MEDIO AMBIENTE
SECRETARÍA DE MEDIO AMBIENTE Y RECURSOS NATURALES

SECRETARÍA DE MEDIO AMBIENTE Y RECURSOS NATURALES
DELEGACIÓN FEDERAL EN EL ESTADO DE SONORA
DESPACHADO
21 JUL. 2022
CONTACTO CIUDADANO

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

Bitácora No.: 26/MP-0142/04/22

26SO2022TD031

OFICIO: DS-SG-UGA-IA-0249/2022

Hermosillo, Sonora a 20 de julio del 2022.

Recib. Oficio y Carta.
21-JUL-22
Victor Manuel Moreno Narváez

PRELAR GRUPO DESARROLLADOR S.A. DE C.V.
Ing. Ramón Ernesto Preciado Almada.
Representante Legal

En referencia a lo dispuesto en la Ley General del Equilibrio Ecológico y la Protección al Ambiente (LGEEPA) en su Artículo 28 establece que la evaluación del impacto ambiental es el procedimiento a través del cual la Secretaría de Medio Ambiente y Recursos Naturales (SEMARNAT) **dicta las condiciones a que se sujetará la realización de obras y actividades que pueden causar desequilibrio ecológico o rebasar los límites y condiciones establecidos en las disposiciones aplicables** para proteger el ambiente y preservar y restaurar los ecosistemas, a fin de evitar o reducir al mínimo sus efectos negativos sobre el ambiente y que en relación a ello quienes pretendan llevar a cabo alguna de las obras y actividades que dicho lineamiento enlista, requerirán previamente la autorización en materia de impacto ambiental de la SEMARNAT y a consecuencia de analizar y evaluar la Manifestación de Impacto Ambiental, modalidad Particular del sector Turístico proyecto ***"COSTESSA",*** promovido por la empresa **PRELAR GRUPO DESARROLLADOR S.A. DE C.V.** el cual se pretende construir un desarrollo turístico inmobiliario de tipo vertical compuesto por un edificio de 12 niveles (con crecimiento hasta 20 niveles), contendrá 165 departamentos en régimen condominio, con un sótano para estacionamiento interior, cajones de estacionamiento, storage, cuarto de maquina, amenidades e instalaciones complementarias para atención a los condominios, turistas y visitantes, a desarrollarse en un predio de 8,565.73 m², de los cuales ocupara **1,936.26 m²** de edificación, ubicado en el Boulevard Villa San Carlos No. 65, lote 1, manzana III, actualmente está aledaño a un fraccionamiento residencial con club de playa conocido como Villas de San Carlos, en el terreno colindante (terreno en Abandono) en Bahía de San Carlos, Municipio de Guaymas, Sonora, México.

RESULTANDO:

I. Que con fecha 28 de abril del 202 se recibió en esta Delegación por parte de la empresa **PRELAR GRUPO DESARROLLADOR S.A. DE C.V.,** la Manifestación de Impacto Ambiental, Modalidad Particular sector Turístico del proyecto ***"COSTESSA",*** 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 sector Turístico ***"COSTESSA"*** en la Gaceta Ecológica publicación No. DGIRA/020/22 de fecha 04 de mayo del 2022 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 El Imparcial de Hermosillo, Sonora, de fecha 02 de mayo del 2022, 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, 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 **PRELAR GRUPO DESARROLLADOR S.A. DE C.V.** No. 2,828, Vol. 28 de fecha 18 de marzo de 2021, de la cual da fe del Lic. Gustavo Adolfo De Unánue Aguirre titular de la Notaría Pública No. 83 en Hermosillo, Sonora, donde se designa al Ing. Ramón Ernesto Preciado Almada. en su representación legal y con las facultades suficientes para realizar el presente trámite.

II.- Que la empresa **PRELAR GRUPO DESARROLLADOR S.A. DE C.V.**, manifiesta lo siguiente en cuanto la naturaleza del proyecto:

" .... El proyecto desarrollo turístico inmobiliario "COSTESSA" está diseñado para construir un edificio de tipo residencial en condominio con las instalaciones complementarias, asi como la construcción de amenidades interiores y exteriores, cajones de estacionamiento y la arquitectura del paisaje necesaria para un desarrollo de esta naturaleza. El proyecto está enclavado dentro de las políticas que en materia de desarrollo urbano y uso del suelo plantea el programa de Desarrollo Urbano de la ciudad de Guaymas y su área conurbada, específicamente el poblado Bahía de San Carlos que es el segundo destino turístico del estado, Por lo tanto se considera una zona turística y de servicios, 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. Ya que el terreno se ha venido usando por los turistas de acceso a la playa.
El proyecto dispone de un terreno de 8,564.73 m², de los cuales ocupara 1,936.26 m² de edificación. en el poblado de Bahía de San Carlos del municipio de Guaymas, Sonora; y actualmente es ocupado por un fraccionamiento horizontal, de uso temporal con club de playa en el terreno colindante hacia el sur estado de abandono. Es conocido como Villas San Carlos" y ocupa el lote 01 manzana III en aquella población. Ha sido adquirido por la empresa con el propósito de desarrollar un proyecto residencial vertical, en un edificio de 12 pisos, con la a expectativa de ampliar a 20 pisos, con las obras complementarias requeridas para un proyecto de esta naturaleza, como son sótano de estacionamiento interior, cajones de estacionamiento exteriores, amenidades. Etc. El edificio condominal se desarrollará en una superficie de 8,565.73 m2.
- Las características principales son las siguientes.
***Ubicación:** Blvd, Villa San Carlos número 65, lote 01, manzana III, Villas Marfil, en el poblado de Bahía San Carlos.*
***Superficie del predio:** 8,565.73 m2.*
Superficie de la edificación a ocupar de 1,936 m².
***Tipo de proyecto:** Torre de condominios.*
***Niveles:** 12 más un sótano, con expectativas de ampliación a 20 niveles.*
***Indivisos:** 165 departamento en régimen de condominio.*
***Amenidades Exteriores:** Alberca, terraza, pool bar, asadores, juegos infantiles, camas balinesas.*
***Amenidades Interiores:** Restaurant, Bar, mini market, gimnasio, salón de usos múltiples. etc.*
***Estacionamiento:** 200 cajones en dos niveles.*
***CUS;** 4.5 veces el área del predio.*
***COS;** 60 %.*

Uso de suelo: Habitacional mixto en desarrollo vertical.

Actualmente, la zona de ubicación del proyecto cuenta con todos los servicios y la infraestructura necesaria para el aprovisionamiento de los mismos. El proyecto esta comunicado a través del ahora llamado Boulevard Tetakawi con la Carretera Internacional y forma parte del corredor denominado Guaymas- Empalme que incluye a la bahía de San Carlos. Se cuenta con las siguientes anuencias tales como la factibilidad de proporcionar el servicio de energía eléctrica por parte de CFE oficio No. DB020-362/2021 de fecha 22 de junio de 2021, asi como la factibilidad de uso de suelo oficio No. DGIUE/DPCU/0119/2022 de fecha 25 de enero de 2022, por parte de la Dirección General de Infraestructura Urbana y Ecología, Sección Dirección de Planeación y Control Urbano del Municipio de Guaymas.

III.- Que acuerdo a lo manifestado por la empresa **PRELAR GRUPO DESARROLLADOR S.A. DE C.V.** la selección del sitio para el proyecto *desarrollo turístico inmobiliario "COSTESSA"* , se estableció en base a los siguientes criterios:

"... • La presencia en la zona de influencia inmediata, de desarrollos turísticos habitacionales tales como (Villas de San Carlos, que es un fraccionamiento residencial con club de playa).
- *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 plana 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 al estar bardeando.*
- *Acceso directo al sitio a través del Blvd. Villa San Carlos, el cual se deriva del Blvd. Tetakawi antes Manlio Fabio Beltrones y éste a su vez a la carretera Federal No 15 Hermosillo-Guaymas.*
- *La presencia de servicios urbanos como agua potable por la Comisión Estatal del Agua (CEA), alcantarillado municipal, energía eléctrica, recolección de residuos, servicio telefónico y 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 punto III.4.1.."*

IV.- Que en cuanto a las dimensiones del proyecto turístico inmobiliario ***"COSTESSA",*** se tiene lo siguiente:

a) Superficie requerida para el proyecto 8565.73 m². De los cuales ocupara 1,936.26 m² de edificación.
b) Coeficiente de ocupación del terreno 60%.
c) Coeficiente de uso del suelo: 4.5 veces el área del predio (debido a los 12 niveles y el sótano lo que permite mayor rendimiento del terreno).
d) Superficie de desplante del edificio: 20,899.65 m².*
e) Superficie rentable. 485.59 m².
f) Áreas comunes: 5,052.93 m².
**(*área donde se puede construir).*

VII.- Que en cuanto a la preparación del sitio del proyecto turístico inmobiliario ***"COSTESSA",*** se tiene lo siguiente:

