos Playa Blanca"**, se identificó la generación únicamente de Impactos Adversos Poco Significativos, por lo que es de importancia destacar que en ninguna de las etapas se espera la generación de impactos Significativos para este rubro.

Los impactos identificados se generarán principalmente de la etapa de preparación del sitio y construcción por actividades tales como; desmonte, despalme, construcción de lotes residenciales y construcción de viabilidades, etc. Los impactos que se generaran se consideran que son puntuales dentro del área de estudio, controlables y completamente reversibles. Ahora bien, como se menciona derivado de las actividades de desarrollo del presente Proyecto se espera la generación de impactos adversos poco significativos:

Generación de Polvos:

Durante las diversas actividades que conlleva el desarrollo del presente proyecto, se espera la liberación de Partículas Sólidas (PST) ya sea derivado del paso de los vehículos, la construcción de las diversas obras, o de la manipulación y movimientos de suelo durante el despalme del terreno. Este impacto se considera reversible, controlable y puntual dentro del área del proyecto.

Generación de Humos/Gases:

Durante todas las etapas que componen al presente proyecto, se considera la generación de humos y gases esto derivado del uso de la maquinaria y vehículos, los cuales producirán





MEDIO AMBIENTE

SECRETARÍA DE MEDIO AMBIENTE Y RECURSOS NATURALES

DELEGACIÓN FEDERAL DE SEMARNAT EN EL ESTADO DE SONORA Subdelegación de Gestión

OFICIO: DS-SG-UGA-0264/07/2021
Bitacora: 26/MP-0050/02/21

Clave de Proyecto: 26SO2021UD013

Hermosillo, Sonora a 02 de Julio del 2021

contaminantes en forma de gases tales como: óxidos de nitrógeno (NOx), monóxido de carbono (CO), dióxido de azufre (SO2) mismos que se prevé estar dentro de norma.

Emisión de Ruido: Actualmente en la zona se genera ruido de manera continua, lo anterior derivado de su ubicación en una zona urbana y al costado de una carretera en donde el paso de los vehículos es constante, por lo que derivado de las actividades constructivas se espera la generación de ruido de forma temporal por lo que una vez concluida la etapa se espera que vuelva a sus condiciones iniciales.

AGUA SUBTERRÁNEA Y SUPERFICIAL

Para el rubro de agua subterránea y superficial, no se identificó la generación de Impactos Adversos Significativos para ninguna de las actividades que se pretende desarrollar en cada una de las etapas que componen el presente proyecto, por lo que a continuación se realiza una descripción de los Impactos Adversos Poco Significativos identificados:

"Modificación de la variación del flujo"

El impacto se encuentra directamente relacionado con las actividades de desmonte durante la etapa de preparación del sitio, la construcción de los lotes residenciales, así como de las vialidades. Por lo cual se implica una variación directa del flujo que corría y daba y desembocaba al mar, cabe aclarar que no se considera en ningún momento la variación de alguna corriente superficial, por lo que el impacto se considera completamente reversible, totalmente controlable y puntual dentro de la zona de estudio.

"Disminución de la recarga"

Este impacto se identifica durante las actividades de desmonte, despalme y la construcción de obras durante las etapas de preparación del sitio y construcción en el mismo. Lo anterior debido a la compactación del suelo. El impacto se considera reversible, controlable y puntual dentro de la zona de estudio.

"Afectación de la calidad del agua"

Se deriva de las actividades de desmonte en la preparación del sitio y de construcción de obras. Lo anterior debido a la manipulación del suelo por lo que se considera que este quedara expuesto a lluvias las cuales podrían arrastrar diversos materiales y afectar la calidad de la misma. También este impacto es considerado como parcialmente reversible, totalmente controlable y puntual dentro de la zona de estudio.

Así mismo se considera que durante la etapa de operación derivado del alojamiento de los visitantes, se espera una afectación a la calidad del agua derivado de las actividades recreativas que las personas realizaran en el sitio. Derivado de las actividades de preparación del sitio y construcción no se espera en ningún momento la afectación directa a este cuerpo de agua.

SUELO

Como se puede apreciar de las conclusiones de la matriz de identificación y valoración de los impactos presentadas en secciones anteriores, el suelo es uno de los rubros en el cual se espera el desarrollo de las mayores afectaciones derivado del desarrollo de las actividades del proyecto, por lo que para este se espera la generación de un único Impacto Adverso Significativo;

"Cambio de la vocación natural del suelo"

Se genera directamente de la actividad de desmonte durante la etapa de preparación del sitio, ya que como se menciona anteriormente se pretende el retiro gradual de la vegetación en una





MEDIO AMBIENTE

SECRETARÍA DE MEDIO AMBIENTE Y RECURSOS NATURALES

DELEGACIÓN FEDERAL DE SEMARNAT EN EL ESTADO DE SONORA Subdelegación de Gestión

OFICIO: DS-SG-UGA-0264/07/2021
Bitacora: 26/MP-0050/02/21

Clave de Proyecto: 26SO2021UD013

Hermosillo, Sonora a 02 de Julio del 2021

superficie de 2.232593 ha para el desarrollo de las obras del proyecto "Departamentos Playa Blanca". Se considera parcialmente reversible, parcialmente controlable y puntual dentro de la zona de estudio.

Así mismo, para este rubro durante las actividades de desmonte, despalde y construcción de obras, se identificó la generación de Impactos Adversos Poco Significativos los cuales están relacionados directamente con la modificación de la filtración natural del suelo, la afectación a su calidad y el aumento en la erosión. Por lo cual en el Capítulo VI del presente documento se proponen medidas de mitigación tales como rescate de suelo fértil, creación de áreas verdes, manejo adecuado de todos los residuos, entre otros, los cuales en conjunto aseguren el buen estado de este rubro, para todas las etapas que componen el presente proyecto. Por lo tanto, se considera que los impactos mencionados anteriormente, son reversibles, totalmente controlables y puntuales dentro del área del proyecto.

PAISAJE

Como se menciona en secciones anteriores, el presente proyecto "Departamentos Playa Blanca" pretende la construcción de lotes residenciales en un área urbanizada de San Carlos en Guaymas, Sonora, por lo que se considera que no existirá una afectación significativa ya que los alrededores son zonas urbanas con construcciones como hoteles y residencias de carácter turístico, por lo tanto no modificara la dinámica actual del paisaje, por lo cual únicamente se considera como un impacto Adverso Poco Significativo la afectación a la fragilidad de los ecosistemas derivado del retiro de la vegetación, en una superficie de 2.232593 ha durante la etapa de preparación del sitio.

