



Hermosillo, Sonora a 29 de noviembre del 2023.

INMOBILIARIA AMANECERES
BAHÍA SAN CARLOS, S.A. DE C.V.
Ing. Octavio Enrique Llano Alverde
Representante Legal
Presente

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, la empresa INMOBILIARIA AMANECERES BAHIA SAN CARLOS S.A. DE C.V., solicita a esta Secretaría la autorización para la Construcción, Operación y Mantenimiento del proyecto denominado **"Fraccionamiento Residencial 'Belo Horizonte II', en Parcela 24 A"**, el cual comprende 26 lotes, uno de área verde y 25 lotes habitacionales, destinados a casas habitacionales de 2-3 niveles, en cada lote residencial se construirá una casa diferente de acuerdo al gusto del comprador, cada casa consistirá en general de sala, comedor, cocina, cuarto de servicio, área de lavandería, un estudio, dos baños y un medio baño, 3 recámaras, terrazas, áreas verdes y cochera para dos carros. El proyecto se desarrollará en una superficie de 24,000.07 m². El sitio del proyecto se localiza en la zona conocida como Piedras Pintas, en San Carlos Nuevo Guaymas, Municipio de Guaymas, estado de Sonora, promovido por la empresa INMOBILIARIA AMANECERES BAHIA SAN CARLOS S.A. DE C.V.

RESULTANDO:

I Que el 02 de mayo del 2023, se recibió en esta Oficina de Representación de SEMARNAT en Sonora, la manifestación de impacto ambiental modalidad particular (MIA-P), no incluye riesgo, para desarrollar el proyecto **"Fraccionamiento Residencial 'Belo Horizonte II', en Parcela 24 A"** promovido por la empresa INMOBILIARIA AMANECERES BAHÍA SAN CARLOS, S.A. DE C.V.

II Que fue publicado el ingreso al procedimiento de evaluación del proyecto **"Fraccionamiento Residencial 'Belo Horizonte II', en Parcela 24 A"** en la Gaceta Ecológica



Hermosillo, Sonora a 29 de noviembre del 2023.

año XXI, No. DGIRA/0020/23 publicado el 04 de mayo del 2023, 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 04 de mayo del 2023 en **Expreso**, Año 17, Numero 6560, 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 el Reglamento Interior de la Secretaría de Medio Ambiente y Recursos Naturales en el Diario Oficial de la Federación, 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 internos de carácter técnico y administrativo, sistemas y procedimientos establecidos por las unidades administrativas centrales de la Secretaría, en materia de Manifestaciones de Impacto Ambiental.

CONSIDERANDO:

I. Que cuenta con la escritura No. 5,492 Volumen CLXXVII, donde se constituye una Sociedad Anónima de Capital Variable denominada **INMOBILIARIA AMANECERES BAHÍA SAN CARLOS, S.A. DE C.V.**, ante el Lic. Miguel Arnulfo Salas Mariscal, Notario Público No. 10, en Puerto Guaymas, Sonora; donde se acredita como Administrador Único al Ing. Octavio Enrique Llano Alverde.

II. Que de acuerdo a lo manifestado por la empresa **INMOBILIARIA AMANECERES BAHÍA SAN CARLOS, S.A. DE C.V.**, el proyecto **"Fraccionamiento Residencial "Belo Horizonte II", en Parcela 24 A"**, en el estudio de impacto ambiental presentado se manifiesta que la naturaleza de proyecto

"El proyecto Fraccionamiento Residencial "Belo Horizonte II" en Parcela 24 A será construido en la zona conocida como Piedras Pintas, cerca del Mirador escénico de San Carlos Nuevo Guaymas, Municipio de Guaymas, Sonora, ubicado colindante por el lado norte a la calle Paseo Isla del Tiburón que conduce al Mirador Escénico y que da acceso directo al sitio del proyecto y próximo por el lado Norte está el desarrollo Terrazas San Carlos y Marina Real, al oeste colinda con el desarrollo inmobiliario Fraccionamiento Residencial "Belo Horizonte", al Este colinda con propiedad particular, al Sur colinda con playa Piedras Pintas y aguas del Golfo de California y, próximos están los desarrollos residenciales Bahía Esmeralda y Costa Bella, desarrollos que existen desde hace más de 15 años en la zona. El sitio del proyecto posee vegetación del tipo Matorral Sarcocaula, la cual dará belleza natural escénica a los lotes residenciales al conservar algunas de las plantas nativas como parte ornamental y esencial del atractivo natural-turístico del sitio del proyecto y, dada la pendiente del terreno, se tendrá vista al Golfo de California, por lo que se aprovechará estos elementos naturales como parte esencial del proyecto, lo cual es un atractivo para el comprador (ANEXO 4), en la calle Paseo Isla del Tiburón existe la infraestructura de servicios urbanos, los cuales darán servicio al proyecto.