*Dadas las condiciones actuales del sitio y que ya han sido referidas, durante esta **etapa de preparación del sitio** se consideran los trabajos inherentes a la demolición de todo lo que ya está construido y que sería el club de playa, incluyendo la infraestructura de servicios. Para desarrollar éstos trabajos será necesario la utilización de maquinaria pesada de combustión a base de diésel y de gasolina; involucra también el uso de agua que para los efectos involucrados en esta etapa se recomendará el uso de agua salobre. Se considera también la instalación de campamento, bodega de almacenamiento y la construcción e instalación de una oficina de dirección de obra y caseta provisional de vigilancia. Se construirá una vialidad en terracería para acceso de vehículos de transporte de materiales y maquinaria pesada. El resto de los materiales producto de la demolición y que son considerados como de manejo especial, serán utilizados para relleno de las excavaciones y dar consistencia a la plataforma de construcción.*

En esta misma etapa se consideran los trabajos inherentes al despalme, compactación y nivelación del terreno. Durante esta etapa se considera también el armado de estructuras para las pilas de cimentación y la construcción o adaptación de un cobertizo adecuado para este tipo de trabajo. Son previsibles la emisión de gases provenientes de la combustión de la maquinaria pesada, la emisión de polvos furtivos dado la cantidad de materiales terrígenos a utilizar, el vertido inapropiado de aguas residuales, el vertido accidental de residuos sólidos peligrosos y de residuos sólidos domésticos; desde el inicio de esta etapa se refiere el beneficio BENEFICO que representa la contratación de personal, la inversión a realizar y la dispersión de recursos económicos como consecuencia del arrendamiento de maquinaria, adquisición de materiales y las medidas de seguridad que habrán de implementarse.

De acuerdo con la ***etapa de construcción,*** *al inicio se tiene que efectuar la excavación necesaria para colar a la profundidad definida por el estudio de mecánica de suelos y de análisis estructural, la plataforma que servirá de base para las pilas de cimentación y los muros de contención necesarios; este será el espacio que quedará definido como sótano para cajones de estacionamiento, storage y cuartos de máquinas. En términos generales, involucra el indicado de las estructuras de acero y alambrón que serán coladas con concreto y a partir de las cuales se continuará hacia arriba con la estructura que en este caso será de concreto reforzado; una vez armada la estructura del edificio, se forra este de materiales de diferente naturaleza como son tabla roca o durok, ventanales de vidrio o plexiglás, introduciendo paulatinamente y de la manera más apropiada los servicios de agua, drenaje y energía eléctrica; es común el uso de la tubería de PVC de diferentes especificaciones para este propósito. Conforme se avance en la construcción del edifico se reduce el efecto adverso al paisaje y se incrementa el beneficio BENEFICO al incrementarse la generación de empleo, los incentivos a la economía y la dispersión de recursos económicos. Al mismo tiempo, se avanzan en la construcción de obras complementarias y de las amenidades que darán vida al proyecto; durante esta etapa el mayor efecto adverso previsible es el que pudiera provocarse como consecuencia de un manejo inadecuado de residuos sólidos domésticos, fallas por cuanto a la seguridad de las personas se refiere o posible contaminación al suelo como consecuencia de un manejo inadecuado de residuos sólidos peligrosos;*

De las obras y actividades provisionales del proyecto son las siguientes:

Tipo de infraestructura	Información específica
Construcción de caminos de acceso	A pesar de ya existir caminos de acceso y de penetración desde el centro de población de San Carlos, y a diversos puntos del predio, algunos de ellos serán reubicados, para dar paso a la construcción de vialidades definitivas y áreas del proyecto, se acondicionarán caminos existentes y abrirán tramos fuera de la obra, dichos caminos tendrán un ancho de corona de 9 m y banquetas con un ancho de 1.50 m por ambos lados; en la etapa de construcción serán caminos de terracería construidos con material pétreo denominado "caliche", el cual será compactado con maquinaria y se estará regando para su mantenimiento. Este camino de acceso será temporal; las características constructivas son: trazo de la vialidad, compensación de cortes y terraplenes por medio de maquinaria (tractor de orugas y/o motoescrepas), acarreo de material de banco pétreo "caliche" (autorizado por el Municipio), con camiones de volteo, descarga del material pétreo sobre el trazo de la vialidad, tendido del material pétreo con motoconformadora, humedecido con agua y compactado con maquinaria (vibro compactador). Se tendrá especial preferencia en escoger a los caminos de penetración que serán reacondicionados, con los que coincidan con las vialidades definitivas, esto nos permitirá minimizar los desmontes y, por ende, los impactos al suelo, flora y fauna silvestres. Esto evitara el tráfico por el boulevard principal evitando molestias a los residentes temporales del fraccionamiento.
Almacenes, bodegas y talleres	En el caso de los almacenes, estas obras se construirán dentro del predio en una zona donde no interfiera con las diversas construcciones. Tendrán un área techada de 450 m² (15.00 m de ancho por 30.00 m de largo) y serán como máximo dos almacenes por cada una de las secciones a trabajar. Se construirán con material prefabricado, como es el caso de la lámina panel W y polines de madera de pino de 2"x 4", protegidos en su perímetro con malla electro soldada 66/1010. Se

	desplantarán sobre una plataforma compactada de material pétreo "caliche" y en su interior estarán divididos de acuerdo al tipo de material a almacenar. Son temporales, ya que una vez terminada la obra se desmantelarán para su reuso en otra etapa de la construcción. Las bodegas serán muy similares a los almacenes, pero éstas serán más pequeñas, tendrán un área aproximada de 150 m2 (10.00 m de ancho por 15 m de largo) y se construirán también de lámina W con polines de madera de pino de 2"x 4", protegidas en su perímetro con malla electrosoldada 66/1010.. Son de 4 a 6 bodegas, dependiendo de la intensidad de la obra. No se tendrán talleres techados donde se reparen automóviles o maquinaria, se tendrá una plataforma de material pétreo "caliche" compactada, donde se soldarán algunas columnas metálicas o cualquier otro tipo de soldadura que se requiera; esta plataforma no estará techada, será al aire libre. Los combustibles, aceites y lubricantes que se van a manejar, serán los necesarios para el funcionamiento de los vibradores para concreto y revolvedoras. Los combustibles se guardan a un costado de las bodegas o almacenes en un área techada y con suficiente ventilación, provistos de extinguidores que puedan controlar un eventual accidente, normalmente se almacenarán en uno o dos tambos de 200 lts. Se disponen en una base de concreto con recubrimiento epóxico impermeable a manera de pileta, donde se pueda captar un eventual derrame sin contaminar el suelo, y el combustible se extrae con una bomba manual. Los aceites normalmente se guardan en el almacén y están contenidos en latas de capacidad de un litro o cubetas de 19 lts. No se tienen más de cinco litros de aceite en lata y no más de dos cubetas. Los lubricantes normalmente se guardan en el almacén y no se tienen más de dos cubetas, y una pistola llamada "engrasadora".
Comedores	Se tendrán comedores para los trabajadores con una superficie aproximada de 200 m2 (20.00 m de largo por 10.00 m de ancho), serán de lámina W y polines de madera de pino.
Instalaciones sanitarias	Durante el proceso de preparación del sitio y construcción, se colocarán letrinas portátiles tipo Sanirent, a razón de 1 por cada 15 trabajadores, las cuales serán objeto de un intenso programa de mantenimiento por parte del proveedor.
Bancos de material	Sólo se adquirirá material pétreo y sus derivados de bancos de material autorizados por el municipio. Los materiales pétreos que se consumirán en la obra como la grava y la arena, serán suministrados por medio de camiones de volteo que operan asociaciones de camioneros. Estos bancos están ubicados en las cercanías del predio, en donde se tienen cribas para la arena y trituradoras de piedra para grava. Para la nivelación del terreno, así como para obtener los niveles de proyecto, también se utilizará el material producto de nivelaciones que se tiene que realizar para construir las vialidades, en tanto que el tiro de práctica del golf, sus ondulaciones serán conformadas con el producto de las excavaciones de los cortes para nivelación, de albercas y de la cimentación para las torres, además, el proyecto tiene compensados los volúmenes de excavación con los volúmenes de relleno. Si se necesita material para relleno se contratará al sindicato de camiones de volteo para su suministro, los cuales se adquirirán de los bancos autorizados por el municipio.
Sitios para la disposición de residuos.	Los únicos residuos son la basura que genera la construcción, misma que se depositará en el relleno sanitario que maneja el municipio, previo contrato con el Ayuntamiento. La basura se transportará en camiones de volteo con su caja enlonada. Durante la preparación del sitio y construcción, se pondrán suficientes contenedores con tapa, de dos diferentes colores, unos verdes, para captar la basura orgánica y otros grises, donde se deposite la basura inerte, ambos serán sujetos a un intenso programa de recolección y disposición

	final en el relleno sanitario , que es el sitio donde se deposita toda la basura que genera la ciudad. Previo a estas acciones se separarán los residuos susceptibles a reciclarse y reutilizarse, los restantes se conducirán al relleno sanitario.