FLORA

La flora al igual que el suelo, es uno de los rubros para el cual se identificó una de las mayores afectaciones derivado del desarrollo de las actividades; se espera la generación de un único Impacto Adverso Significativo el cual se desarrollará durante la etapa de preparación del sitio: "Pérdida de la cubierta vegetal"

Se genera directamente de la actividad de desmonte del terreno derivado del derribo de los individuos de especie vegetal, que sustentan la vegetación forestal. El impacto se considera como acumulativo ya que se retirará la vegetación de una superficie de 2.232593 ha de manera gradual, estas se sumarán a las superficies del área urbanizada de la zona.

Es importante considerar que el desmonte que se llevara a cabo en las áreas del Proyecto, se realizara con un plan de rescate de flora y fauna de las especies susceptibles que se localicen dentro de la zona en cuestión. Por lo tanto, se asegura la conservación de la vegetación nativa. La actividad de "Rescate de flora y fauna" se considera como un Impacto Benéfico Significativo para este rubro.

Es de importancia mencionar que durante el desmonte del terreno se identificó la generación de Impactos Adversos Poco Significativos, los cuales consisten en la pérdida de condiciones del hábitat, pérdida de densidad y abundancia y afectación de especies protegidas. Como se menciona el desmonte se realizará de manera gradual aplicando un programa de rescate, por lo que estos impactos se consideraron como parcialmente reversibles y controlables, así como puntuales dentro de la zona de estudio.





MEDIO AMBIENTE

SECRETARÍA DE MEDIO AMBIENTE Y RECURSOS NATURALES

DELEGACIÓN FEDERAL DE SEMARNAT EN EL ESTADO DE SONORA Subdelegación de Gestión

OFICIO: DS-SG-UGA-0264/07/2021
Bitacora: 26/MP-0050/02/21

Clave de Proyecto: 26SO2021UD013

Hermosillo, Sonora a 02 de Julio del 2021

FAUNA

Como se menciona en secciones anteriores, la flora del sitio del proyecto se encuentra perturbada y así mismo al encontrarse en una zona completamente urbanizada y al costado de una carretera, se tiene poca presencia de especies de fauna silvestre, normalmente la fauna se desplaza hacia la playa o en su caso a zonas aledañas las cuales mantienen una vegetación con mejor distribución y condiciones, en busca de sitios de anidación, así como fuentes de alimento. Por lo tanto, se considera que derivado de las actividades de desmonte y despálme del terreno se eliminarán las condiciones del hábitat y se afectará la distribución y abundancia de las especies en el sitio, si bien se tiene este efecto, es de importancia mencionar que la región en general mantiene una buena distribución de la flora silvestre en grandes extensiones de terreno, las cuales guardan las mismas propiedades que mantenía la vegetación que se encuentra en la superficie seleccionada para el desarrollo del Proyecto, por lo que se espera el desplazamiento de las especies a estas zonas. Durante las actividades de desmonte se considerará el ahuyentamiento previo y el rescate de especies de lento desplazamiento a superficies donde puedan desarrollar hábitats bajo las mismas condiciones, esto en caso de encontrarse alguna especie en el sitio. Por lo tanto, este impacto se considera parcialmente reversible pero totalmente controlable y puntual dentro del área del proyecto.

XI. En cuanto a las medidas preventivas y de mitigación de los impactos ambientales que fueran detectados en el capítulo V, y que fueron incluidos en el capítulo VI de la manifestación de Impacto Ambiental presentada, se medidas encaminadas a prevenir, mitigar o compensar los impactos ambientales identificados como adversos significativos y adversos poco significativos, describiéndose estas por rubros ambientales que componen los factores bióticos y abióticos y por etapa del proyecto, las cuales se presentan a continuación:

Las medidas que a continuación se describen, se encuentran clasificadas por rubros ambientales (Factores Bióticos y Abióticos). Así mismo las medidas se describirán por etapa de proceso en las cuales serán aplicadas, para de esta forma obtener una visión global de su distribución en el desarrollo del presente documento.

ATMÓSFERA.

ETAPA	MEDIDAS ESPECIFICAS
Preparación del sitio	Se transitará solo por caminos existentes
	Se prohíbe el uso del fuego para el control de residuos, evitando la generación de gases y humos a la atmósfera.
	El desmonte y despálme se realizará únicamente en un horario diurno para no afectar por la generación de ruido a los alrededores
	En el caso de que los camiones que trasladen material despalmado, suelo, materiales de construcción, y similares, que crucen por áreas con asentamientos humanos deben ser cubiertos con una lona para evitar dispersión de emisiones fugitivas
Construcción	El equipo y maquinaria se sujetarán a un mantenimiento periódico

Blvd. Paseo del Río Sonora y Galeana S/N, Centro de Gobierno, Edificio Hermosillo, 2do Nivel,
Proyecto Río Sonora, C.P. 83270, Teléfono: (662) 2592702, www.gob.mx/semarnat





MEDIO AMBIENTE

SECRETARÍA DE MEDIO AMBIENTE Y RECURSOS NATURALES

DELEGACIÓN FEDERAL DE SEMARNAT EN EL ESTADO DE SONORA Subdelegación de Gestión

OFICIO: DS-SG-UGA-0264/07/2021
Bitacora: 26/MP-0050/02/21

Clave de Proyecto: 26SO2021UD013

Hermosillo, Sonora a 02 de Julio del 2021

	<i>de acuerdo a las especificaciones técnicas del mismo</i>
	<i>Se transitará solo por accesos autorizados para el proyecto y los ya existentes.</i>

AGUA SUBTERRÁNEA Y SUPERFICIAL.

