

15/10/2021



MEDIO AMBIENTE

SECRETARÍA DE MEDIO AMBIENTE Y RECURSOS NATURALES



DELEGACIÓN FEDERAL DE SEMARNAT EN EL ESTADO DE SONORA
Subdelegación de Gestión para la Protección de los Recursos Naturales

No. de bitácora: 26/MP-0084/02/21
26SO2020TD015

Recibo Oficial + Carta
Miguel Ángel Gallas Galán
Miguel Ángel
19-OCT-2021

OFICIO: DS-SG-UGA-IA-0363/2021

Hermosillo, Sonora a 25 de agosto del 2021.

**INMOBILIARIA MARINA
NUEVO GUAYMAS, S.A. DE C.V.**
C. Ing. Octavio Enrique Llano Alverde
Representante Legal



En referencia a lo dispuesto en la Ley General del Equilibrio Ecológico y la Protección al Ambiente (LGEPA) en su Artículo 28 establece que la evaluación del impacto ambiental es el procedimiento a través del cual la Secretaría de Medio Ambiente y Recursos Naturales (SEMARNAT) dicta las condiciones a que se sujetará la realización de obras y actividades que pueden causar desequilibrio ecológico o rebasar los límites y condiciones establecidos en las disposiciones aplicables para proteger el ambiente y preservar y restaurar los ecosistemas, a fin de evitar o reducir al mínimo sus efectos negativos sobre el ambiente y que en relación a ello quienes pretendan llevar a cabo alguna de las obras y actividades que dicho lineamiento enlista, requerirán previamente la autorización en materia de impacto ambiental de la SEMARNAT y a consecuencia de analizar y evaluar la Manifestación de Impacto Ambiental, modalidad Particular del proyecto **"Fraccionamiento Residencial "Costa Real"**, promovido por la empresa **INMOBILIARIA MARINA NUEVO GUAYMAS, S.A. DE C.V.** en el que se pretende construir un fraccionamiento tipo condominal y comprende 69 lotes habitacionales, áreas verdes y área de equipamiento, los lotes habitacionales están destinados a casas habitacionales de 2 niveles, en cada lote residencial se construirá una casa diferente de acuerdo al gusto del comprador. El proyecto se desarrollará en una superficie de 50,141.665 m² en la zona denominada Los Algodones, en la Sección I de la Parcela 46, en San Carlos Nuevo Guaymas, municipio de Guaymas, estado de Sonora, México y

RESULTANDO:

I Que con fecha 16 de febrero del 2021, se recibió en esta Delegación por parte de la empresa **INMOBILIARIA MARINA NUEVO GUAYMAS, S.A. DE C.V.**, la Manifestación de Impacto Ambiental, Modalidad Particular sector Turístico del proyecto **"Fraccionamiento Residencial "Costa Real"**, para su evaluación 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, y demás instrumentos ambientales aplicables en la materia.

II Que fue publicado el ingreso al procedimiento de evaluación impacto ambiental el proyecto **"Fraccionamiento Residencial "Costa Real"** en la Gaceta Ecológica No. DGIRA/0009/21 publicado el 18 de febrero del 2021, año XX con el objetivo de dar cumplimiento al Artículo 37 del Reglamento de la Ley General del Equilibrio Ecológico y la Protección al Ambiente, en materia de Evaluación del Impacto Ambiental. Así mismo de acuerdo al Art. 41 del reglamento en mención, se publicó en el periódico **Expreso** de Hermosillo, Sonora, de fecha 18 de febrero del 2021, un extracto de la manifestación de impacto ambiental del proyecto citado.

III Que con fecha 26 de noviembre del 2012 se publicó el Reglamento Interior de la Secretaría de Medio Ambiente y Recursos Naturales, el cual en su Artículo 40 fracción IX inciso c), faculta a las Delegaciones en las entidades, para otorgar autorizaciones y las respectivas modificaciones, suspensiones, cancelaciones, revocaciones o extinciones, de conformidad con lo previsto en las disposiciones jurídicas que resulten aplicables, siguiendo los lineamientos internos de carácter técnico y administrativo,

INMOBILIARIA MARINA NUEVO GUAYMAS, S.A. DE C.V.
"Fraccionamiento Residencial "Costa Real"



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

CONSIDERANDO:

I Que se presenta escritura pública mediante la cual se constituye la empresa INMOBILIARIA MARINA NUEVO GUAYMAS, S.A. DE C.V. No. 8,987, Vol. CCLXXXIII de fecha 07 de agosto de 2015, de la cual da fe del Lic. Miguel Arnulfo Salas Mariscal titular de la Notaría Pública No. 10 de la demarcación notarial en Guaymas, Estado de Sonora, así como también contiene, Testimonio Primero de protocolización de acta de asamblea general extraordinaria de socios designándose al C. Octavio Enrique Llano Alverde en su representación legal y con las facultades suficientes para realizar el presente trámite.

II.- Que la empresa INMOBILIARIA MARINA NUEVO GUAYMAS, S.A. DE C.V., manifiesta lo siguiente en cuanto la naturaleza del proyecto:

" El proyecto Fraccionamiento Residencial "Costa Real" será construido en la zona denominada Los Algodones, en la Sección I de la Parcela 46, en San Carlos Nuevo Guaymas, Sonora, ubicada colindante al desarrollo Marina Real y en zona donde existen otros desarrollos inmobiliarios desde hace años, como, Residencial Vista Marina, Condominios Marina Real, Residencial Vista Real, Condominial Playa Blanca, Hotel San Carlos Plaza, entre otros, ubicados con vista al Golfo de California y próximo está el Mirador escénico de San Carlos, por lo tanto, se considera una zona turística, apta para la ejecución del proyecto.

Para la ejecución del proyecto no se considera llevar a cabo desmonte de vegetación de terrenos forestales, ya que el sitio carece de vegetación nativa que se constituya como terreno forestal y no hay hábitat para albergar fauna silvestre.

Por otra parte, mediante oficio No. DGIUE/DPCU/1446-2018, de fecha 11 de julio de 2018, la Dirección de Planeación y Control Urbano del H. Ayuntamiento de Guaymas, Sonora, con fundamento en el Programa de Ordenamiento Territorial de la Zona Conurbada Guaymas-Empalme-San Carlos, determina que de acuerdo a los usos y lineamientos que marca dicho Programa, el predio se encuentra en zona de Turismo Tradicional, sobre una vialidad de internación, presentando condicionantes para el desarrollo y funcionamiento para Habitacional Residencial Turístico, con un coeficiente de ocupación del suelo de 0.60 y un coeficiente de utilización de 1.2 pudiendo construir hasta 2 niveles con una altura de 8.00 metros a partir del nivel de banquetta y un alineamiento de construcción al frente de al menos 4.5 metros y, en base a las facultades que le confieren los artículos 5to. Fracción III de la Ley de Ordenamiento Territorial y Desarrollo Urbano para el Estado de Sonora, extiende Licencia de Uso de Suelo para el desarrollo del proyecto Habitacional Residencial Turístico (ANEXO 4).

El proyecto Fraccionamiento Residencial "Costa Real", será tipo condominal y comprende 69 lotes habitacionales, áreas verdes y área de equipamiento; los lotes habitacionales están destinados a casas habitacionales de 2 niveles, en cada lote residencial se construirá una casa diferente de acuerdo al gusto del comprador.

Cada casa consistirá en sala, comedor, cocina, cuarto de servicio, área de lavandería, un estudio, dos baños y un medio baño, 3 recámaras, terrazas, áreas verdes y cochera para dos carros.

El proyecto se desarrollará en una superficie de 50,141.665 m2... No se requiere de la apertura de caminos de acceso ni calles de comunicación, ya que estos existen colindantes al predio y al tratarse de una zona urbanizada (ANEXO 5) que cuenta con los servicios de agua potable y drenaje proporcionado por el municipio, así como con el servicio de energía eléctrica suministrada por la Comisión Federal de Electricidad; la zona donde se desarrollará el proyecto Fraccionamiento Residencial "Costa Real" se considera impactada por infraestructura de desarrollo inmobiliario turístico y servicios urbanos. En cuanto a la línea costera y mar, estos no serán afectados, ya que las obras se realizarán únicamente dentro del predio. ..."



No. de bitácora: 26/MP-0084/02/21
26SO2020TD015

OFICIO: DS-SG-UGA-IA-0363/2021

Hermosillo, Sonora a 25 de agosto del 2021.

III.- Que acuerdo a lo manifestado por la empresa **INMOBILIARIA MARINA NUEVO GUAYMAS, S.A. DE C.V.** la selección del sitio para el proyecto **"Fraccionamiento Residencial "Costa Real"**, se estableció en base a los siguientes criterios:

- " · La presencia en la zona de influencia inmediata, de desarrollos turísticos habitacionales similares (Vista Marina, Marina Real, Vista Real) y edificios condominales (Condominios Marina Real).
- La existencia de un predio con vista al mar, lo cual es altamente apreciado por los turistas.
- Al ser el sitio un área de topografía semiplana y pendientes ligeras, esto permite que se tenga poco movimiento de tierras.
- No hay presencia de vegetación que se constituya como terreno forestal y tampoco presencia de fauna nativa en el predio.
- Acceso directo al sitio a través del Blvd. Manlio Fabio Beltrones y éste a su vez a la carretera Federal No 15 Hermosillo-Guaymas.
- La presencia de servicios urbanos como agua potable y alcantarillado, energía eléctrica, recolección de residuos, servicio telefónico, vialidad pavimentada, que hacen a la zona comunicada y a los impactos ambientales mínimos y controlables.
- En la zona de San Carlos proyectos como el que se propone desarrollar se encuentran contemplados en el Programa de Ordenamiento Territorial de la Zona Conurbada Guaymas-Empalme- San Carlos (ANEXO 6).
- El contar con Licencia de Uso de Suelo para el desarrollo del proyecto en la Parcela 46, otorgada por la Dirección de Planeación y Control Urbano del H. Ayuntamiento de Guaymas, Sonora (ANEXO 4).
- El contar con factibilidad de suministro de energía eléctrica para el proyecto por parte de la CFE, Oficio No. DB020-3-439/2020, de fecha 16 de septiembre de 2020 (ANEXO 4).
- El contar con factibilidad de suministro de agua potable y alcantarillado para el proyecto por la Comisión Estatal del Agua (CEA), Oficio No. CEA-GYM-ADM-873/16 de fecha 21 de diciembre de 2016. (ANEXO 4).."

IV.- Que en cuanto a las dimensiones del proyecto **"Fraccionamiento Residencial "Costa Real"**, se tiene lo siguiente:

"Superficie total del predio: 50,141.665 m2. El sitio del proyecto no presenta una biodiversidad grande y la cobertura de las especies vegetales en el sitio del proyecto, no se constituye como terreno forestal y se restringe a un área de 780 m2, dentro de los 50,141.665 m² del predio (ANEXO 5 y 7), que representa, el 1.55% de la superficie total del predio. Las únicas especies a afectar son *Prosopis glandulosa* (mezquite) y *Opuntia leptocaulis* (sibiri), no encontrándose en algún estatus de protección, de acuerdo a la NOM-059-SEMARNAT-2010. Algunos de los individuos son susceptibles de ser rescatados y reubicados en las áreas destinadas a áreas verdes dentro del área del proyecto.

V. Que acuerdo a lo manifestado por la empresa **INMOBILIARIA MARINA NUEVO GUAYMAS, S.A. DE C.V.** las colindancias del sitio para el proyecto **"Fraccionamiento Residencial "Costa Real"**, son las siguientes:

"... Las colindancias del sitio del proyecto son las siguientes:

RUMBO	COLINDANTE
Norte	Con barda perimetral, casas del Fraccionamiento Marina Real y, camino de acceso pavimentado al Fraccionamiento Marina Real.
Sur	Con terrenos baldíos del Fraccionamiento Marina Real.
Este	Con barda perimetral y terreno particular y aun costado de éste se encuentra la calle Paseo Isla del Tiburón que conduce al Mirador escénico de San Carlos.
Oeste	Con Edificio Condominal Marina Real y casas del





MEDIO AMBIENTE

SECRETARÍA DE MEDIO AMBIENTE Y RECURSOS NATURALES



DELEGACIÓN FEDERAL DE SEMARNAT EN EL ESTADO DE SONORA
Subdelegación de Gestión para la Protección de los Recursos Naturales

No. de bitácora: 26/MP-0084/02/21
26SO2020TD015

OFICIO: DS-SG-UGA-IA-0363/2021

Hermosillo, Sonora a 25 de agosto del 2021.