En la etapa de Operación y Mantenimiento: Debemos recordar que el proyecto está planeado a construirse en 4 años, incluso los insumos necesarios de agua potable, tratamiento de aguas residuales, manejo de residuos, seran instalados de modo modular gradualmente conforme se dé el poblamiento del proyecto y para garantizar esta premisa, el desarrollo contará con una residencia ambiental que vigile la aplicación del contenido del manual de procedimientos ambientales a aplicarse, con el fin de obtener como resultante un proyecto de alta calidad ambiental, paisajística y operativa. Para la etapa de operación y mantenimiento se ha solicitado una vigencia de 50 años, en el entendido que precisamente las acciones enfocadas en el mantenimiento preventivo, transfieren longevidad a la vida útil del proyecto.

Etapa de abandono: Dadas las características del proyecto, no se planean un abandono del mismo.

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:

Que de acuerdo con el Programa de Ordenamiento Ecológico del Territorio (POET). El proyecto se desarrolla en la Unidad Ambiental Biofísica No. 104 denominada Sierras y Llanuras Sonorenses Orientales, localizadas en la región central del Estado. con aptitud de aprovechamiento sustentable y restauración de prioridad baja. EL Programa de Ordenamiento Ecológico Territorial de Sonora (POETS). Basado en sistemas de topoformas, el sitio corresponde a la UGA P00-0/01 Playa Barra, la cual presenta interacciones con las actividades de turismo tradicional y alternativo aventura. El Programa de Ordenamiento Ecológico Marítimo del Golfo de California (POEMGC). El programa se ubica dentro de la UGC 10 y la Unidad Ambiental 2.2.3.15.2.8ª por lo que es sujeto a las políticas, lineamientos y estrategias ecológicas respectivas. De la Áreas Naturales Protegidas Dentro del Sistema Ambiental propuesto se encuentran algunas de las islas del Golfo de California; consideradas ANP, las actividades del proyecto no implican afectación alguna a estos ecosistemas, no se realizan actividades en las proximidades o al interior, tanto terrestres como marinas de estos sitios. Las embarcaciones tipo draga tampoco se acercarán a hacer algún tipo de trabajo de mantenimiento, anclaje o desembarque en estas regiones. De acuerdo con el SIGEIA1 en la zona de influencia del proyecto se encuentra el Área Natural Protegida Islas del Golfo de California. el Proyecto no afecta de manera alguna este Ordenamiento. Para las Áreas Naturales Protegidas Estatales, se encuentra el sitio Ramsar Estero El soldado a 12 km del proyecto y que dichas acciones a desarrollar no implican ninguna actividad cercana al sitio o que pueda influir en las condiciones que actualmente existen en el lugar. De las Regiones hidrológicas Prioritarias de A En este sitio, debido al desequilibrio en la explotación acuífera, se presenta una fuerte tendencia a la salinización de los suelos. De acuerdo de la CONABIO, la zona de estudio se encuentra dentro de la Región Hidrológica Prioritaria No.15, El Cajón del Diablo. La problemática está referida a modificación del entorno por sobrepastoreo, daño por embarcaciones camaroneras y turismo. De las regiones marinas prioritarias se tiene la numero 16 denominada Cajón del Diablo; La problemática del sitio es el daño por embarcaciones camaroneras (arrastre de fondo) y la introducción de especies exóticas a las islas. De los Sitios Marinos Prioritarios . Dentro del Sistema Ambiental marino, el SMP Corredor Pesquero Himalaya-Guaymas, En este sentido, no se espera una afectación significativa a los recursos pesqueros. De las Áreas de Importancia para la conservación de las Aves (AICA's). El Área de Importancia para la Conservación de las Aves más cercana al sitio del proyecto se encuentra a unos kilómetros del sistema ambiental y corresponde al Área Protegida Estatal y sitio Ramsar Estero del Soldado. Las acciones del proyecto no se relacionan en ningún sentido con el ecosistema del Estero del Soldado. No se afectará este ecosistema.

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 Turístico "COSTESSA", 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, 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 una zona perturbada, donde la biodiversidad es escasa y ocurren actividades como el desarrollo inmobiliario residencial turístico y el predio del proyecto carece de vegetación y queda incluido dentro del Desarrollo inmobiliario Marina Real, el cual está delimitado por barda perimetral 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, dado que el sitio del proyecto carece de vegetación, no ocurren especies de las listadas en la Norma NOM-059-SEMARNAT-2010, por lo que no se afectará a especies protegidas, 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 dada la perturbación del área de influencia inmediata, así como en el predio, se carece de biodiversidad, que pueda ser impacta por las actividades del proyecto; además, con esto también se da cumplimiento a la Estrategia B) Aprovechamiento sustentable, número 4- Aprovechamiento sustentable de ecosistemas y recursos naturales, al no afectar a flora silvestre y, en cuanto a fauna silvestre, dado que el predio queda incluido dentro del Desarrollo inmobiliario Marina Real el cual está delimitado por barda perimetral y existen desarrollos inmobiliarios y la propia Marina Real, la fauna silvestre prácticamente no existe...

*... 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 urbanos; 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, apegándose a este lineamiento el presente proyecto.*

*El **Programa de Desarrollo Urbano de la Zona Conurbada Guaymas-Empalme -San Carlos (ZCGESC)**, en su estrategia del desarrollo económico, plantea que se busca impulsar y apoyar las actividades productivas de la ZCGESC con el fin de lograr la competitividad regional e internacional, a través de un desarrollo equilibrado. El análisis de la vinculación del proyecto con el programa de Desarrollo Urbano referido, se da en el contexto de la naturaleza del Proyecto, que contribuye a mejorar sustancialmente la condición actual de la zona, predominantemente turística.*

En relación con las Normas Oficiales Mexicanas, Aplican y son vinculantes las Normas Oficiales Mexicanas referentes a la emisión de ruido y contaminantes en todas las diferentes etapas del proyecto, a las especies amenazadas o en peligro de extinción de flora y fauna, al uso del agua y vertido de los efluentes, de construcción y de seguridad de las personas, de señalamiento preventivo y correctivo, así como las aplicables en materia de manejo integral de residuos. En el manual de procedimientos para la prevención de contingencias ambientales deberán de mencionarse cada una de ellas especificando con claridad su aplicación en cada etapa del proyecto.

*De acuerdo al plan de **Desarrollo PND-2019-2024** propone una nueva política de desarrollo, una nueva etapa que estará regida por los siguientes principios: 1. Honradez y honestidad; 2. No al gobierno rico con pueblo pobre; 3. Nada al margen de la ley; por encima de la ley nadie; 4. Economía para el bienestar; 5. El mercado no sustituye al Estado; 6. Por el bien de todos, primero los pobres; 7. No dejar a nadie atrás; 8. No hay paz sin justicia; 9. El respeto al derecho ajeno es la paz; 10. No más migración por hambre y violencia; 11. Democracia significa el poder del pueblo; 12. Ética, libertad y confianza. Dentro del eje de Economía para el bienestar, el gobierno retomará el camino del crecimiento con distribución de la riqueza. Habrá austeridad, disciplina fiscal, cese de endeudamiento, respeto a las decisiones autónomas del Banco de México, creación de empleos, fortalecimiento del mercado interno, impulso al campo, a la investigación, la ciencia y la educación, con el objetico de impulsar el bienestar de toda la población.*

*Del **Programa Sectorial de Medio Ambiente y Recursos Naturales 2020-2024**, El Programa Sectorial de Medio Ambiente y Recursos Naturales 2020-2024 (PROMARNAT), es un programa derivado del Plan Nacional de Desarrollo 2019-2024, que se realiza en cumplimiento a lo establecido en el artículo 26, apartado A, de la Constitución Política de los Estados Unidos Mexicanos, en el cual se establece que el Estado organizará un sistema de planeación democrática del desarrollo nacional que imprima solidez, dinamismo, competitividad, permanencia y equidad al crecimiento de la economía para la independencia y la democratización política, social y cultural de la nación. **Del Plan Estatal de Desarrollo Sonora 2016-2021.** Los cuatro ejes estratégicos del Plan Estatal de Desarrollo Sonora PEDS 2016-2021 engloba marcan la pauta para un desarrollo del estado con una amplia participación ciudadana y una visión municipalista que procura la transversalidad en todos los ejes, para conformar un gobierno eficiente, innovador, transparente y con sentido social, asimismo promueve el respeto a los derechos humanos y a la igualdad de género. En sus ejes estratégicos Sonora en paz y tranquilidad,*

Sonora y ciudades con calidad de vida, Economía con futuro y Todos los sonorenses, todas las oportunidades, se fomenta la justicia, el equilibrio, la productividad y la competitividad del estado. Del ***Plan Municipal de Desarrollo Guaymas 2019-2021.*** *del H. Ayuntamiento del Municipio de Guaymas, Sonora 2019-2021, se conforma de cinco ejes rectores enlazados a los Planes Estatal y Nacional de Desarrollo, así mismo interactúa con las acciones realizadas por las diferentes dependencias municipales, se coordina con las matrices de indicadores de resultados y los lineamientos establecidos en el documento de planeación.*
Otros Instrumentos a considerar La Ley General del equilibrio Ecológico y la Protección al Ambiente, y su Reglamento en materia de Impacto Ambiental.

