



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

Bitácora No.: 26/MP-0209/03/22
26SO2022TD020

OFICIO: DS-SG-UGA-IA-0286/2022

Hermosillo, Sonora a 12 de Agosto del 2022.

INVERSIONES HELUZ DEL MAR, S. DE R.L. DE C.V.
C. Héctor David Ruvalcaba Gastelum
Representante Legal

Jesús Enrique Flores Ruiz
26 Sept 2022

En referencia a lo dispuesto en la Ley General del Equilibrio Ecológico y la Protección al Ambiente (LGEEPA) en su Artículo 28 establece que la evaluación del impacto ambiental es el procedimiento a través del cual la Secretaría de Medio Ambiente y Recursos Naturales (SEMARNAT) dictamina las condiciones a que se sujetará la realización de obras y actividades que pueden causar desequilibrio ecológico o rebasar los límites y condiciones establecidos en las disposiciones aplicables para proteger el ambiente y preservar y restaurar los ecosistemas, a fin de evitar o reducir al mínimo sus efectos negativos sobre el ambiente y que en relación a ello quienes pretendan llevar a cabo alguna de las obras y actividades que dicho lineamiento enlista, requerirán previamente la autorización en materia de impacto ambiental de la SEMARNAT y a consecuencia de analizar y evaluar la Manifestación de Impacto Ambiental, modalidad particular del proyecto solicita a esta Secretaría la autorización para continuar con las actividades de Preparación del sitio, Construcción, Operación y Mantenimiento del proyecto denominado **"Hotel Bawee See, (reactivación de Obra)"**, dicho proyecto se compone de 3 polígonos (Polígono 1 de superficie 7,116.53 m², Polígono 2 de 6,667.95 m² donde se encuentran las obras inconclusas y Polígono 3 de 19,064.30 m²), ocupando una superficie de 32,848.78 m², (3.28 has) dicho proyecto consiste en la reactivación de las obras cuya construcción quedo inconclusas de un edificio de 6 niveles que cubre una superficie de 1,282.91 m² destinado a Hotel y un restaurante continuo también inconcluso de superficie de 417 m², mismo que contara con (estacionamiento, área de equipos hidráulicos, subestación eléctrica, cuarto de basura, de servicio, terraza, bar, cocinas, baños públicos, almacenes, entre otros repartidos en 6 niveles y un restaurante en la parte exterior; ubicado, en el lote urbano (fracción 6D11) del Desarrollo Costa Diamante, Sector Sandy Beach, que se ubica sobre el Blvd, Paseo de la Luna y la calle Paseo de las Olas, dentro del fundo legal de Puerto Peñasco, Estado de Sonora, promovido por la empresa: **INVERSIONES HELUZ DEL MAR, S. DE R.L. DE C.V.**

RESULTANDO:

- I. Que el 23 de Marzo del 2022, se recibió en esta Delegación, la manifestación de impacto ambiental modalidad particular, para desarrollar el proyecto **"Hotel Bawee See, (reactivación de Obra)"** promovido por la empresa **INVERSIONES HELUZ DEL MAR, S. DE R.L. DE C.V.**
- II. Que fue publicado el ingreso al procedimiento de evaluación del proyecto **"Hotel Bawee See, (reactivación de Obra)"** en la Gaceta Ecológica año XX, No. DGIRA/14/22 publicado el 24 de marzo 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 el día 29 de marzo del 2022 en el periódico Expreso sección general página 4A, de Hermosillo, Sonora, un extracto de la manifestación de impacto ambiental del proyecto citado.
- III. Que con fecha 27 de julio del 2022 se publicó la modificación del Reglamento Interior de la Secretaría de Medio Ambiente y Recursos Naturales, el cual en su artículo 35 fracción X inciso c), faculta a las Oficinas de representación 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 o 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.

OFICIO: DS-SG-UGA-IA-0286/2022

Hermosillo, Sonora a 12 de Agosto del 2022.

CONSIDERANDO:

I. Que cuenta con la escritura No. 913 Volumen No. 5, donde se constituye una Sociedad de Responsabilidad Limitada de Capital Variable Denominada **INVERSIONES HELUZ DEL MAR, S. DE R.L. DE C.V.**, ante el Lic. Dolores Alicia Galindo Delgado, Notario Público No. 70, en Agua Prieta, Sonora; donde se designa como Representante Legal al C. Héctor David Ruvalcaba Gastelum.

II. Que de acuerdo a lo manifestado el estudio de Impacto Ambiental, modalidad particular del proyecto "**Hotel Bawee See, (reactivación de Obra)**", no se contrapone con los usos del suelo especificados para la zona, ni se encuentra en alguna Área Natural Protegida de carácter Federal o Estatal decretada.

III. Que de acuerdo con lo manifestado por la empresa **INVERSIONES HELUZ DEL MAR, S. DE R.L. DE C.V.**, el proyecto "**Hotel Bawee See, (reactivación de Obra)**", manifiesta las siguientes características generales del proyecto:

"El proyecto consiste en la reactivación de las obras cuya construcción quedo inconclusas de in edificio de 6 niveles que cubre una superficie de 1,282.91 m2, destinada a un hotel y un restaurante contiguo también incluido el cual cubre una superficie de 417 m2, mismos que se ubican sobre el Blvd, Paseo de la Luna y la calle Paseo de las Obras en el sector Sandy Beach del desarrollo Costa Diamante en la Ciudad Puerto Peñasco, Sonora, El proyecto contempla la construcción de 115 habitaciones, repartidas en los niveles de 1 al 6 de las cuales 13 son habitaciones sencillas, 93 son habitacionales dobles y 9 se consideran habitaciones tipo junior suites, recepción, estacionamiento, áreas de equipos hidráulicos, subestación eléctrica, cuarto de basura, cuarto de servicio, terraza, bar, cocina, baños públicos, almacenes, entre otros repartidos en 6 niveles y un restaurante en la parte exterior.

Las características del Proyecto son las siguientes (ver en Anexos la memoria descriptiva y el proyecto arquitectónico del Proyecto):

- **Área Total del Proyecto:** 32,848.78 m².
- **Tipo de Proyecto:** turístico y habitacional.
- **Forma Geométrica:** Rectangular.
- **Estructural :** Estructuralmente el edificio se desplanta sobre una losa de cimentación de 40 cm de espesor, coladas en obra y reforzadas con acero de 5/8" de diámetro y concreto de 250 kg/cm² y complementadas con zapatas aisladas de 1.40m por 40 cm de espesor y reforzadas acero de 5/8" de diámetro para niveles del 1 a 6 las columnas, traveses y losas de entrepisos serán de concreto.
- **Instalaciones eléctricas:** La carga eléctrica instalará a será de 300 KVA, y se estima un porcentaje de utilización del 70%. Se instalará una subestación de pedestal con un transformador en el cuarto eléctrico ubicado en el nivel 1. Se tomará de la red de energía eléctrica municipal.
- **Instalaciones Hidráulicas.** El suministro de agua potable se tomará de la red municipal.
- **Instalaciones Sanitarias.** En instalación sanitaria en el interior del edificio se tienen considerados los drenajes de las descargas de los muebles sanitarios de todo el edificio, así como su ventilación hasta la azotea en tubería PVC sanitario tipo "norma". En la instalación sanitaria en el exterior del edificio se tiene considerada una red de tubería de alcantarillado de PVC clase 20, con registros de ladrillo con tapa de concreto o pozos de visita con tapa de brocal de fierro fundido, de acuerdo a la norma de OMAPAS. El proyecto pretende conectarse a la red de servicios públicos y a los sistemas de recolección, tratamiento y disposición de residuos sólidos.
- **Protección contra incendio.** Se tiene considerado un sistema de protección contra incendio clase "A" de acuerdo a la clasificación de la Comisión de Nacional de Seguros Contra Incendio. Por lo que se selecciona un sistema de protección a base de gabinetes con mangueras de 38 mm de diámetro, de 30 mts de largo con chiflón. Además, se instalarán rociadores en toda el área techada. En las fachadas principales que dan a las calles se colocarán tomas siamesas para que en caso de un siniestro se conecten los carros cisterna de los bomberos.
- **Instalaciones de gas L.P.** Se hará por medio de pipas para llenar dos tanques al almacenamiento de 5,000 lt cada uno, ubicados en la esquina sur-este del predio; estos tanques regulados con alta y baja presión, alimentaran los siguientes equipos:



MEDIO AMBIENTE

SECRETARÍA DE MEDIO AMBIENTE Y RECURSOS NATURALES



**DELEGACIÓN FEDERAL DE SEMARNAT
EN EL ESTADO DE SONORA**

Subdelegación de Gestión para la
Protección de los Recursos Naturales

Bitácora No.: 26/MP-0209/03/22
26SO2022TD020

OFICIO: DS-SG-UGA-IA-0286/2022

Hermosillo, Sonora a 12 de Agosto del 2022.

