

07/01/2022



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-0112/06/21
Clave de proyecto: 26SO2021UD048

OFICIO: DS-SG-UGA-IA-0491/2021

Hermosillo, Sonora a 09 de diciembre del 2021.



CONDOR DE NOGALES, S.A. DE C.V.
Ing. Edgardo Cruz Martínez
Representante Legal

En referencia a lo dispuesto en la Ley General del Equilibrio Ecológico y la Protección al Ambiente (LGEEPA) en su Artículo 28 establece que la evaluación del impacto ambiental es el procedimiento a través del cual la Secretaría de Medio Ambiente y Recursos Naturales (SEMARNAT) dictamina las condiciones a que se sujetará la realización de obras y actividades que pueden causar desequilibrio ecológico o rebasar los límites y condiciones establecidos en las disposiciones aplicables para proteger el ambiente y preservar y restaurar los ecosistemas, a fin de evitar o reducir al mínimo sus efectos negativos sobre el ambiente y que en relación a ello quienes pretendan llevar a cabo alguna de las obras y actividades que dicho lineamiento enlista, requerirán previamente la autorización en materia de impacto ambiental de la SEMARNAT y a consecuencia de analizar y evaluar la Manifestación de Impacto Ambiental, modalidad particular del proyecto "Fraccionamiento Habitacional Tarragona Residencial", promovido por la empresa **CONDOR DE NOGALES, S.A. DE C.V.** y que consiste en la urbanización y construcción de 209 viviendas para su posterior comercialización y venta; dotándolas de los servicios de agua potable, alcantarillado, pavimentación, electrificación y pavimentación, a ubicar dentro de la Fracciones C9-A, con superficies de **52,535.16 m2**; que se ubica al Noroeste de Nogales, en colindancia Sur con la Primera Sección del Fraccionamiento PUEBLITOS, entre la Colonia Flores Magón al Sur, los Fraccionamientos Manantial y Mediterráneo al Oriente, el Corredor Fiscal de Nogales al Poniente; dentro de la cual se pretende desarrollar dentro del Polígono denominado C9-A, colindando particularmente, en el vértice 1 con la vialidad principal proyectada propuesta denominada Blvd. Pueblitos en Nogales, Sonora..

RESULTANDO:

- I. Que el 21 de Julio del 2021, se recibió en esta Delegación, la Manifestación de Impacto Ambiental Modalidad Particular para desarrollar el proyecto "Desarrollo Habitacional Tarragona Residencial", promovido por la empresa **CONDOR DE NOGALES, S.A. DE C.V.**, para su evaluación y resolución en materia de impacto ambiental.
- II. Que fue publicado el ingreso al procedimiento de impacto ambiental el proyecto "Desarrollo Habitacional Tarragona Residencial", en la Gaceta Ecológica No. DGIRA/033/21, año XX, de fecha 22 de Julio del 2021, 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 **Expreso**, de fecha 23 de julio del 2021, año 84 No. 30,610 de Hermosillo, Sonora, un extracto de la manifestación de impacto ambiental del proyecto citado.
- III. Que con fecha 26 de noviembre del 2012, se publicó 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 su entidad, para otorgar autorizaciones y las respectivas modificaciones, suspensiones, cancelaciones, revocaciones o extinciones, de conformidad con lo previsto en las disposiciones jurídicas que resulten aplicables, siguiendo los lineamientos internos de carácter técnico y administrativo, sistemas y procedimientos establecidos por las unidades administrativas centrales de la Secretaría, en materia de Manifestaciones de Impacto Ambiental.

CONSIDERANDO:

CONDOR DE NOGALES, S.A. DE C.V.
"Desarrollo Habitacional Tarragona Residencial"
Página 1 de 23

RECIBI
Y CALIF
EDGARDO CRUZ M.
25/01/22



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-0112/06/21
Clave de proyecto: 26SO2021UD048

OFICIO: DS-SG-UGA-IA-0491/2021

Hermosillo, Sonora a 09 de diciembre del 2021.

I. Que presenta escritura No. 51,455, Volumen 827 de fecha 29 de marzo de 2011, de Acta de Asamblea en donde se otorga poder por parte de la empresa **CONDOR DE NOGALES, S.A. DE C.V.** ante el Lic. Rubén Montes de Oca Mena, notario público No 39, en la Ciudad de Hermosillo, Sonora. Así mismo se designa mediante dicha escritura, al Señor Edgardo Cruz Martínez, con las facultades suficientes para realizar el presente trámite.

II. Que las obras de competencia federal que comprende el proyecto "**Desarrollo Habitacional Tarragona Residencial**" consiste en el cambio del uso del suelo de áreas forestales, de acuerdo al Art. 5 inciso O) del Reglamento en Materia de Evaluación del Impacto Ambiental de la Ley General del Equilibrio Ecológico y la Protección al Ambiente.

III. Que presenta constancia de Zonificación de fecha 10 de mayo del 2021, Clave 61N012021, por parte de la Dirección de Planeación del Desarrollo Urbano, del H. Ayuntamiento de Nogales, Sonora, el cual se solicita compatibilidad del uso del suelo "**Desarrollo Habitacional**" el cual se identifica como Zonas RHI. RESERVAS INTRAURBANA.

IV. Que de acuerdo a lo manifestado en el estudio de Impacto Ambiental, modalidad particular por la empresa **CONDOR DE NOGALES, S.A. DE C.V.** del proyecto "**Desarrollo Habitacional Tarragona Residencial**", consiste en la urbanización y construcción dentro de la fracción de terreno denominada C9-A, la cual se dividió en seis áreas principales, denominadas: área habitacional con 23,059.59 m², Área Verde con 2,921.19 m², área de protección de Talud con 3,762.38 m², Desarrollo futuro con 562.55 m², Equipamiento Urbano con 1,625.00 m², así como las vialidades (donación) con una superficie de 22,135.37 m², con un total de 209 viviendas a construir en 3 prototipos distintos de viviendas unifamiliar, cuádruplex y séxtuples, distribuidas dentro del área vendible, para su posterior comercialización; dotándolas de los servicios de Agua Potable, Alcantarillado, pavimentación, electrificación, en una superficie total de 52,535.16 m².

La construcción consiste en el desmonte del terreno con maquinaria pesada, despalme y nivelación, trazo de lotificación y vialidades. Para posteriormente proceder a la construcción de drenaje pluvial, vialidades y urbanización incluyendo servicios subterráneos para el desarrollo habitacional. Por último, se instalarán las áreas verdes y áreas comunes del desarrollo habitacional, incluyendo casa club con alberca común.

En forma paralela al presente estudio se ha elaborado un estudio técnico justificativo para el cambio de uso de suelo de terrenos forestales.

V. Que de acuerdo con la información por la empresa **CONDOR DE NOGALES, S.A. DE C.V.**, el proyecto tiene como objetivos el satisfacer parcialmente la creciente demanda habitacional residencial en la Ciudad de Nogales, ofreciendo un desarrollo habitacional con lotes residenciales de alta calidad y plusvalía, aunándose a los fraccionamientos colonia Flores Magon, Fraccionamiento El Manantial y Mediterráneo, y el libramiento Fiscalizado de Nogales, por lo que es compatible con el Uso de Fraccionamiento Habitacional que se pretende dar al desarrollo propuesto.

Selección del sitio:

Cuando se selección el sitio, fue por su excelente ubicación, aunado ahora a la continuidad del mismo, dada la colindancia con las áreas ya desarrolladas previamente, actualmente ya ocupadas, así como la propia aptitud del área para el desarrollo de áreas habitacionales, además de las factibilidades de servicios, vías de acceso y comunicación hacia dicho predio, Así mismo con la conclusión del proyecto inicial, se pretende dar una mejor alternativa de vivienda económica a los habitantes de la Ciudad, dando un uso adecuado y acorde al desarrollo de la misma, ya que los predios habían quedado sin ningún uso y ociosos durante varios años; por



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-0112/06/21
Clave de proyecto: 26SO2021UD048

OFICIO: DS-SG-UGA-IA-0491/2021

Hermosillo, Sonora a 09 de diciembre del 2021.

lo que este proyecto contribuiría al mejoramiento de la imagen urbana de la ciudad, su propia economía de la entidad en general.

Ubicación Física del Proyecto:

Se anexa plano georreferenciado topográfico del predio de 52,535.16 m2.

Dimensiones del Proyecto:

Superficie total del predio: 52,535.16 m² (5-25-35.51 Has).

Superficie a desarrollar: 52,535.16 m² (5-25-35.51 Has).

Tipo	Predio (M ²)	Proyecto (M ²)	Proyecto (%)
Pastizal Natural	52,535.16	52,535.16	100
Total	52,535.16	52,535.16	100

Superficie para obras permanentes: 52,535.16 m².

Porcentaje de la superficie total: 100%

Uso Actual Del Suelo

El área donde se pretende desarrollar el proyecto, corresponde a un área Urbana del Municipio de Nogales, contemplados dentro del Programa de desarrollo Urbano del Centro de Población de Nogales 2018, definida como zona apta el uso habitacional localizado entre las Colonia Flores Magon, Fraccionamiento Manantial y Mediterráneo, y el libramiento fiscalizado de Nogales, por lo que es compatible con el uso de suelo.