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:

La zona de estudio queda comprendida en las costas de San Carlos Nuevo Guaymas, en la zona marina, El sistema de carreteras es de mayor densidad en la zona sur debido a la presencia del valle agrícola del yaqui, mientras que en la parte norte es menor por la presencia del sistema de sierras y propuesta de área natural protegida Cajón del Diablo. Los tipos de carreteras encontrados son: carreteras pavimentadas de 4 y 2 carriles federales y estatales, así como libres y de cuota. También se encuentran caminos de terracería, veredas, brechas y una vía férrea sencilla. Las carreteras pavimentadas de 4 y 2 carriles comunican al puerto de Guaymas y San Carlos con Cd. Obregón y Hermosillo principalmente, mientras que las de terracería conforman una red de comunicación en la zona yaqui en el sur del municipio y al valle agrícola del Sahuaral en el norte del mismo. En la zona de estudio, las vías de comunicación están conformadas por calles pavimentadas de 2 carriles.

Rasgos Físicos:

Clima; La zona presenta dos tipos de climas en general: muy árido cálido y muy árido semicálido. El de tipo muy árido cálido es localizado en la parte centro-sur y ocupa la mayor parte de la zona costera. El tipo muy árido semicálido es localizado en la zona correspondiente a la costa del cajón del diablo. Lluvias de verano del 5 al 10.2% anual se presentan desde San Carlos hasta el sur del municipio mientras que las lluvias entre verano en invierno mayores al 18% anual se presentan La temperatura varía de 40 a 44°C en toda la región, generándose dos rangos muy definidos: de 40-42 y 42-44°C. El rango de temperaturas más bajo se presenta en la zona norte que corresponde a la región del cajón del diablo y las mayores temperaturas son encontradas desde Guaymas hasta el sur del municipio. La precipitación media anual varía de 245 a 460 mm, aumentando de oeste a este del municipio en la zona norte (cajón del diablo), debido principalmente a la presencia del sistema de sierras que distinguen a esa región.

Fenómenos climatológicos: Por situarse el área de manera contigua al mar de Cortés, durante los meses de septiembre y octubre, que es el periodo de formación de huracanes y tormentas tropicales, la probabilidad de afectación por estos meteoros en la región sur del Estado de Sonora en general es significativa, puesto que ya se han registrado diversos eventos de éste tipo que han generado daños de considerables consecuencias. Las perturbaciones atmosféricas tropicales, que afectaron al Golfo de California más recientemente ocurrieron entre los años de 1995 a 2003, se presentaron solamente seis eventos, de los cuales uno fue depresión tropical, dos fueron tormentas tropicales y tres fueron huracanes categoría 1.

GEOLOGIA Y SUELOS: Los diversos tipos geológicos encontrados en la región se enlistan en la tabla inferior. La zona costera de Guaymas presenta 14 tipos geológicos, de los cuales, los de mayor importancia son: aluvión del cuaternario, asociación riolita-toba ácida del terciario, lacustre del cuaternario y basaltos del cenozoico. La zona de estudio es encontrada en los márgenes del macizo continental y el suelo está constituido por Litosoles principalmente, aunque también se encuentran algunas áreas de Solonchaks al norte de la misma.

Fisiografía. La zona costera del municipio de Guaymas no presenta gran variedad de sistemas morfológicos. Los sistemas de topo formas encontrados en la región son agrupados en cuatro tipos principales: Bajada con lomerío, planicie costera, sierra y valle/planicie aluvial.

Hidrología superficial y subterránea: La región hidrológica encontrada en la región costera del municipio es RH9, la cual está constituida por tres cuencas principales: RH9B, RH9C y RH9D. Las subcuencas localizadas en la zona son las siguientes: la cuenca RH9B está conformada por la subcuenca Río Yaqui-Vicam únicamente, y es localizada, como su nombre lo indica, en las zonas bajas del río Yaqui, al sureste de la región. La cuenca que cubre el mayor porcentaje de la zona costera es RH9C y está constituida por 7 subcuencas: Arroyo Chicuro, Arroyo Guaymas, Arroyo Tetabiate, Guaymas y Río Mátape-Empalme.

Hidrología Superficial; Los acuíferos encontrados en la zona son: Sahuaral, San José de Guaymas, Valle de Guaymas y Valle del Yaqui. De estos, el de mayor importancia por cobertura es Valle del Yaqui. El segundo acuífero de importancia es San

José de Guaymas. Los acuíferos restantes representan menos del 30% de la zona costera del municipio. Sin embargo, son los que dan soporte a las actividades agrícolas de El Sahuaral y la zona agrícola de Empalme.

Hidrología subterránea. La zona de estudio es localizada en los límites terrestres de la subcuenca Arroyo Guaymas en el acuífero San José de Guaymas.

Topografía.- Las curvas de nivel en la región se elevan hasta una altura de 470 metros sobre el nivel del mar, Las mayores curvas de nivel se encuentran presentes en los sistemas de sierras presentes en la región. La zona de estudio es localizada en los márgenes del macizo continental y las curvas de nivel se encuentran al nivel medio del mar.

Uso de suelo y Vegetación. El tipo de vegetación en la costa del municipio es mayormente matorral desértico o vegetación subtropical. En este tipo de vegetación se encuentran agrupadas las siguientes clases: matorral desértico micrófilo, matorral sarcocaule y matorral sarcocrasicaule. Se distribuye en la parte norte de la costa, sobre el sistema de sierras que conforman la propuesta de ANP Cajón del Diablo-Cañón de Nacapule, sierras de Guaymas, sierra Santa Úrsula, sierra El Bacatete y cerro Gochimea. Las áreas con mayor impacto sobre este tipo de vegetación son las que circundan al puerto de Guaymas y San Carlos. En orden de importancia por su cobertura, las zonas con áreas sin vegetación aparente, halófilas y vegetación de dunas ocupan el segundo lugar en la región. Están distribuidas en la parte baja del abanico aluvial del río Yaqui-Vicam, zona correspondiente a la etnia yaqui y es representado en gran parte por la vegetación de tipo halófila. Sin embargo, podemos encontrar vegetación de dunas costeras al norte de San Carlos, en las dunas de playa Los Algodones. La zona de interés se encuentra rodeada principalmente por matorral sarcocaule (Matorral desértico o vegetación subtropical) y desarrollo urbano (San Carlos, Nuevo Guaymas).

Fauna: En el Municipio predomina la fauna considerada como menor, a excepción de algunos mamíferos mayores como son el Venado Bura, el Venado Cola Blanca, el Borrego Cimarrón, El Puma, El Coyote y El Jabalí; en los mamíferos menores el Mapache, la Ardilla, el Tlacuache, el Juancito, Ratón de Campo, la Rata Algodonera, reptiles tale como la Tortuga del Desierto, las Cachoras, el camaleón, Coralillo, Chicotera, Víbora Sorda y de Cascabel; entre las aves predominan la Paloma Morada, el Tecolote Cornudo, el Carpintero de Arizona, Cuervo de Cuello Blanco, y una gran variedad de aves marinas que tienen en la región su hábitat, zonas de anidación o estancia temporal por migración.

Rasgos Biológicos:

Vegetación acuática: Los cuerpos de agua costeros ubicados en la región donde se ubica el área de estudio tienen muchos elementos florísticos en común con el mar adyacente, tales como alta diversidad y bajo grado de dominancia (Gilmartin y Relevante, 1978).

Fauna Marina. Esta zona del golfo de California es una de las más ricas en especies tanto de peces como de especies menores. Varias especies de peces son recursos de especial valor alimenticio o forman parte importante dentro de la economía de la región, con especies abundantes de peces de escama, así como tiburón, y otros como el pulpo, el camarón azul (*Penaeus stylirostris*), la langosta (*Palinurus sp*), el caracol chino y la almeja. De especial importancia es la diversidad de especies marinas dentro de las zonas rocosas someras y profundas localizadas desde la bahía de Guaymas hasta los algodones de las cuales una gran cantidad son de origen tropical y habitan únicamente en zonas con corales y abundante flora marina (algas y pastos). Estas zonas son de especial importancia para la actividad turística ya que son zonas atractivas para el buceo deportivo y comercial. De las especies que representan pesquerías de especial valor económico y que habitan las aguas costeras y pelágicas de la localidad se tiene al camarón azul, la sardina (*Sardinox sp*), la lisa (*Mugil cephalus*), las cabrillas (*Paralabrax sp*) y la sierra (Scomberomorus sp) por mencionar algunos. En la región existen más de 160 especies, algunas de ellas con valor comercial o para consumo humano como almejas (*Chione californiensis*), ostiones (*Cassostrea sp*), camarones café y azul (*Penaeus californiensis* y *P. stylirostris*) y jaibas (*Callinectes bellicosus*). Se han registrado más de 100 especies de peces, de las cuales alrededor de 20 especies tienen importancia comercial.