- Calderas para calentar agua domestica: Consumo aprox.= 19 m³ /hr.
- Calderas para sistema de calefacción del edificio: Consumo aprox.= 19 m³ /hr.
- Equipos de lavandería: Consumo aprox.= 7 m³ /hr.
- Las tuberías que se instalarán serán: Alta Presión: Tubería acero negro ced. 80 sin costura.
- Baja Presión: Tubería acero negro Ced. 40.

- **Aire Acondicionado. Y Calefacción.** El sistema de aire acondicionado trabajará por medio de 2 equipos chillers ubicados en la azotea del nivel 6, que enfriarán agua de tuberías instaladas únicamente para este propósito, las bombas necesarias para esto se colocarán junto a los chillers, la distribución del aire acondicionado se hará por medio de manejadoras colocadas en cada una de las áreas que requieren ser refrigeradas, la capacidad y demás características de cada una de ellas están en función del espacio al que sirven. Para el sistema de calefacción se utilizarán 3 calderas ubicadas también en el nivel del sótano y alimentadas por los tanques de gas ubicados en el nivel sótano, las tuberías de agua caliente necesarias serán utilizadas únicamente para este propósito, la distribución del aire caliente se hará a través de las mismas manejadoras utilizadas para el aire frío.

- **Telecomunicaciones:** El proyecto de telecomunicaciones se desarrolla siguiendo los requerimientos establecidos de las Normas Internacionales aceptadas por la Industria, dando solución a los siguientes rubros:

- Cableado estructurado en habitaciones y oficinas administrativas, Sistema televisión satelital MATV, Red de Voz y Datos para telefonía e Internet, Sistema de cobertura total de Red Inalámbrica, Sistema de Energía Ininterrumpida, Control de acceso por tarjetas a habitaciones, Dimensionamiento del Equipo Informático requerido por el PMS, Conmutador telefónico con Sistema Tarificación e interfase, Sistema de Audio en Salón de eventos, restaurante, lobby bar y pasillos de habitaciones, Sistema para el Control de Restaurante con pantallas y Pockets.

IV. Que la empresa INVERSIONES HELUZ DEL MAR, S. DE R.L. DE C.V. manifiesta lo siguiente en cuanto a la selección del sitio del proyecto:

"El uso del suelo en el sitio del proyecto es eminentemente turístico, se encuentra rodeado de hoteles y restaurantes tal como se muestra en el plan de desarrollo turístico de Puerto Peñasco, el impulso del desarrollo turístico en los últimos años, es el resultado de la inversión privada en grandes hoteles y condominios de segundas residencias y las políticas públicas emprendidas por los gobiernos federal y estatal, tendientes a la promoción del destino y la creación de infraestructura turística, sus 110 km de litoral lo hacen poseedor de un recurso muy valioso para la explotación de la actividad pesquera y la promoción del desarrollo turístico.

se presentan a continuación algunas de las características de la zona, por las que se pretende llevar a cabo el Hotel Bawee See en Puerto Peñasco. Puerto Peñasco es un paraíso descubierto hace pocos años al turismo. A principios de los años 30, se hizo famoso por ser un refugio de aventureros y pescadores.

Después de la pesca, el turismo es la actividad más importante dentro de la economía del municipio; el desarrollo turístico actual ha consolidado una infraestructura con más de 70 restaurantes, 42 hoteles y moteles con 2,012 habitaciones; así como 14 estacionamientos para casas rodantes con 1,435 espacios.

V. Que de acuerdo a lo manifestado por la empresa INVERSIONES HELUZ DEL MAR, S. DE R.L. DE C.V. ,el proyecto "Hotel Bawee See, (reactivación de Obra)", manifiesta la ubicación y magnitud del proyecto:

"I.1.2. Ubicación del Proyecto.

El proyecto se ubica en una extensión del terreno de 32,848.78 m², (3.28 has) en lote urbano marcado como Fracción 6D11 del Desarrollo Costa Diamante, Sector Sandy Beach, mismo que se ubica sobre el Blvd. Paseo de la Luna y calle Paseo de las Olas, dentro del fundo legal de Puerto Peñasco.

... II.1.5. Dimensiones del Proyecto.

El predio total se encuentra subdivido en tres polígonos: el Polígono 1 cuenta con una superficie de 7,116.53 m² en este no se encuentra ninguna obra en proceso, el Polígono 2 cuenta con una superficie de 6,667.95 m², en este Polígono se encuentran las obras inconclusas del hotel Bawee See y en el Polígono 3 con una superficie de 19,064.30 m² se encuentran inconclusas las obras correspondientes al restaurante asociado al hotel y parte del presente proyecto. De acuerdo al siguiente cuadro de superficies del predio y del proyecto:

INVERSIONES HELUZ DEL MAR, S. DE R.L. DE C.V.
Proyecto "Hotel Bawee See, (reactivación de Obra)"

3 de 17



MEDIO AMBIENTE

SECRETARÍA DE MEDIO AMBIENTE Y RECURSOS NATURALES



**DELEGACIÓN FEDERAL DE SEMARNAT
EN EL ESTADO DE SONORA**

Subdelegación de Gestión para la
Protección de los Recursos Naturales

Bitácora No.: 26/MP-0209/03/22
26SO2022TD020

OFICIO: DS-SG-UGA-IA-0286/2022

Hermosillo, Sonora a 12 de Agosto del 2022.

Superficie	Sup. S/Obras	Sup. C/Obras	Sup. Total (m2)
Superficie total del Predio			32,848.78
Poligono 1	-	-	7,116.53
Poligono 2	5,385.04	1,282.91	6,667.95
Poligono 3	18,647.30	417.00	19,064.30

... II.1.6. *Uso Actual del Suelo y/o Cuerpos de Agua en el Sitio del Proyecto y sus Colindancias.*

El uso del suelo en la zona de emplazamiento del proyecto está regulado por la Normatividad señalada en el capítulo III y es el de Turístico Inmobiliario, específicamente residencial, hotelero y condominal.

VI. Que se manifiesta en el estudio de impacto ambiental que dentro de la vinculación del proyecto **"Hotel Bawee See, (reactivación de Obra)"** con los **ORDENAMIENTOS JURÍDICOS APLICABLES EN MATERIA AMBIENTAL** y en su caso, con la regularización del Uso del Suelo, siguientes:

"III.1 INSTRUMENTOS DE PLANEACIÓN.

Planes de ordenamiento ecológico del territorio.

El Poligono donde se pretende desarrollar el proyecto denominado "Hotel Bawee See" (en la zona de hoteles del Desarrollo Costa Diamante en el sector Sandy Beach en Puerto Peñasco). No posee frente de playa, por lo que no cuenta con Zona Federal Marítimo Terrestre de tal manera que el impacto del proyecto es de muy poca significancia por su propia naturaleza inmobiliaria turística, con densidad mixta, en torres y vivienda horizontal, no teniendo ninguna vinculación con la ZOFEMAT ni marina adyacente, como sería el caso de muelles y embarcaciones para navegación.

El Programa de Ordenamiento Ecológico del Territorio de Sonora,

De acuerdo al decreto para el Ordenamiento del Estado de Sonora, el 21 de mayo de 2015, En apego a lo anterior el proyecto se ubica en la política de la UGA 508-0/01 denominada "Llanura alluvial con dunas" siendo las principales actividades son el turismo inmobiliario en puerto peñasco y la Choya y el turismo alternativo hacia El Pinacate. La actividad posible es el turismo alternativo de aventura con vehículos todo terreno. Por consiguiente, las posibles fuentes de conflicto son los impactos con la conservación de humedales.

III.4. Áreas naturales protegidas.

El Proyecto no se emplaza dentro de ninguna Área Natural Protegida Federal, Estatal o Municipal, así como tampoco dentro de algún sitio RAMSAR, o alguna otra zona bajo determinado estatus de conservación. Sin embargo, resulta pertinente precisar que a aproximadamente 30 kilómetros de distancia de se encuentra la Reserva de la Biosfera Alto Golfo de California y Delta del Río Colorado, y a aproximadamente 45 kilómetros la Reserva de la Biosfera El Pinacate y Gran Desierto de Altar, ambos con decreto presidencial de 1993.

II.5. Criterios ecológicos, normas oficiales mexicanas u otras disposiciones de carácter general que apliquen para el desarrollo del proyecto.

Las Normas Oficiales Mexicanas aplicables y que regularan el desarrollo del presente proyecto, son las siguientes:

En materia de agua, se consideran las siguientes normas:

1. NOM-001-SEMARNAT-1996, que establece los límites máximos permisibles de contaminantes en las descargas de aguas residuales en aguas y bienes nacionales.
2. NOM-002-SEMARNAT-1996, que establece los límites máximos permisibles de contaminantes en las descargas de aguas residuales a los sistemas de alcantarillado urbano o municipal.
3. NOM-004-SEMARNAT-2002. protección ambiental.- Lodos y biosólidos, -especificaciones y límites máximos permisibles de contaminantes para su aprovechamiento y disposición final.