Uso Potencial:

De acuerdo al Programa de Desarrollo Urbano del Centro de Población de Nogales 2018, en el cual el área donde se encuentra ubicado el predio, esta contemplado como apta para el desarrollo habitacional, lo que no se contra pone al uso que se pretende dar al proyecto, ubicándose en un área urbana de la Ciudad, a donde se desembocan vías de acceso de los asentamientos habitacionales colindantes, así como contando con los servicios básicos de agua potable, drenaje y energía eléctrica en los fraccionamientos colindantes. Así mismo el H. Ayuntamiento de Nogales, otorgo la Constancia de Zonificación factible, mediante oficio No. 61N012021, de fecha 10 de mayo de 2021, en donde se identifica como Uso Habitacional H1. RESERVA INTRAURBANA, conforme a la tabla de compatibilidad de uso de suelo del Programa de Desarrollo Urbano del Centro de Población de Nogales, Sonora.

Es importante destacar que el predio se encuentra medianamente poblada de flora y fauna, consistente en Encino Bellota y Mezquite, observándose también que se encuentra invadida en varios puntos críticos por residuos, solidos, urbanos, debiendo a su acceso a través de caminos y veredas existentes con mucha antelación al desarrollo del proyecto.

Condiciones especiales:

No se encuentra en Áreas Naturales Protegidas, zonas de atención prioritaria, ni zonas consideradas como ecosistemas frágiles, No se encuentra tampoco dentro de un área de interés para la conservación de las aves.

Urbanización del Área Y descripción de Servicios Requeridos

Las áreas de protección del predio serán el Área de taludes, con una superficie total de 3,762.38 M², lo cual corresponde al 7.16 % con respecto al área del polígono a desarrollar en esta Etapa. Así mismo cabe mencionar que al Sur de la propiedad existen áreas invadidas, cercanas al futuro desarrollo, mismas que se encuentran ya desprovistas de vegetación forestal, afectada por la remoción del suelo, la modificación del relieve natural del terreno, por los impactos ocasionados por la "invasión Colonia Flores Magón", mismas que por tales condicio-



MEDIO AMBIENTE

SECRETARÍA DE MEDIO AMBIENTE Y RECURSOS NATURALES



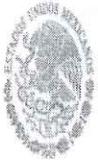
DELEGACIÓN FEDERAL DE SEMARNAT EN EL ESTADO DE SONORA
Subdelegación de Gestión para la Protección de los Recursos Naturales

No. de bitácora: 26/MP-0112/06/21
Clave de proyecto: 26SO2021UD048

OFICIO: DS-SG-UGA-IA-0491/2021

Hermosillo, Sonora a 09 de diciembre del 2021.

ARBORE A	Quercus chrysolepis	Encino azul	6	3.95	14.2	0.02	5.107	72.35	1.18	3.57	5.1	0.72
ARBORE A	Quercus emoryi	Encino bellota	8	5.26	50.0	0.08	2.750	137.48	2.24	2.69	7.6	1.37
ARBORE A	Prosopis spp.	Mezquite	10	6.58	65.8	0.11	1.973	129.87	2.11	1.67	8.8	1.30
ARBORE A	Juniperus deppeana	Tascate	1	0.66	0.8	0.00	0.126	0.10	0.00	0.60	0.7	0.00
ARBORE A	Yuca spp.	Yuca	1	0.66	0.8	0.00	0.196	0.16	0.00	0.60	0.7	0.00
ARBUSTI VA	Atriplex polycarpa	Chamizo	5	3.29	13.3	0.02	0.467	6.23	0.10	0.84	3.4	0.06
ARBUSTI VA	Erythrina occidentalis	Chilicote	1	0.66	1.7	0.00	0.503	0.84	0.01	0.80	0.7	0.01
ARBUSTI VA	Crameria eriofila	Cosahui del norte	6	3.95	465.0	0.77	0.115	53.67	0.87	0.39	5.6	0.54
ARBUSTI VA	Mimosa sp.	Gatuño	11	7.24	785.0	1.30	0.682	535.06	8.71	1.07	17.2	5.35
ARBUSTI VA	Nicotiana glauca	Juan loco	1	0.66	3.3	0.01	3.142	10.47	0.17	3.00	0.8	0.10
ARBUSTI VA	Fouquieria splendens	Ocotillo	4	2.63	25.0	0.04	1.201	30.01	0.49	1.67	3.2	0.30
ARBUSTI VA	Eysenhardtia orthocarpa	Palo dulce	6	3.95	11.7	0.02	0.882	10.30	0.17	1.36	4.1	0.10
ARBUSTI VA	Bidens pilosa	Romerillo	12	7.89	298.3	0.49	0.313	93.43	1.52	0.70	9.9	0.93
ARBUSTI VA	Dodonaea viscosa	Tarachiqui	2	1.32	3.3	0.01	0.196	0.65	0.01	0.85	1.3	0.01
ARBUSTI VA	Acacia farnesiana	Vinorama	8	5.26	38.3	0.06	1.526	58.48	0.95	1.74	6.3	0.58
CACTAC EA	Mammillaria boottii	Barba de viejo	2	1.32	5.0	0.01	0.009	0.04	0.00	0.16	1.3	0.00
CACTAC EA	Opuntia sp.	Nopal	2	1.32	3.3	0.01	0.049	0.16	0.00	0.40	1.3	0.00
CACTAC EA	Ountis cilindrospntis	Sibiri	3	1.97	3.3	0.01	0.212	0.71	0.01	0.74	2.0	0.01



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-0112/06/21
Clave de proyecto: 26SO2021UD048

OFICIO: DS-SG-UGA-IA-0491/2021

Hermosillo, Sonora a 09 de diciembre del 2021.

HERBAC EA ANUAL	Xanthium strumarium	Cadillo	1	0.66	75.0	0.12	0.071	5.30	0.09	0.60	0.9	0.05
HERBAC EA ANUAL	Ambrosia confertiflora	Estafiate	1	0.66	50.0	0.08	0.018	0.88	0.01	0.50	0.8	0.01
HERBAC EA ANUAL	Verbascum thapsus	Gordolobo	4	2.63	173.3	0.29	0.073	12.59	0.21	0.32	3.1	0.13
HERBAC EA ANUAL	Solanum elaeagnifolium	Mala mujer	5	3.29	196.7	0.32	0.036	7.14	0.12	0.32	3.7	0.07
HERBAC EA ANUAL	urtica dioica	Ortiguilla	1	0.66	5.0	0.01	0.071	0.35	0.01	0.80	0.7	0.00
HERBAC EA ANUAL	Amaranthus palmeri	Quelite b.	2	1.32	5.0	0.01	0.049	0.25	0.00	0.55	1.3	0.00
HERBAC EA PERENE	Conyza canadensis (L.) Cronquist	Pegajosa	2	1.32	25.0	0.04	0.216	5.41	0.09	0.73	1.4	0.05
HERBAC EA PERENE	Dalea bicolor	Ramon	8	5.26	60.0	0.10	0.180	10.79	0.18	0.54	5.5	0.11
PASTO	Aristida barbata	Z. Araña	10	6.58	12083.3	19.96	0.119	1435.25	23.37	0.53	49.9	14.35
PASTO	Bouteloua curtipendula	Z. Banderilla	5	3.29	6875.0	11.36	0.181	1244.07	20.25	0.60	34.9	12.44
PASTO	Cenchrus echinatus L	Z. Espiguilla	3	1.97	2708.3	4.47	0.106	285.98	4.66	0.57	11.1	2.86
PASTO	Bouteloua gracilis	Z. Navajita	9	5.92	31250.0	51.63	0.043	1336.27	21.75	0.25	79.3	13.36
PASTO	Requellium elaphens	Z. Rosado	5	3.29	5208.3	8.61	0.126	654.50	10.66	0.60	22.6	6.55
			152	100.00	60,525.83	100.00	23.36	6,142.39	100.00		300.00	61.42

Índice de diversidad florística

tipo de vegetación	Estrato	Riqueza de especies	Shannon-Wiener	Simpson
			0 al 6	0 al 1



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-0112/06/21
Clave de proyecto: 26SO2021UD048

OFICIO: DS-SG-UGA-IA-0491/2021

Hermosillo, Sonora a 09 de diciembre del 2021.

Comunidad Bosque de encino	Todos	34	2.13	0.67
Bosque de encino	Arbóreo	6	1.51	0.60
Bosque de encino	Arbustivo	15	1.98	0.67
Bosque de encino	Herbácea	8	2.37	0.77
Bosque de encino	Pastos	5	1.83	0.64

Este volumen se estima remover en las porciones de terreno para cambio de uso del suelo estipuladas en el estudio técnico justificativo presentado en paralelo junto al presente manifiesto de impacto ambiental, ante la Secretaría. Las cuales consideran una superficie total de 52,535.16 m2 comprendidas en el predio.