Zooplancton De acuerdo con Brinton *et al.* (1986), en la región del Golfo de California que comprende desde el sur de las grandes islas hasta la boca ocurren regularmente especies planctónicas tropicales. Los grupos más importantes que componen la fauna planctónica son: Foraminífera, Medusae, Siphonophorae, Chaetognatha, Copépoda, Amphipoda, Euphausiacea y Decápoda (Penaeidae y Caridea). A continuación, se presenta información sobre los grupos de zooplancton que ocurren en esta región del golfo donde se encuentra el área de estudio: **Foraminífera:** De acuerdo con Parker (1962), existen 4 especies representantes de 4 géneros, que son afines a aguas cálidas y son las más comunes en esta región del golfo: *Globigerinoides sacculifer*, *Globigerinella siphonophera*, *Globigerinita glutinata* y *Globorotalia enfracta. En particular, G. glutinata es una especie cosmopolita, es la más abundante desde primavera (marzo-abril) hasta finales del verano (septiembre- octubre); G. siphonophera es también cosmopolita y ocurre frecuentemente durante primavera y verano; G. enfracta es común durante el verano y G. sacculifer es más frecuente en primavera que en verano. También, nueve especies consideradas tropicales y/o subtropicales ocurren en el área. asi mismo se menciona varias epecies reportadas favor de consultar capitulo IV.1.8 De rasgos Biológicos,*

IV.4. Diagnóstico ambiental

El sitio donde se ubicará el Proyecto es actualmente un fraccionamiento residencial de tipo horizontal con club de playa, que por razones que se desconocen se encuentra actualmente en total estado de abandono. Su demolición y construcción del Proyecto en cuestión, contribuirá a mejorar de manera sustancial el entorno bajo la perspectiva ambiental.

Evaluación de impactos y grado de resiliencia:

ACTIVIDAD DEL PROYECTO	ELEMENTO AFECTADO	VALOR DEL ELEMENTO	IMPACTO PREVISTO	GRADO DE RESISTENCIA
Demoliciones y movimiento de tierras	Suelo Vegetación	Medio Medio	Bajo Bajo	Medio Medio
Despalme y desmonte	Suelo Vegetación	Medio Medio	Medio Medio	Medio Medio
Contratación del personal	Población	Alto	Medio	Alto
Instalación de talleres y campamentos	Suelo Paisaje	Medio Bajo	Bajo Bajo	Medio Medio
Construcción de almacen, cocina, oficina e instalación de letrina	No se identifican impactos adversos	No se identifican impactos adversos	No se identifican impactos adversos	No se identifican impactos adversos
Operación de la maquinaria y el equipo en el desmonte y nivelación	Atmosfera Suelo Vegetación	Alto Medio Medio	Bajo Bajo Bajo	Medio Medio Medio
Generación de aguas residuales y residuos sólidos domésticos	Suelo	Medio	Medio	Medio
Excavación de zanjas para int. serv de agua y energía electrica	Suelo	Medio	Medio	Medio
Cimentación de edificios y bases para la maquinaria y el equipo de la planta	Suelo	Medio	Bajo	Débil
Colado y encofrado de bases de cimentación para los equipos e inst complementarias	No se identifican efectos adversos	No se identifican efectos adversos	No se identifican efectos adversos	No se identifican efectos adversos
Construcción de muros de edificio y vestido de los mismos	Paisaje	Medio	Medio	Medio
Construccion de estructuras, uso de	Suelo Agua	Medio Alto	Medio Medio	Medio Alto

soldadura autógena y electrica				
Instalaciones eléctricas, hidrosanitarias, sistemas de desague e implementos de seguridad.	No se identifican impactos adversos	No se identifican impactos adversos	No se identifican impactos adversos	No se identifican impactos adversos
Operación integral del proyecto	Hidrología Atmosfera Paisaje Población Economía	Alto Medio Medio Alto Alto	Medio Medio Medio Medio (+) Medio (+)	Alto Medio Débil Grande Grande

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.

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 **"COSTESSA",** se manifiesta lo siguiente:

- Se identificaron **13 actividades sustantivas** que son esenciales, de las que se derivan otras ya descritas a más detalle durante las etapas que conforman el Proyecto. Como ya se señalo estas afectan a 7 elementos: agua, hidrología, suelo, atmosfera, fauna, paisaje, población y economía.
- La valoración cualitativa propuesta de los impactos adversos, parte de la premisa ya analizada y documentada anteriormente por cuanto se refiere a que la fracción del terreno que se utilizara para construcción del edificio e instalaciones complementarias es una fracción de .86 Has. de las cuales se utilizarán en promedio el 60%. El sitio que conforma el terreno, ocupado por infraestructura en estado de abandono provoca que la cubierta vegetal es escasa y se compone básicamente de vegetación arbustiva baja; la fauna también es escasa y se compone básicamente de reptiles, roedores, pequeños mamíferos y artrópodos.
- Los impactos adversos mas significativos que pueden afectar directamente al suelo, la vegetación y la fauna se darán durante la etapa de preparación del sitio y construcción; sin embargo, habiendo valorado estos efectos adversos encontramos que se circunscriben a la zona del proyecto, que tienen carácter temporal, impacto adverso bajo e importancia menor. Las causas han sido ya previamente señaladas por lo que solo bastaría con mencionar que durante estas dos etapas se produce también el efecto benéfico que representan la generación de empleos, el incremento en la actividad económica y la derrama que representa la inversión a realizar, en la adquisición de insumos y materiales que dada las características de la zona tienen una importancia relevante y un impacto en la población y en la economía valorado como medio.
- Las dimensiones, distribución espacial de las obras y actividades del proyecto, sus características y naturaleza circunscriben los impactos adversos a zonas y áreas bien delimitadas; los impactos benéficos tienen afectación a nivel

local y regional pues en todas sus aplicaciones contribuyen al mejoramiento de la calidad de vida de la población. En términos generales, es posible costo ambiental deberá ser mínimo y se controlan todas aquellas posibles fuentes de riesgo y por otro lado, el efecto compensa considerablemente el posible costo ambiental del proyecto.

Pronostico del Escenario:

Durante la realización del presente estudio, se evaluaron los diferentes impactos que serán afectados por el proyecto como ha quedado establecido.
El factor ambiental de mayor afectación derivado de las actividades de operación del proyecto es el paisaje que mejorará sustancialmente debido a la situación actual en que se encuentra el predio destinado a ocuparlo. Durante etapa se ponderan también en beneficio benéfico para la población y la economía por la inversión que habrá de realizarse la generación de empleo y el mejoramiento en la calidad de la oferta turística de la zona. En el aire los efectos derivados de la operación son adversos, simples de carácter permanente, no reversibles.

Por otra parte, los efectos en la calidad del aire por las actividades de construcción como son demoliciones, excavaciones, relleno y compactación del suelo, colocación de bases y trincheras para la introducción de agua potable energía eléctrica y drenaje, así como el uso de vehículos y maquinaria serán todos de carácter fugaz a temporal. La colocación de base y trincheras para introducción de servicios de energía eléctrica, agua, drenaje y uso de vehículos y maquinaría son todos de carácter fugaz a temporal, de baja intensidad y fácilmente mitigables como lo demuestra el hecho de que las medidas de mitigación son preventivas y de reducción para este factor.
El factor ambiental afectado con mayor frecuencia debido a las actividades de construcción es el suelo.

En el suelo los efectos derivados de las acciones de demolición, nivelación, excavación, rellenos y compactación, son importantes y de carácter prolongado. Sin embargo, se reitera la consideración multicitada respecto a la vegetación y a la fauna, así como al carácter residencial del destino de uso del suelo en esa zona.

Tales efectos son importantes y de carácter permanente, con un plazo de manifestación de plazo bajo; así mismo, los efectos al factor uso de suelo. La afectación a este componente es puntual y de carácter permanente; dado que, el proyecto se instalará en un área previamente afectada por la construcción de las instalaciones existentes.

Las medidas de mitigación y preventivas señaladas en el capítulo VI del presente estudio para cada componente afectado negativamente aseguran minimizar los impactos a los factores; en tanto que los efectos residuales hacia estos factores se pueden minimizar; ya que la persistencia de cada afectación es fugaz, con una reversibilidad o recuperación de los daños de corto plazo o de manera inmediata.

Es importante mencionar que la operación del proyecto generará cambios en el corto plazo en el escenario local, lo que apoyará el desarrollo de actividades productivas, contribuyendo a mejores niveles de bienestar; posteriormente se traducirá en efectos positivos en el largo plazo en el desarrollo económico regional. Por otro lado, la economía local mejorará por el empleo temporal que generará la construcción del proyecto. Cabe mencionar que se dará preferencia a la población más cercana al proyecto.

XIII.- Que la empresa **PRELAR GRUPO DESARROLLADOR S.A. DE C.V.** promovente del proyecto turístico **"COSTESSA"**, presenta las siguientes MEDIDAS PREVENTIVAS Y DE MITIGACIÓN DE LOS IMPACTOS AMBIENTALES GENERADOS en la preparación, construcción, operación y mantenimiento:

Etapa de preparación del sitio:

Actividad Generadora de Impactos: Demoliciones, movimiento de tierras, despalme y nivelación.