ETAPA	MEDIDAS ESPECIFICAS
Preparación del sitio	<i>Se delimitará el área del proyecto con la finalidad de evitar que los cortes y remoción de suelo, se prolonguen hacia áreas no solicitadas, evitando así, que los impactos sobre el agua sean aún mayores.</i>
	<i>Solo se removerá vegetación en el área destinada al proyecto, evitando ampliar el área de desmonte, lo que por ende incrementaría los escurrimientos superficiales.</i>
	<i>Se evitará utilizar herbicidas como método de deshierbe, con la finalidad de evitar que dichas sustancias contaminen los cuerpos de agua presentes en la zona del proyecto, así como en zonas aledañas cubiertas por vegetación forestal.</i>
	<i>Se dotará a los trabajadores de letrinas o baños portátiles, mismos que estarán distribuidos a través del área del proyecto.</i>
Construcción	<i>Se evitará amontonar suelo o material vegetal sobre drenajes naturales.</i>
	<i>No se obstaculizarán drenajes durante las maniobras o procesos de construcción.</i>
	<i>Se realizará la construcción de las obras de drenaje más adecuadas, para asegurarse de que, al realizar el desmonte y la construcción de obras mencionadas, no se vea interrumpido el cauce de los escurrimientos que inciden en los polígonos solicitados.</i>
Operación	<i>Se instalarán letreros alusivos al cuidado del medio ambiente natural, tales como el cuidado del agua, no dejar basura en zonas costeras y el cuidado de la vegetación.</i>

SUELO

ETAPA	MEDIDAS ESPECIFICAS
Preparación del sitio	<i>Se delimitará el área del proyecto con la finalidad de evitar que la remoción de la vegetación y de suelo, se prolonguen hacia áreas no solicitadas.</i>
	<i>Solo se removerá vegetación en el área destinada al proyecto, por lo cual se pretende preservar en su estado natural el suelo ubicado en los alrededores, el cual es considerado de buena calidad.</i>
	<i>Se evitará utilizar herbicidas como método de deshierbe, con la finalidad de evitar que dichas sustancias contaminen el suelo del área del proyecto, así como el suelo de las zonas aledañas cubiertas por vegetación forestal.</i>

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, www.gob.mx/semarnat





MEDIO AMBIENTE

SECRETARÍA DE MEDIO AMBIENTE Y RECURSOS NATURALES

DELEGACIÓN FEDERAL DE SEMARNAT EN EL ESTADO DE SONORA Subdelegación de Gestión

OFICIO: DS-SG-UGA-0264/07/2021
Bitacora: 26/MP-0050/02/21

Clave de Proyecto: 26SO2021UD013

Hermosillo, Sonora a 02 de Julio del 2021

	<i>Se realizarán las actividades de desmonte fuera de la época de lluvias, reduciendo el riesgo de erosión hídrica derivado de la disminución de cobertura vegetal.</i>
Construcción	<i>Durante estas actividades se realizará el riego de las superficies (principalmente de accesos) para disminuir la erosión del suelo derivado del paso de vehículos.</i>
	<i>El desmonte del área se realizará conforme al avance de las actividades de construcción y por ningún motivo de manera inmediata, a fin de mantener protegido el suelo.</i>
	<i>Se dará un adecuado manejo a los residuos generados.</i>
	<i>Los eventos de derrames serán atendidos inmediatamente. Se contará con un procedimiento de limpieza de derrames, el cual incluirá el responsable de acciones, equipos disponibles y documentación de control y seguimiento de eventos. En caso de derrames con hidrocarburos, el suelo será manejado como residuo peligroso.</i>
	<i>El suelo fértil que será removido durante el desmonte, deberá ser almacenado en un lugar adecuado, para posteriormente ser utilizado en las actividades de reubicación de especies</i>
Operación	<i>Se instalarán letreros alusivos al cuidado del medio ambiente natural, tales como el cuidado del agua, no dejar basura en zonas costeras y el cuidado de la vegetación.</i>

PAISAJE

ETAPA	MEDIDAS ESPECIFICAS
Preparación del sitio Construcción	<i>La remoción de la vegetación se realizará únicamente en los lugares que sean necesarios, se llevará a cabo el proceso de delimitación de áreas del Proyecto; lo cual asegura el no dañar a la flora nativa de manera innecesaria.</i>
	<i>Toda la flora aledaña al Proyecto se conservará sin hacer ningún tipo de intervenciones para conservar la calidad paisajística de la zona.</i>
	<i>Se tendrá cuidado de no rebasar los límites del polígono autorizado para no exceder la superficie que se solicita para autorización y con esto afectar de manera excesiva la topografía del sitio.</i>

FLORA

ETAPA	MEDIDAS ESPECIFICAS
Preparación del sitio Construcción	<i>Se delimitará el área del proyecto con la finalidad de evitar que el desmonte se prolongue hacia áreas no solicitadas.</i>
	<i>Solo se removerá vegetación en el área destinada al proyecto</i>
	<i>El desmonte del área se realizará mediante medios mecánicos y usando la técnica de derribo direccional, evitando así causar un impacto</i>

Blvd. Paseo del Río Sonora y Galeana S/N, Centro de Gobierno, Edificio Hermosillo, 2do Nivel,
Proyecto Río Sonora, C.P. 83270, Teléfono: (662) 2592702, www.gob.mx/semarnat





MEDIO AMBIENTE

SECRETARÍA DE MEDIO AMBIENTE Y RECURSOS NATURALES

DELEGACIÓN FEDERAL DE SEMARNAT EN EL ESTADO DE SONORA Subdelegación de Gestión

OFICIO: DS-SG-UGA-0264/07/2021
Bitacora: 26/MP-0050/02/21

Clave de Proyecto: 26SO2021UD013

Hermosillo, Sonora a 02 de Julio del 2021

	<i>significativo sobre el suelo y sobre la vegetación residual de las áreas forestales aledañas.</i> <i>Se evitará utilizar herbicidas como método de deshierbe, con la finalidad de evitar que dichas sustancias contaminen la vegetación forestal de zonas aledañas.</i> <i>La extracción de las materias primas forestales derivadas del desmonte, se realizará mediante carriles de arrime trazados de manera perpendicular a la pendiente y cuya trayectoria no afecte a la flora presente en zonas aledañas no solicitadas.</i> <i>Se operará un programa de rescate y reubicación flora en el cual se determinarán las especies y números de individuos a rescatarse, conforme la determinación de un profesional en la materia.</i> <i>Los recursos forestales del desmonte que no sean aprovechados, como troncos, ramas, serán troceados y clocados en el terreno aledaño para que se integre al suelo. El suelo orgánico será utilizado en las áreas verdes para mejorar el suelo.</i> <i>Se operará un programa de mantenimiento y seguimiento de especies rescatadas con el fin de garantizar la supervivencia de los individuos. Aquellas especies que tengan supervivencias por debajo de lo aceptable serán restituidas con plantas producidas y adquiridas de un vivero.</i> <i>Se evitará en lo posible derramar aceites, grasas, solventes, combustibles, etcétera; en las áreas cubiertas por vegetación forestal aledañas a la zona de afectación, para tal fin, se establecerá un área específica donde se llevará a cabo el mantenimiento de los automotores utilizados para el desarrollo del proyecto.</i>
Operación	<i>Se instalarán letreros alusivos al cuidado del medio ambiente natural, tales como el cuidado del agua, no dejar basura en zonas costeras y el cuidado de la vegetación.</i>