Que se manifiesta que en referencia a la identificación de especies presentes en el área del proyecto y consultados con el listado de la **NOM-059-SEMARNAT-2001**, no se encontró ninguna de estas especies bajo ningún estatus establecido por dicha norma.

Que con respecto a las acciones de mitigación de la remoción de vegetación se propone plantar árboles, de especies adaptadas a la región, al frente de cada uno de los lotes habitacionales y comerciales con lo que contara el proyecto. Las especies propuestas a utilizar para esta reposición, podrán ser Mezquite chileno, Trueno, Nogal, o Freno, con alturas mínimas de - Durante los trabajos de campo se implementará un programa de rescate de especies presentes en el área, donde los ejemplares identificados serán trasplantados a unas las áreas verdes m o cual quiere otra especie nativa o adaptada a la región.

Por otra, parte se pretende también convertir la conformación de un Parque Exterior, que estaría localizado en la colindancia noroeste, con una superficie aproximada de 12,000 m2, el cual podría ser acondicionado con canchas deportivas y áreas arboladas, que restituyan los individuos a derribar con la creación del Fraccionamiento.

De acuerdo a lo dispuesto por el artículo 141, fracción IX del reglamento de la LGDFS, en caso, cuando se encuentren presentes especies contempladas en la Norma-059-SEMARNAT-2001 se deberá establecer un programa de rescate de especies bajo estatus o de difícil regeneración que se encuentren presentes en el área propuesta a cambio de uso de suelo, o de especies propias del sitio a fin de conservar fuentes generadoras de germoplasma para mantener la biodiversidad.

VII. Que se manifiesta en el estudio de impacto ambiental que dentro de la vinculación del proyecto **"Desarrollo Habitacional Tarragona Residencial"** con los ordenamientos jurídicos Aplicables en Materia Ambiental y en su caso, con la regularización del Uso del Suelo siguientes:

-El área donde se entra el proyecto **"Desarrollo Habitacional Tarragona Residencial"** es compatible de cuerdo al Programa de Desarrollo Urbano y Ecología del Centro de Población de Nogales 2018, donde se establece que el predio del presente estudio, está considerado en el plano de corredores y en el plano de uso de suelo, reserva y destinos de suelo, como zona Habitacional, identificándose conforme a la tabla de compatibilidad de Uso de Suelo determinado como RH1 RESERVA INTRAURBANA, otorgando la Dirección de Planeación del Desarrollo Urbano de Nogales, **Constancia de Zonificación**, mediante oficio No. **61N012021**, de fecha 10 de mayo de 2021, en donde se marca como **FACTIBLE**.



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-0112/06/21
Clave de proyecto: 26SO2021UD048

OFICIO: DS-SG-UGA-IA-0491/2021

Hermosillo, Sonora a 09 de diciembre del 2021.

- Consultando el Reglamento del Equilibrio Ecológico y la Protección al Ambiente para el Municipio de Nogales, Sonora, establece lo siguiente en el Título III, Intervención Municipal en la Restauración Ecológica de los Asentamientos Humanos y Reservas Territoriales:

ARTICULO 17.-Para la restauración ecológica de los asentamientos humanos, las dependencias y entidades de la administración pública consideraran los siguientes criterios:

I. La política ecológica de los asentamientos humanos, requiere para ser eficaz, de una estrecha vinculación con la planeación urbana y rural y su aplicación.

II. La política ecológica debe buscar la corrección de aquellos desequilibrios que deterioren la calidad de la población y a la vez prever las tendencias de crecimiento del asentamiento humano, para mantener una relación eficiente entre la base de recursos y la población, cuidando de los factores ecológicos y ambientales que son parte integrante de la vida.

III. En el ambiente construido por el hombre, es indispensable fortalecer las previsiones de carácter ecológico y ambiental, para proteger y mejorar la calidad de vida.

IV. Prever el impacto ambiental de nuevos asentamientos humanos obras y actividades condicionando su desarrollo a normas preventivas que medialicen los efectos esperados.

Instrumentos Normativos

1. Ley General de Equilibrio Ecológico y Protección al Medio Ambiente

Art. 28. Se refiere a contar con la autorización en materia de impacto ambiental emitida por la SEMARNAT.

Art. 30. Referente a la presentación de la Manifestación de impacto ambiental del proyecto.

Art. 35. Respecto a la evaluación de la manifestación de impacto ambiental y su autorización.

2. Reglamento de la Ley de Equilibrio Ecológico y Protección al Medio Ambiente, en materia de Impacto Ambiental.

Art. 5. Respecto a los tipos de obras y actividades que requieren de autorización en materia de impacto ambiental.

Art. 12. Contenido de la manifestación de impacto ambiental modalidad particular.

3. Ley General de Desarrollo Forestal Sustentable y su Reglamento.

Art. 24. Respecto de las atribuciones de la Federación, sección XI en materia de evaluación de impacto ambiental.

4. **NOM-041-SEMARNAT-1993.** Que establece los niveles máximos permisibles de emisión de gases contaminantes provenientes del escape de los vehículos automotores en circulación que usan gasolina como combustible.

Esta Norma aplica en todas las etapas del proyecto para los vehículos propiedad del promovente.

5. **NOM-045-SEMARNAT-1993.** Que establece los niveles máximos permisibles de opacidad del humo proveniente del escape de vehículos automotores en circulación que usan Diesel como combustible.

Esta Norma aplica en todas las etapas del proyecto para los vehículos y maquinaria propiedad del promovente.

6. **NOM-081-SEMARNAT-1994.** Que establece los límites máximos permisibles de emisión de ruido de las fuentes fijas y su método de medición.

Esta Norma aplica en las etapas de preparación del sitio, operación y mantenimiento del proyecto.

7. **NOM-059-SEMARNAT-2010.** Protección ambiental-Especies nativas de México de flora y fauna silvestres-Categorías de riesgo y especificaciones para su inclusión, exclusión o cambio- Lista de especies en riegos.

Esta Norma aplica en la etapa de preparación del sitio del proyecto.

8. **NOM-060-SEMARNAT-1994.** Que establece las especificaciones para mitigar los efectos adversos ocasionados en los suelos y cuerpos de agua por el aprovechamiento forestal.



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-0112/06/21
Clave de proyecto: 26SO2021UD048

OFICIO: DS-SG-UGA-IA-0491/2021

Hermosillo, Sonora a 09 de diciembre del 2021.

Esta Norma aplica en las etapas de preparación del sitio.

9. **NOM-061-SEMARNAT-1994.** Que establece las especificaciones para mitigar los efectos adversos ocasionados en la flora y fauna silvestres por el aprovechamiento forestal.

Esta Norma aplica en las etapas de preparación del sitio.

10. **NOM-062-SEMARNAT-1994.** Que establece las especificaciones para mitigar los efectos adversos sobre la biodiversidad ocasionados por el cambio de uso del suelo de terrenos forestales a agropecuarios.

Esta Norma aplica en las etapas de preparación del sitio.

VIII. Que en cuanto a la descripción del sistema ambiental y señalamiento de la problemática ambiental detectada en el área de influencia del proyecto "**Desarrollo Habitacional Tarragona Residencial**"

Delimitación del área de Estudio. El predio se encuentra medianamente poblado por flora nativa, consistente en Encino Bellota y Mezquite, observándose también que se encuentra invadida en varios puntos por residuos sólidos urbanos, debido a su acceso a través de caminos y veredas existentes con mucha antelación al desarrollo del proyecto. Así mismo se encuentra colindante con desarrollos regulares e irregulares, existiendo por supuesto una tipología de vivienda definida, en la zona regulada, ya que se pueden apreciar viviendas construidas con block de concreto, aplanados y pintura vinílica como acabados exteriores, de uno y dos niveles, ubicadas sobre calles pavimentadas, con alumbrado público, agua y drenaje, redes eléctricas subterráneas, así como teléfono y sistema de televisión por cable. La orografía característica es la común, encontrada en el 90% de la cabecera municipal, y que consiste en cerros y cañadas, no siendo la excepción estos predios, teniendo como el punto más alto de estos el área localizada en la colindancias Sur del polígono general, descendiendo hacia el Suroeste, Sur y Sureste, tanto las cañadas que lo conforman como las colinas que tienen su arranque en la parte Norponiente, de donde parten las cañadas, unificándose en una mayor que desemboca de manera casi paralela a la colindancia con la Colonia Flores Magón, punto hacia donde confluye la gran parte de los escurrimientos pluviales provenientes de aguas arriba, por lo que ese punto habrá de conservarse como área de protección prevista por el Estudio Hidrológico, efectuado. Así mismo no se observó ninguna clase de fauna, ni menor ni mayor, tan solo algunas aves volando esporádicamente sobre la zona, siendo esto comprensible debido a la cercanía de los asentamientos habitacionales tanto regulares, como irregulares, existentes en el área, así como las actividades correspondientes al flujo vehicular, tanto de carga como de vehículos particulares, que por ahí transitan.

