

OFICIO: DS-SG-UGA-IA-0167/2022

Hermosillo, Sonora a 04 de julio del 2022.

DESARROLLOS EMZA S.A. DE C.V.

Lic. Enrique de Zavala Cuevas

Administrador único

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 concluir las actividades de Preparación del sitio, Construcción, Operación y Mantenimiento del proyecto denominado **"Construcción y operación de una villa de condominios en el desarrollo turístico Miramar"**, el cual pretende la construcción y operación de un conjunto turístico integrado por seis condominios o suites de doble planta, un restaurante para prestación de servicios de alimentos y bebidas, un área de recepción, alberca con regaderas, áreas verdes, cinco cajones de estacionamiento y dos cuartos de máquinas, dichas actividades se pretenden realizar en un polígono total de 1,154. m², localizado en Blvd. Costero Puerta Privada West 208 s/n C.P. 83551, particularmente en la Ave. Mar de Cortes L4 M4, en Playa Miramar, Puerto Peñasco, Sonora, promovido por la empresa: **DESARROLLOS EMZA S.A. DE C.V.**

RESULTANDO:

- I. Que el 10 de Junio del 2021, se recibió en esta Delegación, la manifestación de impacto ambiental modalidad particular, no incluye riesgo, para desarrollar el proyecto **"Construcción y operación de una villa de condominios en el desarrollo turístico Miramar"** promovido por la empresa **DESARROLLOS EMZA S.A. DE C.V.**
- II. Que fue publicado el ingreso al procedimiento de evaluación del proyecto **"Construcción y operación de una villa de condominios en el desarrollo turístico Miramar"** en la Gaceta Ecológica año XX, No. DGIRA/0026/21 publicado el 17 de junio del 2021, con el objetivo de dar cumplimiento al Artículo 37 del Reglamento de la Ley General del Equilibrio Ecológico y la Protección al Ambiente, en materia de Evaluación del Impacto Ambiental. Así mismo de acuerdo al Art. 41 del reglamento en mención se publicó el día 15 de junio del 2021 en el periódico Expreso sección general página 4B, de Hermosillo, Sonora, un extracto de la manifestación de impacto ambiental del proyecto citado.
- III. Que con fecha 26 de noviembre del 2012 se publicó la modificación del Reglamento Interior de la Secretaría de Medio Ambiente y Recursos Naturales, el cual en su artículo 40 fracción IX inciso c), faculta a las Delegaciones en las entidades, para otorgar autorizaciones y las respectivas 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:

OFICIO: DS-SG-UGA-IA-0167/2022

Hermosillo, Sonora a 04 de julio del 2022.

I. Que cuenta con la escritura No. 22,150 Volumen No. 400, donde se constituye una Asociación Anónima de Capital Variable Denominada **DESARROLLOS EMZA S.A. DE C.V.**, ante el Lic. Gilberto Gutiérrez Quiroz, Notario Público No. 81, en Hermosillo, Sonora; donde se designa como administrador único al Lic. Enrique de Zavala Cuevas.

II. Que de acuerdo a lo manifestado el estudio de Impacto Ambiental, modalidad particular del proyecto "**Construcción y operación de una villa de condominios en el desarrollo turístico Miramar**", 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 a lo manifestado por la empresa **DESARROLLOS EMZA S.A. DE C.V.**, el proyecto "**Construcción y operación de una villa de condominios en el desarrollo turístico Miramar**", manifiesta las siguientes características generales del proyecto:

"Respecto a la construcción del conjunto una villa turística conformada por seis condominios con giro turístico, las características del Proyecto son las siguientes (ver en Anexos la memoria descriptiva y el proyecto arquitectónico del Proyecto):

- **Área Total del Proyecto:** 1,154.00 m².
- **Tipo de Proyecto:** turístico y habitacional.
- **Forma Geométrica:** Rectangular.
- **Material que se utilizará para su Construcción:** Barrotes y madera para colado de concreto, concreto, varillas de acero, madera, tubería de acero galvanizado, tubería de PVC, bloques de cemento, materiales hidráulicos y eléctricos, aluminio en ventanas y puertas, clavos y tornillos para el armado de las estructuras.
- **Descripción Constructiva:** Librando la banqueta de 1.5 m de ancho, a partir de allí se pretenden ocupar 35 metros en dirección a la playa, todos ellos se cimentarán como suelo firme para la construcción de los seis condominios, el restaurante, las áreas de servicio, espacios exteriores y alberca. Lo condominios tendrán una dimensión aproximada de 8.00 m de largo por 8.00 m de ancho cada uno y su estructura principal está resuelta a base de un sistema de muros de mampostería confinado y marcos de concreto reforzado. Se tienen traveses, columnas y losa de concreto armado. La cimentación está resuelta mediante una losa de cimentación rigidizada con contratraveses de concreto armado.
- **Sistema de Alimentación eléctrico:** cada condominio tendrá su propio suministro de corriente de 110 volts proporcionada por CFE, con el cableado correspondiente de acuerdo a las normas vigentes para uso habitacional.
- **Sistema de agua y drenaje:** En su conjunto, la villa turística contará con dos cisternas de agua que serán abastecidas a través de pipas particulares, así como también se contará con un sistema de biodigestores auto-limpiables para el saneamiento de las descargas domésticas, a través del cual se realiza un tratamiento primario del agua, favoreciendo el cuidado del medio ambiente y evitando la contaminación de los mantos freáticos (Figura 3)."