MEDIO AMBIENTE

SECRETARÍA DE MEDIO AMBIENTE Y RECURSOS NATURALES



DELEGACIÓN FEDERAL DE SEMARNAT EN EL ESTADO DE SONORA

Subdelegación de Gestión para la
Protección de los Recursos Naturales

Bitácora No.: 26/MP-0209/03/22
26SO2022TD020

OFICIO: DS-SG-UGA-IA-0286/2022

Hermosillo, Sonora a 12 de Agosto del 2022.

En materia de aire (contaminación atmosférica por fuentes móviles) se deberá cumplir con las siguientes normas:

1. NOM-041-SEMARNAT-2006, que establece los límites máximos permisibles de emisión de gases contaminantes provenientes del escape de vehículos automotores en circulación que usan gasolina como combustible.
2. NOM-045-SEMARNAT-2006, protección ambiental- vehículos en circulación que usan diésel como combustible. - límites máximos permisibles de opacidad, procedimiento de prueba y características técnicas del equipo de medición
3. NOM-048-SEMARNAT-1993, Que establece los niveles máximos permisibles de emisión de hidrocarburos, monóxido de carbono y humo, provenientes del escape de las motocicletas en circulación que utilizan gasolina o mezcla de gasolina*aceite como combustible.
4. NOM-050-SEMARNAT-1993. Que establece los niveles máximos permisibles de emisión de gases contaminantes provenientes del escape de los vehículos automotores en circulación que usan gas licuado de petróleo, gas natural u otros combustibles alternos como combustible.
5. NOM-077-SEMARNAT-1995. Que establece el procedimiento de medición para la verificación de los niveles de emisión de la opacidad del humo proveniente del escape de los vehículos automotores en circulación que usan diesel como combustible.

En materia de ruido se deberá cumplir con la siguiente normatividad:

1. NOM-080-SEMARNAT-1994, que establece los límites máximos permisibles de emisión de ruido proveniente del escape de los vehículos automotores, motocicletas y triciclos motorizados en circulación y su método de medición.

En materia de protección ambiental (flora y fauna), se deberán cumplir las siguientes disposiciones:

1. NOM-059-SEMARNAT-2010, protección ambiental-especies nativas de México de flora y fauna silvestres-Categorías de riesgo y especificaciones para su inclusión, exclusión o cambio-Lista de especies en riesgo.

II.6. Planes y programas de desarrollo urbano, estatales, municipales y en su caso del centro de población.

Acorde con el Programa de Desarrollo Urbano Turístico del Centro de Población de Puerto Peñasco, Sonora (2008) elaborado por el Fondo Nacional de Fomento al Turismo (FONATUR), en cuya cartografía de usos, reservas y destinos del suelo, se observa al predio, dentro de un área con usos de suelo RHI esto significa (Reserva Hotelera Inmobiliaria), así mismo en su tabla de compatibilidad de Usos de Suelo, se aprecia que además de ser compatible la vocación del suelo con el proyecto, se tienen permitidos un coeficiente de ocupación del suelo de 0.6 y un coeficiente de utilización del suelo de 6.0 de tal modo que se cumple cabalmente con estas disposiciones. Ver Tabla (III.8) pag, 57.

Instrumentos Legales, Reglamentos y normativos específicos de la materia.

Las Leyes y Reglamentos aplicables y que regularan el desarrollo del presente proyecto, son las siguientes:

- Ley General del Equilibrio Ecológico y la Protección Ambiental.
- Ley General del Equilibrio Ecológico y la Protección Ambiental.
- Ley General de Vida Silvestre.
- La Ley General para la Prevención y Gestión Integral de los Residuos.
- Ley General de Bienes Nacionales.
- Ley General de Turismo.
- Reglamento en Materia de Evaluación del Impacto Ambiental de la LGEEPA.
- Reglamento de la Ley General para la Prevención y Gestión Integral de los Residuos.
- Reglamento para el Uso y Aprovechamiento del Mar Territorial, Vías Navegables, Playas, Zona Federal Marítimo Terrestre y Terrenos Ganados al Mar.

VII. Que por los argumentos antes expuestos, y considerando que los planes o programas de ordenamiento ecológico, así como los planes y/o programas de desarrollo urbano, son instrumentos de la política ambiental que aseguran un desarrollo sustentable en la entidad mediante la implementación de lineamientos ambientales, controles y restricciones en la realización de las actividades; de observancia general y obligatorio para todos

INVERSIONES HELUZ DEL MAR, S. DE R.L. DE C.V.

Proyecto "Hotel Bawee See, (reactivación de Obra)"

5 de 17



MEDIO AMBIENTE

SECRETARÍA DE MEDIO AMBIENTE Y RECURSOS NATURALES



**DELEGACIÓN FEDERAL DE SEMARNAT
EN EL ESTADO DE SONORA**

Subdelegación de Gestión para la
Protección de los Recursos Naturales

Bitácora No.: 26/MP-0209/03/22
26SO2022TD020

OFICIO: DS-SG-UGA-IA-0286/2022

Hermosillo, Sonora a 12 de Agosto del 2022.

los particulares, así como para las dependencias y entidades de la Administración Pública, esta Delegación con- cluye que, las observaciones indicadas en el presente oficio son vertidas sin perjuicio de las atribuciones que en materia ambiental corresponde a la Federación, los estados y los municipios, bajo el principio de concurrencia previsto en el artículo 73, fracción XXIX-G, de la Constitución Política de los Estados Unidos Mexicanos, así como lo señalado en el artículo 115 de dicho ordenamiento.

VIII. Que en cuanto a la descripción del sistema ambiental y señalamiento de la problemática ambiental de- tectada en el área de influencia del proyecto **Hotel Bawee See, (reactivación de Obra), manifiesta lo siguiente:**

IV. Inventario Ambiental

El proyecto queda englobado dentro de llanura costera donde los aspectos de vegetación y tipos de suelo son bastante homogéneos. Las cuencas como se describe en el apartado específico para la región son bastante amplias, característico para estas regiones de amplias planicies del norte de Sonora.

Sin embargo, considerando el Plan de Desarrollo urbano y turístico de Puerto Peñasco, mismo que fue decretado en el mes de septiembre del 2008, en el cual se establece que los terrenos en los que se encuentran el proyecto "Hotel Bawee See", son para el desarrollo de actividades turísticas, tal como se platea el presente desarrollo (anexo2). El área de estudio queda comprendida dentro de una importante región con un gran potencial de desarrollo específicamente turístico.

IV.1 Delimitación del área de estudio.

EL proyecto se ubica en la extensión de terreno de 6,668 m2, mismo que se ubica sobre el Blvd. Paseo de la Luna y la calle Paseo de las Olas, en la Ciudad de Puerto Peñasco. Se localiza Coordenadas geográficas X= 31°19'31.71"; Y=113°34'40.80" (UTM). A nivel municipal la principal vía de comunicación terrestre es la carretera que viene de Sonoyta (federal núm. 8 de Puerto Peñasco-Sonoyta). El municipio cuenta con un total de 233.4 Kms. de los cuales 55.0 son de carreteras pavimentadas de troncal federal; 67.4 Kms. de carreteras alimentadoras estatales y 1110 Kms de brechas mejoradas. Cuenta además con 1 pista de aterrizaje de 1,500 metros de longitud. Así mismo cuenta con estaciones de radiodifusión de A.M., F.M. y T.V.

IV.2.1 Caracterización y análisis del Sistema Ambiental.

IV.2.1 Aspectos Abióticos.

Clima.

De acuerdo con la clasificación del sistema Koppen-Geiger, con la modificación de climas elaborado por Enriqueta García (1964), el tipo de clima predominante es muy seco o desértico BWhw (x') (e'), y significa que además de ser muy seco es semicálido pues a pesar de sus altas temperaturas durante el verano, el invierno es fresco ya que la temperatura del mes más frío es menor a 12 °C. Las lluvias se presentan en baja intensidad en dos temporadas al año, en el verano se precipita la mayor parte, sin embargo, en el invierno registra poco más del 10 % de la lluvia total anual. Una particularidad del clima es que considerando las temperaturas medias mensuales más altas y bajas, existe una diferencia superior a los 14 °C (de hecho 18 °C), lo cual lo ubica entre los muy extremos.

Tormentas y Huracanes.