-El proyecto se encuentra de acuerdo al Programade de Ordenamiento Ecológico Territorial del Estado en la Unidad de Gestión Ambiental (UGA) 602-0/03. (**Valle Intermontano con Lomerío.** Que se conoce como valle a una depresión alargada e inclinada hacia el mar o una cuenca endorreica, generalmente ocupada por un río (inegi 2000), Cuando se encuentra entre dos cadenas montañosas y existen varios conjuntos de lomas se le denomina valle Intermontano con lomerío. Específicamente el proyecto se localiza en la unidad representada en la Subprovincia 9 Sierras y Valles del norte de la Provincia Sierra madre Occidental. Consiste en terrenos con pendientes moderadas, suelos de profundidad variable y asociado a sistemas fluviales, afluentes del Concepción, los Alisos y Cocóspera, afluentes del Sonora, Río Sonora y San Miguel, Río Yaqui, Moctezuma, Bavispe, Papiogochic. El clima es cálido.

Clima: La zona del proyecto está clasificada en el grupo de clima seco, de tipo semi-seco y subtipo semi-seco templado BS1kw(x') según Enriqueta García; con una precipitación en los meses de mayo a octubre de 250 a 325 mm y los números de días con lluvias para estos meses son de 0 a 29.

Geología y geomorfología. La topografía está representada por sierras y valles sensiblemente paralelos, con una orientación general Norte-Sureste. En la parte oriental del área, los valles son estrechos en relación con las montañas, mientras que hacia el occidente se vuelven más amplios. La región se encuentra drenada por corrientes intermitentes que pertenecen a la vertiente del pacífico. El drenaje está integrado y presenta algunos patrones biatómicos y otros de corrientes entrelazadas. La región se encuentra formada por estructuras com-



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-0112/06/21
Clave de proyecto: 26SO2021UD048

OFICIO: DS-SG-UGA-IA-0491/2021

Hermosillo, Sonora a 09 de diciembre del 2021.

plejas, constituidas por rocas ígneas, sedimentarias y metamórficas que están sujetas a erosión fluvial principalmente.

El sitio del proyecto está establecido dentro de la Zona Urbana de la Ciudad de Nogales, Sonora (ZU), así mismo por su ubicación, esta se encuentra localizada en el límite de las provincias fisiográficas de la Sierra madre Occidental y las Sierras y Llanuras del Norte (III y IV), las subprovincias Sierras y Valles del Norte y la Llanuras y Medanos del Norte, conformadas por los sistemas de Topoformas de Sierra y Valle, y Sierra, Lomerío y Llanura. El área específica donde se ubica el proyecto se encuentra conformado por lomeríos y cañadas de corrientes pluviales. La era Geológica de la zona urbana de Nogales corresponde al Cenozoico Cuaternario, con suelo aluvial en la parte central, Cenozoico Terciario de roca Sedimentaria arenisca al Poniente y Cenozoico Terciario de roca ígnea riolita, al Oriente.

Sismicidad: Tomando en cuenta la carta sísmica de la República Mexicana, el área de estudio queda comprenda dentro de zona con probabilidades sísmica igual a cero. En el Estado de Sonora el último sismo de importancia ocurrió en 1887 con una intensidad de 7 1/4 en la escala de Mercall. Esto debe tomarse en cuenta puesto que no existe una red de monitoreo en el Estado de Sonora.

Deslizamiento y derrumbes. Este tipo de fenómenos podría presentarse únicamente en casos de sismos, dado a las características morfológicas del área de interés.

Actividades Volcánicas. En la historia de la geología sonorenses, las últimas manifestaciones volcánicas detectadas corresponden a efusiones fisúrales y conos volcánicos, estrechamente asociados al proceso distintivo del mioceno tardío - plioceno que da origen a la provincia de sierras y valles paralelos. Este vulcanismo de carácter básico se encuentra ampliamente distribuido en el Estado cubriendo los depósitos de la formación Baucarit. En la actualidad el estado de Sonora no existe indicio de que se pueda presentar alguna actividad volcánica.

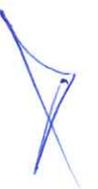
Suelo: De acuerdo a la Carta Edafológica por INEGI, ESCALA 1:1000,000, en la zona y lugares aledaños se presenta dos tipos de Regosol suelos (I) Litosol, (R) Regosol. El suelo este compuesto por arenas, limos, arcillas y gravas, se estima que estos suelos difícilmente pueden llegar a su capacidad de saturación debido a la impermeabilidad de este tipo de suelos en toda la región ($K=1 \times 10^{-8}$ cm/seg. como valor promedio de la permeabilidad).

Hidrología Superficial y Subterránea: El sitio de estudio pertenece a la región hidrológica RH-8 Sonora Norte, cuenca B, y la sub-cuenca y región de Los Alisos. En el área del proyecto el rango de escurrimiento es entre un 5% y 10, debido a que su área fisiográfica es de lomeríos. En el área del proyecto no existen arroyos de importancia y los existentes han sido prácticamente modificados por la mancha urbana de la ciudad de Nogales, en su proceso de urbanización. No existe en el área del Proyecto ningún cuerpo de agua ni natural ni artificial.

Hidrología subterránea. Unidad de material no consolidado con posibilidades altas. Los acuíferos presentes son de tipo libre y se explotan mediante pozos y norias, los gastos van de 4 a 64 l/seg. La calidad del agua es dulce apto para el consumo doméstico, pecuario y agrícola. El flujo subterráneo es concordante con el flujo superficial, dichos acuíferos se encuentran sub- explotados.

Fauna: Con relación a la fauna en el sitio del Proyecto, durante los recorridos efectuados dentro de este, no se detectó ningún tipo de fauna menor, ni mayor, ello debido probablemente en gran medida a la cercanía del ser humano, establecido en los asentamientos habitacionales contiguos al predio (regulares e irregulares), han hecho que esta se desplace hacia sitios más alejados donde no exista la presencia humana. Cabe mencionar que tan solo ocasionalmente se observaron algunas aves menores volar en el área. De acuerdo a esto y a que existen áreas de Reserva preservadas durante el desarrollo de las etapas anteriores, en donde actualmente existen árboles, esperando que estas pequeñas. aves permanezcan en el área, ya que paulatinamente se han acostumbrado a la presencia humana. Dentro de la CHF del Proyecto "Fraccionamiento Habitacional Tarragona", no se registró alguna especie listada en la categoría de Amenazada (A) dentro las Normas Oficiales Mexicanas, pero en bibliografía se registran las siguientes especies:

Tabla 3.- Especies listadas en alguna categoría de riesgo dentro de NOM-059-SEMARNAT-2010





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-0112/06/21
Clave de proyecto: 26SO2021UD048

OFICIO: DS-SG-UGA-IA-0491/2021

Hermosillo, Sonora a 09 de diciembre del 2021.

Nombre común	Especie	Registrada	Estatus
Flora			
Botón de oro	<i>Amoreuxia palmaritida</i>	no	Pr
palma	<i>Sabal uresana</i>	no	X
Fauna			
Víbora de cascabel	<i>Crotalus lepidus</i>	no	Pr
Lagartija de collar común	<i>Cnemidophorus sexlineatus</i>	no	Pr
Culebra listonada cuello negro	<i>Thamanophis cytopsis</i>	no	A
Serpiente coralillo sonorensis	<i>Micruroides euryxanthus</i>	no	A
Ardilla de Arizona	<i>Sciurus arizonensis</i>	no	A
Guajolote *	<i>Meleagris gallopavo</i>	no	Pr
Murciélago	<i>Choeronycteris mexicana</i>	no	A

NOM-059-SEMARNAT-2010: Categoría de riesgo en la que se encuentran las especies según las Leyes mexicanas: Pr= Sujeta a protección especial, A=Amenazada, P= En peligro de extinción. *Especie de interés cinegético.

Paisaje.- Existe una compleja similitud en el paisaje urbano, a lo largo de toda la frontera norte de nuestro país, misma que ha derivado en la fragmentación de los ecosistemas existentes en las zonas donde se han dado los asentamientos humanos, afectando por consiguiente a la biodiversidad que alguna vez existió en ellas. El sitio del Proyecto no representa la excepción, en relación a ello, por lo que con la inclusión del Proyecto en este sitio, contribuirá a la consolidación de la zona al establecer un orden en la tenencia de la tierra, elevar el nivel de vida de la zona y utilizar un espacio con la vocación de uso habitacional, siendo que además se encuentra vulnerable en el corto plazo a la invasión, ocupación, deterioro, contaminación por desechos sólidos, con los consiguientes problemas para la comunidad y sus autoridades.

Medio Socioeconómico.- El proyecto se encuentra dentro del Municipio de Nogales, el cual cuenta con su cabecera municipal en la Ciudad de Nogales.