IV. Que la empresa **DESARROLLOS EMZA S.A. DE C.V.** manifiesta lo siguiente en cuanto a la selección del sitio del proyecto:

"La selección del sitio se llevó a cabo en consideración de criterios referentes a las tendencias de desarrollo de la región, dentro de las cuales las actividades turísticas cobran particular relevancia. Playa Miramar es una zona de desarrollo habitacional turística de baja densidad, que se emplaza contigua a Playa Dorada, North Beach, Playa Encanto y Mayan Palace, por lo que su vocación inmobiliaria es inminente, aunado a que ya existen una serie de desarrollos e infraestructura como los planteados por el presente proyecto, por lo que se advierte un mínimo impacto ambiental. De igual manera el predio en donde se emplazará el proyecto, no presenta características ecológicas extraordinarias que puedan comprometer la integridad ecológica del sistema desértico ni costero."

OFICIO: DS-SG-UGA-IA-0167/2022

Hermosillo, Sonora a 04 de julio del 2022.

V. Que de acuerdo a lo manifestado por la empresa **DESARROLLOS EMZA S.A. DE C.V.**, el proyecto **“Construcción y operación de una villa de condominios en el desarrollo turístico Miramar”**, manifiesta la ubicación y magnitud del proyecto:

“II.1.3. Ubicación Física del Proyecto.

El Proyecto se emplazará sobre el Blvd. Costero Puerta Privada West 208 s/n C.P. 83551, particularmente en la Ave Mar de Cortes L4 M4, en Playa Miramar, Puerto Peñasco, Sonora.

... II.1.5. Dimensiones del Proyecto.

Una superficie total de 1,154.00 M², dentro de la cual más del 50% estará ocupada por los seis condominios de doble planta, y el resto por el estacionamiento, la recepción, el restaurante, el área de alberca y los espacios verdes (se anexa Planta Arquitectónica de Conjunto del Proyecto).

... 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 condominial.

En cuanto a los cuerpos de agua, en zonas relativamente aledañas al proyecto se ubican los esteros La Pinta, Morúa y San Jorge, así como la franja de litoral costero.”

CUADRO DE CONSTRUCCION						
LADO		RUMBO	DISTANCIA	V	COORDENADAS	
EST	PV				X	Y
				1	3,459,782.7248	281,565.6256
1	2	S 15°03´09.17” W	28.899	2	3,459,754.8174	281,558.1204
2	3	S 74°05´49.28” W	39.405	3	3,459,744.0199	281,596.0176
3	4	N 15°35´50.15” E	29.447	4	3,459,772.3828	281,603.9352
4	5	S 74°53´15.68” W	27.438	5	3,459,779.5362	281,577.4461
5	1	S 74°54´12.60” W	12.243	1	3,459,782.7248	281,565.6256
SUPERFICIE: 1,153.600 M2						

VI. Que se manifiesta en el estudio de impacto ambiental que dentro de la vinculación del proyecto **“Construcción y operación de una villa de condominios en el desarrollo turístico Miramar”** con los **ORDENAMIENTOS JURÍDICOS APLICABLES EN MATERIA AMBIENTAL** y en su caso, con la regularización del Uso del Suelo, siguientes:

“II.3. Planes de ordenamiento ecológico del territorio.

El Programa de Ordenamiento Ecológico del Territorio de Sonora, inicia su vigencia el 22 de mayo de 2015, cuando se le subscribe en la Sección III del Boletín Oficial del Estado de Sonora, derogando con ello al Ordenamiento Ecológico Territorial de la Costa de Sonora. De tal manera, siguiendo la carta de Aptitud Turismo dentro del POETS, el área dentro de la cual se encuentra inmerso el Proyecto presenta una Aptitud Alta para el desarrollo de Turismo Tradicional de Sol y Playa (Figura 4), pudiendo considerarle al mismo como una actividad conexas a esta tipología turística, ya que los locales comerciales con giro turístico pretenden la prestación de servicios asociados al turismo náutico, y a la recreación en recinto portuario y playas aledañas.

II.4. Decretos y programas de manejo de áreas naturales protegidas.

OFICIO: DS-SG-UGA-IA-0167/2022

Hermosillo, Sonora a 04 de julio del 2022.

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. Por su parte, el Proyecto se emplaza igualmente a una distancia intermedia de los esteros la Pinta, Morúa y San Jorge.

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.

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-042-SEMARNAT-2003, que establece los límites máximos permisibles de emisión de hidrocarburos totales o no metano, monóxido de carbono, óxidos de nitrógeno y partículas provenientes del escape de los vehículos automotores nuevos cuyo peso bruto vehicular no exceda los 3,857 kilogramos, que usan gasolina, gas licuado de petróleo, gas natural y diésel, así como de las emisiones de hidrocarburos evaporativos provenientes del sistema de combustible de dichos vehículos.
3. 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.

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

1. NOM-081-SEMARNAT-1994, que establece los límites máximos permisibles de emisión de ruido de las fuentes fijas y su método de medición.
2. 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.

A continuación, se presentan algunas disposiciones relativas a las condiciones de seguridad e higiene, establecidas en las Normas de la Secretaría del Trabajo y Previsión Social:

1. NOM-002-STPS-2010, condiciones de seguridad - Prevención y protección contra incendios en los centros de trabajo.
2. NOM-004-STPS-1999, sistemas de protección y dispositivos de seguridad de la maquinaria y equipo que se utilice en los centros de trabajo. Aclaración a la Norma Oficial Mexicana.
3. NOM-006-STPS-2000, manejo y almacenamiento de materiales - Condiciones y procedimientos de seguridad.
4. NOM-011-STPS-2001, condiciones de seguridad e higiene en los centros de trabajo donde se genere ruido.
5. NOM-017-STPS-2008, equipo de protección personal - Selección, uso y manejo en los centros de trabajo.
6. NOM-027-STPS-2008, actividades de soldadura y corte - condiciones de seguridad e higiene.
7. NOM-029-STPS-2011, mantenimiento de las instalaciones eléctricas en los centros de trabajo - condiciones de seguridad.
8. NOM-100-STPS-1994, seguridad - extintores contra incendio a base de polvo químico seco con presión contenida - especificaciones.
9. NOM-101-STPS-1994, seguridad - extintores a base de espuma química.