- **Impacto al suelo:** Como cualquier obra que se desarrolla, existe una afectación en el suelo que implica desde nivelaciones y obras que se describirán en la etapa de construcción, afortunadamente como señalamos en capítulos anteriores, la vegetación está conformada por palmas de ornato que podrán rescatarse para fines de ornato y ar-

bustiva en mal estado de conservación dejando el 37%% aprox. del suelo desnudo y útil para la arquitectura del paisaje; la medida que se pretende implementar es que conforme se vaya dando el avance de ocupación del suelo, en todas las áreas exteriores se aplicará un programa de reforestación o revegetación que impida los procesos erosivos en el suelo y se contribuya a aumentar la belleza escénica del sitio, se llevará una bitácora de los avances del proyecto, lo cual nos indicará el momento de aplicar el proyecto de reforestación, cuando la obra lo permita, para no ser destruido por los movimientos de maquinaria y personal. Es necesario aclarar que el tipo de suelo que existe donde se va a desarrollar la obra, es tal y como se describió en el capítulo correspondiente, prácticamente nulo en cuanto a nutrimentos, por lo que no es rescatable ninguna capa de suelo orgánico y se trabajará en nivelación y compactación independientemente de las obras de excavación que se describirán más adelante; así mismo con el fin de evitar el fecalismo al aire libre, se colocarán las suficientes letrinas 1 por cada 15 empleados, tipo sanirent, dándole la empresa arrendadora el servicio correspondiente para que siempre estén en muy buen estado, será responsabilidad de la promovente, asegurarse que la empresa contratada cuente con todos los permisos y autorizaciones correspondientes para su operación. Los residuos de manejo especial, como son los escombros y materiales producto de las demoliciones serán utilizados para fines de relleno y compactación de la plataforma de construcción.

- **Impacto a la fauna:** Por el mismo concepto que se ha venido mencionando de la escaza vegetación en el sitio en su modalidad de cobertura y de índice de biodiversidad, la fauna silvestre es prácticamente nula en el sitio, excepto las aves marinas que se observan en los límites litorales del proyecto; estamos seguros que una vez que se aplique el programa de revegetación, la fauna silvestre encontrará sitios de reposo y alimentación que le permitan arraigarse dentro de la zona del proyecto; únicamente se identifican en el predio pequeños roedores, reptiles y artrópodos de poca relevancia por las propias limitaciones del predio.

Actividad Generadora de Impactos: Uso de maquinaria y equipo

- **Impacto al suelo:** Para la demolición de la construcción de viviendas e infraestructura de servicios, así como para la compactación y nivelación de la plataforma de la construcción será necesario el uso de maquinaria pesada tales como motoconformadoras, cargadores frontales, retroexcavadoras, entre otras. El material residual de manejo especial será utilizado para relleno de excavaciones y para dar consistencia a la plataforma de construcción.

- **Impacto a atmósfera:** Una de las medidas de mitigación que se aplica comúnmente en el área desértica del Sistema Ambiental, es el riego con agua salobre o salada en las áreas de rodamiento, lo cual compactan al suelo y evitan el levantamiento de polvos a la atmósfera, además se utilizará únicamente maquinaria en buen estado con sus filtros para minimizar la emisión de partículas, gases y ruidos a la atmósfera.

- **Impacto a la economía:** Es un impacto positivo, porque contribuirá a disminuir el desempleo que actualmente cruza no solamente el Sistema Ambiental referido sino que el propio centro de población padece, lo anterior se debe a los súbitos cambios de los sectores primario secundario y terciario que se han presentado en Puerto Peñasco ya que hace un par de décadas su actividad principal era la pesca y por un auge en el sector turístico, la economía se terciarizó, la cual fue bruscamente detenida en el año 2007 por la crisis económica derivada de problemas hipotecarios en E.E.U.U. transitando mas adelante por una recesión que afectó buena parte del mundo; hoy nuevamente se ha retornado al turismo como un alto generador de divisas y Peñasco tiene los atributos necesarios para convertirse en un verdadero polo de atractivo turístico.

Actividad Generadora de Impactos: Excavaciones

- **Impacto al suelo:** Nos estamos refiriendo a una etapa previa de las cimentaciones, que requieren del incado y colado de las columnas y dichas excavaciones se pretenden realizar como parte de los estudios de mecánica de suelo

en el edificio vertical, para estar seguros de la profundidad donde se realizarán las excavaciones para las cimentaciones en la etapa de construcción, definitivamente trae consigo impactos negativos al suelo, sin embargo no se dejarán pozos abiertos sujetos a accidentes y el material del suelo sobrante se utilizará para nivelaciones del propio terreno.

- **Impacto a la atmósfera:** Son impactos moderados porque se realizarán sobre sitios puntuales, mitigando con tapiales perimetrales para evitar la dispersión de las partículas realizando riegos para su compactación.

Actividad Generadora de Impactos: Almacenamiento de material y equipo.

- **Impacto al suelo:** Se buscarán sitios adecuados para la construcción de almacenes temporales para materiales y equipo afectando al suelo en forma puntual por la construcción y áreas de rodamiento, la medida de mitigación propuesta serán riegos constantes para evitar que la fuerza del viento y el propio rodamiento eleven partículas del suelo a la atmósfera, al término de su vida útil, los almacenes se desmantelarán y se restaurará el suelo a sus condiciones naturales, ya que el avance de obra dentro de las .86 hectáreas implicará la reubicación de dichos almacenes temporales.

ETAPA DE CONSTRUCCION.
Actividad Generadora de Impactos: transporte de materiales

- **Impacto al suelo:** En el transporte de materiales terrígenos y otros similares se evitara la dispersión de polvos furtivos cubriendo debidamente las cajas de transporte; las excavaciones necesarias ya mencionadas deberán ser cubiertas a la brevedad y utilizando para ello el mismo material mejorado con riego permanente y de aplicación de sustancias que mejoren su calidad.
- **Impacto a la atmósfera:** Como se ha mencionado, las áreas de rodamiento se trazarán desde la preparación del sitio y se compactarán con riegos para evitar la dispersión de partículas de suelo, además los transportes de material a granel deberán circular con la carga tapada con lonas.
- **Impacto a la fauna:** Este impacto se manifiesta en el ahuyentamiento de la fauna por el tránsito y ruido que provoca esta actividad, como medida de mitigación se exigirá el uso de silenciadores en los transportes de carga y maquinaria, también la restricción de horarios de trabajo, siendo únicamente diurnos y además se colocará señalización para moderar la velocidad del tránsito.
- **Impacto socioeconómico:** Es un impacto positivo y redundará a la creación de mayores empleos, que son muy necesarios por el déficit en la demanda de contrataciones para trabajos de este tipo.

Actividad Generadora de Impactos: Almacenamientos temporales

- **Impacto al paisaje:** Las obras de almacenaje o bodegas temporales se colocarán estratégicamente en sitios donde se minimice su afectación al paisaje, siendo muy cuidadosos del manejo de los materiales a almacenar, siempre conservando un sitio limpio y ordenado.
- **Impacto al suelo:** El almacén o bodega deberá separarse en dos secciones, uno para materiales inertes y otro para materiales que puedan contaminar al suelo como lo son los botes de pintura, solventes y sustancias químicas en general, las cuales no deberán depositarse en el suelo desnudo, sino en tarimas prefabricadas con la capacidad de captar eventuales derrames y faciliten su limpieza. Estas estructuras en el desmantelamiento de la bodega temporal serán trasladades a sitios más distantes conforme se vaya dando el avance de obra.

Actividad Generadora de Impactos: Construcción de la vialidad de instalación acceso e introducción de agua potable, drenaje, electricidad).

- **Impacto al suelo:** Las vialidad resulta muy importante ya que servirá para colocar las trincheras para las instalaciones de servicio (agua potable, drenaje, electricidad, etc) y como ya lo mencionamos, su trazo se realizó desde la etapa de preparación del sitio, ya en esta etapa el suelo será cubierto con concreto en el trazo correspondiente, y a pesar de ser de naturaleza del impacto negativo, es una obra indispensable para el proyecto y traerá como beneficios que el tránsito

que se realice no provoque afectaciones a otros elementos como la atmósfera; debemos considerar que el sitio está catalogado como HI Hotelero Inmobiliario, con un Coeficiente de Ocupación de 0.6, sin embargo, todo el proyecto se ha diseñado para bajar este coeficiente a solo 0.4659, dando paso a mayores espacios para infraestructura de mitigación que más adelante se señala.