Hermosillo, Sonora a 29 de noviembre del 2023.

El proyecto Fraccionamiento Residencial "Belo Horizonte II", comprende 26 lotes, uno de área verde y 25 lotes habitacionales, destinados a casas habitacionales de 2-3 niveles, en cada lote residencial se construirá una casa diferente de acuerdo al gusto del comprador. Cada casa consistirá en general de sala, comedor, cocina, cuarto de servicio, área de lavandería, un estudio, dos baños y un medio baño, 3 recámaras, terrazas, áreas verdes y cochera para dos carros. El proyecto se desarrollará en una superficie de 24,000.07 m².

De acuerdo con el proyecto Fraccionamiento Residencial "Belo Horizonte II", dentro de la superficie del terreno, se tendrá los siguientes usos del suelo:

CONCEPTO	USO DEL SUELO	SUPERFICIE (M2)	SUPERFICIE (M2)	PORCENTAJE %
ÁREA HABITACIONAL	25 Lotes Residenciales	Dimensiones variables de 628.51 m2 a 798.61 m2	17,537.01	73.07%
ÁREA VERDE	1 Lote	1,439.15 m2	1,439.15	6.00%
ÁREA DE VIALIDAD	Andadores	1,248.60 m2	5,023.91	5.20%
	Banqueta	694.43 m2		2.89%
	Pavimento	3,080.88 m3		12.84%
TOTAL			24,000.07	100%

Además de solicitar autorización en materia de impacto ambiental para proyecto de desarrollo inmobiliario, se tiene la necesidad de solicitar también autorización en materia de impacto ambiental para cambio de uso de suelo de terrenos forestales, dado que el sitio del proyecto presenta vegetación nativa del tipo Matorral Sarcocaula (ANEXO 4).

Se plantea el retiro de la vegetación por etapas iniciando con las vialidades y áreas comunes y, en los lotes conforme estos se vendan para iniciar sus edificaciones.

No se requiere de la apertura de caminos de acceso ni calles de comunicación para acceder al predio, ya que estos existen colindantes al predio y al tratarse de una zona urbanizada con desarrollos residenciales, como el que se propone en este estudio y, se cuenta con los servicios de agua potable que proporcionará la Comisión Estatal del Agua (CEA) y la red de drenaje del Fraccionamiento se conectará a la red de drenaje de la zona que conduce las aguas residuales a la laguna de oxidación municipal; asimismo, se cuenta con el servicio de energía eléctrica que será suministrada por la Comisión Federal de Electricidad (ANEXO 5); la zona donde se desarrollará el proyecto Fraccionamiento Residencial "Belo Horizonte II" se considera impactada por el desarrollo inmobiliario e infraestructura de servicios urbanos y presencia de turismo.



MEDIO AMBIENTE

SECRETARÍA DE MEDIO AMBIENTE Y RECURSOS NATURALES



OFICINA DE REPRESENTACIÓN DE SEMARNAT EN EL ESTADO DE SONORA

BITÁCORA No. 26/MP-0007/05/23
26SO2023UD032

OFICIO: ORSON-IA-0526/2023

Hermosillo, Sonora a 29 de noviembre del 2023.



Imagen del sitio del proyecto Fraccionamiento Residencial "Belo Horizonte II" en Parcela 24 A, colindante a la calle pavimentada Paseo Isla del Tiburón, en el cual se encuentran los servicios urbanos; asimismo, se observa los desarrollos residenciales Bahía Esmeralda, Costa Bella, Vista Marina, Marina Real, Costa Real, Mirador Residencial, Terrazas del Mirador y Belo Horizonte, de igual forma, se aprecia el Mirador escénico San Carlos.

En cuanto a la zona de playa y mar, estos no serán afectados, ya que las obras se realizarán únicamente dentro del predio.

II.1.2 Selección del sitio

La selección del sitio para el presente proyecto se dio con base a los siguientes criterios:



Hermosillo, Sonora a 29 de noviembre del 2023.