OFICIO: DS-SG-UGA-IA-0167/2022

Hermosillo, Sonora a 04 de julio del 2022.

En materia de procedimientos constructivos, se deberán cumplir las siguientes disposiciones:

1. Normas Técnicas Complementarias sobre Criterios y Acciones para el Diseño Estructural de las Edificaciones (2004).
2. Normas Técnicas Complementarias para Diseño y Construcción de Estructuras de Mampostería (2004).
3. Normas Técnicas Complementarias para Diseño por Sismo (2004).
4. Normas Técnicas Complementarias de Concreto (2004).

En materia de higiene y salubridad, se deberán cumplir las siguientes disposiciones:

1. NOM-093-SSA1-1993, que hace referencia a las prácticas de higiene y sanidad en la preparación de alimentos que se ofrecen en establecimientos fijos.

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), el predio del Proyecto se ubica dentro del Núcleo Este del Centro de Población (Figura 5), fracción caracterizada por contener a las áreas de amortiguamiento de las dos Reservas de la Biosfera, mismas que son clasificadas como zonas de aprovechamiento sustentable, así como reservas para crecimiento turístico, ambas bajo programas de manejo particulares determinados por las ANP. De igual manera, en el Núcleo Este contiene áreas de desarrollo urbano y turísticas actuales.

III.7. Leyes y reglamentos 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 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.

El Proyecto cuenta con la concesión de 974.00 m2 de zona federal marítimo terrestre bajo el uso de ornato, al corriente en el pago de derechos, como deja ver la factura incorporada a los anexos de este documento, con CLAVE: ZF-11-329-003-0 [956]. "

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 los particulares, así como para las dependencias y entidades de la Administración Pública, esta Delegación concluye que, las observaciones indicadas en el presente oficio son verdidas 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.

OFICIO: DS-SG-UGA-IA-0167/2022

Hermosillo, Sonora a 04 de julio del 2022.

VIII. Que en cuanto a la descripción del sistema ambiental y señalamiento de la problemática ambiental detectada en el área de influencia del proyecto **Construcción y operación de una villa de condominios en el desarrollo turístico Miramar**, manifiesta lo siguiente:

III.1. Delimitación del área de estudio.

III.1.1 Criterios para la delimitación del Sistema Ambiental.

Para la delimitación del Sistema Ambiental se consideraron, por una parte, características propias del Proyecto como lo son sus dimensiones, la distribución espacial de sus componentes, los posibles radios de afectación (por emisiones, descargas y riesgo) y la inserción del mismo dentro de la lógica económica, infraestructural y de desarrollo en un sentido amplio del área de influencia primaria del proyecto. Por otra parte, se consideraron los propios límites biofísicos determinados a partir de mosaicos compuestos por rasgos geomorfoedafológicos, oceanográficos, florísticos y faunísticos ciertamente discretos, a los cuales definimos como singularidades paisajísticas, en tanto unidades ambientales completas. De manera tal, se determinó que el Proyecto influye en dos unidades paisajísticas diferenciales: (1) la transición de matorral desértico y (2) el litoral costero, las anteriores a su vez inmersas en el contexto ecológico más amplio del Alto Golfo de California, del sistema de estuarino La Pinta y del Gran Desierto de Altar (Figura 6).

III.2. Caracterización y análisis del Sistema Ambiental.

III.2.1. Aspectos Abiótico.

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'). Se caracteriza por ser un clima semicálido, con temperaturas altas en verano y con inviernos frescos. La temperatura del mes más frío es menor a 12 °C. Las lluvias son de baja intensidad y se presentan en dos temporadas del año, siendo ligeramente más intensa durante el verano, sin embargo, en el invierno se registra poco más del 10% de la lluvia total anual, que apenas alcanza 90.6 mm al año.

Fenómenos climáticos.

... Las perturbaciones ciclónicas dentro del Golfo de California, están presentes a partir de la segunda quincena del mes de julio, y de acuerdo a los registros, durante el periodo 1951-1992, se presentaron en el área de influencia de la región, depresiones tropicales con abundantes lluvias, sin significar un verdadero peligro para la población de Puerto Peñasco. Las tormentas tropicales o huracanes que pudieran afectar a estas tierras planas, son detenidos por un sistema montañosos que se encuentra en la Península de Baja California, que conjuntamente con el cinturón de Islas del Golfo de California, funcionan ambos sistemas como barreras naturales que en primer lugar detienen la eventual acometida si es que estos fenómenos llegan de forma semiperpendicular a la forma de la Baja California y aquellos fenómenos que llegaran a adentrarse al Golfo de California, llegaría con una fuerza ya disminuida por el efecto de barrera de este obstáculos naturales. Se ha estimado una intensidad anual probables de huracanes del 0.05% y de tormentas tropicales del 0.10% (Zona Ciclónica del Océano Pacífico Nororiental), la compañía de seguros internacional Lloyd's, la clasifica como AAA, es decir de baja ocurrencia de fenómenos meteorológicos extraordinarios.

...
Geología.

La porción baja de la cuenca del Rio Sonoyta, incluyente del área de influencia del proyecto, existen elevaciones de tipo basáltico, como el cerro de la Choya y el Rocky Point, contiguas a estas elevaciones predominan rocas sedimentarias del Cuaternario, constituidas por depósitos de material aluvial eólico. Las actividades tectónicas que dieron origen a la sierra El Pinacate, están constituidas por lavas y cenizas de origen basáltico. De acuerdo con estas características geológicas de la cuenca, los patrones de drenaje que se presentan son de tipo dendrítico subparalelo.

...
Geomorfología.