- **Impacto a la atmósfera:** Durante la construcción se generarán impactos que se consideran irrelevantes, ya que la estructura vial o ya inició su encarpetamiento o se encuentran compactadas para no generar emisiones de polvos, además como señalamos. Toda la maquinaria, equipo y transporte deberán estar en perfecto estado de funcionamiento con sus filtros y silenciadores para mitigar ruidos y emisiones a la atmósfera.
- **Impacto a la fauna:** En esta actividad la fauna silvestre seguirá siendo precaria, ya que el mejoramiento de su hábitat se realizará hasta la etapa de operación y mantenimiento, sin embargo, previo a cualquier obra, la residencia ambiental realizará minuciosos recorridos para el rescate de eventuales ejemplares de lenta movilización que pudieran estar ocultos tras la escaza vegetación del sitio.

Actividad Generadora de Impactos: Construcción de edificio de departamentos vertical, amenidades y obras exteriores.

- **Impacto al paisaje:** En esta etapa es cuando mayor actividad se realizará por lo que los impactos generados sobrepasan a los irrelevantes y están considerados como moderados, en cada sitio donde se estén realizando los condominios verticales, deberán ser aislados con tapiales, no solamente para el paisaje sino para la propia seguridad de obreros y trabajadores que no estén designados a ese sitio y cuenten con los elementos de protección necesario, la medida de mitigación será llevar siempre una obra limpia, con constantes recolecciones de materiales de desecho generados por la obra y dispuestos en los sitios que nos designe la autoridad competente, debemos aclarar que esta actividad es reversible por lo que conllevará a un paisaje de alta calidad ambiental.
- **Impacto al suelo:** El suelo en esta etapa también se considera como impacto moderado ya que es la etapa donde mayor ocupación del suelo se realizará, sin embargo nuestro coeficiente de ocupación nos señala que existirán suficientes espacios para aplicar programas de manejo del suelo, como bien viene siendo la reforestación con especies nativas de la región, siendo muy importante señalar que durante toda la obra existirá un equipo denominado "Residencia ambiental" que vigilará estrictamente que el proyecto se apegue al marco normativo, al Manual de Procedimientos en materia ambiental que se anexa a esta MIA-P y a las condicionantes que se emanen del resolutivo correspondiente de la SEMARNAT.

ETAPA DE OPERACIÓN DEL PROYECTO

Actividad Generadora de Impactos: Operación de una planta de ósmosis inversa

- **Impacto al agua potable:** Como es bien sabido, el agua es un recurso primordial en un área semidesértica, ya que existe un déficit superior a los 2,000 mm. entre la precipitación y la evaporación, es decir, la recarga de los acuíferos es muy baja, por lo que en las áreas donde existe agua subterránea cruda, está destinado para el Centro de Población de Guaymas y zona conurbada; el aprovisionamiento de este recurso será provisto por el Organismo Operador de la Administración Municipal, y se buscará adicionalmente, el aprovisionamiento adicional por medio de fuentes alternas, propiciando en primera instancia, un consumo racional del agua, un tratamiento preliminar para reutilización y un vertido del efluente a la red de alcantarillado acorde con la Norma Oficial específica.

Actividad Generadora de Impactos: Colonización y operación del proyecto

- **Impacto al paisaje:** En esta etapa el paisaje se habrá convertido en un sitio de alta calidad ambiental aumentando las bellezas escénicas naturales como es el caso de la zona marina de la cual se pedirá su concesión de ZOFEMAT, mismo que junto con el proyecto de arquitectura del paisaje aplicable convertirá a un suelo deteriorado a un sitio confortable de alta calidad paisajística. Es necesario volver a señalar que el proyecto dispondrá de una residencia ambiental donde se manejen todos los aspectos ambientales.
- **Impacto al suelo**: Este impacto se refiere a la ocupación permanente del suelo debido a las obras mismas del proyecto, se trata de un impacto residual, que no puede ser mitigado, pero sí compensado en el aspecto de sus recursos naturales y sobretodo, en el socioeconómico, cabe reiterar que existirá una Residencia Ambiental que aplique todas las medidas de mitigación, compensación, restauración y vigilancia ambiental de la operación.

- **Impacto a la socioeconomía:** Se estima que durante la operación cuando el complejo este totalmente terminado, se generará un promedio de 600 empleos directos y más de 1,000 empleos indirectos, por lo que el proyecto alcanza niveles de relevancia en la economía local.

Actividad Generadora de Impactos: Ajardinamiento, señalización y áreas exteriores

- **Impacto al suelo:** Una parte importante de este elemento será ocupado por cajones de estacionamiento exteriores, la superficie de desplante del edificio y por las amenidades exteriores, así como áreas de diversión y esparcimiento. Complementariamente se mejorará la imagen del proyecto con el uso de vegetación nativa o introducida que permita generar un ambiente confortable y que mejore las condiciones actuales del suelo.
- **Impacto a la flora:** Como se ha venido repitiendo, la vegetación actual en el predio es verdaderamente escaza, ya que solamente se identificaron 7 especies de vegetación hidrófita, halófita y subarbustiva con una cobertura de tan solo el 4.7%, el programa propuesto de reforestación subirá considerablemente todos los índices de calidad ambiental analizados para el sitio del proyecto lo cual repercutirá favorablemente a su área de influencia y al Sistema Ambiental aplicado a la presente MIA-P.
- **Impacto a la fauna:** Una vez que se aplique el programa de reforestación, el cual se irá realizando conforme se termine la primera etapa y posteriormente la segunda etapa del proyecto, lo que permitirá aumentar los índices de biodiversidad y cobertura vegetal redundando benéficamente sobre la fauna silvestre, que encontrará un sitio de resguardo y alimentación propicio para su colonización.

VII.2 Programa de Vigilancia Ambiental:

La instalación y operación del proyecto de generación no impactará de manera crítica ningún factor ambiental que modifique las tendencias actuales en el sistema ambiental, sin embargo, se seguirán todas las medidas mencionadas en cada una de las etapas del proyecto en los capítulos del presente estudio.

En apego a esta guía y con la experiencia para la prevención y/o reducción de impactos asociados a este tipo de proyectos el siguiente programa de verificación tiene el principal objetivo de exponer el sistema de cumplimiento de medidas aquí expuestas, así como el procedimiento para ello.

El Programa de Vigilancia Ambiental se elabora desde la perspectiva y el conocimiento de la actividad generadora del impacto y del medio con el que interacciona.

Los principales puntos objeto de la vigilancia serán:

1. La introducción correcta y grado de eficacia de las medidas precautorias protectoras de los impactos ambientales detectados.
2. La medida de otros impactos no previstos y de posterior aparición a la ejecución del proyecto, sean consecuencia o no de las medidas correctoras.
3. El responsable directo de las medidas propuestas será el Promovente y en seguida le corresponderá a cada empresa contratada aplicar las medidas correspondientes de acuerdo con el trabajo que ejecute. Se recomienda la contratación de una Residencia Ambiental que se responsabilice del desarrollo del programa y de todo lo que tenga que ver con la materia ambiental.
4. El seguimiento y vigilancia estará a cargo del Promovente a través de dicha Residencia.

   Inspectores.

   El Residente Ambiental de la Obra realizará inspecciones sistemáticas durante todas las etapas del proyecto, llenando los formatos de información. La intención de la inspección es registrar la información de cómo se están realizando las actividades en torno al tema ambiental, por lo que además de los formatos, se recomienda que el Residente Ambiental lleve una bitácora donde tome nota de actividades realizadas y obras monitoreadas.

   Reportes.

   Se deberá realizar un reporte que cubra un periodo de tiempo en el que se hayan registrado actividades importantes en proporción a la dimensión de la obra. Se recomienda que se realice cada semana. En este reporte se incluirá un vaciado en síntesis de la información recuperada en las inspecciones, una valoración sobre el grado en que las actividades de la obra han cumplido las medidas de prevención, corrección y mitigación.

El reporte deberá ser entregado al Promovente y al contratista, con la finalidad de mantener informado al Promovente del estado ambiental en la obra, atender observaciones y que las partes se involucren también en la vigilancia ambiental.

Hermosillo, Sonora a 20 de julio del 2022.

CONCLUSIONES:
En virtud de las consideraciones planteadas en cada uno de los capítulos del presente estudio y bajo la perspectiva de una previsión integral del proyecto, al leal Saber y Entender del suscrito el proyecto es viable bajo la perspectiva ambiental y representa un importante beneficio para el poblado de bahía de San Carlos y regiones aledañas.

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 abandona, término de vida útil del proyecto, o en caso de accidente; por lo que se determina, que el proyecto turístico ***"COSTESSA"*** 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 **PRELAR GRUPO DESARROLLADOR 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 fracción IX, 30 y 35 fracción II de la Ley General del Equilibrio Ecológico y la Protección al Ambiente; 4, fracción I, 5° inciso Q), 44, 45, fracción II, 48, 49 y 57 de su Reglamento en Materia de Evaluación del Impacto Ambiental; 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", Segunda Etapa** de referencia **ES PROCEDENTE,** por lo que se **AUTORIZA DE MANERA CONDICIONADA** su desarrollo, debiendo sujetarse a los siguientes:

TÉRMINOS:

OFICIO: DS-SG-UGA-IA-0249/2022

Hermosillo, Sonora a 20 de julio del 2022.