FAUNA

ETAPA	MEDIDAS ESPECIFICAS
Preparación del sitio	<i>Fuera del área propuesta no se realizará remoción de la vegetación, ya que es fuente de alimentación y refugio de fauna silvestre.</i>
	<i>No se deberán aplicar sustancias tóxicas y/o fuego que pudieran afectar a la flora y fauna silvestre.</i>
	<i>La caza, captura, colecta y comercialización de fauna silvestre no se permitirá en el predio.</i>
	<i>Se implementará un programa general de ahuyentamiento de fauna silvestre y programas de rescate y reubicación de las especies detectadas y enlistadas en la NOM-059-SEMARNAT-2010.</i>
	<i>Todas las actividades iniciaran una vez se confirme que no existe fauna en la superficie, esto con el objetivo de asegurar su supervivencia. Lo anterior</i>

Blvd. Paseo del Río Sonora y Galeana S/N, Centro de Gobierno, Edificio Hermosillo, 2do Nivel,
Proyecto Río Sonora, C.P. 83270, Teléfono: (662) 2592702, www.gob.mx/semarnat





MEDIO AMBIENTE

SECRETARÍA DE MEDIO AMBIENTE Y RECURSOS NATURALES

DELEGACIÓN FEDERAL DE SEMARNAT EN EL ESTADO DE SONORA Subdelegación de Gestión

OFICIO: DS-SG-UGA-0264/07/2021
Bitacora: 26/MP-0050/02/21

Clave de Proyecto: 26SO2021UD013

Hermosillo, Sonora a 02 de Julio del 2021

	<i>se realizará ahuyentando a la fauna y en caso de encontrar especies de lento desplazamiento estas serán reubicadas, de acuerdo al programa que se desarrollará para estas actividades.</i>
	<i>Los trabajos de despalme y desmonte se realizarán en forma unidireccional para facilitar el escape de la vida silvestre.</i>

XII. Que como resultado del análisis y la evaluación de la Manifestación de impacto Ambiental del proyecto **"Departamentos Playa Blanca"**, y las medidas de mitigación propuestas, se concluye que es factible su autorización, siempre y cuando se sujete al cumplimiento de las medidas de mitigación propuestas en el Capítulo VI de la manifestación de impacto ambiental presentado, así como al cumplimiento de los términos del presente oficio resolutivo, lo anterior con el objeto de mitigar los posibles impactos ambientales que pudieran ser ocasionados durante el desarrollo del proyecto en sus diferentes etapas, sobre los componentes ambientales del lugar.

Que como resultado del análisis y la evaluación de la documentación del proyecto **"Departamentos Playa Blanca"**, se concluye que es factible su autorización, en los términos manifestados en el estudio de impacto ambiental modalidad particular siempre y cuando se sujete al cumplimiento de las medidas de mitigación propuestas en la manifestación de impacto ambiental presentada, así como en la resolución que se emita en materia forestal por el cambio de uso del suelo de terrenos forestales, y que la empresa deberá gestionar y obtener de manera previa a la ejecución de las obras.

Con base en lo expuesto y con fundamento en los artículos 8º, párrafo segundo, de la Constitución Política de los Estados Unidos Mexicanos; 32 Bis, fracción XI de la Ley Orgánica de la 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; 5º incisos Q e inciso O, fracción I), 44, 45 fracción I, 48, 49 Reglamento en Materia de Evaluación del Impacto Ambiental publicado en el Diario Oficial de la Federación el 30 de Mayo del 2000; 37, 38 y 40 fracción X inciso c) del Reglamento Interior de la Secretaría de Medio Ambiente y Recursos Naturales, de la publicada en el Diario Oficial de la Federación el 26 de noviembre del 2012; esta Delegación Federal resuelve que el proyecto de referencia **ES PROCEDENTE** por lo que ha resuelto **AUTORIZAR EN MATERIA DE EVALUACIÓN DEL IMPACTO AMBIENTAL DE MANERA CONDICIONADA**, quedando sujeto a los siguientes

TERMINOS:

PRIMERO.- Se autoriza en materia de Evaluación de Impacto Ambiental a la empresa **GHDC Urbanizaciones, S.A. de C.V.**, para desarrollar el proyecto **"Departamentos Playa Blanca"**, pretende la construcción y operación de lotes habitacionales los cuales contarán con áreas verdes y recreativas, comerciales, así como de accesos vialidades y estacionamiento, por lo que se pretende ofrecer a los turistas una alternativa para su estadía en la zona. El proyecto "Departamentos Playa Blanca" está conformado de 8 obras consistentes en: Lotes Habitacionales (1.431752 ha), Áreas comerciales (0.016 ha), Área recreativa (0.15808 ha), Área verde (0.166028 ha),

Blvd. Paseo del Río Sonora y Galeana S/N, Centro de Gobierno, Edificio Hermosillo, 2do Nivel,
Proyecto Río Sonora, C.P. 83270, Teléfono: (662) 2592702, www.gob.mx/semarnat





MEDIO AMBIENTE

SECRETARÍA DE MEDIO AMBIENTE Y RECURSOS NATURALES

DELEGACIÓN FEDERAL DE SEMARNAT EN EL ESTADO DE SONORA Subdelegación de Gestión

OFICIO: DS-SG-UGA-0264/07/2021
Bitacora: 26/MP-0050/02/21

Clave de Proyecto: 26SO2021UD013

Hermosillo, Sonora a 02 de Julio del 2021

Banquetas (0.16385 ha), Estacionamientos (0.04366 Ha), Acceso (0.0072 ha) y Vialidades (0.279726 ha), siendo una superficie total de 2.232259 has, ubicada en el Polígono "Fracción A" de la Comisaria San Carlos Nuevo Guaymas, Municipio de Guaymas, Sonora, siendo promovido por la empresa **GHDC URBANIZACIONES, S.A. DE C.V.**

Coordenadas geográficas del proyecto "Departamentos Playa Blanca":

VÉRTICES	COORDENADAS UTM		COORDENADAS GEOGRÁFICAS	
	X	Y	N	W
1	489762	3093820	27°58'09.93''	111°06'14.78''
2	489844	3093792	27°58'09.02''	111°06'11.77''
3	489752	3093548	27°58'01.07''	111°06'15.12''
4	489672	3093582	27°58'02.18''	111°06'18.11''

El predio es de una superficie total de 23,325.93 m²

Las obras que se realizarán en el predio se consideran como permanentes, por lo que a continuación se desglosa su distribución:

OBRAS	SUPERFICIE (M ²)
Lotes habitacionales	14,317.52
Áreas comerciales	160.00
Área Recreativa	1,251.42
Área Verde	1,660.28
Banquetas	1,630.85
Estacionamientos	436.60
Acceso	72.00
Vialidades	2,797.26
TOTAL	22,325.93

La vida útil del proyecto se estimó será de 100 años, dentro de este periodo se desarrollarán las etapas de preparación del sitio y obras inmersas como construcción en los años 1 al 4. La operación y mantenimiento, a partir del año 4 al 100.