La región es plana destacando la porción Norte donde se ubica el escudo basáltico de la Sierra del Pinacate; Un área más abrupta de fuertes pendientes. La meseta y llanura costera que se localizan en la región meridional del escudo basáltico forma el Valle del sur del Pinacate, la meseta contenida dentro de las formaciones preterciarias, presenta un alargamiento Noroeste-Sureste, con niveles de 100 a 250 msnm con relieve de lomerío, encontrándose elevaciones como Cerro Prieto y Sierra Blanca. La llanura costera también está alineada con orientación Noroeste-Sureste, bajando



OFICIO: DS-SG-UGA-IA-0167/2022

Hermosillo, Sonora a 04 de julio del 2022.

la meseta hacia la costa del Golfo de California, con relieve escaso y suavemente ondulado. La geomorfología de la región se caracteriza por presentar ciertas particularidades en su origen y conformación, así como en su dinámica actual.

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 del Sistema Ambiental se compone en su mayor proporción por suelos tipo:

- Re+Yk+Rc/1 Regosoléutrico+Yermosolcálcico+Regosolcálcico, principalmente.
- Yk+Rc+Re/1 (Yermosolcálcico+Regosolcálcicorico+Regosoléutrico.
- Zo/1 (Zolonchakórtico)
- Rc+Re+Zo/1 (Regosolcálcico+Regosoléutrico+Zolonchakórtico)

A continuación, se presentan los porcentajes de los suelos:

- Arenosol (34.28%)
- Regosol (23.71%)
- Calcisol (19.60%)
- Leptosol (15.78%)
- Solonchak (3.29%)
- Cambisol (1.91%)
- Fluvisol (1.08%)

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-Río Bamori) y Subcuenca C (Desierto de Altar)...

Oceanografía.

... La distribución superficial de la temperatura, la salinidad, el oxígeno disuelto en el agua, el pH, para los meses de octubre a diciembre muestran variabilidad de las condicionantes ambientales en la parte del Alto Golfo de California (Figura 11). En las aguas superficiales, de la zona circundante a la Isla Montague, la diferencia de Temperatura (°C) entre octubre y diciembre fue de casi 12 °C, mientras que en la porción suroriental (SE), del Golfo de California, la diferencia de temperaturas (°C) entre octubre y diciembre fue de 6.5 (°C), esto se debe principalmente a que las aguas en el Alto Golfo son mucho más someras, y por lo tanto los cambios de temperatura atmosférica afectan mucho más. En las aguas que se localizan al Sur del Golfo de California, precisamente porque el factor de la profundidad, al aumentar, disminuye este efecto, y se ve reflejado un diferencial menor de las temperaturas.

Mareas, Corrientes y Circulación Costera.

Las mareas, en el Golfo de California, alcanzan sus mayores amplitudes en la parte norte, específicamente en el Alto Golfo de California, y además generan ondas internas y deflexión gravitacional en el fondo, en la primavera estas amplitudes de mareas en el desemboque del Río Colorado, alcanzan los 10 metros, las mayores en el continente. ...

Mareas, Corrientes y Circulación Costera.

Las mareas, en el Golfo de California, alcanzan sus mayores amplitudes en la parte norte, específicamente en el Alto Golfo de California, y además generan ondas internas y deflexión gravitacional en el fondo, en la primavera estas amplitudes de mareas en el desemboque del Río Colorado, alcanzan los 10 metros, las mayores en el continente

Salinidad.



OFICIO: DS-SG-UGA-IA-0167/2022

Hermosillo, Sonora a 04 de julio del 2022.

... En general, los valores más altos se encontraron a lo largo de la costa de Sonora, y los más bajos en la costa de Baja California. El máximo de salinidad fue de 37.73‰ al oeste de la Isla Montague, y el valor más bajo se registró en la parte oriental del Puerto Peñasco. ...

Oleaje.

... El oleaje muestra dos tipos de comportamientos, o procesos, el primero es la presencia en el Alto Golfo de California a (30.5 ° N, 114.07°W) de oleaje en el sector noreste, (NE), de altura considerable, probablemente generado por los vientos terrestres provenientes del Desierto de Altar, Sonora, el segundo es el proceso que muestra la migración de dirección de incidencia del oleaje hacia el sector sur, con menores alturas.

... Eventos meteorológicos extremos

Los factores físico químicos que caracterizan este parte del Desierto Sonorense, determina la existencia de eventos meteorológicos extremos como insolación, heladas y tormentas y huracanes. La presencia de las montañas de Baja California y las grandes islas del Mar de Cortes, como Tiburón e Ángel de la Guarda, al Sur de Puerto Peñasco, constituyen una barrera que protege a la región del Alto Golfo de tormentas tropicales y huracanes. Tan solo en 1997, relativos a la incidencia de tormentas tropicales, en Pacífico se generó 2 depresiones tropicales, 8 tormentas tropicales y 9 huracanes, de los cuales 7 huracanes fueron de alta intensidad, con categorías 3, 4 u 5, en la escala Saffir-Simpson. La intensidad probable proyectada para esta zona para huracanes es del 0.05% y para tormentas tropicales es del 0.10%.

Topografía y batimetría.

... La batimetría de la costa, mantiene una pendiente suave hasta los 500 metros de distancia aproximadamente, y ahí tiene una profundidad de 8 metros (nmm), para posteriormente suavizarse aún más está pendiente y alcanzar los 2,000 metros de distancia y alcanzar los 15 metros de profundidad, (Villicaña-Yépez, 2012). La pronunciada discontinuidad entre el escalón de playa con amplia terraza en baja mar es típica de líneas de costa donde el régimen de marea es grande comparado con la altura del oleaje (Figura IV.14) (Inman y Folluox, 1959 en Villicaña-Yépez, 2012). ...

Composición mineralógica de las Playas.