... El sistema montañoso de la Península de Baja California y las Islas Tiburón y Ángel de la Guarda, estas últimas localizadas en el Golfo de California al Sur de Puerto Peñasco, son barreras naturales que protegen a la región de tormentas tropicales intensas y huracanes. En la zona no se han registrado tormentas intensas ni huracanes, presentándose un periodo de recurrencia de 0.3 por año, cabiendo aclarar que llegan muy amortiguados en su intensidad por las barreras anteriormente aludidas. El sitio que nos ocupa, se ubica en la zona ciclógena del Océano Pacífico Nororiental, sin embargo, por las barreras naturales antes mencionadas, es clasificada por Lloyd's como AAA o sea de baja recurrencia.

Geomorfología. La zona del proyecto se localiza dentro de la subprovincia del Desierto de Sonora, que pertenece a la Provincia Fisiográfica Montañas Sepultadas, las áreas que forman el desierto provienen principalmente de la erosión de rocas metamórficas principalmente de la erosión de rocas paleozoicas y de rocas ígneas intrusivas del Mesozoico. En general se puede decir que la zona morfológicamente esta compuesto de lomeríos de arena con poca pendiente. En la



MEDIO AMBIENTE

SECRETARÍA DE MEDIO AMBIENTE Y RECURSOS NATURALES



DELEGACIÓN FEDERAL DE SEMARNAT EN EL ESTADO DE SONORA

Subdelegación de Gestión para la
Protección de los Recursos Naturales

Bitácora No.: 26/MP-0209/03/22
26SO2022TD020

OFICIO: DS-SG-UGA-IA-0286/2022

Hermosillo, Sonora a 12 de Agosto del 2022.

región los vestigios de antiguas mesetas volcánicas del Terciario, muestran evidencias de perturbación tectónica, los horizontes de ignimbritas y coladas de basalto que las cubren. En términos generales, la región es plana, pendientes dominantes que van del 0 al 2% destacando la porción Norte, en la que se ubica el escudo basáltico de la Sierra del Pinacate, como el área más abrupta de fuertes pendientes. La Meseta Sierra y Llanura Costera que se localizan en la región Sur del Escudo Basáltico forma el Valle Sur del Pinacate. La meseta contenida dentro de las formaciones preterciarias, presenta un alargamiento NW-SE, con niveles de 100 a 250 M.S.N.M. Así mismo presenta relieves de Lomerío, encontrándose elevaciones como la "Sierra Blanca" y el "Cerro Prieto". La planicie sobre las que se han desarrollado las dunas, es el resultado de diversos eventos de depositación del tipo deltáico, marino, fluvial y eólico que se desarrollaron en el Plioceno.

Sismicidad. Los rasgos estructurales anteriores muestran que el área ha sido afectada, cuando menos, por tres fases tectónicas. Una fase tectónica de compresión, que ha sido correlacionada con la Orogenia Mazatzal, deformó y metamorizó la secuencia del Precámbrico Sedimentario. Una fase de deformación ocurrida entre el Oxfordiano y el Aptiano es la responsable del tectonismo que muestran las rocas volcánicas del Mesozoico, que pertenece a un arco magmático que se desarrolla durante el Jurásico en Sonora. Existen evidencias notables de una fase de extinción que pudo haberse originado a finales del Mioceno y fue particularmente activa durante el Pliovolcánicos del Pinacate y la apertura del Golfo de California. En la actualidad se puede considerar el área del proyecto como una zona de Moderado Riesgo, siendo el coeficiente sísmico de 0.20.

Geomorfología Costera.

La Franja costera en el Municipio de Puerto Peñasco se encuentra limitado hacia la línea de costa por dos bahías conocidas como Bahía Adair y San Jorge, en las cuales se ha originado una serie de cuerpos depositacionales (Cd) costeros correspondientes a esteros y lagunas (Esteros de Morúa, La Pinta, Las Almejas, San Jorge, Esteros de La Choya, Cerro Prieto), en cuya periferia destaca el relieve de terrenos bajos sujetos a inundación por efectos de las mareas, lo cual a su vez, a dado origen a las salinas por efecto de una alta evaporación, así como el establecimiento de depósitos palustres (limo -arcillosos) asociados a zonas de baja energía de corrientes (Figura 8).

Suelos.

La edafología de la zona se compone en su mayor proporción por suelos tipo Re + Yk + Rc/1 Regosol eútrico + Yermosol cálcico + Regosol cálcico con textura gruesa, además se tienen suelos del tipo Yk + Rc + Re/1 (Yermosol cálcico + Regosol cálcico + Regosol éútrico de textura gruesa) con fase sódica (15 a 40 % de saturación de sodio intercambiable). Sin embargo, en la zona del proyecto existen Zo/1 (Zolanchak ortico de textura gruesa) en las zonas inundables y Rc + Re + Zo/1 (Regosol cálcico + Regosol + Regosol eútrico + Zolanchak ortico de textura gruesa) con fase sódica. El cerro Prieto y La Choya se presentan áreas muy puntuales de I+Re/1 (Litosol + Regosol eútrico con textura gruesa).

Hidrología Superficial y Subterránea.

La zona de estudio se encuentra dentro de la Región Hidrológica 8 (RH8, Sonora Norte), en la Cuenca C (Desierto de Altar-Rio Bamori) y Subcuenca C (Desierto de Altar)....

Drenaje subterráneo.

La zona está caracterizada por la presencia de suelos con fase sódica en la zona costera y en menor proporción suelos con fase salina. Específicamente para el área del proyecto se presentan los dos tipos de fases siendo de mayor cobertura la sódica y en la zona cercana a la costa y áreas de inundación predomina la fase salina. De acuerdo con la información de las cartas de Hidrología Subterránea de INEGI, en la zona predominan los Materiales Consolidados con Posibilidades Altas de contener agua subterránea. Además, en menor proporción se tienen Materiales Consolidados con Posibilidades Medias, que es donde se localiza el polígono del proyecto. Por otro lado, se presentan pequeñas formaciones puntuales de Materiales Consolidados con Posibilidades Bajas como son el Cerro Prieto, Punta La Choya y el área del la Rada de Puerto Peñasco., Las estructuras, la litología y el clima originan que la región se encuentre drenada por corrientes de régimen intermitentes, con patrones de drenaje integrados por la infiltración.

IV.2.2. Aspectos Bióticos. Vegetación Terrestre.



MEDIO AMBIENTE

SECRETARÍA DE MEDIO AMBIENTE Y RECURSOS NATURALES



**DELEGACIÓN FEDERAL DE SEMARNAT
EN EL ESTADO DE SONORA**

Subdelegación de Gestión para la
Protección de los Recursos Naturales

Bitácora No.: 26/MP-0209/03/22
26SO2022TD020

OFICIO: DS-SG-UGA-IA-0286/2022

Hermosillo, Sonora a 12 de Agosto del 2022.

*Tipos de Vegetación del área. De acuerdo a nuestro criterio, la clasificación más adecuada para esta región es la desarrollada por el INEGI que define como tipo de vegetación para esta misma área de estudio, una Vegetación de Desiertos Arenosos. Estas comunidades vegetales se mantienen muy cercanas a condiciones primarias y a pesar de la baja cobertura de sus especies algunas de ellas han sido utilizadas por los indios Pápago como comestibles, por ejemplo: las semillas de *Dicoria canescens*, *Mentzelia* spp., *Oligomeris linifolia*, *Lepidium lasiocarpum*, *Eriogonum* spp.; y los frutos de *Prosopis glandulosa*, *Lycium andersonii*, *Phoradendron californicum*, entre otras. En El área del proyecto no existen especies presentes dado que en un lote baldío, rodeado por infraestructura hotelera.*

*Fauna. En resumen, la mayor parte de la diversidad de vertebrados de la región está dada por las aves, seguidas por mamíferos, reptiles, y anfibios. En función de las características del terreno en toda la franja costera de la zona del proyecto, se destacan 3 áreas que propician hábitat para determinadas especies dentro de las ya mencionadas como características de la región. Se destacan, entre los mamíferos el coyote (*Canis latrans*), la Zorra del Desierto (*Vulpes macrotis*) y cierta forma de "Perro Coyote", producto de la cruce accidental de perros extraviados por visitantes a la zona y coyotes. Su presencia en el predio es eventual, generalmente en busca de alimento o de abrevaderos producidos por escurrimientos (muy escasos) o por evaporación y en ocasiones, las agrupaciones o manadas llegan a los 17 ejemplares. La permanente presencia humana en la zona que data de años atrás, la constante circulación de vehículos y la realización de actividades sin control ni medida alguna han desplazado a esta y a otras especies estableciendo sus madrigueras y áreas de reproducción mas allá de estas limitantes para su desarrollo.*

*Entre los reptiles, se destacan la víbora de cascabel "de cuernitos" (*Crotalus cerastes*), la cascabel (*Crotalus atrox*) la cachora (*Gambelia wislizeni*), la cachora de las dunas (*Uma notata*), el coralillo (*Micruroides euryxanthus*) y la falsa coralillo (*Lampropeltis getulus*), salamanquesa (*Coleonyx variegatus*), entre otras. También, en términos generales, rehuyen la presencia humana y han sido impactadas por los factores antes señalados. Dado que estos reptiles permanecen ocultos una gran parte del año para protegerse de las bajas temperaturas, su conteo se dificulta; sin embargo, durante la época de altas temperaturas es fácil encontrarlas bajo piedras, escombros o bajo los matorros o la vegetación característica del área.*

IV.2.3. Paisaje.