IX. Que en cuanto al diagnóstico ambiental manifestado por la empresa **CONDOR DE NOGALES, S.A. DE C.V.** sobre el área de estudio se tiene lo siguiente:

Consideramos el paisaje como la manifestación formal de la relación sensible de los individuos y de las sociedades en el espacio y en el tiempo con un territorio más o menos intensamente modelado por los factores sociales, económicos y culturales. Esta relación puede ser de orden afectivo, identitario, estético o económico, e implica la atribución a los paisajes por los individuos o las sociedades de los valores de reconocimiento social a diferentes escalas. Dentro de este concepto, el paisaje de la zona del Proyecto lo podemos definir como un paisaje esencialmente urbano, de origen industrial migratorio, caracterizado por una mezcla de tipos y estilos de viviendas diversos, en un contexto orográfico intrincado.

Tal composición orográfica, aunado a que, en la ciudad de Nogales, existe una mezcla de usos del suelo, ha generado problemas de contaminación, congestión de tránsito, imagen urbana pobre, carencia de servicios y desorganización. Sin embargo, el Programa de Desarrollo Urbano del Centro de Población de Nogales 2018, define los usos del suelo, buscando las compatibilidades o acondicionamientos predominantes. Por lo que la vivienda unifamiliar y plurifamiliar planeada para el desarrollo del Proyecto, dará a la zona un valor agregado, que será aprovechado por la población adquirente para este tipo y nivel de vivienda, aprovechando los recursos naturales existentes, tanto de orografía, como de individuos existentes, para la convivencia con la naturaleza. De esta manera, de acuerdo al Plano de Estrategias, Usos, Reservas y Destinos del suelo del citado Programa, las áreas donde se ubica el Desarrollo Habitacional "PUEBLITOS" y en particular la **FRACCIÓN C9-A**,



Hermosillo, Sonora a 09 de diciembre del 2021.

en donde se desarrollará el Fraccionamiento Habitacional "TARRAGONA RESIDENCIAL", están ubicadas dentro del área establecida como RHI. RESERVA INTRAURBANA, con base en lo consultado en el citado plano. Por otro lado, no es un área con características especiales, protegidas, ni forma parte de ningún Plan o Programa del Territorio Nacional, ya que se encuentra dentro de la mancha urbana de la ciudad y contemplada dentro del Programa Municipal de Desarrollo Urbano, para la Ciudad de Nogales.

X. Que en en la manifestación de impacto ambiental se presenta en su Capítulo V, referente a la **Identificación, Descripción y evaluación de los Impactos Ambiental** que:

Para la identificación y evaluación de los impactos ambientales se utilizó la matriz de Leopold, ya que los Ya que los planes de Urbanización y Construcción del Fraccionamiento Habitacional "TARRAGONA RESIDENCIAL", se pueden evaluar con la operación que han tenido otros fraccionamientos que ya se encuentran construidos y habitados, desde hace mucho tiempo en la ciudad de Nogales, se supone que ello permitirá hacer una evaluación más real, que permita identificar lo "significativo" de los impactos en función del tiempo de operación (temporalidad), de la magnitud y de la dirección que se supone tendrán los impactos para las diferentes etapas, la preparación del sitio, la construcción y la operación y mantenimiento

. Para el caso de este estudio se obtuvieron un total de 356 interacciones (probables), correspondiendo este número a un 69.80 % de potencial. En esta matriz se consideraron algunos aspectos que de antemano se conoce que no tendrían ninguna interacción como las del agua subterránea, las especies de interés ecológico y los daños a la salud y en muy escasa cantidad, por no decir nula la probabilidad de accidentes. En las tres fases del desarrollo del Proyecto, son los impactos negativos los determinantes en la primera etapa, como es de esperarse para un proyecto de esta naturaleza, observándose que los impactos positivos para esta etapa son nulos, para la segunda fase, los impactos negativos siguen dominando, sin embargo, ya se empiezan a determinar los impactos positivos, y en la fase de operación y mantenimiento del proyecto, los impactos positivos son definitivamente dominantes.

En la fase de operación se han marcado la mayor parte de los impactos significativos, el motivo es que, al estar terminada la obra, no estamos pensando solamente en la urbanización, sino en la ocupación de las viviendas, que generarán también una buena cantidad de empleos y todo lo que de ello se deriva. De lo anterior se presume que puede haber una derrama valiosa en empleos directos e indirectos, traducida a trabajo, elevar el nivel de vida, no tan solo del personal de obra, sino de las familias que adquieran y habiten las viviendas, los servicios y el impacto social que proyectará la obra en la sociedad del lugar. Los porcentajes de las interacciones positivas dominan, lo que indica la viabilidad del proyecto, Se obtuvieron 54 impactos negativos y 97 impactos positivos del total de 351 interacciones importantes que representan el 15.16 % y el 27.24 % respectivamente, una vez que la obra esté concluida y funcionando.

En resumen: Entre los impactos negativos bajos que suman 62 de los 351 y que representan el 17.41%, en las tres fases del proyecto, se concentra el porcentaje más alto, sobre todo en la primera fase, de acondicionamiento del terreno, la mayoría de ellos en lo relacionado a los impactos a la atmósfera, por los movimientos de tierra, polvo y partículas, así como los humos y gases de combustión de la maquinaria, así como el ruido que genera la misma maquinaria, en cambio, para los impactos para los impactos positivos bajos, se obtuvieron 143, que del total representan el 40.16 %, en las dos primeras fases es en donde se encuentra el mayor número de ellos, la mayoría recaen sobre los aspectos socioeconómicos, fundamentalmente el empleo, el comercio, la economía, el mejorar la calidad de vida, la calidad de compra y todos los beneficios que se pueden derivar del trabajo. Al igual que lo expresado en párrafos anteriores, los Impactos Permanentes Negativos fueron detectados en la primera fase en la afectación al suelo y a la flora principalmente, por lo que ya se expresó al derribar los árboles, modificar los drenajes naturales y propiciar condiciones de erosión. Los Impactos Permanentes Positivos se concentran en los Factores Socioeconómicos, fundamentalmente en lo que respecta a la generación de empleos y lo que de ello deriva, obtener el bienestar personal y familiar.





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-0112/06/21
Clave de proyecto: 26SO2021UD048

OFICIO: DS-SG-UGA-IA-0491/2021

Hermosillo, Sonora a 09 de diciembre del 2021.

Por todo lo anterior, la evaluación del proyecto del Fraccionamiento Habitacional "TARRAGONA RESIDENCIAL", promovido por la empresa CONDOR DE NOGALES, S.A. de C. V., en sus tres fases, como se puede observar en la Matriz de Cribado, Resumen de los Impactos, nos arroja 143 impactos positivos temporales con un 40.16 % de valor, habiéndose considerado solamente los 351 impactos totales como el 100 % contra 62 impactos negativos temporales, con un 17.41 %, como se puede ver los impactos temporales positivos, son superiores a los negativos, casi tres veces. De los impactos permanentes positivos, se obtuvieron 97 en total en las tres fases, lo que arrojó 27.24 %, contra 54 impactos negativos permanentes, que arrojan un total de 15.16%, como se puede ver los impactos permanentes positivos, también son superiores en gran medida a los impactos negativos. Por último, en una evaluación integral del proyecto, al hacer un balance del Impacto- Desarrollo, al haber analizado los beneficios que se generarán cuando el Fraccionamiento se encuentre en operación, por la importancia que puede tener en la economía local y en la vida social, por el cumplimiento y respeto que se le brinden a las Leyes Ecológicas, por el cumplimiento que se tenga con la disposiciones de la SEMARNAT, la STPS en la protección de los trabajadores, por la oportunidad que se le brinda al H. Ayuntamiento de Nogales, de proporcionar nuevos retos para el desarrollo y administración de centros habitacionales, educación, seguridad pública y social.

XI. En cuanto a las medidas de mitigación de los impactos detectados en el capítulo VI de la Manifestación de Impacto Ambiental, se proponen entre otras las siguientes medidas de mitigación:

Descripción de la Medidas de Mitigación.-

Las medidas que señalaremos a continuación deberán adoptarse para las etapas de preparación y construcción del proyecto:

-Se aplicarán riegos con pipa en forma periódica para mitigar el levantamiento de polvo en el área de cambio de uso de suelo, en tanto se terminan los trabajos preparativos, posteriormente se aplicarán también en forma periódica en las áreas verdes designadas durante la etapa de operación.

-Los residuos peligrosos generados (tierras impregnada de aceite o combustible, estopas, o recipientes residuales impregnados que los contuvieron) deben ser recolectados temporalmente en tambos de 200 lts o en recipientes adecuados, e identificados con un letrero que señale y alerte de su contenido. El manejo y disposición final deberá efectuarla una empresa autorizada.

-Los residuos No peligrosos: Todos los residuos que no están incluidos en el apartado de los residuos peligrosos y que son tales como maleza y tierra excedente o sobrante, así como pedacearía de tuberías para agua, alcantarillado y electrificación, así como los residuos de la construcción de guarniciones, banquetas y pavimento de concreto asfáltico o hidráulico, serán desalojadas por el o los subcontratistas, los cuales deberán depositarlos en el sitio que indique la autoridad municipal.