	Fraccionamiento Marina Real, así como la propia marina.
--	---

"El uso de suelo en la zona y sitio del proyecto se considerada como Area Urbanizada, en Subcentro de Primer Orden y con aptitud del suelo para Turismo Tradicional (TT), dada la cercanía al mirador escénico de San Carlos y la presencia por el lado norte del Blvd. Manlio Fabio Beltrones, que da acceso a la zona, con alumbrado público y además está la presencia de otros desarrollos inmobiliarios y hacia el lado este la Calle Paseo Isla del Tiburón, lo anterior de acuerdo al Plano de Uso del Suelo: Usos, Reservas y Destinos del Programa de Ordenamiento Territorial de la Zona Conurbada Guaymas-Empalme-San Carlos (ANEXO 6, Plano E-2), lo que permite ejecutar el proyecto Fraccionamiento Residencial "Costa Real".

Actualmente el sitio del proyecto se encuentra sin vegetación nativa y en parte se ha venido utilizando como área temporal de residuos tipo construcción derivados del mantenimiento de las edificaciones colindantes dentro del Desarrollo Marina Real (ANEXO 5)

Como cuerpo de agua se presentan las aguas del Golfo de California, hacia el lado Oeste del proyecto, las cuales son de uso recreativo y de navegación de pequeñas embarcaciones (Marina Real) y en mar abierto se efectúa pesca comercial y deportiva.

En la colindancia Sur se encuentran terrenos baldíos del Desarrollo Marina Real.

En la colindancia oeste se encuentran instalaciones de la Marina Real, un Edificio Condominal Marina Real y casas del Fraccionamiento Marina Real, mismos que dan al suelo el uso propuesto en el Programa de Ordenamiento Territorial de la Zona Conurbada Guaymas-Empalme-San Carlos, es decir, para Turismo Tradicional (TT).

Por la colindancia Este se encuentra barda perimetral del Desarrollo Marina Real.

Por el lado de la colindancia Norte el uso del suelo es camino de acceso pavimentado al Desarrollo Marina Real y también habitacional, existiendo casas del Desarrollo Marina Real.

De acuerdo a lo anterior, la zona del proyecto está sujeta al paso del turismo y cuenta con urbanización en el área de influencia inmediata.

Dado que el sitio del proyecto NO presenta vegetación nativa que se constituya como terrenos forestales, NO se requiere solicitar el cambio de uso de suelo de terrenos forestales, como se mencionó anteriormente."

VI.- Que en cuanto a la urbanización del área y descripción de servicios requeridos la empresa INMOBILIARIA MARINA NUEVO GUAYMAS, S.A. DE C.V. manifiesta lo siguiente:

"... Para acceder en forma terrestre al sitio del proyecto, se transita por la carretera Internacional tramo Hermosillo-Guaymas, aproximadamente 137 Km desde Hermosillo hasta alcanzar la desviación a San Carlos continuando por el Blvd. escénico Manlio Fabio Beltrones, el cual consiste en una carretera de 4 carriles con camellón intermedio, posteriormente se continúa por la desviación hacia el mirador escénico de San Carlos y con dirección al Desarrollo Marina Real, se ingresa al Desarrollo Marina Real y enseguida del lado este se encuentra el sitio del proyecto.

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

En la región existen cuatro aeropuertos que forman parte de la red aeroportuaria nacional: Hermosillo, Nogales, Guaymas y Cd. Obregón, Sonora. Por lo tanto, no se requiere realizar la construcción de caminos de acceso para llegar al sitio del proyecto.

La zona donde se ubica el proyecto se considera urbana y cuenta con los servicios públicos básicos: electricidad suministrada por CFE, suministro de agua potable y alcantarillado, además existe servicio telefónico por Telmex, internet, así como comunicación celular, señal de televisión vía satélite.

Por otro lado, en la zona se cuenta con el servicio del H. Ayuntamiento de Guaymas para retirar los residuos domésticos. Se contará con un área de apoyo de 200 m², la cual será destinada temporalmente para concentrar los residuos sólidos generados por la construcción del proyecto, así como los sobrantes de materiales de construcción, retirándolos del sitio a la brevedad posible. También se contará con un almacén de materiales y comedor provisional que serán de madera y lámina de cartón, estos se localizarán temporalmente en el predio.

Durante las diferentes etapas de ejecución del proyecto se instalarán sanitarios portátiles ubicados en el frente de trabajo y requiriendo los servicios de la empresa que las renta (Sanirent) para que les dé el servicio de mantenimiento y

INMOBILIARIA MARINA NUEVO GUAYMAS, S.A. DE C.V.

"Fraccionamiento Residencial "Costa Real""

Página 4 de 25



No. de bitácora: 26/MP-0084/02/21
26SO2020TD015

OFICIO: DS-SG-UGA-IA-0363/2021

Hermosillo, Sonora a 25 de agosto del 2021.

retire los desechos. Respecto al retiro de los residuos de la construcción se solicitará a la autoridad municipal que indique el sitio a donde se puede trasladar éstos por parte del personal del proyecto.

Durante la edificación se almacenará agua en tambos de 200 litros, en tanto que para los colados de concreto, se contará con los servicios de una empresa que venda concreto premezclado listo para aplicar, llevándolo en un trompo sobre camión, para no realizar la mezcla in situ, en la forma tradicional; de esta forma empleando concreto precolado no se afectará el suelo.

Durante la operación del proyecto Fraccionamiento Residencial "Costa Real", los residuos sólidos serán retirados como hasta ahora en los desarrollos existentes por el Servicio de Recolección de Basura del H. Ayuntamiento de Guaymas o, mediante la contratación de una empresa privada dedicada a la recolección de residuos. En la etapa de operación se tendrá suministro de agua potable y alcantarillado para el proyecto por la Comisión Estatal del Agua (CEA, ANEXO 4). La Comisión Federal de Electricidad (CFE), proporcionará el suministro de energía eléctrica (ANEXO 4).

VII.- Que en cuanto a la preparación del sitio del proyecto "Fraccionamiento Residencial Costa Real" se tiene lo siguiente:

"Los trabajos de preparación del sitio, comprenden limpieza y nivelación del terreno empezando por el área de vialidades; se estima realizar movimiento de tierras en un volumen aproximado de 7,072.14 m³, para el área de terracerías y vialidades, éste será aprovechado para la nivelación del terreno donde se requiera.

Para la terracería de plataformas, se tendrá un movimiento de suelos de 9,108.00 m³.

Las especies de fauna silvestre terrestres, que pudieran ser afectadas en esta etapa son las de tipo menor que aún prevalecen en la zona (algunas lagartijas, así como roedores), ya que la urbanización de la zona y la presencia humana ha desplazado a la fauna silvestre del área del sitio del proyecto y colindancias, a la zona de influencia, por lo tanto, se considera que se tendrá un impacto poco importante en la fauna. Además, durante el recorrido por el sitio del proyecto no se detectaron especies de fauna mayores.

Se realizará la excavación por medios mecánicos en zona de vialidades para la acometida de servicios urbanos, los cuales se conectarán a la infraestructura que existe en la calle interna del Desarrollo Marina Real y que se conecta a los servicios urbanos municipales, el ancho de zanja será de 0.60 a 1.00 m con una profundidad de 1.00 a 1.10 m, realizándose el relleno a compactación al 90% Proctor...."

".....Los materiales para la construcción serán comprados a negocios establecidos (en la Ciudad de Guaymas o foráneos) que se dedican al ramo de la construcción, por lo que no se requiere realizar la explotación directa de bancos de materiales..."

VIII.- Que se manifiesta en el estudio de impacto ambiental del proyecto en referencia a la VINCULACIÓN CON LOS ORDENAMIENTOS JURÍDICOS APLICABLES EN MATERIA AMBIENTAL Y REGULACIONES SOBRE EL USO DEL SUELO lo siguiente:

"... III.1 Información sectorial ... Con el presente proyecto se contempla realizar inversión enfocada hacia el desarrollo de una zona residencial, e zona con vocación turística al estar colindante a la Marina Real y otros desarrollos residenciales, mismo que han probado la factibilidad de este tipo de proyectos con bajo impacto al medio, por lo que se estará generando empleos, vía la mano de obra en construcción, adquisición de materiales en la región y la inminente contratación de personal especializado en servicios turísticos, contribuyendo al desarrollo económico de la región y a la atracción de inversiones nacionales y/o del extranjero, para que se brinden otros servicios a los residentes y visitantes..."

III.2 Análisis de los instrumentos de planeación ... ACUERDO por el que se expide el Programa de Ordenamiento Ecológico General del Territorio (Diario Oficial de la Federación del 7 de Septiembre de 2012).

El proyecto Fraccionamiento Residencial "Costa Real", se ubica en zona con política ambiental de Aprovechamiento sustentable y restauración, y de Prioridad de Atención: baja, por lo que es factible la ejecución del proyecto. En la zona donde se ubica el proyecto dentro de esta Unidad Ambiental Biofísica 104, la actividad minera tiene una alta importancia, la actividad agrícola está altamente tecnificada y la actividad ganadera tiene poca importancia, sin embargo, en la zona del proyecto se lleva a cabo la actividad turística como otro sector de interés, pero que es también coadyuvante del desarrollo, aunque no está manifestado en esta ficha de la Unidad Ambiental Biofísica 104, por lo que se aprovechara esta condición de turismo en un predio perturbado, con muy escasa presencia de plantas y



MEDIO AMBIENTE

SECRETARÍA DE MEDIO AMBIENTE Y RECURSOS NATURALES



DELEGACIÓN FEDERAL DE SEMARNAT EN EL ESTADO DE SONORA
Subdelegación de Gestión para la Protección de los Recursos Naturales

No. de bitácora: 26/MP-0084/02/21
26SO2020TD015

OFICIO: DS-SG-UGA-IA-0363/2021

Hermosillo, Sonora a 25 de agosto del 2021.

malezas que no llegan a constituir un terreno forestal y, por la influencia de vialidades de acceso a la zona, desarrollos inmobiliarios, presencia de turismo, además, de que se está colindante a desarrollos como el que se pretende ejecutar.

Por lo anterior, el sitio del proyecto tiene aptitud para uso turístico, ... Dentro de las estrategias para esta Unidad Ambiental Biofísica 104, el proyecto se vincula con A) preservación: 1) Conservación in situ de los ecosistemas y su biodiversidad, en este caso el proyecto se desarrollará en un sitio perturbado, donde la biodiversidad es escasa y ocurren actividades como el desarrollo inmobiliario residencial turístico y el predio queda delimitado por barda perimetral que existe desde hace más de 20 años, por lo que se mantendrá la integridad del ecosistema en esta Unidad Ambiental, ya que no se requiere realizar cambio de uso de suelo de terreno forestal para el sitio donde se llevará a cabo el proyecto; 2) Recuperación de especies en riesgo, en el sitio del proyecto no ocurren especies de flora y fauna silvestres en riesgo de las listadas en la Norma NOM-059-SEMARNAT-2010, por lo que de este modo se contribuirá a mantener la presencia de este tipo de especies en la Unidad Ambiental, al no ser afectadas por el proyecto. 3) Conocimiento, análisis, monitoreo de los ecosistemas y su biodiversidad, se ha previsto en la elaboración de este Manifiesto de impacto ambiental revisar el predio en lo relativo a flora y fauna silvestres para conocer y analizar su densidad de ocurrencia en el sitio, encontrando que dado lo perturbado del predio es muy escasa la biodiversidad y ocurren plantas de Prosopis glandulosa (mezquite) y de la cactácea Opuntia leptocaulis con escasos individuos, que pueden reubicarse en el predio (principalmente de la cactácea) y, que se encuentran creciendo entre la maleza que predomina en el predio, por lo que de ese modo será manejada para dar lugar a la construcción y operación del proyecto, al considerarse el predio como un sitio de aprovechamiento sustentable, además con esto también se da cumplimiento a la Estrategia B) Aprovechamiento sustentable, número 4-Aprovechamiento sustentable de ecosistemas y recursos naturales. En cuanto a fauna silvestre dado que el predio está delimitado por barda perimetral y existe desarrollo inmobiliario y la Marina Real, la fauna silvestre prácticamente no existe. ... El presente proyecto respetará los derechos de propiedad de los predios colindantes, a fin de no interferir y obstaculizar sus actividades y tener colaboración en acciones que conduzcan a una armonía social y de respeto al medio ambiente.