El predio que queda inserto en el Sistema Ambiental, presenta una alta calidad ambiental en su playa, la cual escénicamente es portadora de un bonito paisaje, sin embargo, como se muestra en la memoria fotográfica su paisaje queda inserto además en un desarrollo turístico eminentemente urbano. Por otra parte, ni el predio ni en la playa contigua no existe vegetación

Síntesis del inventario: El área terrestre se encuentra mayormente perturbada que la zona urbana turística que conforma el denominado desarrollo Costa Diamante, sin embargo las obras propuestas tendrán doble finalidad de amortiguar los impactos extremos de urbanización y constituirse en elementos paisajísticos, por otro lado el proyecto propuesto viene a constituir un atributo escénico cuya calidad ambiental es indispensable para los fines perseguidos de albergar a un turismo selectivo desde su origen.

IX. Que el sitio propuesto para desarrollar el proyecto **Hotel Bawee See, (reactivación de Obra)**, no se encuentra dentro de alguna área natural protegida decretada ó propuesta de competencia Federal o Estatal.

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.

XI. Que la empresa **INVERSIONES HELUZ DEL MAR, S. DE R.L. DE C.V.** manifiesta que se tomarán las siguientes medidas de mitigación para los impactos ambientales detectados:

A efecto de prevenir y mitigar los impactos ambientales en las diferentes etapas de este proyecto, se instrumentarán una serie de medidas operativas. Estas medidas se muestran a continuación con la finalidad de reducir los efectos negativos detectados para este proyecto.

VI.1.1 Etapa de preparación del sitio y construcción.

Durante esta etapa las interacciones con las medidas de mitigación que se producirán en el ambiente natural son

OFICIO: DS-SG-UGA-IA-0286/2022

Hermosillo, Sonora a 12 de Agosto del 2022.

Aire.: Realizar un adecuado manejo y almacenamiento de los materiales que puedan originar dichas emisiones. Esto se puede realizar con un buen inventario de materiales y así se evita el desperdicio.

Se mantendrá un control estricto sobre las maquinarias utilizadas contándose con un programa de mantenimiento preventivo, predictivo y correctivo.

Con el fin de reducir el impacto causado por la emisión de gases contaminantes generada por la operación de maquinaria y equipo, se deberá mantener la maquinaria y el equipo en las mejores condiciones posibles.

Ruido: En el caso de las emisiones de ruido, éstas se verán minimizadas mediante el uso de silenciadores en aquellos equipos que así lo permitan con lo cual se disminuirá la intensidad que produzcan. Además, el empleo de estos equipos se realizará sólo en horas laborales del día.

Agua: El consumo de agua cruda, así como la generación de aguas residuales en esta etapa serán mínimos; como medidas preventivas para reducir los impactos esperados, se racionalizará el consumo del agua, se evitarán fugas o despilfarro. Instalación e implementación de sanitarios portátiles con la finalidad que todo el personal haga uso de ellos en forma obligatoria.

Paisaje y estética: El paisaje del sitio del proyecto se verá alterado con la presencia de las edificaciones, sin embargo, este impacto se considera de baja magnitud debido a que la zona es eminentemente turística y su presencia se considera asociada a los desarrollos turísticos colindantes.

VI.1.2 Etapa de operación.

Con el desarrollo de esta etapa, se espera la generación de una serie de impactos ambientales, mismos que pueden ser mitigados, basados en las interacciones siguientes:

Aire: Programas de mantenimiento correctivo, preventivo y predictivo de las maquinarias y equipos utilizados en el Proyecto. Programa integral de manejo, uso, disposición de los desechos sólidos, principalmente vigilando su estado, depósitos y evitando los malos olores.

Paisaje y estética: La densidad del desarrollo y el tipo de construcción deberán estar basados en las normas constructivas, esto es que cumple totalmente con lo establecido en el Reglamento de Construcciones para el Estado de Sonora, a fin de minimizar en lo mayor posible los impactos ambientales que conllevan desarrollos de este tipo desde su diseño.

Flora y fauna: En esta etapa, las alteraciones originadas a la flora y a la fauna serán mínimas. Para el ecosistema las medidas de mitigación serán un adecuado uso de residuos, y manejo de estos de acuerdo a un programa de manejo y uso por parte de compañías que prestarán el servicio.

-Se contará con un programa de vigilancia y mantenimiento

-El Proyecto contará con un sistema integral de uso, manejo, recolección y disposición de desechos sólidos, al igual que de sitios y depósitos adecuados.

Economía regional y población: Contar con un programa y sistema de supervisión de la recolección y disposición de los residuos sólidos.

-Un programa de aprovechamiento y uso racional de electricidad, siendo este monitoreado por el propio municipio.

Etapa de abandono. No se considera que el sitio vaya ser abandonado o cambie la actividad prevista para el desarrollo del presente proyecto.

XII. 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,



MEDIO AMBIENTE

SECRETARÍA DE MEDIO AMBIENTE Y RECURSOS NATURALES



**DELEGACIÓN FEDERAL DE SEMARNAT
EN EL ESTADO DE SONORA**

Subdelegación de Gestión para la
Protección de los Recursos Naturales

Bitácora No.: 26/MP-0209/03/22
26SO2022TD020

OFICIO: DS-SG-UGA-IA-0286/2022

Hermosillo, Sonora a 12 de Agosto del 2022.

una vez concluida la evaluación de la manifestación de impacto ambiental, debe emitir, fundada y motivada, la resolución correspondiente en la que se podrá: autorizar total o parcialmente la realización de la obra o actividad de manera condicionada. En este caso la Secretaría podrá sujetar la realización de la obra o actividad a la modificación del proyecto o al establecimiento de medidas adicionales de prevención y mitigación que tengan por objeto evitar, atenuar o compensar los impactos ambientales adversos susceptibles de ser producidos en operación normal, etapa de abandono, término de vida útil del proyecto, o en caso de accidente; por lo que se determina, que el proyecto **"Hotel Bawee See, (reactivación de Obra)"** es viable de desarrollarse en el área y sitio propuesto con base en la dictaminación de la información proporcionada por el solicitante **cuyo contenido se presume cierto atendiendo al principio de buena fe**, salvo que la autoridad verificadora determine lo contrario, así como también la empresa **INVERSIONES HELUZ DEL MAR, S. DE R.L. DE C.V.** aplique correctamente las medidas de prevención, y de mitigaciones propuestas y señaladas en el manifiesto de impacto ambiental y del cumplimiento a los Términos y Condicionantes del presente oficio resolutivo para efecto de minimizar, reducir y compensar las afectaciones de tipo ambiental que el proyecto pudiera ocasionar durante sus etapas de preparación del sitio, operación, mantenimiento y abandono.

Con base en lo expuesto y con fundamento en los artículos 8, párrafo segundo, de la Constitución Política de los Estados Unidos Mexicanos; 32 Bis, fracción XI de la Ley Orgánica de la Administración Pública Federal; 16, fracción X de la Ley Federal de Procedimiento Administrativo; 5, fracción X, 28, fracciones IX y X, 30 y 35 fracción II de la Ley General del Equilibrio Ecológico y la Protección al Ambiente; 4, fracción I, 5 incisos Q, R fracciones I y II, 44, 45, fracción II, 48, 49 y 57 de su Reglamento en Materia de Evaluación del Impacto Ambiental publicado en el Diario Oficial de la Federación el 30 de Mayo del 2000; 38, 39 y 40 fracción IX inciso c), del Reglamento Interior de la Secretaría de Medio Ambiente y Recursos Naturales, publicado en el Diario Oficial de la Federación el 26 de noviembre del 2012; esta Delegación Federal resuelve que el proyecto **"Hotel Bawee See, (reactivación de Obra)"** de referencia **ES PROCEDENTE**, por lo que se **AUTORIZA DE MANERA CONDICIONADA EN MATERIA DE IMPACTO AMBIENTAL**, el desarrollo del proyecto, debiendo sujetarse a los siguientes:

TERMINOS:

PRIMERO.- Que la empresa **INVERSIONES HELUZ DEL MAR, S. DE R.L. DE C.V.**, podrá realizar las actividades de preparación del sitio y construcción del proyecto denominado **"Hotel Bawee See, (reactivación de Obra)"**, dicho proyecto se compone de 3 polígonos (Polígono 1 de superficie 7,116.53 m², Polígono 2 de 6,667.95 m² donde se encuentran las obras inconclusas y Polígono 3 de 19,064.30 m²), ocupando una superficie de 32,848.78 m², (3.28 has) dicho proyecto consiste en la reactivación de las obras cuya construcción quedo inconclusas de un edificio de 6 niveles que cubre una superficie de 1,282.91 m² destinado a Hotel y un restaurante continuo también inconcluso de superficie de 417 m², mismo que contara con (estacionamiento, área de equipos hidráulicos, subestación eléctrica, cuarto de basura, de servicio, terraza, bar, cocinas, baños públicos, almacenes, entre otros repartidos en 6 niveles y un restaurante en la parte exterior; ubicado, en el lote urbano (fracción 6D11) del Desarrollo Costa Diamante, Sector Sandy Beach, que se ubica sobre el Blvd, Paseo de la Luna y la calle Paseo de las Olas, dentro del fundo legal de Puerto Peñasco, Estado de Sonora, promovido por la empresa: **INVERSIONES HELUZ DEL MAR, S. DE R.L. DE C.V.**

El proyecto contempla la construcción 115 habitaciones, repartidas en los niveles de 1 al 6 de las cuales 13 son habitaciones tipo junior suites, recepción, estacionamiento, áreas de equipos hidráulicos, subestación eléctrica, cuarto de basura, cuarto de servicio, terraza, bar, cocinas, baños públicos, almacenes, entre otros, repartidos en 6 niveles y un restaurante en la parte exterior.



MEDIO AMBIENTE

SECRETARÍA DE MEDIO AMBIENTE Y RECURSOS NATURALES



DELEGACIÓN FEDERAL DE SEMARNAT

EN EL ESTADO DE SONORA

Subdelegación de Gestión para la
Protección de los Recursos Naturales

Bitácora No.: 26/MP-0209/03/22
26SO2022TD020

OFICIO: DS-SG-UGA-IA-0286/2022

Hermosillo, Sonora a 12 de Agosto del 2022.

En el nivel 1 se distribuyen 3 habitaciones sencillas y 9 habitaciones dobles, se encuentra la recepción y el primer nivel de estacionamiento, así como un local comercial y áreas de servicio como cuarto de máquinas, cuarto de lavandería, cuarto de basura, subestación eléctrica, elevadores y cisterna.

En el nivel 2 se distribuyen 2 habitaciones sencillas, 16 habitaciones dobles y 1 habitación tipo Junior Suite, se encuentra una doble altura con la recepción y el lobby, un área de mantenimiento y un cuarto de máquinas y eléctrico, y el módulo de elevadores.

En los niveles 3, 4, 5 y 6 se distribuyen 2 habitaciones sencillas, 17 habitaciones dobles y 2 habitación tipo Junior Suite, respectivamente, se encuentra un área de mantenimiento y un cuarto de máquinas y eléctrico, y el módulo de elevadores.

Que la ubicación geográfica es la siguiente.

CUADRO DE CONSTRUCCION FRACCION 6D11						
LADO		RUMBO	DISTANCIA	V	C O O R D E N A D A S	
EST	PV				Y	X
				15B	3,468,504.5117	254,753.1273
15B	15A	N 75°59'31.67" W	6.171	15A	3,468,506.0054	254,747.1398
15A	14A	N 86°23'30.28" W CENTRO DE CURVA DELTA = 14°1'25.27" RADIO = 78.599	19.190	14A	3,468,507.2131 3,468,428.7528 SUB.TAN. = 18.238	254,727.9880 254,732.6543
14A	13A	N 85°41'56.61" W CENTRO DE CURVA DELTA = 21°18'35.88" RADIO = 104.657	38.701	13A	3,468,510.1155 3,468,406.1009 SUB.TAN. = 38.925	254,689.3958 254,700.9784
13A	12G	S 77°45'32.10" W CENTRO DE CURVA DELTA = 11°7'53.82" RADIO = 71.620	13.893	12G	3,468,507.1699 3,468,438.9812 SUB.TAN. = 13.915	254,675.8190 254,697.7210
12G	13G	N 78°30'47.00" W	194.984	13G	3,468,546.0000	254,484.7400
13G	14G	N 11°29'35.00" E	169.271	14G	3,468,711.8766	254,518.4670
14G	15G	N 75°37'11.00" E CENTRO DE CURVA DELTA = 128°15'17.02" RADIO = 4.000	7.198	15G	3,468,713.6644 3,468,711.0796 SUB.TAN. = 8.954	254,525.4399 254,522.3870
15G	16G	S 40°15'07.75" E	6.604	16G	3,468,708.6240	254,529.7073
16G	17G	S 64°16'47.29" E CENTRO DE CURVA DELTA = 48°3'19.09" RADIO = 190.051	154.769	17G	3,468,641.4579 3,468,831.4258 SUB.TAN. = 159.400	254,669.1423 254,674.7557
17G	18G	N 88°02'22.23" E CENTRO DE CURVA DELTA = 07°36'38.20" RADIO = 184.776	24.526	18G	3,468,642.2969 3,468,826.1385 SUB.TAN. = 24.544	254,693.6538 254,675.0907
18G	19G	S 56°27'50.78" E CENTRO DE CURVA DELTA = 78°19'55.60" RADIO = 22.011	27.803	19G	3,468,626.9367 3,468,620.3918 SUB.TAN. = 30.093	254,716.8289 254,695.8132
19G	20G	S 17°11'10.91" E	116.542	20G	3,468,515.5984	254,751.2649
20G	15B	S 09°32'08.68" E CENTRO DE CURVA DELTA = 03°30'5.71" RADIO = 183.981	11.242	15B	3,468,504.5117 3,468,479.5904 SUB.TAN. = 11.244	254,753.1273 254,570.8419
SUPERFICIE = 32,848.78 m2						



MEDIO AMBIENTE

SECRETARÍA DE MEDIO AMBIENTE Y RECURSOS NATURALES



**DELEGACIÓN FEDERAL DE SEMARNAT
EN EL ESTADO DE SONORA**

Subdelegación de Gestión para la
Protección de los Recursos Naturales

Bitácora No.: 26/MP-0209/03/22
26SO2022TD020

OFICIO: DS-SG-UGA-IA-0286/2022

Hermosillo, Sonora a 12 de Agosto del 2022.

II.2.1. Programa General de Trabajo.

Las especificaciones de los trabajos a realizar se representan en la siguiente tabla:

ACTIVIDAD / MESES	1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11	12	13	14	15	16
Obtención de Permisos y Licencias	X	X	X													
Elaboración de Proyecto Ejecutivo	X	X	X	X	X											
Preparación de Terreno				X	X											
Vialidades					X											
Construcción Edificio					X	X	X	X	X	X	X	X	X	X	X	
Operación del Proyecto																X

Los trabajos de construcción de los condominios turísticos habrán de desarrollarse en un periodo que no exceda los 16 meses, tal y como se desglosa por actividades programáticas en la tabla.

II.2.2. Preparación del Sitio.

Para la construcción del Proyecto descrito con antelación, se requieren únicamente como trabajos de preparación del sitio la limpieza general, el trazo y la nivelación del terreno. No se implican remoción y reubicación de vegetación alguna ya que es prácticamente inexistente en el predio, así como tampoco son requeridas la compactación del suelo, ni la remoción de algún tipo de recurso mineral.

II.2.3. Descripción de Obras y Actividades Provisionales del Proyecto.

Se requerirá de la construcción provisional de un almacén temporal de materiales y dirección de obra.

II.2.4. Etapa de Construcción.

Con la preparación del terreno directamente se verán afectados el suelo con las etapas de preparación del sitio y construcción sufrirá alteraciones. Asimismo, dentro de esta fase del proyecto se requerirá agua e indirectamente la etapa de preparación del sitio tendrá un efecto en un área externa, ya que serán necesarios bancos de materiales; sin embargo, se hará uso de bancos ya en operación.

-Se están contemplando la construcción de una bodega para materiales, mismas que estará ubicada en el área de equipamiento del terreno proyectado. En éste sitio se resguardará el material, equipo y maquinaria a utilizar en la etapa de construcción. Asimismo, se concibe la posibilidad de tener una oficina de trabajo y sanitarios portátiles.

-La energía eléctrica que se utilizará en la fase construcción es mínima, si se le compara con la energía que se requerirá en la etapa de operación, ya que básicamente se utiliza para equipo pequeño, como vibradores, taladros, equipo de soldadura, sierras, etc., así como para el alumbrado en la bodega de materiales. El suministro de electricidad se hará a través de la red de tendido eléctrico que está a cargo de la Comisión Federal de Electricidad (CFE).

-Combustible. Todos los combustibles (diesel y gasolina) se obtendrán en tiendas expendedoras (gasolineras) que existen en la Ciudad.