-Contingencias. Se deberá prever contar con un Plan de Contingencias Ambientales, causado por los factores externos como el climático, que sería en caso de intemperismo severo, ya que por lo que concierne al Proyecto, este no genera ningún tipo de contingencia. En relación a los accidentes de trabajo, se deberá prever el trabajar a nivel laboral bajo algunas disposiciones relativas a la seguridad durante el manejo y la operación de la Maquinaria pesada y los materiales para la instalación de la red de agua, alcantarillado y electrificación, así como la construcción de las guarniciones, banquetas, pavimento y de las propias viviendas, por lo que se deberá cumplir en todo momento con lo establecido por la secretaria del Trabajo y Previsión Social.

- Se propone plantar árboles, de especies adaptadas a la región, al frente de cada uno de los lotes habitacionales y comerciales con los que contara el Proyecto. Las especies propuestas a utilizar para esta reposición, podrán ser Mezquite Chileno, Trueno, Nogal o Fresno, con alturas mínimas de 1.20 a 1.50 mts, o cualquier otra especie nativa o adaptada a la región. Por otra parte, se pretende también convenir la conformación de un Parque Exterior, que estaría localizado en la colindancia noroeste, con una superficie aproximada de 12,000 m², el cual podría ser acondicionado con canchas deportivas y áreas arboladas, que restituyan los individuos a derribar con la creación del Fraccionamiento.



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-0112/06/21
Clave de proyecto: 26SO2021UD048

OFICIO: DS-SG-UGA-IA-0491/2021

Hermosillo, Sonora a 09 de diciembre del 2021.

-se llevara a cabo un Programa de Vigilancia Ambiental, para el cumplimiento de las medidas de mitigación sugeridas en el presente estudio, será un manejo sencillo y claro, ya que, de acuerdo al Proyecto planteado, el área de Reserva para las áreas de taludes, serán preservados, estando muy definidas dentro del mismo y serán claramente visibles y palpable el cumplimiento de ello, ya que estas serán cuidadas y respetadas desde el inicio de los trabajos, hasta la terminación de la obra y ocupación de las viviendas.

-En lo que respecta a la siembra de árboles en área habitacional, para restituir los eliminados por los trabajos de urbanización, también será clara la comprobación y la vigilancia del cumplimiento, ya que deberá haber un individuo plantado frente a cada lote habitacional.

-Con relación a las medidas de mitigación de los impactos durante en desarrollo de la obra, en lo que respecta a la generación de polvo, humos, ruido, residuos sólidos no peligrosos, se deberá confiar en una autorregulación y supervisión, por parte del Promoviente en base a conciencia ecológica y de ética profesional, que caracteriza a esta empresa, para lo cual designará a una persona capacitada en lo concerniente, para llevar a cabo dicha vigilancia y supervisión.

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

XIII. Que la empresa **CONDOR DE NOGALES, S.A. DE C.V.** presenta la identificación, descripción de los **PRONÓSTICOS AMBIENTALES Y EN SU CASO, EVALUACIÓN DE ALTERNATIVAS.**

Pronóstico del Escenario.- Con la implementación del Proyecto de Fraccionamiento Habitacional "**TARRAGONA RESIDENCIAL**", se logrará un paisaje artificial creado, que traerá la seguridad de una autorregulación para la mitigación de los impactos generados, así como la estabilización de los ecosistemas que se generen a razón de la preservación de un área específica. Este escenario final será el de un orden territorial, de administración de servicios públicos, el cual mantendrá una homogeneidad tanto de paisaje, como de nivel socioeconómico, cultural y de calidad de vida.

Conclusiones

Por todo lo anterior, se considera al proyecto de **Fraccionamiento Habitacional "TARRAGONA RESIDENCIAL"**, en la Ciudad de Nogales, Sonora, como un proyecto muy positivo, estamos seguros que las medidas de mitigación sugeridas, en su oportunidad se aplicarán, para cumplir con los programas de protección al ambiente, que a la comunidad y a los trabajadores beneficiará con empleos y con una gran derrama económica, por lo tanto no hay ninguna duda en recomendar, por todas las implicaciones positivas que tendrá en la comunidad, que se autorice la implementación de este proyecto.

XIV. 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 por las obras o actividades del proyecto en la preparación del sitio, operación normal, etapa de abandono, término de vida útil del proyecto, o en caso de accidente; por lo que se determina, considerando que las obras y activi-



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-0112/06/21

Clave de proyecto: 26SO2021UD048

OFICIO: DS-SG-UGA-IA-0491/2021

Hermosillo, Sonora a 09 de diciembre del 2021.

dades de competencia Federal para este proyecto se refiere al Cambio de Uso de Suelo de Terreno Forestal del que se refiere el Artículo 5 inciso O), Fracción I Cambio de uso de suelo para actividades de desarrollo inmobiliario, de infraestructura urbana, que el proyecto "Desarrollo Habitacional Tarragona Residencial" es viable de desarrollarse en el área y sitio propuesto con base en la dictaminación de la información proporcionada por el solicitante cuyo contenido se presume cierto atendiendo al principio de buena fe, salvo que la autoridad verificadora determine lo contrario, así como también la empresa CONDOR DE NOGALES, S.A. DE C.V. aplique correctamente las medidas de prevención, y de mitigaciones propuestas y señaladas en el manifiesto de impacto ambiental y de 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

Con base en lo expuesto y con fundamento en los Artículos 8º, párrafo segundo, de la Constitución Política de los Estados Unidos Mexicanos; 32 Bis, fracción XI de la Ley Orgánica de la Administración Pública Federal 16, fracción X de la Ley Federal de Procedimiento Administrativo; 5, fracción X, 28 fracción X, 30 y 35 fracción II de la Ley General del Equilibrio Ecológico y la Protección al Ambiente; 5º inciso O fracción II), 44, 45 fracción I, 48, 49 del Reglamento de la Ley General del Equilibrio Ecológico y la Protección al Ambiente en Materia de Evaluación del Impacto Ambiental publicado en el Diario Oficial de la Federación el 30 de Mayo del 2000; 38 y 40 fracción IX inciso c) del Reglamento Interior de la Secretaría de Medio Ambiente y Recursos Naturales, de la publicada en el Diario Oficial de la Federación el 26 de noviembre del 2012; esta Delegación Federal resuelve que el proyecto que el proyecto "Desarrollo Habitacional Tarragona Residencial", de referencia ES PROCEDENTE, por lo que se AUTORIZA DE MANERA CONDICIONADA su desarrollo, debiendo sujetarse a los siguientes:

TÉRMINOS:

PRIMERO.- Se autoriza en materia de Impacto Ambiental la extracción de Materiales Pétreos a la empresa CONDOR DE NOGALES, S.A. DE C.V., respecto a lo manifestado sobre el proyecto "Desarrollo Habitacional Tarragona Residencial" que consiste en la urbanización y construcción de 209 viviendas para su posterior comercialización y venta; dotándolas de los servicios de agua potable, alcantarillado, pavimentación, electrificación y pavimentación, a ubicar dentro de la Fracciones C9-A, con superficies de 52,535.16 m2; que se ubica al Noroeste de Nogales, en colindancia Sur con la Primera Sección del Fraccionamiento PUEBLITOS, entre la Colonia Flores Magón al Sur, los Fraccionamientos Manantial y Mediterráneo al Oriente, el Corredor Fiscal de Nogales al Poniente; dentro de la cual se pretende desarrollar dentro del Polígono denominado C9-A, colindando particularmente, en el vértice 1 con la vialidad principal proyectada propuesta denominada Blvd. Pueblitos en Nogales, Sonora.

La presente autorización en materia de impacto ambiental contempla las actividades de cambio de uso de suelo forestal de una superficie total de 52,535.16 m2 has las cuales cuentan con vegetación forestal y que serán destinadas a urbanización del proyecto, el impacto será significativo, dada la eliminación de la vegetación que existe y el cambio de uso del suelo en esta superficie. El cual se destinaran a los usos según el siguiente cuadro:

OCUPACIÓN DEL SUELO Fracción C9-A			
INDICADOR USO DEL SUELO	SUPERFICIE (M2)	% ÁREA TOTAL	% ÁREA VENDIBLE
ÁREA TOTAL	52,535.16	100.00%	



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-0112/06/21
Clave de proyecto: 26SO2021UDO48

OFICIO: DS-SG-UGA-IA-0491/2021

Hermosillo, Sonora a 09 de diciembre del 2021.