La zona de playa está compuesta por arena constituida por una acumulación de sedimentos de origen mineral como granos aislados de cuarzo, carbonato de calcio y cantidades menores de materiales calcáreos de origen biológico producidos por organismos marinos como trozos de concha de bivalvos y gasterópodos (Moreno-Casasola, 2006; Villicaña-Yépez, 2012).

Arrecifes rocosos.

En general en la zona costera de Puerto Peñasco, existen zonas rocosas intermareales y submareales formadas principalmente por una roca sedimentaria denominada coquina, la cual se encuentra distribuida en forma paralela a la costa a manera de parches irregulares que aparentemente se cubren y descubren en forma temporal por sedimentos de arena fina acarreados por las corrientes....

... Dunas Costeras.

... El transporte de sedimentos del sureste al noroeste y estudios específicos o micro-texturales de granos de cuarzo, fueron transportados por procesos continuos fluviales y eólicos, y terminados depositados en el fondo marino (Madhavaraju et al, 2009) En la región norte del estado, desde el delta del río Colorado hasta Bahía San Jorge, en los municipios de San Luis Río Colorado y Puerto Peñasco, se encuentran angostos cordones de dunas frontales que limitan con el Gran Desierto de Altar y del desierto de Sonora. El excesivo aporte de sedimento en estas costas permite la formación de extensas zonas de aguas someras, donde se forman amplios bancos de arena, barras y lengüetas arenosas. En Bahía de Adair (San Luis Río Colorado) es un ejemplo de la formación de islotes de arena en zonas de marisma y campos de dunas transgresivas que siguen su camino hasta unirse con las dunas continentales.

III.2.2. Medio biótico.

Ambiente marino.

Algas.

La abundancia y diversidad de especies de algas en la región de Puerto Peñasco tiene un patrón de comportamiento estacional; cuando las temperaturas en el verano son altas (24-30° C) y los nutrientes relativamente bajos (4 µM





OFICIO: DS-SG-UGA-IA-0167/2022

Hermosillo, Sonora a 04 de julio del 2022.

nitratos) la diversidad es menor. En contraste, cuando las temperaturas son bajas (15-20° C) y los nutrientes altos (13 µM nitratos), características representativas de condiciones de surgencias, se favorece el florecimiento de especies de algas, por lo que la diversidad es alta. (Pacheco-Ruiz et al., 2007). ...

Ambiente Terrestre.

Para la región del municipio de Puerto Peñasco se reportan 427 taxas vegetales en la Reserva de la Biosfera del Pinacate y Gran Desierto de Altar y 174 taxas en la Reserva de la Biosfera Alto Golfo de California y Delta del Río Colorado (Felger y Broyles, 2006). Entre las familias mejor representadas están las gramíneas, las leguminosas, las euforbiáceas, las quenopodiáceas y las cactáceas (Villicaña Yépez, 2012). El INEGI a nivel nacional ha realizado una categorización de los tipos de vegetación, de acuerdo a estas categorías dentro del municipio de Puerto Peñasco los tipos de vegetación de los terrenos adyacentes a Sandy Beach corresponden a vegetación de dunas costeras y a vegetación de desiertos arenosos (Figura 24). ...

Vegetación de dunas costeras.

Esta comunidad vegetal se establece a lo largo de las costas, se caracteriza por la presencia de plantas pequeñas y suculentas. Las especies que la forman juegan un papel importante como pioneras y fijadoras de arena (INEGI, 2009). Sin embargo, la zona de dunas costeras en Sandy Beach se ha visto reducida debido a la presencia de desarrollos turísticos, por lo que son pocas las especies que plantas de este tipo que se pueden encontrar, destacando la alfombra (Abronia marítima), la cola de mico (Heliotropium curassavicum) y el chamizo cenizo (Atriplex barclayana), en la zona de terrenos adyacentes (Figura 25). ...

Vegetación Acuática.

Dentro del área de estudio en los terrenos adyacentes existen áreas de campo de golf en los que se encuentran lagunas artificiales de agua dulce proveniente de tratadoras de aguas municipales. Como ya se ha mencionado estas lagunas han generado nuevos espacios con características adecuadas para el desarrollo de plantas representativas de humedales. Entre las especies más abundantes se encuentra la verdolaga de playa (Sesuvium portulacastrum) y la planta endémica Suaeda puerto peñasco, las cuales es común encontrarlas de manera natural en los esteros de la región. Por otra parte, plantas de la familia Cyperaceae (ciperáceas) y Typhaceae (tules), representativos de humedales de agua dulce, se encuentran rodeando las lagunas ...

Fauna.

La fauna del Mar de Cortés es sumamente diversa, comprendiendo aproximadamente 6,000 especies denominadas y descritas de macro-fauna; casi 5,000 especies de macro-invertebrados han sido reportados en el Golfo y más de 1,000 vertebrados. Debido a la presencia de muchas especies de invertebrados todavía no descritas, incluyendo muchos miembros de la comunidad planctónica, se estima que este total es cerca de la mitad de la diversidad animal verdadera del Golfo (Hendrickx, Brusca & Findley, 2005)... "

IX. Que el sitio propuesto para desarrollar el proyecto **Construcción y operación de una villa de condominios en el desarrollo turístico Miramar**, 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 **DESARROLLOS EMZA S.A. DE C.V.** presenta los siguientes Impactos Ambientales que surgirán por la ejecución del proyecto

"Con el objeto de relacionar los impactos ambientales negativos identificados con los factores ambientales sobre los cuales estriba su posible afectación, a continuación, se lleva a cabo una descripción detallada y cuyo énfasis resaltar los elementos que otorgan determinada significancia para cada uno de los impactos identificados.

OFICIO: DS-SG-UGA-IA-0167/2022

Hermosillo, Sonora a 04 de julio del 2022.