Por lo anterior, al ubicarse el sitio del proyecto en un área que es de Aprovechamiento sustentable, de Prioridad de Atención: baja, ser una zona perturbada por desarrollos del mismo tipo como el que se pretende desarrollar y con servicios; de acuerdo a los criterios del Programa de Ordenamiento Ecológico General del Territorio, y como este mismo cita que, por su escala y alcance, el POEGT no tiene como objeto autorizar o prohibir el uso del suelo para el desarrollo de las actividades sectoriales. Cada sector tiene sus prioridades y metas, sin embargo, en su formulación e instrumentación, los sectores adquieren el compromiso de orientar sus programas, proyectos y acciones de tal forma que contribuyan al desarrollo sustentable de cada región, apeándose a este lineamiento el presente proyecto.

Programa de Ordenamiento Ecológico Territorial del Estado de Sonora (Boletín Oficial del Estado de Sonora: Tomo CXCIV, Número 41, Secc. III, del 21 de mayo de 2015). Se aboga el Programa de Ordenamiento Ecológico Territorial de la Costa de Sonora. Publicado en Boletín Oficial del Gobierno del Estado de Sonora, No. 15 Sección III, el 20 de agosto de 2009... El presente proyecto de Desarrollo Inmobiliario Fraccionamiento Residencial "Costa Real", en San Carlos Nuevo Guaymas, Municipio de Guaymas, Son., se vincula con el POETSON, en el sentido de Conservar el ecosistema desierto para la protección de las especies de flora y fauna asociadas, ante esto el proyecto no considera llevar a cabo desmonte de vegetación de terrenos forestales, ya que carece de vegetación nativa que se constituya como terreno forestal y se mantendrá en el sitio del proyecto individuos de las especie de cactácea Opuntia leptocaulis (sibiri) que se encuentran creciendo entre malezas en el predio, por lo que se mantendrán como parte del escenario natural de la zona y de este modo, se contribuirá a mantener la presencia de este tipo de especie en el ecosistema desierto y, de acuerdo al PROGRAMA DE ORDENAMIENTO TERRITORIAL DE LA ZONA CONURBADA DE GUAYMAS-EMPALME-SAN CARLOS, versión 2014 (POTZCGESC), la vocación de uso del suelo en el sitio del proyecto, se considerada como, Área Urbanizada, en Subcentro de Primer Orden (SC1) y con aptitud del suelo para Turismo Tradicional, dada la cercanía al mirador escénico de San Carlos y otros desarrollos inmobiliarios residenciales, la presencia de vialidades como la Calle Paseo Isla del Tiburón y Blvd Manlio Fabio Beltrones, queda acceso a la zona, con alumbrado público.

El POET "es un documento que contiene los objetivos, prioridades y acciones que regulan o inducen el uso del suelo y las actividades productivas" (SEMARNAT 2006) ... El presente proyecto de Desarrollo Inmobiliario Fraccionamiento Residencial "Costa Real", en San Carlos Nuevo Guaymas, Municipio de Guaymas, Son., se vincula con el POETSON, en el sentido de Conservar el ecosistema desierto para la protección de las especies de flora y fauna asociadas, ante esto el proyecto no considera llevar a cabo desmonte de vegetación de terrenos forestales, ya que carece de vegetación nativa que se constituya como terreno forestal y se mantendrá en el sitio del proyecto individuos de las especie de cactácea Opuntia leptocaulis (sibiri) que se encuentran creciendo entre malezas en el predio, por lo que se

INMOBILIARIA MARINA NUEVO GUAYMAS, S.A. DE C.V.
"Fraccionamiento Residencial "Costa Real"





No. de bitácora: 26/MP-0084/02/21
26SO2020TD015

OFICIO: DS-SG-UGA-IA-0363/2021

Hermosillo, Sonora a 25 de agosto del 2021.

mantendrán como parte del escenario natural de la zona y de este modo, se contribuirá a mantener la presencia de este tipo de especie en el ecosistema desierto y, de acuerdo al PROGRAMA DE ORDENAMIENTO TERRITORIAL DE LA ZONA CONURBADA DE GUAYMAS-EMPALME-SAN CARLOS, versión 2014 (POTZCGESC), la vocación de uso del suelo en el sitio del proyecto, se considerada como, Area Urbanizada, en Subcentro de Primer Orden (SC1) y con aptitud del suelo para Turismo Tradicional, dada la cercanía al mirador escénico de San Carlos y otros desarrollos inmobiliarios residenciales, la presencia de vialidades como la Calle Paseo Isla del Tiburón y Blvd Manlio Fabio Beltrones, queda acceso a la zona, con alumbrado público.... Programa de Ordenamiento Territorial de la Zona Conurbada de Guaymas-Empalme-San Carlos, Versión 2014 (Acuerdo que Modifica el Programa de Desarrollo Urbano Zona Conurbada Guaymas- Empalme- San Carlos y Versión abreviada del mismo, Publicado en el Boletín Oficial del Gobierno del Estado de Sonora, Tomo CXCIV, No. 12, Sección II, 9 de febrero de 2015, inscrito en ICRESON Libro 1, Núm. 4, Vol 4, el 13 de abril de 2015):

El 14 de septiembre del 2000 se declara al territorio que constituyen Guaymas, Empalme y San Carlos como una zona conurbada, tras el reconocimiento de que, en conjunto, conforman una sola unidad demográfica, económica, social y físico espacial, y a que mantienen una dinámica urbana basada en relaciones funcionales y de complementariedad. A partir de esto se formula el Programa de Desarrollo Urbano de la Zona Conurbada Guaymas-Empalme-San Carlos, como un instrumento técnico y normativo para inducir el desarrollo de esta zona.

Con el fin de actualizar el programa antes mencionado, tras 14 años de su publicación, se desarrolla una nueva versión conformada por el documento, denominado PROGRAMA DE ORDENAMIENTO TERRITORIAL DE LA ZONA CONURBADA DE GUAYMAS-EMPALME-SAN CARLOS, versión 2014 (POTZCGESC). Este programa resulta de una adecuación al anterior, en base a los nuevos requerimientos de desarrollo de la zona y a la nueva Ley de Ordenamiento Territorial (LOT) emitida en 2007.... Por otra parte, la Dirección de Planeación y Control Urbano del H. Ayuntamiento de Guaymas, Sonora, con fundamento en el Programa de Ordenamiento Territorial de la Zona Conurbada Guaymas-Empalme-San Carlos, determina que de acuerdo a los usos y lineamientos que marca dicho Programa, el predio se encuentra en zona de Turismo Tradicional, sobre una vialidad de internación, presentando condiciones para el desarrollo y funcionamiento para Habitacional Residencial Turístico (ANEXO 4).

III.3 Análisis de los instrumentos normativos ..." (los cuales se desglosa si existe o no vinculación con la normatividad ambiental vigente en las páginas 73-90 de la manifestación de impacto ambiental del proyecto en comento).

IX.- Que de acuerdo a la DESCRIPCIÓN DEL SISTEMA AMBIENTAL Y SEÑALAMIENTO DE LA PROBLEMÁTICA AMBIENTAL DETECTADA EN EL ÁREA DE INFLUENCIA DEL PROYECTO, es el siguiente:

"El sitio del proyecto se ubica dentro del municipio de Guaymas, Sonora, limitado al Norte por el municipio de Hermosillo, al Sur por el municipio de Empalme y el Golfo de California, al Este por el municipio de Suaqui Grande y parte del municipio de Cajeme y al Oeste por el Golfo de California. El proyecto Fraccionamiento Residencial "Costa Real" se localiza en el sector turístico de San Carlos Nuevo Guaymas, Municipio de Guaymas, Sonora, entre las coordenadas UTM X= 491,060.1800, Y= 3,091, 401.0300 (vértice 5) y X= 491, 269.6512, Y= 3,091, 600.3759 (vértice 17). Es un sitio que se encuentra limitado al Norte por barda perimetral, casas del Fraccionamiento Marina Real y, camino de acceso pavimentado al Fraccionamiento Marina Real, este camino, se conecta con el Blvd. Manlio Fabio Beltrones, el cual da comunicación a la zona; al oeste el sitio del proyecto está delimitado por Edificio Condominal y casas del Fraccionamiento Marina Real, así como la propia marina; al sur, el sitio del proyecto está delimitado por terrenos baldíos del Fraccionamiento Marina Real, en los cuales se tiene oficinas portátiles y almacenaje de materiales de construcción de consistencia no polvosa, para el mantenimiento de la infraestructura del Fraccionamiento Marina Real; al este, el sitio del proyecto está delimitado por barda perimetral y colinda con terreno particular y aun costado de éste se encuentra la calle Paseo Isla del Tiburón que conduce al Mirador escénico de San Carlos.

Cabe mencionar que por el lado Sur colindante al Fraccionamiento Marina Real, se encuentra el desarrollo Condominal Vista Marina, y próximos un trailer park, y el desarrollo Bahía Esmeralda, así como el mirador escénico de San Carlos; la zona cuenta con equipamiento urbano lo que da factibilidad para la ejecución del proyecto.

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

Delimitación del área de Estudio:





No. de bitácora: 26/MP-0084/02/21
26SO2020TD015

OFICIO: DS-SG-UGA-IA-0363/2021

Hermosillo, Sonora a 25 de agosto del 2021.

Dado que la Región Ecológica 15:32 Unidad Ambiental Biofísica (UAB) No. 104 Sierras y Llanuras Sonorenses Orientales del Programa de Ordenamiento Ecológico General del Territorio, es muy amplia para delimitar el Área de Estudio del proyecto, dadas las bajas dimensiones del proyecto, asimismo la UGA 500-0/01 Llanura aluvial del Programa de Ordenamiento Ecológico del Territorio de Sonora y que a la fecha para el Municipio de Guaymas, Sonora, existe el Programa de Ordenamiento Territorial de la Zona Conurbada de Guaymas-Empalme-San Carlos, Versión 2014 (Publicado en el Boletín Oficial del Gobierno del Estado de Sonora, Tomo CXCIV, No. 12, Sección II, 9 de febrero de 2015, inscrito en ICRESON Libro 1, Núm. 4, Vol 4, el 13 de abril de 2015), y que de las Estrategias por Unidades Territoriales de Planeación (UTP) de la Zona Conurbada Guaymas- Empalme – San Carlos, se derivan 19 Sectores de la Zona Conurbada, se seleccionó al sector (UTP) del Centro de Población de San Carlos 04, identificado como SC04 Los Algodones, como delimitación del área de estudio y en la cual queda incluido el sitio del proyecto.

El sitio del proyecto se encuentra dentro la Región Hidrológica No. 9 Sonora Sur, se caracteriza por ser una zona semiplana con pendiente moderada hacia el Golfo de California, no se tiene vegetación nativa como tal que se constituya como terreno forestal, pero se mantendrá en el sitio del proyecto individuos de la especie de cactácea Opuntia leptocaulis (sibiri) que se encuentran creciendo entre malezas en el predio, por lo que se mantendrán como parte del escenario natural de la zona, la fauna silvestre es prácticamente nula, dado que el sitio del proyecto esta rodeado de desarrollo inmobiliario, ocurre presencia de turismo y la zona está delimitado por barda perimetral como parte del desarrollo marina real; el escurrimiento pluvial se dirige hacia el mar, al sur del sitio del proyecto aproximadamente a 65 mts pasa cauce de un arroyo tipo intermitente que termina en el cuerpo de la marina, llegando el agua de la precipitación pluvial al mar. El sitio inmediato al proyecto ha sido impactado con anterioridad por la construcción de las edificaciones del desarrollo Marina Real, Condominal Vista Marina, Bahía Esmeralda, Costa Bella, y por la existencia de caminos pavimentados de acceso que comunican a la zona, así como el Mirador escénico (ANEXO 5).