La etapa de preparación del sitio se desarrollará en un periodo de máximo de 12 meses, en el cual a la par iniciaran las actividades de construcción las cuales se contempla su desarrollo en un periodo de 3 años en total. Las actividades contempladas en el cronograma se explican a continuación:

Etapas preparación del Sitio:

A. Trazo y delimitación de obras

Por medio de un levantamiento topográfico se ubicará físicamente en el terreno la ubicación exacta de cada obra. Esta actividad tendrá como finalidad delimitar el área que haya sido autorizada en materia de impacto ambiental (IA) y cambio de uso de suelo de terrenos forestales (CUSTF), haciendo una distinción clara de la superficie que ocupará cada obra. Para la delimitación del área autorizadas podrán utilizar estacas, banderines, aerosol y/o flaggin según convenga. El marcaje de las distintas obras será en sus vértices, así como el levantamiento





MEDIO AMBIENTE

SECRETARÍA DE MEDIO AMBIENTE Y RECURSOS NATURALES

DELEGACIÓN FEDERAL DE SEMARNAT EN EL ESTADO DE SONORA Subdelegación de Gestión

OFICIO: DS-SG-UGA-0264/07/2021
Bitacora: 26/MP-0050/02/21

Clave de Proyecto: 26SO2021UD013

Hermosillo, Sonora a 02 de Julio del 2021

georreferenciado para futuras actividades en las etapas posteriores. Para el caso de los accesos se delimitarán con estacas o banderines de manera correspondiente al ancho del acceso.

B. Recate de Flora y Fauna.

Se realizarán recorridos previos al desmonte con la finalidad de ahuyentar la fauna que pueda encontrarse en el área de afectación y zonas aledañas, tratando de asegurar el desplazamiento de los individuos a áreas que no serán afectadas. De igual manera se realizará el rescate de aquellas especies que no se hayan desplazado por medio del ahuyentamiento, haciendo énfasis en aquellas que se puedan encontrar en madrigueras y nidos, asimismo en las especies que se encuentran en protección de acuerdo a la NOM-059-SEMARNAT-2010. Las especies que sean rescatadas serán reubicadas en zonas aledañas que presenten características similares a las del lugar donde fueron encontradas. Una vez conocida el área que será afectada por la remoción de la vegetación, deberá efectuarse un rescate de aquellas especies de flora detectadas en algún estatus de riesgo o que son de lento crecimiento como es el caso de las cactáceas. Los ejemplares de no más de 1.0 m de altura serán retirados con todo y raíz y llevados a un sombreadero/vivero o lugar de acopio de especies, mientras se define el lugar al que serán trasplantados. En cuanto a los ejemplares más grandes se retirarán segmentos de la planta para intentar una reproducción vegetativa o se colectarán semillas y frutos para su posterior germinación. Se implementarán los programas de rescate y reubicación de flora, así como de fauna silvestre los cuales se presentan en la carpeta de anexos del presente documento.

C. Desmonte.

El desmonte consiste en el corte de la vegetación arbórea y arbustiva sin retirar suelo y materia orgánica contenida en él. Se utilizará la técnica de derribo direccional la cual es la más adecuada para evitar daños a la vegetación aledaña. Consiste específicamente en lo siguiente:

Derribo de arbolado. Consiste en realizar la tumba de los individuos. Es importante mencionar que se realizará mediante medios mecánicos, usando la técnica de derribo direccional. Esto asegurará que no se afecte cauce superficial alguno al lograr que ningún individuo derribado infiera con el cauce de dichos escurrimientos, no se afecte la vegetación residual presente en áreas forestales aledañas y no se afecte el suelo del área del proyecto.

Desmonte de arbustos y hierbas. Dentro del área destinada para el desmonte existen lugares donde es posible la circulación de maquinaria pesada para ayudar en las labores del desmonte, dentro de esta área existen caminos ya establecidos que se aprovecharán para el desmonte por métodos mecánicos. Tales medios consisten en la utilización de tractores bulldozer con cuchilla frontal para el derribo de arbustos y hierbas, dichos tractores están equipados con ganchos o ripes en su parte posterior para remover las raíces, otra alternativa es la utilización de cadenas pesadas para barrer la maleza y arbustos más pequeños. Estas maniobras son realizadas por el operador del tractor y dos ayudantes que se ocupan de cortar las ramas molestas para el tractorista, y que se adhiere a la coraza protectora del radiador o alrededor de los rodillos.

D. Despálme

Actividad entendida como la remoción de la capa de tierra vegetal (orgánica), contenida dentro del polígono del trazo del camino, lo que implica la remoción de unos 15 a 30 cm de suelo, el cual será depositado en las áreas destinadas a reubicación. Una vez retirada la mayor





MEDIO AMBIENTE

SECRETARÍA DE MEDIO AMBIENTE Y RECURSOS NATURALES

DELEGACIÓN FEDERAL DE SEMARNAT EN EL ESTADO DE SONORA Subdelegación de Gestión

OFICIO: DS-SG-UGA-0264/07/2021
Bitacora: 26/MP-0050/02/21

Clave de Proyecto: 26SO2021UD013

Hermosillo, Sonora a 02 de Julio del 2021

parte de la vegetación leñosa del sitio, se procede al despalme, para este fin el mismo tractor efectúa una segunda pasada, en la cual extrae las raíces y materia orgánica del suelo, dejando así el lugar listo para los cortes y rellenos de material. Estas operaciones se hacen a baja velocidad. El despalme se realiza, para evitar la mezcla del material de construcción de los terraplenes o terracerías con material orgánica o con depósitos de material no utilizable.

La importancia de la compactación del suelo en el proyecto estriba en el aumento de la resistencia y disminución de la capacidad de deformación que se obtiene al someter el suelo a técnicas convenientes, que aumentan el peso específico seco, disminuyendo sus vacíos. En general, dentro de la etapa de preparación del terreno se utilizarán palas, picos, machetes, motosierras, tractores tipo oruga, cargadores frontales, vibro compactadoras, camiones y pipas de agua.