- La presencia en la zona de influencia inmediata, de desarrollos inmobiliarios habitacionales turísticos como el que se plantea con el presente proyecto (Bahía Esmeralda, Costa Bella, Vista Marina, Marina Real, Costa Real, Mirador Residencial, Terrazas del Mirador y Belo Horizonte).
- La existencia de un predio frente al mar, lo cual es altamente apreciado por los turistas.
- La topografía del predio con pendientes ligeras y que van de 1 a 6 msnm, lo que permite que se tenga poco movimiento de tierras y se mantenga la vista atractiva del mar.
- Perturbación de la vegetación de Matorral Sarcocaulle del predio por estar colindante al desarrollo inmobiliario turístico, infraestructura de servicios urbanos y presencia de turistas, que ocasionan una relativa ausencia de fauna silvestre, pero que están ampliamente representadas en la zona de influencia extendiéndose hacia el Norte de San Carlos.
- El aprovechar la belleza natural escénica de algunas de las plantas nativas presentes en el predio, como parte ornamental y esencial del atractivo natural-turístico del proyecto, lo que dará lugar a que esas plantas sigan permaneciendo en el ecosistema.
- Acceso directo al sitio del proyecto a través de la Calle Paseo Isla del Tiburón, mismo que se deriva del Blvd. Manlio Fabio Beltrones y éste a su vez a la carretera Federal No 15 Hermosillo-Guaymas.
- La presencia de servicios urbanos como agua potable, red de drenaje, y energía eléctrica en la calle Paseo Isla del Tiburón, recolección de residuos, servicio telefónico, de internet, vialidad pavimentada, que hacen a la zona comunicada y a los impactos ambientales mínimos y controlables.
- En la zona de San Carlos proyectos como el que se propone desarrollar se encuentran contemplados en el Programa de Ordenamiento Territorial de la Zona Conurbada Guaymas-Empalme- San Carlos (ANEXO 6).
- Factibilidad positiva de Uso del suelo para desarrollo Habitacional de FRACCIONAMIENTO RESIDENCIAL HORIZONTAL EN CONDOMINIO, emitida por la Dirección de Planeación y Control Urbano del H. Ayuntamiento de Guaymas, Sonora, mediante oficio No DGIUE/DPCU/0422/2023 (ANEXO 5).
- Con la ejecución del proyecto se estará teniendo una relación simétrica con la comunidad, generando empleos, vía la mano de obra en construcción, adquisición de materiales en la región y la inminente contratación de personal especializado en servicios de la construcción, contribuyendo al desarrollo económico de la comunidad, de la región y a la atracción de inversiones nacionales y/o del extranjero; además en la etapa de operación del proyecto también se estará generando empleos locales para mantener la infraestructura habitacional del proyecto y para brindarle a los residentes otros tipos de servicios.

III. Que de acuerdo a lo manifestado por la empresa INMOBILIARIA AMANECERES BAHIA SAN CARLOS, S.A. DE C.V., el proyecto "Fraccionamiento Residencial "Belo Horizonte II", en Parcela 24 A", manifiesta la ubicación física del proyecto:

".....II.1.3 Ubicación física del proyecto y planos de localización

En el ANEXO 7 se presenta el plano topográfico (curvas de nivel) del sitio del proyecto Fraccionamiento Residencial "Belo Horizonte II" en parcela 24 A.

Las colindancias del sitio del proyecto son las siguientes:

RUMBO	COLINDANTE
Norte	Con calle Paseo del Tiburón que conduce al Mirador Escénico y que da acceso directo al sitio del proyecto y próximo por el lado Norte está el desarrollo Terrazas San Carlos y Marina Real.



Hermosillo, Sonora a 29 de noviembre del 2023.

Sur	Con playa Piedras Pintas y aguas del Golfo de California.
Este	Con propiedad particular (Parcela 24 B), la cual presenta vegetación de Matorral Sarcocaulle.
Oeste	Con Fraccionamiento Residencial Belo Horizonte.

.....II.1.5 Dimensiones del proyecto

Especifique la superficie total requerida para el proyecto, desglosándola de la siguiente manera:

a) Superficie total del predio
24,000.07 m2.

b) Superficie a afectar (en m2) con respecto a la cobertura vegetal del área del proyecto, por tipo de comunidad vegetal existente en el predio (selva, manglar, tular, bosque, etc.). Indicar, para cada caso su relación (en porcentaje), respecto a la superficie total del proyecto.