HABITACIONAL	23,144.19	44.05%	100.00%
ÁREA COMERCIAL	-	0.00%	0.00%
ÁREA VENDIBLE	23,144.19	44.05%	100.00%
ÁREAS VERDES	2,921.19	5.56%	12.62%
ÁREAS JARDINADAS	80.74	0.15%	0.35%
EQUIPAMIENTO URBANO	-	0.00%	0.00%
DESARROLLO FUTURO	425.55	0.81%	1.84%
ÁREA DE PROTECCIÓN (TALUD)	3,762.38	7.16%	16.26%
VIALIDADES (DONACIÓN)	22,201.11	42.26%	95.93%
ÁREA VENDIBLE	23,144.19	44.05%	100.00%
ÁREA DONADA	28,965.42	55.14%	125.15%
ÁREA DESARROLLO FUTURO	425.55	0.81%	1.84%
TOTALES	52,535.16	100.00%	

CUADRO DE CONSTRUCCION-PRIMERA ETAPA NORTE

LADO		RUMBO	DISTANCIA	V	COORDENADAS	
					Y	X
				1	3463007.7552	502417.3362
1	3	S 25°08'51.99"E Centro de curva Delta= 05°3'56.22" Radio= 339.50	30.01 Long.curva=30.02 Sub.tan=15.02	3 2	3462980.5934 3463138.3054	502430.0874 502730.7320
3	4	S 27°00'26.36" E	45.17	4	3462940.3492	502450.5993
4	46	S 47°37'55.24"E Centro de curva Delta= 25°0'58.59" Radio= 256.16	110.96 Long.curva=111.84 Sub.tan=56.83	46 5	3462865.5776 346387.7270	502532.5766 502660.1111
46	47	S 48°57'00.19"W	139.88	47	346773.7174	502427.0893
47	48	S 53°50'01.49"W	8.91	48	3462768.4598	502419.8969
48	49	S 18°07'29.83"W	3.53	49	346765.1058	502418.7990
49	50	S 63°05'08.84"W	6.62	50	3462762.1106	502412.8989
50	51	S 73°23'25.86"W	22.60	51	3462755.6510	502391.2435
51	52	N 79°20'56.70"W	40.96	52	3462763.6510	502391.2435
52	53	N 70°07'19.72"W	13.67	53	3462767.8698	502338.1314
53	54	S 84°13'05.85"W	14.04	54	3462766.4555	502324.1632
54	55	N 61°33'51.61"W	25.89	55	3462778.7849	502301.3943
55	56	N 48°31'05.77"W	20.93	56	3462792.6503	502285.7123



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-0112/06/21
Clave de proyecto: 26SO2021UD048

OFICIO: DS-SG-UGA-IA-0491/2021

Hermosillo, Sonora a 09 de diciembre del 2021.

56	57	N 40°54'19.17"W	12.30	57	3462801.9463	502277.6583
57	58	N 38°50'54.30"W	29.54	58	3462824.9545	502259.1272
58	59	N 31°34'31.62"W	21.16	59	3462842.9847	502248.0456
59	60	N 75°36'53.69"W	27.29	60	3462849.7634	502221.6158
60	61	N 13°46'09.75"W	31.78	61	3462880.6306	502214.0516
61	62	N 26°29'37.43"W	55.42	62	3462930.2314	502189.3283
62	34	N 46°51'22.90"E	70.62	34	3462978.5248	502240.8570
34	35	S 43°47'26.35"E	22.82	35	3462962.0532	502256.6476
35	36	N 67°12'35.93"E	36.05	36	3462976.0171	502289.8827
36	37	N 70°51'58.46"E	42.12	37	3462989.8227	502329.6749
37	39	N 70°55'08.61"E	0.63	39	3462990.0273	502330.2665
		Centro de curva	Long.curva=0.63	38	3462669.0780	502440.9542
		Delta= 00°6'20.30"	Sub.tan=0.31			
		Radio= 339.50				
39	40	S 78°28'44.72"E	6.20	40	3462988.7894	502336.3396
40	42	N 74°10'06.70"E	20.93	42	3462994.4996	502330.2665
		Centro de curva	Long.curva=20.93	41	3462668.2576	502440.9542
		Delta= 03°33'59.80"	Sub.tan=10.47			
		Radio= 336.30				
42	43	N 45°51'38.35"E	6.57	43	3462999.0749	502361.1916
43	45	N 80°14'10.12"E	20.93	42	3462994.4996	502356.4765
		Centro de curva	Long.curva=20.93	41	3462668.2576	502438.1093
		Delta= 06°29'55.07"	Sub.tan=10.47			
		Radio= 399.50				
45	1	N 85°02'08.51"E	11.56	1	3462994.4996	502356.4765
		Centro de curva	Long.curva=11.56	38	346669.0777	502440.9543
		Delta= 01°57'1.24"	Sub.tan=5.78			
		Radio= 339.50				
SUPERFICIE= 52,535.16 M2						

Preparación del Sitio.-

- 1.- Hacer el trazo del polígono que comprenda el área de construcción, incluyendo los límites inferiores de los terraplenes y los límites superiores de los cortes. También se colocarán los niveles requeridos en el terreno del proyecto y estos se revisarán en todo el proceso de construcción.
- 2.- Una vez determinada el área se procederá a realizar los trabajos de desmonte y retiro de escombros y basura en las zonas donde se trabajarán las terracerías.
- 3.- Posteriormente se procede a deshierbar la zona y retirar una capa de 10 cm. de suelo vegetal. Este material puede ser utilizado como relleno en áreas destinadas a jardines y parques, dependiendo de las condiciones de cada proyecto en particular.
- 4.- Despalmado el terreno se procede a escarificar, ya con tractor bulldócer o moto conformadora, una profundidad 0.20m en zonas de relleno o terraplén. Escarificado el terreno se le integrará humedad, un 2% arriba de la humedad óptima del terreno y se procederá a compactar la capa con tractor compactador o rodillo vibratorio atendiendo a las recomendaciones dadas en el estudio de Mecánica de Suelos realizado para la zona.



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-0112/06/21
Clave de proyecto: 26SO2021UD048

OFICIO: DS-SG-UGA-IA-0491/2021

Hermosillo, Sonora a 09 de diciembre del 2021.

5.- Al iniciar los cortes se habrá de limpiar los materiales sueltos contiguos a la zona a cortar y desviar por medio de cunetas los cauces de agua que estén en dirección al corte, para evitar deslaves y derrumbes durante el proceso.

En las zonas donde se van a rellenar con los taludes de los cortes y estos tengan una pendiente mayor a 25%, se procederá a construir escalones longitudinales a unión de estos, con un ancho de 4.00m y una altura de 0.50 m (o lo que indique el Estudio de Mecánica de Suelos), para dar estabilidad a las capas de terraplén.

6.- Ya teniendo suficiente material de corte para iniciar los rellenos o terraplenes, se tendrá cuidado de colocar y no dañar sub drenes en fondos de cañada o en zonas que por su nivel freático lo requiera.

Para conformar los terraplenes se procederá a formar capas de 0.30 m que no excedan los 0.40 de material producto del corte o de un banco señalado por laboratorio de ser necesario, el cual se papeará o cribará las piedras mayores a 3" y se le integrará humedad para dar el grado óptimo del proyecto. Se compactará según lo indicado en el Estudio de Mecánica de Suelo por medio de tracto compactador hasta llegar a la última capa para dar el nivel de proyecto, la cual se compactará y se afinarán los niveles requeridos con moto conformadora y compactado con rodillo vibratorio para darle una textura cerrada para evitar la penetración de humedad.

Etapas de construcción: Dado que los trabajos de movimiento de tierras, para la conformación tanto las vialidades, así como de las plataformas en donde se construirá el número de viviendas que corresponda de acuerdo al calendario ya se ha realizado, se procederá a realizar las excavaciones para la introducción de los servicios de agua potable, drenaje, energía eléctrica y alumbrado público. Una vez concluidos estos, se llevarán a cabo los trabajos para la construcción de guarniciones y banquetas, para finalmente llevar a cabo las pavimentaciones de las vialidades principales y secundarias. Cabe mencionar que, con la finalidad de controlar las emisiones de polvo, durante las excavaciones mencionadas, las cepas son humedecidas, de acuerdo a los procedimientos de construcción establecidos para obras de infraestructura. Asimismo, se puede citar que no será necesario concluir con la etapa de Urbanización en su totalidad para iniciar la construcción de vivienda; estas se iniciaran con una diferencia de dos meses después de haber iniciado esa etapa, previendo concluir las etapas del proyecto en treinta y seis meses, buscando dar al desarrollo del proyecto optimización en los tiempos de ejecución, así como del propio desarrollo financiero del mismo. Una vez iniciadas las etapas del proyecto, habrá de llevarse a cabo la recolección del escombros y materiales sólidos de desperdicio producto de las mismas, transportando dichos materiales al sitio que designe la autoridad municipal para su disposición final.

Etapas de operación y mantenimiento. Cada propietario de las viviendas resultantes de la lotificación dará mantenimiento a su vivienda, las calles y las áreas verdes tendrán mantenimiento por parte de la autoridad municipal, una vez que el desarrollo sea concluido y recibido por el H. Ayuntamiento, para continuar en forma permanente en el área. Por otra parte, la recolección de residuos sólidos urbanos estará a cargo del H. Ayuntamiento, por ser este un servicio municipal, prestado a la comunidad de manera obligatoria. Igualmente, las aguas domésticas residuales, serán vertidas a la Red Municipal, para su tratamiento y/o disposición, por parte del organismo operador municipal. En relación a las emisiones de gases a la atmósfera, estos provendrán de las estufas, calentadores para agua, así como las propias calefacciones de ambiente, durante la temporada de invierno, sin embargo, al ser de origen doméstico no existe normatividad aplicable al respecto. A efecto de controlar la fauna nociva, derivada de la práctica de las actividades domésticas y de los desperdicios provenientes de estas, cada propietario de vivienda deberá llevar a cabo el control de la proliferación de esta, de acuerdo a sus necesidades, a través de la contratación de los prestadores de servicio autorizados para tal fin, correspondiendo a las autoridades correspondientes, el control, monitoreo, censo y autorización de operación de estos.