MEDIO AMBIENTE

SECRETARÍA DE MEDIO AMBIENTE Y RECURSOS NATURALES



**DELEGACIÓN FEDERAL DE SEMARNAT
EN EL ESTADO DE SONORA**

Subdelegación de Gestión para la
Protección de los Recursos Naturales

Bitácora No.: 26/MP-0209/03/22
26SO2022TD020

OFICIO: DS-SG-UGA-IA-0286/2022

Hermosillo, Sonora a 12 de Agosto del 2022.

- Requerimiento de agua. Se utilizará agua de la red. El agua se trasladará en pipas o camiones cisterna con capacidad de 10,000 litros, asimismo ésta en algunos casos se dispondrá en el terreno proyectado en depósitos de 200 litros.

-Residuos Generados. En ésta fase se generará pedacería de estructuras de metal, madera, varilla, tubería, alambre y concreto, bolsas de plástico, papel y cartón, envases de plástico y de metal. Estos residuos en parte son seleccionados Para el caso de los residuos sanitarios que produzca el personal se tendrán sanitarios portátiles y los residuos sanitarios serán canalizados a la red de alcantarillado Municipal.

II.2.5 Etapa de Operación.

Con la operación del proyecto, el tráfico vehicular constituirá un aspecto de gran importancia en la interacción del hotel con la Ciudad. Aunque no impactara en gran medida ya que la zona donde este se ubicara el hotel ha sido planeada en gran medida por la presencia de grandes desarrollo turísticos que le dan el aforo suficiente a las vialidades.

II.2.7. Etapa de Abandono del Sitio.

No se tiene contemplado el abandono del Sitio.

SEGUNDO .- La presente autorización tendrá **UNA VIGENCIA de 16 MESES** para las etapas de preparación del sitio y construcción, la operación y mantenimiento se estima una vida útil de **50 AÑOS**. Dichos plazos darán inicio a partir del día siguiente a la recepción de la presente autorización y serán prorrogados a juicio de esta Secretaría, siempre y cuando la empresa **INVERSIONES HELUZ DEL MAR, S. DE R.L. DE C.V.**, lo solicite por escrito a esta Delegación con treinta días naturales de antelación a la fecha de su vencimiento.

Así mismo, dicha solicitud deberá acompañarse con el oficio emitido por la Delegación de la Procuraduría Federal de Protección al Ambiente en el Estado de Sonora, donde se valide que la empresa **INVERSIONES HELUZ DEL MAR, S. DE R.L. DE C.V.**, ha dado cumplimiento a los Términos y Condicionantes establecidas en la presente autorización.

TERCERO.- La empresa **INVERSIONES HELUZ DEL MAR, S. DE R.L. DE C.V.**, queda sujeta a cumplir con las obligaciones contenidas en el artículo 50, del Reglamento en Materia de Evaluación del Impacto Ambiental de la Ley General del Equilibrio Ecológico y la Protección al Ambiente, en caso de que desista de realizar las obras motivo de la presente autorización, para que esta Secretaría determine las medidas que deban adoptarse, a efecto de que no se produzcan alteraciones nocivas al ambiente.

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

QUINTO.- De conformidad con el artículo 35 último párrafo de la Ley General del Equilibrio Ecológico y la Protección al Ambiente y 49 de su Reglamento en Materia de Evaluación del Impacto Ambiental, la presente autorización sólo se refiere a los aspectos ambientales de las obras y actividades descritas en el Término Primero. Por ningún motivo la presente autorización constituye un permiso de inicio de obras y actividades, ni reconoce o valida la legítima propiedad y/o tenencia de la tierra; por lo que quedan a salvo las acciones que



MEDIO AMBIENTE

SECRETARÍA DE MEDIO AMBIENTE Y RECURSOS NATURALES



**DELEGACIÓN FEDERAL DE SEMARNAT
EN EL ESTADO DE SONORA**

Subdelegación de Gestión para la
Protección de los Recursos Naturales

Bitácora No.: 26/MP-0209/03/22
26SO2022TD020

OFICIO: DS-SG-UGA-IA-0286/2022

Hermosillo, Sonora a 12 de Agosto del 2022.

determine la propia Secretaría, las autoridades federales, estatales y municipales, ante la eventualidad de que la empresa **INVERSIONES HELUZ DEL MAR, S. DE R.L. DE C.V.**, no pudiera demostrarlo en su oportunidad.

SEXTO.- La preparación del sitio, construcción, operación y mantenimiento de las obras del proyecto **Hotel Bawee See, (reactivación de Obra)**, promovido por la empresa **INVERSIONES HELUZ DEL MAR, S. DE R.L. DE C.V.**, de acuerdo al artículo 47 del Reglamento de la LGEEPA en materia de Evaluación del Impacto Ambiental deberán sujetarse a la descripción contenida en la Manifestación de Impacto Ambiental modalidad particular, en los planos del proyecto, a lo dispuesto en la presente resolución y las normas oficiales mexicanas que al efecto se expidan y en las demás disposiciones legales y reglamentarias aplicables conforme a las siguientes:

CONDICIONANTES

I. GENERALES

La empresa **INVERSIONES HELUZ DEL MAR, S. DE R.L. DE C.V.** debe:

1. Cumplir con todas y cada una de las medidas de prevención, protección, control, mitigación y restauración propuestas en la Manifestación de Impacto Ambiental, modalidad Particular del proyecto **"Hotel Bawee See, (reactivación de Obra)"**, así como de las condicionantes establecidas en la presente resolución. La empresa **INVERSIONES HELUZ DEL MAR, S. DE R.L. DE C.V.** es la responsable de que la calidad de la información presentada en los reportes e informes, permita a la autoridad correspondiente evaluar y, en su caso, verificar el cumplimiento de las condicionantes.
2. Con el fin de evitar impactos ambientales negativos al ecosistema circundante del proyecto, por fallas o accidentes durante la realización del proyecto y llevar un control la empresa **INVERSIONES HELUZ DEL MAR, S. DE R.L. DE C.V.**, debe elaborar un **Programa de Vigilancia Ambiental** donde se contemplen las medidas a desarrollar en materia de prevención, supervisión, mantenimiento, inspección y vigilancia de todas las actividades que se realicen durante la construcción en materia ambiental. El Programa debe desarrollarse y presentarse ante la Delegación de la Procuraduría Federal de Protección al Ambiente en el Estado y copia de recibido ante esta Delegación, debiendo mantenerse en el sitio para cuando la autoridad competente lo requiera.
3. Informar a esta Secretaría, a través de la Delegación de **PROFEPA**, de cualquier eventualidad que pudiera presentarse en las distintas etapas del proyecto y que pudieran generar riesgo a la salud y el medio ambiente. Este aviso debe de presentarlo por escrito dentro de las siguientes 48 horas de ocurrido el evento.
4. En materia de ruido, la empresa **INVERSIONES HELUZ DEL MAR, S. DE R.L. DE C.V.**, debe cumplir con lo establecido en la Norma Oficial Mexicana **NOM-081-SEMARNAT-1994** que establece los límites máximos permisibles de emisión de ruido de las fuentes fijas y sus métodos de medición, publicado en el Diario Oficial de la Federación el 13 de enero de 1995.
5. Previo al inicio de actividades, las áreas que contempla el proyecto denominado **"Hotel Bawee See, (reactivación de Obra)"**, deben contar en el sitio, con una adecuada señalización preventiva, restrictiva e informativa, dirigida a la población en general, y a los mismos trabajadores, en la que se haga referencia a los obras y actividades que la empresa **INVERSIONES HELUZ DEL MAR, S. DE R.L. DE C.V.** realiza en el lugar.
6. Debe considerar en el desarrollo del proyecto los siguientes aspectos:
 - Evitar derrames de combustible dentro y fuera del área del proyecto.

OFICIO: DS-SG-UGA-IA-0286/2022

Hermosillo, Sonora a 12 de Agosto del 2022.