La caracterización ambiental a lo largo del área delimitada de estudio, incluido el predio y área de influencia se basó principalmente en los rasgos de vegetación, y demás características físicas y biológicas del entorno.

IV.2 Caracterización y análisis del sistema ambiental

IV.2.1 Aspectos abióticos

a) Clima

El municipio de Guaymas cuenta con un clima seco muy cálido del tipo BW(h')w(e) (SPP, 1981).

Esta región se caracteriza por presentar un clima predominantemente cálido con heladas ocasionales y dos temporadas de lluvias muy marcadas.

b) Geología y geomorfología

Fisiografía.

Desde el punto de vista fisiográfico la región de Guaymas – Empalme – San Carlos se ubica dentro de la provincia Llanura Sonorense, en la subprovincia Sierras y Llanuras Sonorenses, que comprende gran parte del territorio del Estado y que se caracteriza por poseer extensas áreas planas separadas entre sí por sierras bajas. Las llanuras representan alrededor del 80% de la subprovincia.

Están cubiertas en la mayor parte o en toda su extensión de amplios abanicos aluviales (bajadas) que descienden con pendientes suaves desde las sierras colindantes.

Geología

El área de estudio pertenece a una unidad geomorfológica de cerros volcánicos localizada en el Valle de Guaymas, originada por procesos volcánicos que conforman conos aislados de escasas dimensiones; las rocas que forman esta unidad son basaltos y piroclásticas básicas. La geomorfología de la microregión se puede agrupar en 3 zonas definidas de acuerdo a sus características geológicas.

En general la geomorfología está definida por zonas de montañas de origen volcánico y planicies de aluvión formadas por el acarreo de sedimentos por los cauces permanentes e intermitentes de la región.

c) Suelos

Los tipos de suelo predominante en la microregión son los denominados Vertisol, Litosol, Solonchak y Xerosol. Los dos primeros se ubican principalmente en la zona centro y este del área límite de la Zona Conurbada Guaymas-Empalme – San Carlos. Por su parte, los tipos de suelo Solonchak y Xerosol se localizan en el área costera, en conjunto con grandes extensiones de cerros, presentes principalmente en la península de Guaymas y en las costas de San Carlos.





Hermosillo, Sonora a 25 de agosto del 2021.

Igualmente se aprecian áreas con suelos de la categoría del Regosol, ubicados principalmente en las zonas adyacentes a las cerriles. Otro tipo de suelo presente en la zona es el Yermosol característico de las áreas limítrofes a Empalme.

Finalmente es importante tener en cuenta que los cerros ubicados, en lo que hoy es el centro de población de Guaymas, así como las características de suelo antes mencionadas, han propiciado dentro de la ciudad zonas con elevada erosión, producto del acarreo de material durante las lluvias. Esto ha originado a su vez excedentes de tierra en algunas zonas habitacionales de la ciudad.

IV.2.2 Aspectos bióticos

a) Vegetación terrestre: La zona conurbada cuenta con una variada flora constituida por plantas tanto del desierto sonorense como de la región subtropical donde alcanza su límite más norteño. La vegetación nativa predominante es el matorral espinoso semidesértico, del tipo Sarcocaulis y Subinierme. Sobresale la vegetación dominada por cactáceas y otras especies como el Torote, el Palo Fierro, el Palo Blanco, el Huizache y el Palo Verde. Se encuentran además ciertos cañones y planicies dentro de las sierras donde se dan palmares nativos y una variedad de plantas de orígenes subtropicales o pertenecientes a la selva baja caducifolia, las cuales sólo ocurren en esos sitios por su relativamente mayor humedad promedio.

Varios de estos cañones se localizan en las sierras del norte y noroeste de la ciudad de Guaymas.

Hacia la costa se hallan ciertas zonas con vegetación halófila formada predominantemente por manglar especialmente en los esteros y algunas bahías como El Soldado, El Rancho, Miramar, etc. y matorral costero desértico localizado en ciertas zonas de dunas costeras situadas en la región de San Carlos, Algodones y Empalme. También se encuentran algunas aéreas desprovistas de vegetación que se localizan principalmente en el área inundable de los esteros y en otras pequeñas áreas a lo largo del litoral de la Bahía de San Francisco.

El área del presente proyecto queda comprendida dentro de la subdivisión del Desierto Sonorense denominada por Shreve (1964) como Costa Central del Golfo.

El sitio inmediato al proyecto Fraccionamiento Residencial "Costa Real", ha sido impactado con anterioridad por la construcción de las edificaciones del desarrollo Marina Real, Condominal Vista Marina, infraestructura de servicios, presencia de turismo y, esta zona está delimitada por barda perimetral, en la cual se incluye al sitio del proyecto, por lo que en el sitio del proyecto sólo ocurren algunos individuos de las especies de la cactácea Opuntia leptocaulis (sibiri) y Prosopis glandulosa (mezquite) que se encuentran creciendo entre malezas en el predio, abarcando una superficie de 780 m² (ANEXO 5), estas especies se mantendrán como parte del escenario natural y arquitectónico del proyecto, rescatando y reubicando las que sean susceptibles de ello, por lo tanto, no se tiene vegetación nativa como tal que se pueda muestrear y que se constituya como terreno forestal de más de 1500 metros cuadrados y que requiera de cambio de uso de suelo de terrenos forestales, de acuerdo a la Ley General de Desarrollo Forestal Sustentable, por lo que se efectuará limpieza del terreno y reubicación de los individuos susceptibles de ello en las áreas verdes del proyecto.

b) Fauna

La fauna silvestre, tanto marina como terrestre, es diversa y abundante. Resalta por su importancia en la región el Venado, Jabalí y el Jaguar en la Sierra del Bacatete. Otras especies menores como la libre, conejo y coyote se hallan en los valles y sitios cercanos a la costa. Además de estas especies, la región abarca un número importante de especies de reptiles y aves, tanto terrestres como costeras.

Las clases zoológicas mejor adaptadas a las extremas condiciones de aridez son los mamíferos, reptiles y artrópodos.

La fauna herpetológica de la zona, incluye pocos géneros con numerosas especies, siendo la especie Callisaurus draconoides inusitatus el reptil más abundante que habita en las aéreas pedregosas de las laderas de los cerros. La familia Viperidae cuyas especies de serpientes se distribuye desde las zonas costeras hasta los cerros, tiene como especie representativa el Crótalo cornudo (Crotalus cerastes cercobombus). En cuanto a las especies mamíferas, los roedores son los más abundantes y mejor distribuidos en la zona.

Durante los recorridos que se realizaron en el área del proyecto, no se observaron las especies mencionadas, posiblemente a que en el sitio del proyecto y zona de influencia al estar impactado en su escenario ambiental por equipamiento urbano, así como por edificaciones y vialidades y, el tránsito de vehículos y paseantes, han ocasionado que las especies de fauna se hayan desplazado de esta zona que se considera como Área Urbanizada, Subcentro de Primer Orden y con aptitud del suelo para Turismo Tradicional, de acuerdo al Programa de Ordenamiento Territorial de la Zona Conurbada de Guaymas-Empalme-San Carlos, Versión 2014.

IV.2.5. Diagnóstico ambiental

Handwritten signature



MEDIO AMBIENTE

SECRETARÍA DE MEDIO AMBIENTE Y RECURSOS NATURALES



DELEGACIÓN FEDERAL DE SEMARNAT EN EL ESTADO DE SONORA
Subdelegación de Gestión para la Protección de los Recursos Naturales

No. de bitácora: 26/MP-0084/02/21
26SO2020TD015

OFICIO: DS-SG-UGA-IA-0363/2021

Hermosillo, Sonora a 25 de agosto del 2021.

La tendencia del comportamiento de los procesos de deterioro ambiental en la zona donde se ubicará el proyecto Fraccionamiento Residencial "Costa Real", se orientan hacia una reducción de hábitat, como resultado de los cambios de uso de suelo delimitados y contemplados en el Programa de Ordenamiento Territorial de la Zona Conurbada de Guaymas-Empalme-San Carlos, Versión 2014, como detonador económico de la región de San Carlos, y están destinados al desarrollo turístico (equipamiento urbano, edificaciones habitacionales y de recreación) en la zona de influencia inmediata al sitio del proyecto, además, se cuenta con vías de acceso pavimentadas; en el predio, la afectación al medio ocurre al ser un sitio carente de vegetación mismo que se ha venido utilizando como área temporal de residuos derivados del mantenimiento de las edificaciones colindantes dentro del Desarrollo Marina Real (ANEXO 5).

La zona es considerada como un área adecuada para el desarrollo turístico del tipo habitacional residencial, condominal y hotelero de gran turismo (Programa de Ordenamiento Territorial de la Zona Conurbada de Guaymas-Empalme-San Carlos), además existe en las colindancias noroeste y suroeste edificaciones habitacionales del Desarrollo Marina Real.

De acuerdo a lo anterior, se aprecia un cambio de uso del suelo delimitado, conservándose en la zona de influencia vegetación de Matorral Sarcocaulle Subinerme creciendo en forma uniforme tanto en las zonas de pendientes ligeras como lomeríos y áreas cerriles; en el predio esta vegetación no existe, además el Desarrollo Marina Real está delimitado por barda perimetral tanto del lado norte como de lado este y del lado sur y el predio está incluido dentro del área del Desarrollo Marina Real.

El proyecto no se percibe como un alto generador de incrementos demográficos, ya que en el área de 50,141.665 m² y el diseño del proyecto no lo permite, sin embargo, el Programa de Ordenamiento Territorial de la Zona Conurbada de Guaymas-Empalme-San Carlos, contempla esta área como tipo habitacional residencial, condominal y hotelero, la cual está en pleno crecimiento en la zona.

Integración e interpretación del inventario ambiental

Para la determinación del grado de alteración ambiental en la zona se ha realizado una valoración semicuantitativa de los aspectos ambientales y socioeconómicos. Para tal determinación las unidades de grado de alteración se han clasificado como alto, medio y bajo."

FACTORES AMBIENTALES	COMPONENTES AMBIENTALES	ESTADO AMBIENTAL	GRADO AFECTACION DE
CLIMA	MICROCLIMA	SIN CAMBIO	NULO
	CARACTERÍSTICAS ATMOSFERICAS	AFECTACIÓN DE VISIBILIDAD EMISIONES DE POLVO	BAJO
GEOLOGÍA Y MORFOLOGIA	ESTRUCTURA	AFECTACIÓN DE CONTINUIDAD LITOLÓGICA	BAJO
	RELIEVE	CAMBIOS TOPOGRAFICOS	BAJO
		PAISAJE	MEDIO
SUELOS	PROPIEDADES	PERDIDA DE SUSTRATO	NULO
	INFILTRACION	PERDIDA DE CAPACIDAD DE INFILTRACIÓN-EROSION	BAJO
HIDROLOGIA	AGUA SUBTERRÁNEA	AFECTACIÓN DE MANTOS	NULO
	CORRIENTES SUPERFICIALES	SIN AFECTACIÓN	NULO
VEGETACION	DIVERSIDAD	SIN AFECTACIÓN	NULO
	COBERTURA	PERDIDA DE DENSIDADES POBLACIONALES	BAJO
FAUNA	HABITAT	AFECTACIÓN DE NICHOS	MEDIO





MEDIO AMBIENTE

SECRETARÍA DE MEDIO AMBIENTE Y RECURSOS NATURALES



DELEGACIÓN FEDERAL DE SEMARNAT EN EL ESTADO DE SONORA
Subdelegación de Gestión para la Protección de los Recursos Naturales

No. de bitácora: 26/MP-0084/02/21
26SO2020TD015

OFICIO: DS-SG-UGA-IA-0363/2021

Hermosillo, Sonora a 25 de agosto del 2021.