Etapa de Construcción.

A. Construcción de Residencias

Plataformas en lotes

Después de efectuado el despalme (la capa superficial del terreno natural se escarifica en un espesor de 20 cm), se homogenizará con la humedad óptima y se compactará al 95% mínimo con respecto a la Proctor con el material producto de la excavación, creándose plataforma para los 40 lotes habitacionales, área común y lotes comerciales.

B. Instalación de red hidráulica y eléctrica

Red hidráulica y Sanitaria

Previo a la pavimentación se realizarán todos los trabajos relacionados con los sistemas de agua potable y drenaje, incluyendo los rellenos compactados.

Red Eléctrica

La instalación de la infraestructura eléctrica incluye red eléctrica secundaria y de alumbrado público.

El sistema de alumbrado público será subterráneo e independiente de la red de distribución eléctrica y será del tipo ahorrador de energía. El alumbrado público se alimentará de la red general de distribución. Se instalará murete de medición con control de fotocelda y contactor magnético con protección de interruptor térmico de dos polos 30 AMPS alojado en gabinete nema 3R. Se usará cable de cobre forrado 600 V Cal. 10 y 12 AWG en ramales, Cal. 6 y 8 AWG como alimentadores principales y aterrizados en cada poste. Se utilizarán registros subterráneos de 0.40 x 0.40 x 0.30 con tapas de concreto prefabricado para alojar cable de alumbrado. El circuito de alumbrado será a lo largo de las aceras entre la banqueta y la guarnición, el cableado de alumbrado quedará alojado en poliducto naranja reforzado y enterrado a 0.50 m. En los cruces de calle y jardines el circuito quedará embebido en concreto pobre, los valores de densidad de potencia eléctrica de alumbrado (DPEA) están dentro de los permitidos de acuerdo con la NOM-013-ENE-1995.

C. Construcción de viabilidades y áreas comunes

Vialidad interior

Se procederá a la construcción de la terracería de la vialidad, después de efectuado el despalme se homogenizará con la humedad óptima y se compactará al 95% mínimo con





MEDIO AMBIENTE

SECRETARÍA DE MEDIO AMBIENTE Y RECURSOS NATURALES

DELEGACIÓN FEDERAL DE SEMARNAT EN EL ESTADO DE SONORA Subdelegación de Gestión

OFICIO: DS-SG-UGA-0264/07/2021
Bitacora: 26/MP-0050/02/21

Clave de Proyecto: 26SO2021UD013

Hermosillo, Sonora a 02 de Julio del 2021

respecto a la Proctor con el material producto de la excavación Se efectuará la colocación de rasante, siendo ésta la capa de material compuesto primordialmente de arenas y gravas mezcladas bajo una proporción según el diseño previo, este material previamente humectado se extiende sobre el terreno nivelado y compactado denominado (subrasante) dicho material recibe el nombre de "BASE" y su espesor vario de 15 cm a 20 cm el cual también se compacta al 95 % de la prueba proctor y se nivela, ya que este es el paso previo a la colocación de carpeta asfáltica. Una vez aplicado el riego de impregnación, se procede al último paso del proceso que es el de extender la carpeta asfáltica. La cual se compone de arenas y gravas mezcladas con asfalto en hornos especiales, donde el calor los mezcla y homogeniza, de tal manera que queda listo para aplicarlo sobre la base ya impregnada, para ello antes de extenderse o vaciarse, recibe o se aplica un riego de liga para acentuar la unión como su nombre lo dice. La capa de carpeta comúnmente es de 5 cm de espesor, a menos que se especifique otro grosor según diseño del mismo, y se aplica a una temperatura de 80 °C como mínimo. El espesor antes mencionado es compactado con rodillo liso y neumático. Para terminar el proceso se da un barrido para eliminar basura y polvo.

Guarniciones y banquetas. Actividad que consiste en colocar cimbra metálica por lo general, para dar forma a lo que serán las guarniciones, y con ello definir el arroyo de la calle. Las guarniciones por lo general se fabrican con concreto premezclado, de resistencia no menor a los 150 kg/cm² y la forma que llevarán es del tipo "pecho de paloma".

Área común

La construcción del área común contempla un parque recreativo con juegos para niños, alberca, asadores, piñatero, andadores y áreas verdes.

Etapas de operación y mantenimiento.

Una vez concluida la etapa de construcción y se adecuen correctamente las instalaciones se procederá a la venta al público de las residencias.

Por lo tanto, esta etapa únicamente considera el alojamiento de los habitantes dentro del complejo residencial por lo que derivado de su estadía en el sitio se requerirán de diversos servicios que implicarán el mantenimiento del lugar, tales como:

- Suministro de energía eléctrica
- Suministro de agua potable
- Servicio de alcantarillado
- Servicio de recolección de basura
- Limpieza de áreas comunes

Etapas de abandono del sitio (post-operación).

La vida útil del proyecto se considera indefinida, por lo que durante su tiempo de operación se realizaran acciones de inspección y mantenimiento preventivo y/o correctivo para asegurar la continuidad del proyecto. Se considera para efectos del presente documento una vida útil de 100 años. Por lo tanto, NO se considerará una etapa de abandono por parte de la empresa, debido a que las Residencias perduraran indefinidamente.

Blvd. Paseo del Río Sonora y Galeana S/N, Centro de Gobierno, Edificio Hermosillo, 2do Nivel,
Proyecto Río Sonora, C.P. 83270, Teléfono: (662) 2592702, www.gob.mx/semarnat





MEDIO AMBIENTE

SECRETARÍA DE MEDIO AMBIENTE Y RECURSOS NATURALES

DELEGACIÓN FEDERAL DE SEMARNAT EN EL ESTADO DE SONORA Subdelegación de Gestión

OFICIO: DS-SG-UGA-0264/07/2021
Bitacora: 26/MP-0050/02/21

Clave de Proyecto: 26SO2021UD013

Hermosillo, Sonora a 02 de Julio del 2021

SEGUNDO.- La presente autorización tendrá una vigencia de 4 AÑOS para las etapas de preparación del sitio y construcción, la etapa de preparación del sitio se desarrollará en un periodo de máximo de 12 meses, en el cual a la par iniciaran las actividades de construcción las cuales se contempla su desarrollo en un periodo de 3 años en total, para la etapa de operación y mantenimiento se contemplan 96 AÑOS, debido a la naturaleza del proyecto, no se contemplan actividades para el proceso de abandono del sitio del proyecto, tal y como se establece el Programa General de Trabajo presentado por la empresa **GHDC Urbanizaciones, S.A. de C.V.**, dichos plazos estarán vigentes al día siguiente a la notificación de la presente resolución y podrán ser revalidados o prorrogados a juicio de esta Secretaría, siempre y cuando la empresa **GHDC Urbanizaciones, S.A. de C.V.**, solicite por escrito a esta Delegación Federal de la SEMARNAT, con 30 días naturales de antelación a la fecha de su vencimiento.