7. Queda estrictamente prohibido a la empresa **INVERSIONES HELUZ DEL MAR, S. DE R.L. DE C.V.**:
- Realizar cualquier tipo de obras y/o procedimientos distintos a los señalados en este oficio resolutivo, que pudiera provocar alteraciones al medio.
 - La captura, colecta, comercialización y tráfico de fauna silvestre, así como actividades de cacería, por lo que, la empresa **INVERSIONES HELUZ DEL MAR, S. DE R.L. DE C.V.** será responsable de la negligencia con la que el personal que intervenga en este proyecto acate esta disposición.
 - Efectuar el mantenimiento, lavado y/o reparación de la maquinaria y equipo sin las medidas de protección suficientes, para ello debe realizarse en lugar y condiciones adecuadas para evitar la contaminación del suelo.
 - Depositar, dispersar o descargar, cualquier tipo de residuo, sólido o líquido dentro y fuera del área del proyecto. Por lo que, se debe ubicar en sitios estratégicos contenedores con tapa, a fin de que los residuos generados durante las diferentes etapas del proyecto sean depositados adecuadamente en el sitio o para posteriormente trasladarlos al sitio acordado con las autoridades locales de ser el caso.
8. En caso de violación de esta disposición por parte del personal que intervenga en este proyecto, la empresa **INVERSIONES HELUZ DEL MAR, S. DE R.L. DE C.V.**, se hará acreedora a las sanciones que resulten aplicables. Por tal motivo, debe promover entre sus trabajadores el conocimiento de las disposiciones y sanciones que la Ley General del Equilibrio Ecológico y la Protección al Ambiente establece para tales fines.
9. La empresa **INVERSIONES HELUZ DEL MAR, S. DE R.L. DE C.V.**, debe cerciorarse que las actividades del proyecto "**Hotel Bawee See, (reactivación de Obra)**", no interfieran con actividades productivas que se desarrollen en la zona o en áreas aledañas.
10. La empresa **INVERSIONES HELUZ DEL MAR, S. DE R.L. DE C.V.**, es responsable de los residuos peligrosos que se generen durante la realización del proyecto, tales como lubricantes, grasas, aditivos, aceites, entre otros, producto del mantenimiento de la maquinaria y equipo utilizados. Por lo que, debe manejar los residuos peligrosos de acuerdo a las condiciones previstas en la Ley General para la Prevención y Gestión Integral de los Residuos, el Reglamento de la Ley General del Equilibrio Ecológico y la Protección al Ambiente en materia de Residuos Peligrosos y sus Normas Oficiales Mexicanas vigentes.
11. En caso de que se contraten los servicios para el mantenimiento del equipo y maquinaria, la empresa **INVERSIONES HELUZ DEL MAR, S. DE R.L. DE C.V.**, debe supervisar a la Compañía responsable de realizar tales actividades. El promovente NO debe instalar, ni almacenar ningún tipo de combustible dentro del área del proyecto, en caso de requerirse, debe solicitar previamente a la autoridad competente el permiso correspondiente y notificar a esta Secretaría.
12. La empresa **INVERSIONES HELUZ DEL MAR, S. DE R.L. DE C.V.** durante las diversas actividades del proyecto "**Hotel Bawee See, (reactivación de Obra)**", debe considerar las siguientes medidas, a fin de reducir las emisiones de polvos:

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

SEPTIMO.- La empresa **INVERSIONES HELUZ DEL MAR, S. DE R.L. DE C.V.** deberá dar aviso a la Secretaría del inicio y la conclusión del proyecto, conforme a lo establecido en el artículo 49, segundo párrafo, del

OFICIO: DS-SG-UGA-IA-0286/2022

Hermosillo, Sonora a 12 de Agosto del 2022.

Reglamento de la Ley General del Equilibrio Ecológico y la Protección al Ambiente en Materia de Evaluación del Impacto Ambiental. Para lo cual comunicará por escrito a la Delegación de la Procuraduría Federal de Protección al Ambiente en el Estado y a esta Delegación la fecha de inicio de las obras autorizadas, dentro de los **diez días** siguientes a que hayan dado principio; así como la fecha de terminación de dichas obras, dentro de los **diez días** posteriores a que esto ocurra.

OCTAVO.- La presente resolución a favor de la empresa **INVERSIONES HELUZ DEL MAR, S. DE R.L. DE C.V.**, es personal. En caso de transferir los derechos y obligaciones contenidos en este documento, de acuerdo con lo establecido en el artículo 49, segundo párrafo, del Reglamento de la Ley General del Equilibrio Ecológico y la Protección al Ambiente en Materia de Evaluación del Impacto Ambiental, la empresa **INVERSIONES HELUZ DEL MAR, S. DE R.L. DE C.V.**, deberá notificarlo por escrito a esta autoridad.

Es conveniente señalar que la transferencia de los derechos de la autorización a la que se refiere el párrafo anterior, se acordará única y exclusivamente, en el caso de que el 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 **INVERSIONES HELUZ DEL MAR, S. DE R.L. DE C.V.** para la realización del proyecto en materia de impacto ambiental.

NOVENO.- Queda bajo su más estricta responsabilidad la validez de los contratos civiles, mercantiles o laborales que haya firmado la empresa **INVERSIONES HELUZ DEL MAR, S. DE R.L. DE C.V.**, para la legal construcción y operación del proyecto, así como del cumplimiento a las condicionantes o requisitos que se incluyan en otras autorizaciones, licencias y permisos u otros ordenamientos legales en general, que requieran de otras autoridades competentes para la realización de la actividad propuesta en el manifiesto de impacto ambiental.

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

DECIMO PRIMERO.- La empresa **INVERSIONES HELUZ DEL MAR, S. DE R.L. DE C.V.** será la única responsable de ejecutar las obras y acciones necesarias para mitigar, restaurar y controlar todos aquellos impactos ambientales adversos atribuibles a la realización y operación de las obras autorizadas, que no hayan sido considerados en la Manifestación de Impacto Ambiental, así como en el presente documento.

Por lo tanto, la empresa **INVERSIONES HELUZ DEL MAR, S. DE R.L. DE C.V.**, será la responsable ante la Procuraduría Federal de Protección al Ambiente, de cualquier ilícito, en materia de Impacto Ambiental, en el que incurran las compañías o el personal que se contrate para efectuar la preparación, construcción y operación del proyecto **"Hotel Bawee See, (reactivación de Obra)"**, promovido por la empresa **INVERSIONES HELUZ DEL MAR, S. DE R.L. DE C.V.**, Por tal motivo, deberá vigilar que las compañías o el personal que se contrate, acaten los Términos y las Condicionantes a los cuales queda sujeta la presente autorización.

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

DECIMO SEGUNDO.- La empresa **INVERSIONES HELUZ DEL MAR, S. DE R.L. DE C.V.** deberá mantener en el sitio del proyecto una copia del expediente de la manifestación de impacto ambiental, de los planos del proyecto, la información adicional; así como de la presente resolución, para efectos de mostrarlas a la autoridad competente que así lo requiere. Asimismo, para la autorización de futuras obras dentro del predio ó en terrenos aledaños al mismo, la empresa **INVERSIONES HELUZ DEL MAR, S. DE R.L. DE C.V.** deberá hacer



OFICIO: DS-SG-UGA-IA-0286/2022

Hermosillo, Sonora a 12 de Agosto del 2022.

referencia a esta resolución, con el objeto de que se consideren los impactos sinérgicos que se pudieran presentar.

DECIMO TERCERO.- La Secretaría de Medio Ambiente y Recursos Naturales, con fundamento en el Artículo 39 fracción IX inciso C) del Reglamento Interior de esta Secretaría, podrá modificar, suspender, anular ó revocar la Autorización en Materia de Impacto Ambiental, si estuviera en riesgo el Equilibrio Ecológico o se produjeran afectaciones nocivas imprevistas en el ambiente. La presente resolución ha sido otorgada por esta Unidad Administrativa con base en la dictaminación de la información proporcionada por el solicitante cuyo contenido se presume cierto atendiendo al principio de buena fe, salvo que la autoridad verificadora determine lo contrario.

DECIMO CUARTO.- La Secretaría de Medio Ambiente y Recursos Naturales, a través de la Procuraduría Federal de Protección al Ambiente, vigilará el cumplimiento de los términos establecidos en el presente instrumento, así como los ordenamientos aplicables en materia de Impacto Ambiental. Para ello 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, los Reglamentos, las Normas Oficiales Mexicanas y demás instrumentos jurídicos vigentes que sean aplicables a la ejecución del proyecto en sus distintas etapas, así como la presentación de quejas hacia la misma en forma justificada y reiterada, o a la ocurrencia de eventos que pongan en peligro la vida humana que ocasionen daños al medio ambiente y a los bienes particulares o nacionales, podrán ser causas suficientes para que la Secretaría de Medio Ambiente y Recursos Naturales imponga a la empresa **INVERSIONES HELUZ DEL MAR, S. DE R.L. DE C.V.**, las sanciones que correspondan de conformidad al Título Sexto, Capítulo IV de la Ley General del Equilibrio Ecológico y la Protección al Ambiente.

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

ATENTAMENTE

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



C. Juan Manuel Vargas López.

Con fundamento en lo dispuesto en el artículo 5, fracción XIV, 39, 40 y 84 del Reglamento Interior de la Secretaría de Medio Ambiente y Recursos Naturales, en suplencia por ausencia definitiva del Titular de la Oficina de Representación de la SEMARNAT en el Estado de Sonora, previa designación, firma el C. Juan Manuel Vargas López, Jefe de la Unidad de Gestión Ambiental¹



ESTADOS UNIDOS MEXICANOS
**SECRETARÍA DE MEDIO AMBIENTE
Y RECURSOS NATURALES**
DELEGACIÓN FEDERAL EN
EL ESTADO DE SONORA



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.