- **Nivelación:** Durante la nivelación del predio se empleará maquinaria motorizada y se levantarán partículas del sustrato, por lo cual los factores ambientales impactados serán la calidad del aire y del suelo, respectivamente.
- **Instalación de muros, cadenas y lozas:** Durante la instalación de contrafuertes, muros, cadenas y lozas se emplearán diferentes equipos y maquinaria motorizada, por lo cual se generarán gases que pueden afectar la calidad atmosférica del entorno. De igual manera, el grupo de constructores tendrán requerimientos sanitarios y producirán residuos producto de la ingesta de alimentos, así como de los propios materiales constructivos. Finalmente, al implicar un proceso constructivo, se pueden impactar la calidad paisajística por la edificación de sobre niveles, así como por la obstrucción de accesos públicos y banquetas.
- **Excavación y construcción de alberca:** Durante la excavación se emplearán retroexcavadoras y se levantarán partículas del sustrato, por lo cual los factores ambientales impactados serán la calidad del aire y del suelo, respectivamente.
- **Instalaciones hidráulicas, sanitarias y eléctricas:** Dichas instalaciones implican la apertura del horizonte superficial del suelo, mismo que no superarán los dos metros de profundidad, de tal manera que dicha afectación resultará de poca significancia.
- **Pintura:** Existen muchos casos en los procesos constructivos comerciales en la localidad que, con el supuesto de captar una mayor visitación a los establecimientos, los negocios aplican paletas de colores y espectaculares que desvarían con la lógica del entorno, generando así una afectación al componente estético del paisaje circundante.
- **Residuos sólidos urbanos:** Durante la etapa de operación del Proyecto se generarán residuos sólidos, aunque aún no se tienen previstos la tipología y volúmenes de generación.
- **Residuos orgánicos:** en la operación del restaurante se proyecta la generación de residuos orgánicos producto de la preparación de alimentos y bebidas, sin embargo, aún no se tienen previstos la tipología y volúmenes de generación."

V.3. Impactos residuales.

Instrumentados las medidas correctivas y su debida calendarización para la prevención, disminución y mitigación de los impactos ambientales con significancia negativa, el Proyecto no contempla la persistencia de impactos residuales.

XII. Que la empresa **DESARROLLOS EMZA S.A. DE C.V.** manifiesta que se tomarán las siguientes medidas de mitigación para los impactos ambientales detectados:

Tabla 12. Medidas Correctivas a instrumentar para contrarrestar los impactos ambientales negativos generados por el Proyecto.

Impacto ambiental	Medidas correctivas
Nivelación	<ul style="list-style-type: none"> • Se empleará maquinaria de bajo mantenimiento mecánico preventivo. • Se limitará el empleo de la maquinaria al centro de trabajo. • Se compactará el sustrato antes de la nivelación, para evitar la liberación de partículas atmosféricas.
Instalación de contrafuertes, muros, cadenas y lozas	<ul style="list-style-type: none"> • Se señalizará y delimitará debidamente el centro de trabajo. • Se delimitará un horario diurno de trabajo, con el objeto de no tener una afectación por ruido. • Se contratarán los servicios de sanitarios móviles. • Se emplazarán contenedores para la disposición de los residuos sólidos urbanos. • Se dispondrán los residuos de la construcción, en un banco de material explotado autorizado por la Autoridad Ambiental Municipal.
Excavación, construcción y mantenimiento de la alberca	<ul style="list-style-type: none"> • Selección del sitio de emplazamiento con menor afectación. • Se empleará maquinaria de bajo mantenimiento mecánico preventivo. • Se compactará el sustrato antes de la excavación, para evitar la liberación de partículas atmosféricas. • Uso mínimo de compuestos clorados para limpieza.

OFICIO: DS-SG-UGA-IA-0167/2022

Hermosillo, Sonora a 04 de julio del 2022.

	<ul style="list-style-type: none"> • Para reducir el consumo de agua de la piscina en un 50%, se emplearán cubiertas de protección de la evo transpiración, se emplearán limpia fondos automáticos y se mantendrán los niveles químicos apropiados.
Instalaciones hidráulicas, sanitarias y eléctricas	<ul style="list-style-type: none"> • Se contarán con los contratos y las autorizaciones respectivas para llevar a cabo las instalaciones. • Se resolverá una ingeniería que contemple la mínima afectación al sustrato. • Se contratarán los servicios especializados de una empresa privada en el ramo, para brindar el mantenimiento periódico requerido para el sistema de biodigestores auto-limpiables. • En el área de restaurante, se instalarán trampas de grasa para disminuir la carga orgánica al sistema de biodigestores.
Pintura	<ul style="list-style-type: none"> • Se empleará una paleta de colores ad hoc al paisaje.
Residuos sólidos urbanos	<ul style="list-style-type: none"> • Se instalarán un set de contenedores para fomentar la separación de los residuos. • Se contratarán servicios especializados de privados recolección de residuos, para asegurar la correcta disposición final de los mismos.
Residuos orgánicos	<ul style="list-style-type: none"> • Se llevará a cabo la separación de estos residuos en un contenedor especial, y se dispondrán los mismos a través de los servicios de una empresa especializada de recolección. • Se realizará compostaje para la disposición en las áreas verdes y jardines recreativos.

XIII. Que esta Delegación en base al Artículo 45 fracción II del Reglamento en Materia de Evaluación del Impacto Ambiental de la Ley General del Equilibrio Ecológico y la Protección al Ambiente donde se establece que, una vez concluida la evaluación de la manifestación de impacto ambiental, debe emitir, fundada y motivada, la resolución correspondiente en la que se podrá: autorizar total o parcialmente la realización de la obra o actividad de manera condicionada. En este caso la Secretaría podrá sujetar la realización de la obra o actividad a la modificación del proyecto o al establecimiento de medidas adicionales de prevención y mitigación que tengan por objeto evitar, atenuar o compensar los impactos ambientales adversos susceptibles de ser producidos en operación normal, etapa de abandono, término de vida útil del proyecto, o en caso de accidente; por lo que se determina, que el proyecto **“Construcción y operación de una villa de condominios en el desarrollo turístico Miramar”** 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 **DESARROLLOS EMZA S.A. DE C.V.** aplique correctamente las medidas de prevención, y de mitigaciones propuestas y señaladas en el manifiesto de impacto ambiental y del cumplimiento a los Términos y Condicionantes del presente oficio resolutivo para efecto de minimizar, reducir y compensar las afectaciones de tipo ambiental que el proyecto pudiera ocasionar durante sus etapas de preparación del sitio, operación, mantenimiento y abandono.