PRIMERO.- Se autoriza en materia de impacto ambiental a la empresa **PRELAR GRUPO DESARROLLADOR S.A. DE C.V.** el desarrollo del proyecto turístico ***"COSTESSA",*** el cual se pretende construir un desarrollo turístico inmobiliario de tipo vertical compuesto por un edificio de 12 niveles (con crecimiento hasta 20 niveles), contendrá 165 departamentos en régimen condominio, con un sótano para estacionamiento interior, cajones de estacionamiento, storage, cuarto de máquina, amenidades e instalaciones complementarias para atención a los condominios, turistas y visitantes, a desarrollarse en un predio de 8,565.73 m², de los cuales ocupara 1,936.26 m² de edificación, ubicado en el Boulevard Villa San Carlos No. 65, lote 1, manzana III, actualmente está aledaño a un fraccionamiento residencial con club de playa conocido como Villas de San Carlos, en el terreno colindante (terreno en Abandono) en Bahía de San Carlos, Municipio de Guaymas, Sonora, México.

Las coordenadas UTM de la poligonal del proyecto turístico "COSTESSA", son la siguientes:

CUADRO DE CONSTRUCCION POLIGONO POLIGONO A						
Lado			DISTANCIA	V	COORDENADAS	
EST	PV	RUMBO			Y	X
				1	3,093,288.888	498,544.681
1	2	N 72°16´55.10" E	38.510	2	3,093,300.124	498,581.515
2	3	N 70°45´39.41" E	99.623	3	3,093,204.858	498,610.657
3	4	N 72°59´27.66"E	100.392	4	3,093,200.563	498,510.357
4	5	S 17°00´32.70" E	72.315	5	3,093,269.521	498,488.579
5	6	S 17°00´32.49" E	8.351	6	3,093,272.078	498,496.529
6	7	S 17°00´32.43" E	1.008	7	3,093,273.077	498,496.394
7	8	S 85°46´43.65" W	29.888	8	3,093282.144	498,524.874
8	1	N 17°43´04.67" W	20.923	1	3,093,231.5600	498,499.9446
Superficie = 8432.9 M2						

CUADRO DE CONSTRUCCION POLIGONO POLIGONO B						
Lado			DISTANCIA	V	COORDENADAS	
EST	PV	RUMBO			Y	X
				9	3,093,337.965	498,517.867
1	2	N 72°09´31.21" E	18.161	10	3,093,394.311	498,512.487
2	3	S 17°50´28.79" E	38.807	11	3,093,407.251	498,594.074
3	4	S 72°09´31.21" W	19.759	12	3.093,388.370	498,554.898
4	5	N 17°50´28.79" W	38.747	9	3,093,337.965	498,517.867
Superficie = 734.911 M2						

CUADRO DE CONSTRUCCION POLIGONO POLIGONO C						
Lado			DISTANCIA	V	COORDENADAS	
EST	PV	RUMBO			Y	X
				13	3,093,369.841	498,497.003
1	2	N 72°09´31.21" E	18.161	14	3,093,387.048	498,491.430

2	3	S 17°50´28.79" E	38.807	15	3,093,374.192	498,455.142
3	4	S 72°09´31.21" W	19.759	16	3.093,358.049	498,460.285
4	5	N 17°50´28.79" W	38.747	13	3,093,369.841	498,497.003
Superficie = 674.737 M2						

La superficie de 30,974.49 m², se reparte en las siguientes obras:

PARÁMETROS EDIFICIO			
	CANTIDAD	UNIDAD	% de Aprovechamiento
M2 de Construcción Edificio Totales	20,779.27	M2	100 %
M2 Vendibles (Condominio)	15,240.75	M2	73.35
M2 Rentables/ Vendibles	485.59	M2	2.34
Restaurante, Bar, Salon de Eventos,Coworkin, Tienda			
Áreas Comunes	5,052.93	M2	24.32%
(lobby, Gimnasio, Pasillos, Elevadores, Oficinas, ADM, ctos de condensadores, Cubos de Instalaciones, etc.			
M2 DE CONSTUCCION TOTALES (Edificio y Storage No.1)	**20,899.6564**	**M2**	

PARÁMETROS EDIFICIO EXTERIORES			
	CANTIDAD	UNIDAD	
Amenidades Exteriores Alberca, Camas Balinesas, verandas bar exterior, asoleadores, andadores, pasillos laterales etc.	2,533.29	M2	
Estacionamiento subterráneo	4,295.20	M2	
Storage Rentable/Veno	120.3864	M2	
Número de estacionamiento	98		
Estacionamiento Superficial	3,911.48	M2	
Storage Rentable/Vendible	192.08	M2	
Numero de Estacionamiento	100		

Se contempla realizar la construcción en 4 años para la construcción y 50 años de operación., de El proyecto turístico **"COSTESSA"** estará integrado por 3 componentes fundamentales:
- Edificio vertical residencial, en régimen de condominio.
- Obras complementarias, incluyendo cajones de estacionamiento interiores y exteriores.
- Área de amenidades interiores y exteriores.

OFICIO: DS-SG-UGA-IA-0249/2022

Hermosillo, Sonora a 20 de julio del 2022.

SEGUNDO. - La presente autorización tendrá **UNA VIGENCIA de 4 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 **PRELAR GRUPO DESARROLLADOR S.A. DE C.V.**, al desarrollo del proyecto turístico **"COSTESSA"**, dichos plazos darán inicio a partir del día siguiente a la recepción de la presente autorización y serán prorrogados a juicio de esta Secretaria, siempre y cuando las empresas **PRELAR GRUPO DESARROLLADOR 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 **PRELAR GRUPO DESARROLLADOR 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 **PRELAR GRUPO DESARROLLADOR 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 **PRELAR GRUPO DESARROLLADOR S.A. DE C.V.**, no pudiera demostrarlo en su oportunidad.

SEXTO.- La preparación, construcción, operación y mantenimiento de las obras y actividades del proyecto turístico ***"COSTESSA"***, promovidas por la empresa I **PRELAR GRUPO DESARROLLADOR 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 proyecto y en las demás disposiciones y ordenamientos legales y reglamentarias aplicables conforme a las siguientes:

CONDICIONANTES:

La empresa **PRELAR GRUPO DESARROLLADOR 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 **PRELAR GRUPO DESARROLLADOR S.A. DE C.V.,** en el desarrollo del proyecto turístico **"COSTESSA,"** así como de las condicionantes establecidas en la presente resolución, la empresa **PRELAR GRUPO DESARROLLADOR 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 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 turístico ***"COSTESSA"*** la empresa **PRELAR GRUPO DESARROLLADOR S.A. DE C.V., ,** gestionar los servicios públicos municipales por lo que queda prohibido las descargas de aguas residuales al mar.

4. Presentar, implementar y ejecutar un **Programa de Vigilancia Ambiental,** 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, lo anterior previo a la ejecución del proyecto para su revisión ante esta Delegación y al concluirlo, presentar resultados de dicho programa anualmente ante PROFEPA.

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 **PRELAR GRUPO DESARROLLADOR 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 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 **PRELAR GRUPO DESARROLLADOR 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 **PRELAR GRUPO DESARROLLADOR 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.

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.

Hermosillo, Sonora a 20 de julio del 2022.

SEPTIMO.- La empresa **PRELAR GRUPO DESARROLLADOR S.A. DE C.V.,** debe implementar el ***Programa de Vigilancia Ambiental***, propuesto en su momento a esta Delegación 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 **PRELAR GRUPO DESARROLLADOR 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 **PRELAR GRUPO DESARROLLADOR 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 **PRELAR GRUPO DESARROLLADOR 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 **PRELAR GRUPO DESARROLLADOR 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 **PRELAR GRUPO DESARROLLADOR 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 Secretaria 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 **PRELAR GRUPO DESARROLLADOR 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 turístico ***"COSTESSA".***

Por lo tanto, la empresa **PRELAR GRUPO DESARROLLADOR 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 **PRELAR GRUPO DESARROLLADOR 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 **PRELAR GRUPO DESARROLLADOR 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.

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 ejercitará 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 **PRELAR GRUPO DESARROLLADOR**

OFICIO: DS-SG-UGA-IA-0249/2022

Hermosillo, Sonora a 20 de julio del 2022.

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 **PRELAR GRUPO DESARROLLADOR S.A. DE C.V.,** por algunos de los medios Legales previstos en los Artículos 35, 36 y demás relativos y aplicables de la Ley Federal de Procedimiento Administrativo por algunos de los medios Legales previstos por el Artículo 35, 36 y demás relativos y aplicables de la Ley Federal de Procedimiento Administrativo.

A T E N T A M E N T E

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 Secretaria 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"

SECRETARÍA DE MEDIO AMBIENTE Y RECURSOS NATURALES
DELEGACION FEDER..L EN EL ESTADO DE SONORA
ESPACHAD
D 21 JUL. 2022 O
CONTACTO CIUDADANO

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

C.c.e.p. Unidad de Gestión Ambiental. Edificio.

JMVL/DMVL/JLVV*22