	POBLACION	REDUCCIÓN POR DESPLAZAMIENTO	ALTO
POBLACION	CALIDAD DE VIDA		ALTO
	ALTERNATIVAS ECONOMICAS	GENERACIÓN DE EMPLEO	MEDIO

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

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

XII.- Que en el Capítulo V IDENTIFICACIÓN, DESCRIPCIÓN Y EVALUACIÓN DE LOS IMPACTOS AMBIENTALES del proyecto "Fraccionamiento Residencial "Costa Real", se manifiesta lo siguiente:

"V.1.3 Criterios y metodologías de evaluación"

V.1.3.1 Criterios

La metodología seleccionada para evaluar los impactos ambientales consideró los siguientes criterios: Signo del impacto, intensidad, extensión, momento, persistencia, reversibilidad, recuperabilidad, sinergia, acumulación, efecto y periodicidad, cuyo análisis y sumatorias nos da la importancia del impacto.

V.2. Impactos ambientales generados

V.2.1. Construcción del escenario modificado por el proyecto

Una vez ejecutado el proyecto Fraccionamiento Residencial "Costa Real", se habrá modificado ligeramente el paisaje, aunque esta modificación como se ha mencionado anteriormente se sumará a la existente y generada por los desarrollos turísticos del área de influencia inmediata (Desarrollo Marina Real y vialidades).

La ejecución del proyecto Fraccionamiento Residencial "Costa Real", romperá con la monotonía del paisaje de la superficie del terreno a afectar, pero elevará el valor estético y turístico de la zona, ya que en el área del proyecto aunque carece de vegetación forestal, se establecerán áreas jardinadas con plantas nativas y exóticas que no son invasivas y que son comunes en la zona, por lo que las plantas formaran parte esencial del proyecto.

La nivelación del terreno para las obras, modificará la pendiente natural del terreno, sin embargo, el área es aparentemente plana, por lo que esto no será significativo.

Las vialidades serán pavimentadas a fin de evitar el levantamiento de polvo y la afectación de la calidad del aire, reduciendo a su vez la erosión del suelo.

Por otro lado, los escurrimientos pluviales se dirigirán al alcantarillado, en forma superficial por los andadores, previendo así afectar por basuras y grasas del pavimento a cuerpos de agua.

Las áreas jardinadas (áreas verdes) además de contar con plantas nativas, contarán con plantas ornamentales exóticas no invasivas como palmas cocoteras, palma washingtonia, palma real, bugambilias, laurel enano, ficus, pasto bermuda, bambú y plátano, entre otras, lo que modificará en cierta forma el paisaje, pero mejorará su estética.

Los residuos sólidos que se generarán serán del tipo doméstico, sin embargo, no se verán tiraderos de éstos al aire libre, ya que serán colectados directamente en cada lote, así como de los contenedores metálicos ubicados en sitios estratégicos del desarrollo, para su eventual transporte al sitio de disposición final.



Hermosillo, Sonora a 25 de agosto del 2021.

Fuera de estas perturbaciones no se consideran otras posibles afectaciones al escenario que prevalece in situ, ya que la infraestructura urbana subterránea del proyecto pasará desapercibida y los residuos sólidos generados estarán bajo un control estricto de recolección y disposición final en el relleno sanitario municipal, evitándose tiraderos al aire libre y afectaciones al medio.

V.2.2. Identificación de los efectos en el sistema ambiental

Las afectaciones ocurrirán en el elemento suelo, principalmente por los movimientos que se realizarán de suelo para las excavaciones de la cimentación y nivelaciones requeridas del terreno para las obras a desarrollar.

En el sitio del proyecto no hay vegetación forestal, por lo tanto, no hay afectación en los servicios ambientales que proporcionan estos elementos, sin embargo, con las áreas verdes que se instalen se contribuirá a los servicios ambientales que brinda la mayor densidad de vegetación que se encuentra en la zona de influencia.

Con el movimiento de tierras se tendrá un efecto de desplazamiento sobre pequeños individuos del elemento fauna que llegue a presentarse en el sitio de obras, sin embargo, estas pueden encontrar mejores condiciones de hábitat hacia la zona Norte, y Este del predio.

La calidad del aire se verá afectada por emisiones de gases a la atmósfera por el empleo de maquinaria pesada, así como por el levantamiento de partículas de polvo, sin embargo, este efecto será por breve tiempo mientras se llevan a cabo la construcción, además las corrientes de aire en esta zona abierta permiten la disipación inmediata de los gases, siendo poco notorios.

Las aguas residuales originadas por la operación del proyecto serán conducidas mediante la red de drenaje interno a la red de drenaje municipal, por lo que no ocurrirán afectaciones al medio.

V.2.3. Caracterización de los impactos

ETAPA DE PREPARACION DEL SITIO

Elemento impactado: suelo

Las actividades de limpieza del terreno en una superficie de 50,141.665 m² para el proyecto Fraccionamiento Residencial "Costa Real", y considerando que el terreno NO presentan vegetación forestal y que se ha venido utilizando como área temporal de residuos derivados del mantenimiento de las edificaciones colindantes dentro del Desarrollo Marina Real y que en el sitio del proyecto existe tan sólo un área de 780 m² de cobertura con mezquites en la parte noroeste del predio (ANEXO 5), que representa, el 1.55% de la superficie total del predio, y tomando en cuenta que en el área delimitada de estudio han ocurrido cambios de uso de suelo ocasionados por otros desarrollos inmobiliarios en el área inmediata al presente proyecto y que la mayor parte de la superficie destinada al proyecto carece de cubierta vegetal forestal así como la colindancia oeste, que la diversidad de especies es prácticamente nula, y que el suelo no tiene otra posibilidad de aprovechamiento productivo, el impacto se califica como negativo y significativo al transformar el uso del suelo, además, es de considerar que en el sitio del proyecto no se tiene áreas de hábitat críticos que pongan en riesgo la permanencia de especies silvestres.

ETAPA DE CONSTRUCCIÓN

Elemento impactado: suelo

Las actividades relacionadas a excavaciones para cimentación, rellenos y nivelaciones, casas, así como para infraestructura de servicios urbanos subterránea, construcción de banquetas, pavimentos, equipamiento y áreas verdes podrán ocasionar erosión del suelo al ir modificando la topografía, sin embargo, el efecto es negativo y poco significativo al ser reversible y al utilizar el mismo suelo que se remueva del predio en las diferentes obras del proyecto.

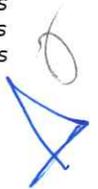
ETAPA DE OPERACIÓN

Elemento impactado Agua

La dotación de agua para la operación del proyecto Fraccionamiento Residencial "Costa Real" la proporcionará la Comisión Estatal del Agua (CEA, ANEXO 4), por lo que el proyecto no afecta directamente al acuífero.

De acuerdo con parámetros internacionales, para zonas turísticas se asume un gasto de 350 l/habitante/día lo que significa que cuando opere a su máxima capacidad el proyecto, diariamente se consumirá un promedio de 120.75 m³ de agua, cantidad que anualizada representa un abasto -de fuentes municipales- de 43,470 m³ aproximadamente. El impacto causado por la extracción de agua sobre el manto subterráneo se estima por la Comisión Estatal del Agua que es la directamente responsable de la administración del recurso hídrico.

La operación del proyecto presupone la generación de aguas grises y negras debido a la ocupación de las casas habitacionales proyectadas, las cuales se verterán a la red de drenaje conteniendo compuestos orgánicos tóxicos (detergentes) y no tóxicos (grasa y aceites), compuestos inorgánicos (cloro, ácidos, sales metálicas) y contaminantes biológicos (bacterias, virus, protistas);...."





XIII.- Que la empresa INMOBILIARIA MARINA NUEVO GUAYMAS, S.A. DE C.V. promovente del proyecto "*Fraccionamiento Residencial "Costa Real"*", presenta las siguientes MEDIDAS PREVENTIVAS Y DE MITIGACIÓN DE LOS IMPACTOS AMBIENTALES GENERADOS en la preparación, construcción, operación y mantenimiento:

"Medidas preventivas

Las medidas en general que se aplicarán para mitigar los impactos que ocasione el proyecto Fraccionamiento Residencial "Costa Real", durante las diferentes actividades que se efectuarán durante las etapas de preparación del sitio, construcción y operación son:

- *Capacitación ambiental al personal que participe en el proyecto.*
- *Aplicación de riegos para reducir la alteración de la calidad del aire por levantamiento de polvos.*
- *Mantenimiento de maquinaria.*
- *Protección del suelo contra contaminación ocasionada por derrames de combustibles y aceites.*
- *Manejo y disposición de residuos.*
- *Creación de áreas jardinadas (áreas verdes)*

VI.2 Descripción de la estrategia o sistema de medidas de mitigación.

En seguida se desglosan las medidas de mitigación a aplicar, de acuerdo a la acción u obra del proyecto:

Primeramente se realizará capacitación ambiental al personal que labore en las obras que plantea el proyecto Fraccionamiento Residencial "Costa Real", asimismo al que posteriormente de mantenimiento a las mismas, a fin de que relacionen sus actividades con el impacto ambiental, buscando con ello minimizar el efecto de los impactos y tener un entorno ambiental con las menores perturbaciones posibles.

Se instalarán señalamientos indicando la restricción de acceso al sitio de obras para evitar accidentes a terceros, dado la cercanía del desarrollo Marina Real; estos estarán dirigidos a los propios trabajadores de la obra, turistas y prestadores de servicios.

Se llevará a cabo un programa de ornamentación y reforestación, particularmente en las áreas destinada a jardines (áreas verdes) en el área del proyecto, empleando especies nativas y especies ornamentales exóticas que no son consideradas invasivas, con ello se pretende mejorar la calidad del paisaje.

El uso de maquinaria durante las etapas de preparación del sitio y construcción, provocará contaminación a la atmósfera, por medio de emisiones producto de la combustión de hidrocarburos, estas emisiones muchas veces son favorecidas por el mal estado mecánico de la maquinaria o por tratarse de maquinaria ya vieja, para prevenir esto, la maquinaria será sometida a un mantenimiento preventivo periódico durante el tiempo que ésta se encuentre operando, evitando así, también la contaminación por ruido y del suelo, este último por el derrame de aceites.

La maquinaria o vehículos utilizados serán preferentemente de modelos recientes o que cuenten con tecnología limpia, lo que minimiza las emisiones de gases a la atmósfera.

Se mantendrán húmedos los suelos donde se realicen las obras, tanto en la preparación como en la construcción, con objeto de minimizar la emisión y resuspensión de partículas (polvo).

En el traslado de materiales y/o residuos de construcción hacia dentro o fuera del área del proyecto respectivamente, los vehículos utilizados serán cubiertos con lonas para evitar la dispersión de polvos y partículas, afectando el paisaje y personas.

Se prohibirá el tránsito de vehículos fuera de las áreas destinadas al tránsito, tanto en el predio como en sus inmediaciones.

Los materiales de construcción y de banco serán comprados a distribuidores.

Los trabajos se realizarán de día, en tanto que el ruido se producirá a una distancia menor a 50 metros.

A los trabajadores se les proporcionará equipo de protección auditiva durante su jornada laboral.

Se restringirá el movimiento de equipos, maquinaria y vehículos a las áreas de trabajo, mismas que estarán debidamente delimitadas y señaladas, para evitar la compactación adicional de suelos.

En relación a posibles derrames de hidrocarburos y eminente contaminación del suelo, se adaptará de manera temporal un área de captación de derrames impermeable y que sea capaz de retener los posibles derrames al suelo, esta será desmantelada una vez que termine la obra.

Con la excavación y nivelación para las obras, se espera una generación residual de suelo, éste será utilizado en áreas que requieran relleno y/o nivelación, mitigando con ello la demanda de material y evitando la acumulación de éste en el predio.



No. de bitácora: 26/MP-0084/02/21
26SO2020TD015

OFICIO: DS-SG-UGA-IA-0363/2021

Hermosillo, Sonora a 25 de agosto del 2021.

Se restringirá el almacenamiento de lubricantes y combustibles, así como su manejo y abasto, a áreas que cuente con protección al suelo.

Residuos generados en las etapas de preparación y construcción

En este caso la compañía constructora será la responsable de su manejo, recolección y depósito en el sitio indicado por la autoridad municipal.

Se colocarán suficientes contenedores de residuos, debidamente señalizados y distribuidos en los sitios de trabajo, de esta forma se previene la contaminación del suelo.