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

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

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 **GHDC URBANIZACIONES, S.A. DE C.V.** debe hacer del conocimiento de esta Delegación Federal de la SEMARNAT, de manera previa, cualquier eventual modificación o ampliación del proyecto en los términos previstos en el Artículo 28 del Reglamento de la Ley General del Equilibrio Ecológico y la Protección al Ambiente en Materia de Evaluación del Impacto Ambiental, así como cumplir con los requisitos del trámite de homoclave SEMARNAT-04-008 inscrito por esta Secretaría en la Comisión Federal de Mejora Regulatoria, 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 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 única y exclusivamente a los aspectos ambientales de las obras y actividades descritas en el Término Primero para el "Departamentos Playa Blanca". 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,**

Blvd. Paseo del Río Sonora y Galeana S/N, Centro de Gobierno, Edificio Hermosillo, 2do Nivel,
Proyecto Río Sonora, C.P. 83270, Teléfono: (662) 2592702, www.gob.mx/semarnat





MEDIO AMBIENTE

SECRETARÍA DE MEDIO AMBIENTE Y RECURSOS NATURALES

DELEGACIÓN FEDERAL DE SEMARNAT EN EL ESTADO DE SONORA Subdelegación de Gestión

OFICIO: DS-SG-UGA-0264/07/2021
Bitacora: 26/MP-0050/02/21

Clave de Proyecto: 26SO2021UD013

Hermosillo, Sonora a 02 de Julio del 2021

estatales y municipales, ante la eventualidad de que la empresa GHDC URBANIZACIONES, S.A. DE C.V., no pudiera demostrarlo en su oportunidad.

SEXTO.- Las obras y actividades del proyecto “**Departamentos Playa Blanca**” incluyendo las obras asociadas o complementarias promovidas por la empresa **GHDC URBANIZACIONES, S.A. DE C.V.**, serán de conformidad con lo dispuesto en el Artículo 47 primer párrafo del Reglamento de la Ley General del Equilibrio Ecológico y la Protección al Ambiente en Materia de Evaluación del Impacto Ambiental, tanto la construcción, operación, mantenimiento, restauración y abandono de las obras y actividades autorizadas del proyecto, quedando sujetas a la descripción contenida en la Manifestación de Impacto Ambiental modalidad Particular, a los planos del proyecto incluidos de las obras y actividades autorizadas, salvo que se indique lo contrario, así como a lo dispuesto en la presente autorización conforme a las siguientes:

CONDICIONANTES:

I.- GENERALES

La empresa **GHDC URBANIZACIONES, S.A. DE C.V.**, debe:

1.- Cumplir con todas y cada una de las medidas de prevención, protección, control, mitigación y restauración propuestas en el Capítulo VI de la Manifestación de Impacto Ambiental, modalidad Particular presentada ante esta Delegación, para el desarrollo de todas las etapas del proyecto “**Departamentos Playa Blanca**”, así como de las condicionantes establecidas en la presente resolución. La empresa **GHDC URBANIZACIONES, 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, verificar el cumplimiento de las condicionantes.

2.- La empresa no debe iniciar las actividades de remoción de vegetación forestal hasta contar con la autorización por parte de esta Secretaría respecto del Cambio de Uso de Suelo de Terreno Forestal que establece el Reglamento de la Ley General de Desarrollo Forestal Sustentable, considerando el tipo de vegetación existente en el sitio del proyecto y que se requiere desmontar para poder desarrollar el proyecto.

3.- Llevar a cabo los programas propuestos; así como realizar la vinculación con los reportes e informes anuales de cumplimiento de los términos y condicionantes establecidos por SEMARNAT para este proyecto.

4.- La empresa **GHDC URBANIZACIONES, S.A. DE C.V.**, debe dar disposición adecuada a los residuos no peligrosos generados en cualquier etapa del proyecto, así mismo los residuos que por sus propiedades físicas, químicas o biológicas tengan características de peligrosidad, de acuerdo con lo establecido en la Norma Oficial Mexicana **NOM-052-SEMARNAT-2005** tales como aceites, combustibles, filtros, estopas, etc., deben ser manejados según lo previsto por el reglamento de la Ley General para la Prevención y Gestión Integral de Residuos y demás ordenamientos, y ser

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, www.gob.mx/semarnat





MEDIO AMBIENTE

SECRETARÍA DE MEDIO AMBIENTE Y RECURSOS NATURALES

DELEGACIÓN FEDERAL DE SEMARNAT EN EL ESTADO DE SONORA Subdelegación de Gestión

OFICIO: DS-SG-UGA-0264/07/2021
Bitacora: 26/MP-0050/02/21

Clave de Proyecto: 26SO2021UD013

Hermosillo, Sonora a 02 de Julio del 2021

enviados posteriormente para su reciclaje, incineración y/o confinamiento a lugares avalados por esta Secretaría, previa notificación, en los formatos correspondientes.

5.- 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 **GHDC URBANIZACIONES, 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 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.

6.-Informar a esta Secretaria, 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.

7.-Constar con los servicios de letrinas cubriendo las necesidades del personal obrero en las etapas de preparación, construcción, operación, mantenimiento del proyecto **"Departamentos playa Blanca"** evitando la contaminación del suelo.

Queda Prohibido a la empresa **GHDC URBANIZACIONES, S.A. DE C.V. :**

8.-Efectuar el mantenimiento, lavado y/o reparación de la maquinaria y equipo cerca de algún cuerpo de agua (si es el caso) , y del suelo, sin las medidas de protección suficiente, 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 generen en cualquier etapa del proyecto (domesticas, oficina, letrinas, almacén).

La empresa **GHDC URBANIZACIONES, S.A. DE C.V.** debe:

10.-Informar a este Secretaria, 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.