Con base en lo expuesto y con fundamento en los artículos 8, párrafo segundo, de la Constitución Política de los Estados Unidos Mexicanos; 32 Bis, fracción XI de la Ley Orgánica de la Administración Pública Federal; 16, fracción X de la Ley Federal de Procedimiento Administrativo; 5, fracción X, 28, fracciones IX 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

OFICIO: DS-SG-UGA-IA-0167/2022

Hermosillo, Sonora a 04 de julio del 2022.

Oficial de la Federación el 26 de noviembre del 2012; esta Delegación Federal resuelve que el proyecto "Construcción y operación de una villa de condominios en el desarrollo turístico Miramar" 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 **DESARROLLOS EMZA S.A. DE C.V.**, podrá realizar las actividades de preparación del sitio y construcción del proyecto denominado "Construcción y operación de una villa de condominios en el desarrollo turístico Miramar", en un área de 1,154.00 m², el cual consiste en conjunto turístico integrado por seis condominios o suites de doble planta, un restaurante para prestación de servicios de alimentos y bebidas, un área de recepción, alberca con regaderas, áreas verdes, cinco cajones de estacionamiento y dos cuartos de máquinas. El Proyecto se emplazará sobre el Blvd. Costero Puerta Privada West 208 s/n C.P. 83551, particularmente en la Ave Mar de Cortes L4 M4, en Playa Miramar, Puerto Peñasco, Sonora.

Dichas actividades se llevarán a cabo en el cuadro de construcción presentado a continuación:

CUADRO DE CONSTRUCCIÓN						
LADO		RUMBO	DISTANCIA	V	COORDENADAS	
EST	PV				X	Y
				1	3,459,782.7248	281,565.6256
1	2	S 15°03´09.17" W	28.899	2	3,459,754.8174	281,558.1204
2	3	S 74°05´49.28" W	39.405	3	3,459,744.0199	281,596.0176
3	4	N 15°35´50.15" E	29.447	4	3,459,772.3828	281,603.9352
4	5	S 74°53´15.68" W	27.438	5	3,459,779.5362	281,577.4461
5	1	S 74°54´12.60" W	12.243	1	3,459,782.7248	281,565.6256
SUPERFICIE: 1,153.600 m²						

II.2.1. Programa General de Trabajo.

Previo a la construcción del Proyecto, el Promovente deberá de obtener todos los permisos necesarios para el inicio de obra ante la Dirección Municipal de Obras Públicas y Desarrollo Urbano, integrando a las solicitudes los expedientes técnicos con los que ya cuenta como el proyecto arquitectónico, se realizará la Memoria de Cálculos, para lo que se considera un plazo no superior a tres meses a partir de contar con la resolución del presente estudio.

Los trabajos de construcción de los condominios turísticos habrán de desarrollarse en un periodo que no exceda los dos años, tal y como se desglosa por actividades programáticas en la Tabla 1.

Tabla 1. Cronograma de actividades a desarrollar dentro del Programa General de Trabajo del Proyecto.

Actividad	Duración
Obtención de Permisos	3 meses
Limpieza, Trazo y Nivelación	2 meses
Excavación de alberca	3 meses

OFICIO: DS-SG-UGA-IA-0167/2022

Hermosillo, Sonora a 04 de julio del 2022.

Cimentación y Columnas	2 meses
Estructuras	2 meses
Albañilería	3 meses
Instalaciones Hidráulicas, Sanitarias y Eléctricas	3 meses
Acabados (pintura, pisos, cancelería, climatización)	3 meses
Construcción de alberca	2 meses
Habilitación de áreas verdes	1 mes

Tiempo estimado 24 meses

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.

Será requerida la construcción de un campamento provisional de trabajo constructivo para el desarrollo del proyecto.

II.2.4. Etapa de Construcción.

La construcción del Proyecto, tal y como se describió anteriormente, inicia con la limpieza, trazo y nivelación del predio. Posteriormente, se procede a librar la banquetta de 1.5 m de ancho, a partir de allí se pretenden ocupar 35 metros en dirección a la playa, todos ellos se cimentarán como suelo firme para la construcción de los seis condominios, el restaurante, las áreas de servicio, espacios exteriores y alberca. Lo condominios tendrán una dimensión aproximada de 8.00 m de largo por 8.00 m de ancho cada uno y su estructura principal está resuelta a base de un sistema de muros de mampostería confinado y marcos de concreto reforzado. Se tienen trabes, columnas y losa de concreto armado. La cimentación está resuelta mediante una losa de cimentación rigidizada con contratraveses de concreto armado.

Cada condominio tendrá su propio suministro de corriente de 110 volts proporcionada por CFE, con el cableado correspondiente de acuerdo a las normas vigentes para uso comercial. En su conjunto, la villa turística contará con dos cisternas de agua que serán abastecidas a través de pipas particulares, así como también se contará con un sistema de biodigestores auto-limpiables para el saneamiento de las descargas domésticas, a través del cual se realiza un tratamiento primario del agua, favoreciendo el cuidado del medio ambiente y evitando la contaminación de los mantos freáticos.