Materiales reciclables como embalajes, sacos vacíos, papel, cartón, vidrio, madera, plásticos, pedacería de tubo, residuos ferrosos, etc, se canalizarán a las compañías dedicadas a su aprovechamiento y reciclamiento.

En cuanto al manejo de residuos de aceite y su almacenamiento (residuos peligrosos) se aplicarán medidas como tener contenedores metálicos, debidamente etiquetados y guardados temporalmente en un almacén con protección al suelo en caso de derrames; este almacén contará con la formación de pequeños bordos de suelo de 20 cm de altura cubriendo éstos y el suelo con lonas impermeables para así retener los posibles derrames de estos hidrocarburos, coleccionarlos y confinarlos.

Por otro lado, se exigirá a la empresa constructora, documentos de la empresa que retira, confina o da tratamiento a este tipo de residuos, asegurando con ello el saneamiento ambiental. Una vez entrando en operación el proyecto, estas obras de contención serán desmanteladas y retiradas del sitio.

Parte del aceite residual será utilizado para impregnar la madera a emplear en la construcción, por lo que será mínimo el volumen resultante.

Para prevenir la contaminación del suelo por defecación al aire libre, se instalarán sanitarios portátiles en número suficiente en relación a los trabajadores en obra (1 por cada 25 trabajadores).

Para evitar la afectación del paisaje, al concluir cada etapa de construcción de obras se realizará la limpieza de los sitios y áreas.

Residuos generados en las etapas de operación y mantenimiento

A los habitantes del Fraccionamiento, se les concientizará sobre la separación de la basura orgánica e inorgánica y desperdicios, con el fin de tener un mejor manejo de los residuos, pretendiendo con ello un programa de reciclaje de residuos, el cual permitirá disminuir el volumen diario de desperdicios, y facilitar su manejo y transporte.

Los residuos sólidos domésticos serán colectados tanto en cada edificación como en los contenedores temporales instalados estratégicamente en el Fraccionamiento, para ser transportados finalmente al relleno sanitario, para ello a través de la asociación en condominio, se contratará a prestadores de servicios particulares para el retiro de los residuos sólidos o bien mediante el servicio de recolección de residuos del H. Ayuntamiento de Guaymas.

Se prohibirá crear tiraderos de residuos sólidos al aire libre.

El agua servida tendrá un afluente de aguas negras, toda ella de origen doméstico, la cual será conducida directamente por la red hidrosanitaria del proyecto hacia la red de drenaje municipal, esta será la única forma de canalizar las aguas residuales.

Se prohibirá descargar el agua residual al mar, evitando con ello la afectación del medio marino...".

XIV.- Que la empresa INMOBILIARIA MARINA NUEVO GUAYMAS, S.A. DE C.V. promovente del proyecto "Fraccionamiento Residencial "Costa Real", manifiesta en cuanto a los PRONÓSTICOS AMBIENTALES Y EN SU CASO, EVALUACIÓN DE ALTERNATIVAS lo siguiente:

"VII.1. Pronóstico de escenario

La zona donde se desarrollará el proyecto Fraccionamiento Residencial "Costa Real", tiene un alto potencial turístico dada su cercanía al mar y otros desarrollos turísticos; así como por la factibilidad del uso del suelo otorgada por el Programa de Ordenamiento Territorial de la Zona Conurbada de Guaymas-Empalme-San Carlos, el cual aunado a las políticas de desarrollo urbano y turísticas de San Carlos Nuevo Guaymas, así como la prácticamente nula biodiversidad en el sitio del proyecto y, poca en la zona de influencia es de esperarse que se sigan instalando más proyectos similares; salvaguardando los elementos bióticos y abióticos que son la razón del atractivo de este tipo de zonas.

El área de estudio presenta un escenario ambiental alterado por la presencia de desarrollos inmobiliarios, vialidades y el mirador escénico de San Carlos, así como presencia de servicios públicos urbanos y turistas, con alteraciones al ambiente tanto en suelo, aire, vegetación y fauna, que va de moderada a baja, esto debido principalmente a las



MEDIO AMBIENTE

SECRETARÍA DE MEDIO AMBIENTE Y RECURSOS NATURALES



DELEGACIÓN FEDERAL DE SEMARNAT EN EL ESTADO DE SONORA
Subdelegación de Gestión para la Protección de los Recursos Naturales

No. de bitácora: 26/MP-0084/02/21
26SO2020TD015

OFICIO: DS-SG-UGA-IA-0363/2021

Hermosillo, Sonora a 25 de agosto del 2021.

características topográficas de la zona y a la ocupación y aprovechamiento de los terrenos principalmente para desarrollo inmobiliario.

Dentro de la zona del proyecto se tienen identificadas zonas que han sufrido algún deterioro cuya causa principal ha sido en gran medida las actividades socioeconómicas ya que se observan áreas dedicadas a la actividad inmobiliaria y turismo. Por otro lado, se percibió que se da la pérdida y fragmentación de la cobertura vegetal, baja erosión del suelo y, reducción del hábitat y desplazamiento de la fauna, por los desarrollos inmobiliarios edificados, las vialidades que comunican a la zona y la presencia de turistas.

La zona donde se desarrollará el proyecto tiene un alto potencial para el turismo tradicional y se considera como área urbanizada y Subcentro de Primer Orden.

El escenario sin proyecto sería la no construcción de las obras del proyecto, por lo que se tendría el siguiente escenario:

Se mantendría el terreno sin cubierta vegetal sirviendo de depósito temporal de materiales para el mantenimiento de las obras del Desarrollo inmobiliario Marina Real y almacenamiento temporal de los residuos que se deriven del mantenimiento.

Dada la ausencia de vegetación en el predio y la presencia de turismo en el Desarrollo Marina Real, la fauna silvestre seguiría sin estar presente en el predio, además de que el Desarrollo Marina Real está delimitado por barda perimetral y las áreas sin vegetación en el predio se cubrirían de malezas.

Por otra parte, podría estar ocurriendo levantamientos de polvo por acción del viento afectando momentáneamente la calidad del aire; el suelo seguiría compactado y se mantendrían los escurrimientos naturales del área.

Rubro	Escenario ambiental considerando el proyecto sin mitigación	Escenario ambiental con el proyecto y medidas de mitigación
Suelos	Cambiará ligeramente la topografía del sitio, para dar nivel y estabilidad a las edificaciones y vialidades. El no edificar el 100 % del área del predio, permite que se mantenga la capacidad de filtración del suelo. La afectación sobre el suelo solamente se dará dentro de los sitios de trabajo, por lo que se espera que represente una ligera modificación.	El establecimiento de las edificaciones y vialidades, reduce la erosión del suelo y; se favorece en el resto del predio no afectado, la filtración de agua al suelo y habrá áreas verdes con elementos nativos y plantas ornamentales no nativas, mejorando la calidad del paisaje. La topografía del suelo necesariamente tendrá que ser afectada para dar nivelación al sitio de obras.
Atmósfer a- Paisaje	Ocurrirán levantamientos de polvo por los movimientos de suelo, así como emisiones de gases y ruido, afectando la calidad del aire, por la operación de maquinaria.	Los levantamientos de polvo serán mitigados aplicando riegos, sin embargo, serán fugaces; en cuanto a las emisiones de gases y ruido, se dará un mantenimiento preventivo a la maquinaria y equipos a fin de que sean mínimas estas emisiones, reduciendo las posibles afectaciones al medio.
Fauna	La utilización de maquinaria para las actividades del proyecto desde la etapa de preparación del sitio, la construcción y la etapa de operación y mantenimiento, generan ruido, el cual puede ocasionar el ahuyentamiento de la fauna que pudiera ocurrir en el sitio del proyecto.	Durante las etapas de preparación del sitio y construcción, se ahuyentará a la posible fauna que pudiera ocurrir en el predio y sus colindancias, hacia las zonas de influencia con mayor vegetación y menos perturbaciones, para evitar que sea dañada por las actividades del proyecto. Por otra parte, con la operación del proyecto la fauna seguirá manteniéndose ahuyentada, así como por la actividad en los desarrollos inmobiliarios presentes en la zona, por el tránsito de vehículos y por la presencia de personas.
Residuos	Los residuos generados por las actividades del proyecto como suelo, tubería de PVC, pedacería de alambre, cable, empaques	Los residuos generados, serán retirados en forma periódica, para evitar que se dispersen en el medio. Para prevenir arrastres en caso



MEDIO AMBIENTE

SECRETARÍA DE MEDIO AMBIENTE Y RECURSOS NATURALES



DELEGACIÓN FEDERAL DE SEMARNAT EN EL ESTADO DE SONORA
Subdelegación de Gestión para la Protección de los Recursos Naturales

No. de bitácora: 26/MP-0084/02/21
26SO2020TD015

OFICIO: DS-SG-UGA-IA-0363/2021

Hermosillo, Sonora a 25 de agosto del 2021.

	<i>plásticos, aceites lubricantes gastados, y, de alimentos del personal, etc, pueden afectar las características fisicoquímicas del suelo, la calidad del aire, la flora y la fragmentación del paisaje, si se depositan al aire libre. Además, los vientos pueden dispersar dichos residuos afectando el paisaje y depositándolos en la vegetación de los alrededores.</i>	<i>de lluvias torrenciales y afectaciones al mar, los residuos no se ubicarán en sitios de escurrimientos, serán colectados y depositados en contenedores en el área del proyecto y, trasladados al relleno sanitario o donde disponga el H. Ayuntamiento de Guaymas y serán retirados por prestadores de servicios, según el tipo de residuo; de este modo, se tendrá una obra limpia.</i>
Rubro	<i>Escenario ambiental considerando el proyecto sin mitigación</i>	<i>Escenario ambiental con el proyecto y medidas de mitigación</i>
Hidrología	<i>Se respetará el curso natural de los escurrimientos que ocurren en el predio y su destino al mar.</i>	<i>Se respetará el curso natural de los escurrimientos hacia el mar, por otra parte, los escurrimientos de vialidades irán al alcantarillado municipal, de este modo, no se tendrá afectaciones ambientales en la zona, ni se creará áreas de inundación en el predio. <i>No se tendrá afectación al sistema hídrico subterráneo, ya que el agua potable será servida por Comisión Estatal del Agua.</i></i>

Se presentarán Informes sobre el desarrollo del Programa de Vigilancia Ambiental, conforme lo determine la SEMARNAT, destacando el grado de eficacia y cumplimiento de las medidas correctoras y protectoras adoptadas para este estudio. En estos informes se concretarán los siguientes puntos:

- Seguimiento de las medidas para la protección de la atmósfera.
- Seguimiento de las medidas para la protección del suelo y de escurrimientos pluviales.
- Seguimiento de las medidas para la protección de las plantas de las áreas verdes.
- Seguimiento de las posibles afecciones a la fauna.
- Seguimiento de los niveles sonoros.
- Seguimiento al manejo y disposición de residuos.

En la supervisión ambiental, se deberá registrar en bitácora todas las observaciones referentes al factor ambiental, por lo tanto, esta actividad la deberá de realizar personal con el perfil más indicado para verificar que las medidas a ejecutar se realicen de manera correcta...."

XV.- Que la empresa manifiesta como conclusiones del proyecto "Fraccionamiento Residencial "Costa Real", objeto de la presente manifestación de impacto ambiental modalidad particular del sector turístico, es la siguiente:

" VII.3. Conclusiones

La ubicación del proyecto Fraccionamiento Residencial "Costa Real", en un área que cumple con las características aptas para el desarrollo habitacional, y que además es congruente con las políticas y usos del suelo planteadas por el H. Ayuntamiento de Guaymas y el Programa de Desarrollo Urbano de la Zona Conurbada Guaymas-Empalme-San Carlos, nos indican que el uso de suelo propuesto en el presente estudio concuerda con dicho Programa y planes del Ayuntamiento, lo cual reduce substancialmente el peligro de generar impactos graves al ambiente, sin embargo, se tiene la necesidad de aplicar medidas de mitigación para evitar contingencias ambientales.

Considerando el creciente desarrollo turístico en San Carlos Nuevo Guaymas, así como de población, demanda de fuentes de ingresos, empleos y servicios, la ejecución de este proyecto permitirá contribuir a absorber parte de la demanda, abrir nuevas opciones de empleo, y por otro lado, a ofrecer un sitio de descanso y esparcimiento tanto a turistas nacionales como extranjeros.