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, www.gob.mx/semarnat





MEDIO AMBIENTE

SECRETARÍA DE MEDIO AMBIENTE Y RECURSOS NATURALES

DELEGACIÓN FEDERAL DE SEMARNAT EN EL ESTADO DE SONORA Subdelegación de Gestión

OFICIO: DS-SG-UGA-0264/07/2021
Bitacora: 26/MP-0050/02/21

Clave de Proyecto: 26SO2021UD013

Hermosillo, Sonora a 02 de Julio del 2021

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 o terrenos colindantes al predio, sin previa autorización.

13.- Instalar depósitos adecuados para el manejo de los residuos sólidos durante la realización del proyecto" **Departamentos Playa Blanca**".

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 **GHDC URBANIZACIONES, S.A. DE C.V.** debe elaborar y presentar en original a la Delegación de la PROFEPA en el Estado, un reporte del **Programa de Vigilancia Ambiental** sobre el cumplimiento de los Términos y Condicionantes que así lo ameriten en forma anual, con excepción de las condicionantes en las que de manera expresa se indique otra calendarización. Los reportes podrán complementarse con anexos fotográficos y/o vídeo, **y enviar copia del documento y del acuse de recibo correspondiente a esta Delegación Federal de la SEMARNAT en el estado de Sonora**, hasta la conclusión del proyecto.

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

Es conveniente señalar que la transferencia de los derechos de la autorización a la que se refiere el párrafo anterior, se acordará única y exclusivamente, en el caso de que el interesado en desarrollar el proyecto, ratifique en nombre propio ante esta Secretaría, la decisión de sujetarse, apegarse y responsabilizarse de los derechos y obligaciones impuestos a la empresa **GHDC URBANIZACIONES, S.A. DE C.V.**, para la realización del proyecto en Materia de Impacto Ambiental.

NOVENO.- Esta resolución se emite sin perjuicio de que la empresa **GHDC Urbanizaciones, S.A. de C.V.**, tramite y, en su caso, obtenga las autorizaciones, concesiones, licencias, permisos y análogos que sean requisito para la realización de las actividades motivo del presente, cuando así

Blvd. Paseo del Río Sonora y Galeana S/N, Centro de Gobierno, Edificio Hermosillo, 2do Nivel,
Proyecto Río Sonora, C.P. 83270, Teléfono: (662) 2592702, www.gob.mx/semarnat





MEDIO AMBIENTE

SECRETARÍA DE MEDIO AMBIENTE Y RECURSOS NATURALES

DELEGACIÓN FEDERAL DE SEMARNAT EN EL ESTADO DE SONORA Subdelegación de Gestión

OFICIO: DS-SG-UGA-0264/07/2021
Bitacora: 26/MP-0050/02/21

Clave de Proyecto: 26SO2021UD013

Hermosillo, Sonora a 02 de Julio del 2021

lo consideren las leyes y los reglamentos que corresponde aplicar a esta Delegación Federal y a otras autoridades Federales, Estatales o Municipales.

Para las etapas de construcción de obras y operación del proyecto **"Departamentos Playa Blanca"**, la empresa **GHDC Urbanizaciones, S.A. de C.V.**, debe gestionar las autorizaciones correspondientes ante la autoridad Estatal y/o Municipal competente.

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

DÉCIMO PRIMERO.- La empresa **GHDC Urbanizaciones, S.A. de C.V.**, es la única responsable de realizar las obras y gestiones necesarias para mitigar, restaurar y controlar todos aquellos impactos ambientales atribuibles a la realización y operación de las obras autorizadas, que no hayan sido considerados en la presente resolución y en la Manifestación de Impacto Ambiental presentada.

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

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

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

DÉCIMO TERCERO.- 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 o revocar la Autorización en Materia de Impacto Ambiental, si estuviera en riesgo el Equilibrio Ecológico o se produjeran afectaciones nocivas imprevistas en el ambiente. La presente resolución ha sido otorgada por esta Unidad Administrativa con base en la dictaminación de la información proporcionada por el solicitante cuyo contenido se presume cierto atendiendo al principio de buena fe, salvo que la autoridad verificadora determine lo contrario.

DÉCIMO 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 y

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, www.gob.mx/semarnat





MEDIO AMBIENTE

SECRETARÍA DE MEDIO AMBIENTE Y RECURSOS NATURALES

DELEGACIÓN FEDERAL DE SEMARNAT EN EL ESTADO DE SONORA Subdelegación de Gestión

OFICIO: DS-SG-UGA-0264/07/2021
Bitacora: 26/MP-0050/02/21

Clave de Proyecto: 26SO2021UD013

Hermosillo, Sonora a 02 de Julio del 2021

condicionantes establecidos en el presente instrumento, así como los ordenamientos aplicables en materia de Impacto Ambiental para ello ejercitarán, 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 otros instrumentos jurídicos vigentes que sean aplicables a la operación y funcionamiento de este tipo de proyecto, así como la presentación de quejas hacia la misma en forma justificada y reiterada o la ocurrencia de eventos que pongan en peligro la vida humana o que ocasionen daños al medio ambiente y a los bienes particulares o nacionales, podrán ser causas suficientes para que la Secretaría de Medio Ambiente y Recursos Naturales imponga a la empresa **GHDC URBANIZACIONES, 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.

DÉCIMO QUINTO.- Notifíquese la presente resolución al interesado por alguno de los medios legales previstos por el artículo 35 y demás relativos y aplicables de la Ley Federal de Procedimiento Administrativo.

ATENTAMENTE

Subdelegado de Planeación y Fomento Sectorial



Lic. Teodoro Raúl Paz Padilla.

Con fundamento en lo dispuesto en el artículo 39, en con concordancia armónica e interpretativa con los artículos 19 y 40, todos del Reglamento Interior de la Secretaría de Medio Ambiente y Recursos Naturales y de conformidad con los artículos 5 fracción XIV y 84 de ese mismo ordenamiento reglamentario, en suplencia por ausencia definitiva del Titular de la Oficina de Representación de la SEMARNAT en el Estado, previa designación, firma el C. Teodoro Raúl Paz Padilla Subdelegado de Planeación y Fomento Sectorial"



¹ 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.

C.c.e.p. Subdelegación de Gestión para la Protección Ambiental y Recursos Naturales.- Edificio.
Unidad de Gestión Ambiental.- Edificio. Expediente técnico de la Empresa.- SGPARN.- Edificio

TRPP/DMVL/JLVV

Blvd. Paseo del Río Sonora y Galeana S/N, Centro de Gobierno, Edificio Hermosillo, 2do Nivel,
Proyecto Río Sonora, C.P. 83270, Teléfono: (662) 2592702, www.gob.mx/semarnat