Etapas de Abandono: Debido a la naturaleza del Proyecto, consistente en un Fraccionamiento Habitacional, se ha considerado una vida útil permanente en el sitio, dado que el régimen de propiedad cambiara de ser



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-0112/06/21
Clave de proyecto: 26SO2021UD048

OFICIO: DS-SG-UGA-IA-0491/2021

Hermosillo, Sonora a 09 de diciembre del 2021.

un predio con un área mayor de un solo propietario, a dividirse en varias fracciones con diferentes propietarios, una vez autorizado el Convenio de Fraccionamiento por la autoridad competente, teniendo cada uno de ellos el pleno dominio sobre cada una de estas, para ocuparla, cederla, venderla, traspasarla, donarla, etc., pero como una pequeña fracción y no como se encuentra actualmente sin fraccionar.

SEGUNDO.- La presente autorización en materia de impacto ambiental tendrá una **VIGENCIA** para las etapas de Preparación del sitio, que es cuando se realizara la actividad considerando de competencia federal y que ampara esta autorización por 36 meses para realizar el cambio de uso de suelo en las **52,535.16 m²** que cuentan con vegetación forestal y serán destinadas a urbanización del proyecto denominado "**Desarrollo Habitacional Tarragona Residencial**", dichos plazos darán inicio a partir del día siguiente a la recepción de la presente autorización y serán prorrogados a juicio de esta Secretaría, siempre y cuando la empresa el **CONDOR DE NOGALES 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.

TERCERO. - La empresa **CONDOR DE NOGALES S.A. DE C.V.**, debe de presentar a esta Delegación, 15 días antes de dar inicio a las actividades del desmonte de vegetación forestal, un programa de rescate en el que se incluya nombre de la especie, número, sitio de traslocación, técnicas para eficientar la supervivencia y de seguimiento en caso de estar presentes las especies listadas en la NOM-059-SEMARNAT-2010 que al momento de ejecución del proyecto fueran identificadas y de cactáceas que hubieren en el sitio, así como de las acciones a efectuar para promover el escape de la fauna hacia los sitios aledaños, en su caso del rescate de aquellas especies que por sus características no les permita el escape. Del resultado del programa se debe presentar el reporte 30 días después de concluida la etapa de preparación del sitio, siendo esta la que implica las actividades de cambio de uso del suelo de áreas forestales de competencia federal.

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

QUINTO.- La empresa **CONDOR DE NOGALES S.A. DE C.V.**, debe hacer del conocimiento de esta Delegación Federal de la SEMARNAT, de manera precisa, cualquier modificación o ampliación del proyecto en los términos previstos en el artículo 28 del Reglamento de la Ley General del Equilibrio Ecológico y la Protección al Ambiente en Materia de Evaluación del Impacto Ambiental, así como cumplir con los requisitos del trámite de Homoclave SEMARNAT-04-008 inscrito por esta Secretaría en la Comisión Federal de Mejora Regulatoria. Queda estrictamente prohibido desarrollar las actividades de preparación destinadas a las señaladas en la presente autorización.

SEXTO.- De conformidad con el Artículo 35 de la Ley General del Equilibrio Ecológico y la Protección al Ambiente y 49 de su Reglamento en Materia de Evaluación del Impacto Ambiental, la presente autorización sólo se refiere a las obras y actividades descritas en el Término Primero. Por ningún motivo la presente autorización constituye un permiso de inicio de obras y actividades, ni reconoce o valida la legítima propiedad y/o tenencia de la tierra, por lo que quedan a salvo las acciones que determine la propia Secretaría, las autoridades federales, estatales y municipales, ante la eventualidad de que la empresa **CONDOR DE NOGALES S.A. DE C.V.**, no pudiera demostrarlo en su oportunidad.



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-0112/06/21
Clave de proyecto: 26SO2021UD048

OFICIO: DS-SG-UGA-IA-0491/2021

Hermosillo, Sonora a 09 de diciembre del 2021.

CONDICIONANTES:

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 **CONDOR DE NOGALES S.A. DE C.V.**, en el desarrollo del proyecto "**Desarrollo Habitacional Tarragona Residencial**" así como de las condicionantes establecidas en la presente resolución, a la empresa **CONDOR DE NOGALES 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.
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 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 "**Desarrollo Habitacional Tarragona Residencial**", la empresa **CONDOR DE NOGALES S.A. DE C.V.**, según manifiesta, gestionarán ante los servicios públicos municipales por lo que queda prohibido las descargas de aguas residuales al suelo .
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 manifiestados en el estudio de impacto ambiental y en lo autorizado por esta Delegación.
7. La empresa **CONDOR DE NOGALES S.A. DE C.V.**, es responsable de los residuos peligrosos que se generen durante la realización del mantenimiento de la maquinaria y equipo utilizados. Por lo que , debe manejar 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 e residuos peligrosos, a fin de detectar cualquier fuga y corregirla inmediatamente con el objetivo de evitar la contaminación del suelo.



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-0112/06/21
Clave de proyecto: 26SO2021UD048

OFICIO: DS-SG-UGA-IA-0491/2021

Hermosillo, Sonora a 09 de diciembre del 2021.

10. La empresa encargado 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 urbanos, deben ser depositados en contenedores con tapa colodacos en sitios estrategicos 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 Secretaria, a traves de ls Delegación de PROFEPA de caulquier 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 **CONDOR DE NOGALES, S.A. DE C.V.:**

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

La empresa **CONDOR DE NOGALES, S.A. DE C.V.** debe:

14. 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.

15. 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, puedan ocasionar una afectación al entorno natural o terrenos.

SEPTIMO.- La empresa **CONDOR DE NOGALES, 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 Secretaria (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 **CONDOR DE NOGALES, 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.





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-0112/06/21
Clave de proyecto: 26SO2021UD048

OFICIO: DS-SG-UGA-IA-0491/2021

Hermosillo, Sonora a 09 de diciembre del 2021.

NOVENO .- La presente resolución a favor de la empresa **CONDOR DE NOGALES, 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, de la empresa **CONDOR DE NOGALES, 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 **CONDOR DE NOGALES, S.A. DE C.V.**, para la realización del proyecto en materia de impacto ambiental.

DECIMO.- La 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 **CONDOR DE NOGALES, S.A. DE C.V.** para la legal preparación del sitio, operación, mantenimiento, y abandono del proyecto, así como del cumplimiento a las condicionantes o requisitos que se incluyan en otras autorizaciones, licencias y permisos u otros ordenamientos legales en general, que se requieran de otras autoridades competentes para la realización de la actividad propuesta en el manifiesto de impacto ambiental, ya que de acuerdo al Artículo 35, último párrafo de la Ley General del Equilibrio Ecológico y la Protección al Ambiente, señala que: La resolución de la Secretaría sólo se referirá a los aspectos ambientales de las obras y actividades de que se trate.

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

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

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

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

DECIMO TERCERO.- La empresa **CONDOR DE NOGALES, 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 **CONDOR DE NOGALES, 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.





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-0112/06/21

Clave de proyecto: 26SO2021UD048

OFICIO: DS-SG-UGA-IA-0491/2021

Hermosillo, Sonora a 09 de diciembre del 2021.

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.

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 y condicionantes establecidos en el presente instrumento, así como los ordenamientos aplicables en materia de Impacto Ambiental para ello ejercerán, 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 los Términos fijados en esta Resolución, la Ley General del Equilibrio Ecológico y la Protección al Ambiente, sus Reglamentos, las Normas Oficiales Mexicanas y otros instrumentos jurídicos vigentes que sean aplicables a la ejecución de este tipo de proyecto, así como la presentación de quejas hacia la misma en forma justificada y reiterada o la ocurrencia de eventos que pongan en peligro la vida humana o que ocasionen daños al medio ambiente y a los bienes particulares o nacionales, podrán ser causas suficientes para que la Secretaría de Medio Ambiente y Recursos Naturales imponga a la empresa **CONDOR DE NOGALES, 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.- Notifíquese la presente resolución al interesado por alguno de los medios legales previstos por el Artículo 35, 36 y demás relativos y aplicables de la Ley Federal de Procedimiento Administrativo.

ATENTAMENTE

Jefe de la Unidad de Gestión Ambiental en el Estado de Sonora


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

C. Juan Manuel Vargas López
Con fundamento en lo dispuesto en el artículo 5, fracción XIV, 39, 40 y 84 del Reglamento Interior de la Secretaría de Medio Ambiente y Recursos Naturales, 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. Juan Manuel Vargas López, Jefe de la Unidad de Gestión Ambiental"



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

C.c.p. Unidad de Gestión Ambiental.- Edificio. Expediente técnico de la Empresa.- SGPARN.- Edificio

JMCL/DMVL/JLVV*2021