MEDIO AMBIENTE

SECRETARÍA DE MEDIO AMBIENTE Y RECURSOS NATURALES



DELEGACIÓN FEDERAL DE SEMARNAT EN EL ESTADO DE SONORA
Subdelegación de Gestión para la Protección de los Recursos Naturales

No. de bitácora: 26/MP-0084/02/21
26SO2020TD015

OFICIO: DS-SG-UGA-IA-0363/2021

Hermosillo, Sonora a 25 de agosto del 2021.

El proyecto Fraccionamiento Residencial "Costa Real", no representa una actividad de alto riesgo que pudiese provocar deterioro ecológico considerable ya que los impactos identificados son en su mayoría locales; por otro lado, no se pone en riesgo la diversidad biológica, el flujo hidrológico superficial, ni procesos geohidrológicos, ni la calidad del agua, del aire, del suelo y no se afectan especies de flora y fauna de las listadas en la NOM-059-SEMARNAT-2010. Además, el sitio del proyecto se encuentra colindante al Desarrollo Marina Real, así como próximo al Condominal Vista Marina y otros que cuentan con infraestructura urbana, por lo tanto, estos han probado en la zona la factibilidad del desarrollo inmobiliario residencial-turístico, con un respeto a la naturaleza y un bajo impacto en el medio, lo que hace factible la ejecución del presente proyecto.

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

XVII.- 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 **"Fraccionamiento Residencial "Costa Real"** 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 determina lo contrario, así como también la empresa **INMOBILIARIA MARINA NUEVO GUAYMAS, S.A. DE C.V.** aplique correctamente las medidas de prevención, y de mitigaciones propuestas y señaladas en el manifiesto de impacto ambiental y del cumplimiento a los Términos y Condicionantes del presente oficio resolutivo para efecto de minimizar, reducir y compensar las afectaciones de tipo ambiental que el proyecto pudiera ocasionar durante sus etapas de preparación del sitio, operación, mantenimiento y abandono.

Con base en lo expuesto y con fundamento en los artículos 8, párrafo segundo de la Constitución Política de los Estados Unidos Mexicanos; 32 Bis, fracción XI de la Ley Orgánica de la Administración Pública Federal; 16, fracción X de la Ley Federal de Procedimiento Administrativo; 5, fracción X, 28 fracciones IX, 30 y 35 fracción II de la Ley General del Equilibrio Ecológico y la Protección al Ambiente; 4, fracción I, 5º inciso Q), 44, 45, fracción II, 48, 49 y 57 de su Reglamento en Materia de Evaluación del Impacto Ambiental; 38, 39 y 4 fracción IX inciso c), del Reglamento Interior de la Secretaría de Medio Ambiente y Recursos Naturales, Delegación Federal resuelve que el proyecto **"Fraccionamiento Residencial "Costa Real"** de referencia **ES PROCEDENTE**, por lo que se **AUTORIZA DE MANERA CONDICIONADA** su desarrollo, debiendo sujetarse a los siguientes:

TÉRMINOS:

INMOBILIARIA MARINA NUEVO GUAYMAS, S.A. DE C.V.
"Fraccionamiento Residencial "Costa Real""

Página 17 de 25





MEDIO AMBIENTE

SECRETARÍA DE MEDIO AMBIENTE Y RECURSOS NATURALES



DELEGACIÓN FEDERAL DE SEMARNAT EN EL ESTADO DE SONORA
Subdelegación de Gestión para la Protección de los Recursos Naturales

No. de bitácora: 26/MP-0084/02/21
26SO2020TD015

OFICIO: DS-SG-UGA-IA-0363/2021

Hermosillo, Sonora a 25 de agosto del 2021.

PRIMERO.- Se autoriza en materia de impacto ambiental a la empresa **INMOBILIARIA MARINA NUEVO GUAYMAS, S.A. DE C.V.** el desarrollo del proyecto **"Fraccionamiento Residencial "Costa Real"**, en el que se pretende construir un fraccionamiento tipo condominal que comprende 69 lotes habitacionales, áreas verdes y área de equipamiento, los lotes habitacionales están destinados a casas habitacionales de 2 niveles, en cada lote residencial se construirá una casa diferente de acuerdo al gusto del comprador. El proyecto se desarrollará en una superficie de 50,141.665 m² en la zona denominada Los Algodones, en la Sección I de la Parcela 46, en San Carlos Nuevo Guaymas, municipio de Guaymas, estado de Sonora, México

Las coordenadas UTM de la poligonal del proyecto **"Fraccionamiento Residencial "Costa Real"**, son las siguientes:

VÉRTICE	COORDENADAS UTM WGS 84	
	Y	X
19	3,091,531.2531	491,269.8189
22	3,091,441.3928	491,273.7638
35	3,091,440.4638	491,252.6042
34	3,091,425.3042	491,253.2697
33	3,091,416.7442	491,193.8472
32	3,091,384.1068	491,177.8464
31	3,091,378.7238	491,140.3181
30	3,091,369.7362	491,134.0037
29	3,091,366.6843	491,112.7269
5	3,091,401.0300	491,060.1800
7	3,091,472.6400	491,007.4500
6	3,091,522.0255	491,149.5081
8	3,091,520.0600	490,991.4500
9	3,091,549.7350	490,979.9955
10	3,091,561.8347	490,976.8867
12	3,091,587.1408	490,999.8268
11	3,091,562.0018	491,002.1304
13	3,091,583.7980	491,001.7294
14	3,091,591.2587	491,064.9876
16	3,091,588.0976	491,212.6474
15	3,091,875.9579	491,144.9462
17	3,091,600.3759	491,269.6512
18	3,091,539.2249	491,271.9057
19	3,091,531.2531	491,269.8189
AREA 50,141.665 m ²		

La superficie de 50,141.665 m², se reparte en las siguientes obras:





MEDIO AMBIENTE

SECRETARÍA DE MEDIO AMBIENTE Y RECURSOS NATURALES



DELEGACIÓN FEDERAL DE SEMARNAT EN EL ESTADO DE SONORA
Subdelegación de Gestión para la Protección de los Recursos Naturales

No. de bitácora: 26/MP-0084/02/21
26SO2020TD015

OFICIO: DS-SG-UGA-IA-0363/2021

Hermosillo, Sonora a 25 de agosto del 2021.

USO DEL SUELO	LOTES	SUPERFICIE (M2)	PORCENTAJE %
AREA VENDIBLE			
LOTES HABITACIONALES	69	30,916.39	61.66
TOTAL DE AREA VENDIBLE		30,916.39	61.66
AREA DE DONACION			
AREA VERDE (3.10% del área vendible)		960.00	1.91
AREA DE EQUIPAMIENTO (9.02% del área vendible)		2,791.77	5.57
TOTAL DE AREA DE DONACION		3,751.77	7.48
AREA DE VIALIDAD			
BANQUETA		3,741.07	7.46
PAVIMENTO		11,732.43	23.40
AREA TOTAL VIALIDAD		15,473.50	30.86
SUPERFICIE TOTAL DE DESARROLLAR		50,141.665 M2	100

Programa general de trabajo

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

ACTIVIDAD	AÑOS						
	1	2	3	4	5	6	7
Construcción de casas	[Shaded]						

SEGUNDO. - La presente autorización tendrá UNA VIGENCIA de 07 AÑOS para la preparación del sitio y construcción, para la operación y mantenimiento del proyecto 50 AÑOS, aun cuando se considera indefinido dependiendo del mantenimiento que se le brinde por parte de la empresa INMOBILIARIA

INMOBILIARIA MARINA NUEVO GUAYMAS, S.A. DE C.V.
"Fraccionamiento Residencial "Costa Real""



MEDIO AMBIENTE

SECRETARÍA DE MEDIO AMBIENTE Y RECURSOS NATURALES



DELEGACIÓN FEDERAL DE SEMARNAT EN EL ESTADO DE SONORA
Subdelegación de Gestión para la Protección de los Recursos Naturales

No. de bitácora: 26/MP-0084/02/21
26SO2020TD015

OFICIO: DS-SG-UGA-IA-0363/2021

Hermosillo, Sonora a 25 de agosto del 2021.

MARINA NUEVO GUAYMAS S.A. DE C.V., al desarrollo del proyecto "*Fraccionamiento Residencial "Costa Real"*", 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 las empresas INMOBILIARIA MARINA NUEVO GUAYMAS, S.A. DE C.V., lo solicite por escrito a esta Delegación Federal de la SEMARNAT, durante los 30 días hábiles previos a la fecha de su vencimiento. En caso de no haber dado inicio del proyecto en el sitio indicado, podrá solicitar el trámite mencionado en el **TÉRMINO CUARTO** mediante un escrito anexando un reporte de cumplimiento a las condicionantes bajo protesta de decir verdad con anexo fotográfico suscrito por el titular o representante legal debidamente acreditado por la empresa INMOBILIARIA MARINA NUEVO GUAYMAS, S.A. DE C.V., sustentándolo en el conocimiento previo a la fracción I del Artículo 247 del Código Penal Federal.

TERCERO. - La empresa INMOBILIARIA MARINA NUEVO GUAYMAS, S.A. DE C.V., queda sujetas 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 obras motivo de la presente autorización, para que esta Secretaría determine las medidas que deban adoptarse, a efecto de que no se produzcan alteraciones nocivas al ambiente.

CUARTO.- En cumplimiento al Artículo 28 del Reglamento de la Ley General del Equilibrio Ecológico y la Protección al Ambiente en Materia de Evaluación del Impacto Ambiental, la empresa INMOBILIARIA MARINA NUEVO GUAYMAS, S.A. DE C.V., debe hacer del conocimiento de esta Delegación Federal de la SEMARNAT, de manera previa, cualquier eventual modificación al proyecto que se aparte de lo manifestado, incluyendo lo referente a los tiempos de ejecución de los trabajos, para que con toda oportunidad se determine lo procedente, de acuerdo con la legislación ambiental vigente, así como cumplir con los requisitos del trámite de homoclave SEMARNAT-04-008 inscrito por esta Secretaría en la Comisión Federal de Mejora Regulatoria, para que con toda oportunidad esta Secretaría determine lo procedente. Queda estrictamente prohibido desarrollar obras de preparación y construcción distintas a las señaladas en la presente autorización.

QUINTO. - De conformidad con el Artículo 35 último párrafo de la Ley General del Equilibrio Ecológico y la Protección al Ambiente y 49 de su Reglamento en Materia de Evaluación del Impacto Ambiental, la presente autorización sólo se refiere a los aspectos ambientales de las obras o actividades descritas en el Término Primero. Por ningún motivo la presente autorización constituye un permiso de inicio de obras y actividades, ni reconoce o valida la legítima propiedad y/o tenencia de la tierra; por lo que quedan a salvo las acciones que determine la propia Secretaría, las autoridades Federales, Estatales y Municipales, ante la eventualidad de que la empresa INMOBILIARIA MARINA NUEVO GUAYMAS, S.A. DE C.V., no pudiera demostrarlo en su oportunidad.

SEXTO.- La preparación, operación y mantenimiento de las obras y actividades del proyecto "*Fraccionamiento Residencial "Costa Real"*", de Impacto Ambiental, promovidas por la empresa INMOBILIARIA MARINA NUEVO GUAYMAS S.A. DE C.V. de conformidad con lo dispuesto en el Artículo 47 del Reglamento de la Ley General del Equilibrio Ecológico y la Protección al Ambiente en materia de Evaluación del Impacto Ambiental, deben sujetarse a la descripción contenida en la Manifestación de Impacto Ambiental modalidad particular, en los planos del proyecto, a lo dispuesto en la presente resolución y las normas oficiales mexicanas aplicables a las obras y actividades propuestas en el

INMOBILIARIA MARINA NUEVO GUAYMAS, S.A. DE C.V.