SEGUNDO .- La presente autorización tendrá **UNA VIGENCIA de 24 MESES** para las etapas de preparación del sitio y construcción, la operación y mantenimiento se estima una vida útil de **15 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 **DESARROLLOS EMZA S.A. 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 **DESARROLLOS EMZA S.A. DE C.V.**, ha dado cumplimiento a los Términos y Condicionantes establecidas en la presente autorización.

OFICIO: DS-SG-UGA-IA-0167/2022

Hermosillo, Sonora a 04 de julio del 2022.

TERCERO.- La empresa **DESARROLLOS EMZA S.A. 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 **DESARROLLOS EMZA S.A. 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 determine la propia Secretaría, las autoridades federales, estatales y municipales, ante la eventualidad de que la empresa **DESARROLLOS EMZA S.A. DE C.V.**, no pudiera demostrarlo en su oportunidad.

SEXTO.- La preparación del sitio, construcción, operación y mantenimiento de las obras del proyecto **Construcción y operación de una villa de condominios en el desarrollo turístico Miramar**, promovido por la empresa **DESARROLLOS EMZA S.A. 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 **DESARROLLOS EMZA S.A. DE C.V.** debe:

1. Cumplir con todas y cada una de las medidas de prevención, protección, control, mitigación y restauración propuestas en la Manifestación de Impacto Ambiental, modalidad Particular del proyecto **"Construcción y operación de una villa de condominios en el desarrollo turístico Miramar"**, así como de las condicionantes esta-



OFICIO: DS-SG-UGA-IA-0167/2022

Hermosillo, Sonora a 04 de julio del 2022.

blecidas en la presente resolución. La empresa **DESARROLLOS EMZA S.A. DE C.V.** es la responsable de que la calidad de la información presentada en los reportes e informes, permita a la autoridad correspondiente evaluar y, en su caso, verificar el cumplimiento de las condicionantes.

2. 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 **DESARROLLOS EMZA S.A. DE C.V.**, debe elaborar un **Programa de Vigilancia Ambiental** donde se contemplen las medidas a desarrollar en materia de prevención, supervisión, mantenimiento, inspección y vigilancia de todas las actividades que se realicen durante la construcción en materia ambiental. El Programa debe desarrollarse y presentarse al concluir las obras del cambio de uso del suelo forestal, ante la Delegación de la Procuraduría Federal de Protección al Ambiente en el Estado y copia de recibido ante esta Delegación, debiendo mantenerse en el sitio para cuando la autoridad competente lo requiera.
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 **DESARROLLOS EMZA S.A. 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 **"Construcción y operación de una villa de condominios en el desarrollo turístico Miramar"**, 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 **DESARROLLOS EMZA S.A. 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.
 - Evitar la compactación de suelos que sean innecesarios para el desarrollo de las actividades del proyecto.
 - Evitar la apertura de brechas fuera del área autorizada.
7. Queda estrictamente prohibido a la empresa **DESARROLLOS EMZA S.A. 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 **DESARROLLOS EMZA S.A. DE C.V.** será responsable de la negligencia con la que el personal que intervenga en este proyecto acate esta disposición. En caso de que se pretenda realizar algún aprovechamiento de fauna silvestre, debe contar previamente con el permiso y/o autorización correspondiente.
 - Efectuar el mantenimiento, lavado y/o reparación de la maquinaria y equipo cerca del cuerpo de agua, 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.

OFICIO: DS-SG-UGA-IA-0167/2022

Hermosillo, Sonora a 04 de julio del 2022.

8. En caso de violación de esta disposición por parte del personal que intervenga en este proyecto, la empresa **DESARROLLOS EMZA S.A. 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 **DESARROLLOS EMZA S.A. DE C.V.**, debe cerciorarse que las actividades del proyecto "**Construcción y operación de una villa de condominios en el desarrollo turístico Miramar**", no interfieran con actividades productivas que se desarrollen en la zona o en áreas aledañas.

10. La empresa **DESARROLLOS EMZA 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.

11. En caso de que se contraten los servicios para el mantenimiento del equipo y maquinaria, la empresa **DESARROLLOS EMZA S.A. DE C.V.**, debe supervisar a la Compañía responsable de realizar tales actividades. El promotor 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 **DESARROLLOS EMZA S.A. DE C.V.** durante las diversas actividades del proyecto "**Construcción y operación de una villa de condominios en el desarrollo turístico Miramar**", 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 **DESARROLLOS EMZA S.A. DE C.V.**

SEPTIMO.- La empresa **DESARROLLOS EMZA S.A. 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 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 **DESARROLLOS EMZA S.A. 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 **DESARROLLOS EMZA S.A. 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

OFICIO: DS-SG-UGA-IA-0167/2022

Hermosillo, Sonora a 04 de julio del 2022.

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 **DESARROLLOS EMZA S.A. 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 **DESARROLLOS EMZA S.A. 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 **DESARROLLOS EMZA S.A. 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 **DESARROLLOS EMZA S.A. 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 **"Construcción y operación de una villa de condominios en el desarrollo turístico Miramar"**, promovido por la empresa **DESARROLLOS EMZA S.A. 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 **DESARROLLOS EMZA S.A. 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 **DESARROLLOS EMZA S.A. DE C.V.** deberá hacer 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

OFICIO: DS-SG-UGA-IA-0167/2022

Hermosillo, Sonora a 04 de julio del 2022.

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 ejercerá entre otras, las facultades que le confieren los Artículos 55, 59 y 61 del Reglamento de la Ley General del Equilibrio Ecológico y la Protección al Ambiente en Materia de Evaluación del Impacto Ambiental.

El incumplimiento a las condicionantes fijadas en esta Resolución, la Ley General del Equilibrio Ecológico y la Protección al Ambiente, 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 **DESARROLLOS EMZA 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 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



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

C. Juan Manuel Vargas López.

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

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

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

JMVL/DMVL/EEEB*22