"Fraccionamiento Residencial "Costa Real" "

Página 20 de 25



No. de bitácora: 26/MP-0084/02/21
26SO2020TD015

OFICIO: DS-SG-UGA-IA-0363/2021

Hermosillo, Sonora a 25 de agosto del 2021.

proyecto y en las demás disposiciones y ordenamientos legales y reglamentarias aplicables conforme a las siguientes:

CONDICIONANTES:

La empresa **INMOBILIARIA MARINA NUEVO GUAYMAS, S.A. DE C.V.** debe:

1. Cumplir con todas y cada una de las medidas de prevención, control y mitigación propuestas en la Manifestación de Impacto Ambiental, modalidad particular del proyecto y citadas en su Capítulo VI, por la empresa **INMOBILIARIA MARINA NUEVO GUAYMAS S.A. DE C.V.**, en el desarrollo del proyecto "*Fraccionamiento Residencial "Costa Real"*", así como de las condicionantes establecidas en la presente resolución, la empresa **INMOBILIARIA MARINA NUEVO GUAYMAS S.A. DE C.V.**, es responsable de que la calidad de la información presentada en los reportes e informes, permita a la autoridad correspondiente evaluar y en su caso certificar el cumplimiento de las condicionantes.

Se recomienda que un despacho o asesor ambiental externo valide los reportes de cumplimiento de términos y condicionantes impuestas en las diferentes etapas del proyecto.

2. Las descargas de agua en su caso, deben ajustarse a lo establecido en la **NOM-001-SEMARNAT-1996** que define los límites máximos permisibles de contaminantes en las descargas de aguas en bienes nacionales, con lo cual se debe garantizar que no habrá afectación significativa al mar y de sus efectos residuales negativos sobre cuerpos de agua, o suelo en las áreas aledañas de donde se localiza el proyecto.

3. Para las descargas de aguas residuales en las distintas etapas del proyecto "*Fraccionamiento Residencial "Costa Real"*", la empresa **INMOBILIARIA MARINA NUEVO GUAYMAS S.A. DE C.V.**, según manifiesta, gestionarán los servicios públicos municipales por lo que queda prohibido las descargas de aguas residuales al mar.

4. Implementar y ejecutar un Programa de Vigilancia Ambiental, según lo propuesto en el cual tenga como objetivos, el seguimiento y control de los impactos puntuales, sinérgicos, residuales y aquellos que no hayan sido considerados en la presente y en la manifestación de impacto ambiental.

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

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

7. La empresa **INMOBILIARIA MARINA NUEVO GUAYMAS S.A. DE C.V.**, es responsable de los residuos peligrosos que se generen durante la realización del proyecto, tales como lubricantes, grasas, aditivos, aceites, entre otros, producto del mantenimiento de la maquinaria y equipo





No. de bitácora: 26/MP-0084/02/21
26SO2020TD015

OFICIO: DS-SG-UGA-IA-0363/2021

Hermosillo, Sonora a 25 de agosto del 2021.

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.

8. En tantos son recolectados y atendiendo a la normatividad, los residuos peligrosos que se generen deberán ser depositados en tambos con tapa roscada a fin de prevenir derrames accidentales al suelo y evitar así la contaminación de este, debiendo establecer un sitio protegido para su almacenamiento.

9. Deberán llevar a cabo una inspección periódica del estado de los recipientes, tanto lo que serán utilizados para el transporte de combustibles como de aquellos que se utilicen para el almacenamiento de residuos peligrosos, a fin de detectar cualquier fuga y corregirla inmediatamente con el objetivo de evitar la contaminación del suelo.

10. La empresa encargada de realizar la recolección y disposición final de residuos peligrosos generados en el área del proyecto, deberá contar con la autorización vigente ante esta dependencia para su operación.

11. En el caso de los residuos sólidos urbanos, deben ser depositados en contenedores con tapa colocados en sitios estratégicos al alcance de los trabajadores, para posteriormente trasladarlos al sitio de disposición final municipal. El almacenamiento de estos residuos en la zona del proyecto no deberá exceder de los 5 días ya que a partir de ese lapso tiende a aparecer fauna nociva.

12. Informar a esta Secretaría, a través de la Delegación de PROFEPA, de cualquier generación de impactos ambientales no previstos y/o por causas desconocidas, que se presenten en sus instalaciones. Este aviso debe de presentarlo por escrito dentro de las siguientes 48 horas de ocurrido el evento.

Queda prohibido a la empresa **INMOBILIARIA MARINA NUEVO GUAYMAS S.A. DE C.V.:**

13. Efectuar el mantenimiento, lavado y/o reparación de la maquinaria y equipo cerca del cuerpo de agua, y del suelo, sin las medidas de protección suficientes, para ello debe realizarse en lugar y condiciones adecuadas para evitar la contaminación del suelo.

La empresa **INMOBILIARIA MARINA NUEVO GUAYMAS S.A. DE C.V. debe:**

14.- Promover un sistema de tratamiento de aguas residuales domésticas y de servicios para reuso en áreas verdes, cumpliendo con las NOMs aplicables, debe notificar a esta Secretaria para que determine lo conducente de acuerdo a la normatividad ambiental vigente.

15.- 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.



No. de bitácora: 26/MP-0084/02/21
26SO2020TD015

OFICIO: DS-SG-UGA-IA-0363/2021

Hermosillo, Sonora a 25 de agosto del 2021.

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

SEPTIMO.- La empresa **INMOBILIARIA MARINA NUEVO GUAYMAS, S.A. DE C.V.**, debe implementar el **Programa de Vigilancia Ambiental**, propuesto en la que se incluya el cumplimiento de aquellas condicionantes que así lo ameriten y de las acciones que desarrolle tendientes a la prevención y control de la contaminación del suelo, agua, aire y ruido, el **Programa de Vigilancia Ambiental**, debe desarrollarse y presentarse como reporte al concluir la etapa de preparación y construcción y de manera anual ante esta Secretaría (Delegación de PROFEPA y con copia del acuse de recibo, presentarse en la Delegación de SEMARNAT en Sonora), así como mantenerse en el sitio para cuando la autoridad competente lo requiera.

OCTAVO. - La empresa **INMOBILIARIA MARINA NUEVO GUAYMAS, S.A. DE C.V.**, debe elaborar y presentar en original a la Delegación de la Procuraduría Federal de Protección al Ambiente en el Estado, la información 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 informes 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.

NOVENO. - La presente resolución a favor de la empresa **INMOBILIARIA MARINA NUEVO GUAYMAS, S.A. DE C.V.**, es personal, en caso transferir los derechos y obligaciones contenidos en este documento, de acuerdo con lo establecido en el Artículo 49, segundo párrafo, del Reglamento de la Ley General del Equilibrio Ecológico y la Protección al Ambiente en Materia de Evaluación del Impacto Ambiental, la empresa **INMOBILIARIA MARINA NUEVO GUAYMAS, S.A. DE C.V.**, debe notificarlo por escrito a esta autoridad.

La transferencia de los derechos de la autorización a la que se refiere el párrafo anterior, se acordará única y exclusivamente, en el caso de que el interesado en desarrollar el proyecto, ratifique en nombre propio ante esta Secretaría, la decisión de sujetarse, apegarse y responsabilizarse de los derechos y obligaciones impuestos a la empresa **INMOBILIARIA MARINA NUEVO GUAYMAS, S.A. DE C.V.**, para la realización del proyecto en materia de impacto ambiental.

DECIMO.- Queda bajo su más estricta responsabilidad la validez de los contratos civiles, mercantiles o laborales, de uso del suelo e instalaciones que haya firmado la empresa **INMOBILIARIA MARINA NUEVO GUAYMAS, S.A. DE C.V.**, para la legal preparación del sitio, operación, mantenimiento, y abandono del proyecto, así como del cumplimiento a las condicionantes o requisitos que se incluyan en otras autorizaciones, licencias y permisos u otros ordenamientos legales en general, que se requieran de otras autoridades competentes para la realización de la actividad propuesta en el manifiesto de impacto ambiental, ya que de acuerdo al Artículo 35, último párrafo de la Ley General del



No. de bitácora: 26/MP-0084/02/21
26SO2020TD015

OFICIO: DS-SG-UGA-IA-0363/2021

Hermosillo, Sonora a 25 de agosto del 2021.

Equilibrio Ecológico y la Protección al Ambiente, señala que: La resolución de la Secretaría sólo se referirá a los aspectos ambientales de las obras y actividades de que se trate.

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

DECIMO SEGUNDO.- La empresa **INMOBILIARIA MARINA NUEVO GUAYMAS, S.A. DE C.V., S.A. DE C.V.,** es la única responsable de ejecutar las obras y acciones necesarias para mitigar, restaurar y controlar todos aquellos impactos ambientales adversos atribuibles a la realización y operación de las obras y actividades autorizadas, que no hayan sido considerados en la Manifestación de Impacto Ambiental presentada del proyecto **"Fraccionamiento Residencial "Costa Real"**.

Por lo tanto, la empresa **INMOBILIARIA MARINA NUEVO GUAYMAS, S.A. DE C.V.,** es la responsable ante la Procuraduría Federal de Protección al Ambiente, de cualquier ilícito, en materia de Impacto Ambiental, en el que incurran las compañías o el personal que se contrate para efectuar la construcción y operación del proyecto. Por tal motivo debe vigilar que las compañías o el personal que se contrate, acaten los Términos y las Condicionantes a los cuales queda sujeta la presente autorización.

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

DECIMO TERCERO. - La empresa **INMOBILIARIA MARINA NUEVO GUAYMAS, S.A. DE C.V.,** debe mantener en el sitio del proyecto una copia del expediente de la manifestación de impacto ambiental, de los planos del proyecto, así como de la presente resolución, para efectos de mostrarlas a la autoridad competente que así lo requiera. Asimismo, para la autorización de futuras obras dentro del predio o en terrenos aledaños al mismo, la empresa **INMOBILIARIA MARINA NUEVO GUAYMAS, S.A. DE C.V., S.A. DE C.V.,** debe hacer referencia a esta resolución, con el objeto de que se consideren los impactos sinérgicos que se pudieran presentar.

DECIMO CUARTO. - La Secretaría de Medio Ambiente y Recursos Naturales, con fundamento en el Artículo 40 fracción IX inciso C) del Reglamento Interior de esta Secretaría, podrá modificar, suspender, anular ó revocar la Autorización en Materia de Impacto Ambiental, si estuviera en riesgo el Equilibrio Ecológico o se produjeran afectaciones nocivas imprevistas en el ambiente, que pudieran provocar un desequilibrio ecológico.

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.





MEDIO AMBIENTE

SECRETARÍA DE MEDIO AMBIENTE Y RECURSOS NATURALES



DELEGACIÓN FEDERAL DE SEMARNAT EN EL ESTADO DE SONORA
Subdelegación de Gestión para la Protección de los Recursos Naturales

No. de bitácora: 26/MP-0084/02/21
26SO2020TD015

OFICIO: DS-SG-UGA-IA-0363/2021

Hermosillo, Sonora a 25 de agosto del 2021.

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

El incumplimiento a las condicionantes fijadas en esta Resolución, la Ley General del Equilibrio Ecológico y la Protección al Ambiente, sus Reglamentos, las Normas Oficiales Mexicanas y demás instrumentos jurídicos vigentes que sean aplicables a la ejecución del proyecto en sus distintas etapas, así como la presentación de quejas hacia la misma en forma justificada y reiterada, o a la ocurrencia de eventos que pongan en peligro la vida humana, que ocasionen desequilibrio ecológico al medio ambiente y a los bienes particulares o nacionales, podrán ser causas suficientes para que la Secretaría de Medio Ambiente y Recursos Naturales imponga a la empresa **INMOBILIARIA MARINA NUEVO GUAYMAS, S.A. DE C.V.**, las sanciones que correspondan de conformidad al Título Sexto, Capítulo IV de la Ley General del Equilibrio Ecológico y la Protección al Ambiente.

DECIMO SEXTO. - Notificar la presente resolución a la empresa **INMOBILIARIA MARINA NUEVO GUAYMAS, S.A. DE C.V.**, por algunos de los medios Legales previstos en los Artículos 35, 36 y demás relativos y aplicables de la Ley Federal de Procedimiento Administrativo por algunos de los medios Legales previstos por el Artículo 35, 36 y demás relativos y aplicables de la Ley Federal de Procedimiento Administrativo.

ATENTAMENTE

EL SUBDELEGADO DE PLANEACIÓN Y FOMENTO SECTORIAL



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

ING. TEODORO RAUL 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.



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.