En el sitio del proyecto y zona de influencia, sólo se presenta el tipo de vegetación de Matorral Sarcocaulle esta ocupa una cobertura del 60.16 % de la superficie total del predio, es decir 14,440.00 m2 que se distribuyen dentro de los 24,000.07 m2 del predio, y en el predio ocurren 16 especies principales que serán afectadas dada la baja biodiversidad del área, las cuales son Bursera confusa (torote papelillo), Bursera microphylla (torote prieto), Opuntia leptocaulis (sibiri), Prosopis juliflora (mezquite), Jatropha cardiophylla (sangrengado), Simmondsia chinensis (Jojoba), Lycium californicum (saliciego), Forchhammeria watsonii (Jito) Mammillaria microcarpa (cabeza de viejo), Stenocercus thurberi (pitaya), Opuntia fulgida (Choya), Lophocereus schottii (Cina), Ferocactus emoryi (Biznaga), Olneya tesota (Palo fierro), Guaiacum coulteri (Guayacan), Bouteloua rothrockii (zacate liebrero).

..... d) Superficie(s) del predio(s), de acuerdo con la siguiente clasificación: Conservación y aprovechamiento restringido, producción, restauración y otros usos, además considerar las dimensiones del proyecto, de acuerdo con las siguientes variantes:

- Si el proyecto se encuentra dentro de un solo predio se deberá indicar el área del proyecto y área total, en caso de estar inmerso en un predio mayor.
- Si el proyecto se encuentra dentro de un conjunto predial se mencionará las superficies totales del conjunto predial y/o de cada predio, además, especificar el tipo de superficie en hectáreas y el porcentaje de las mismas (de acuerdo a la siguiente tabla).

La superficie total del proyecto compuesta por el polígono que ocupa 24,000.07 m2 (2.4 Ha), es la máxima área de ocupación del proyecto, habiendo señalado previamente los usos del suelo, comprendiendo toda la superficie a favor del promovente.

CLASIFICACIÓN DE SUPERFICIES PARA PROYECTOS QUE REQUIERAN EL CAMBIO DE USO DE SUELO			
ZONAS	CLASIFICACIONES	SUP. EN HA.	%
Zonas de Conservación	Áreas Naturales Protegidas	No aplica al predio	
	Superficie arriba de los 3,000 MSNM	No aplica al predio	
	Superficie con pendientes mayores al	No aplica al	



Hermosillo, Sonora a 29 de noviembre del 2023.

y aprovechamiento restringido	100% o 45°	predio	
	Superficies con vegetación de Manglar o Bosque mesófilo de montaña	No aplica al predio	
	Superficie con vegetación en galería	No aplica al predio	
Zona de producción	Terrenos forestales o de aptitud preferentemente forestal de productividad maderable alta	No aplica al predio	
	Terrenos forestales o de aptitud preferentemente forestal de productividad maderable Media,	No aplica al predio	
	Terrenos forestales de productividad baja caracterizados por tener una cobertura de copa inferior al veinte por ciento	No aplica al predio	
	Terrenos forestales o de aptitud preferentemente forestal de productividad maderable baja	No aplica al predio	
	Terrenos con vegetación forestal de zonas áridas	2.4 Ha	100 % de la superficie del área del proyecto
	Terrenos adecuados para realizar forestaciones	No aplica al predio	
Zonas de restauración	Terrenos con degradación alta	No aplica al predio	
	Terrenos con degradación media	No aplica al predio	
	Terrenos forestales o preferentemente forestales con degradación baja	No aplica al predio	
	Terrenos degradados que ya estén sometidos a tratamientos de recuperación y regeneración.	No aplica al predio	
NOTA: LA TABLA ANTERIOR CORRESPONDE A LA ZONIFICACIÓN DE LOS TERRENOS FORESTALES Y DE APTITUD PREFERENTEMENTE FORESTAL CON BASE EN EL INVENTARIO FORESTAL NACIONAL Y EL ORDENAMIENTO ECOLÓGICO DEL TERRITORIO NACIONAL.			

II.1.6 Uso actual de suelo y/o cuerpos de agua en el sitio del proyecto y en sus colindancias

.....Actualmente el sitio del proyecto se encuentra con vegetación nativa del tipo Matorral Sarcocaul, por lo que el uso del suelo corresponde a forestal (ANEXO 4).

Por otra parte, de acuerdo al Plano de Uso del Suelo: Usos, Reservas y Destinos del Programa de Ordenamiento Territorial de la Zona Conurbada Guaymas-Empalme-San Carlos (ANEXO 6, Plano E-2), este determina que la vocación del uso de suelo en la zona y sitio del proyecto es de Área Urbanizada, en Subcentro de Primer Orden y con aptitud del suelo para Turismo Tradicional (Reserva turismo tradicional RTT), dada la cercanía al mirador escénico de San Carlos, la presencia inmediata de desarrollos inmobiliarios, vía de acceso pavimentada (Calle Paseo Isla del Tiburón) que da acceso a la zona y, servicios urbanos como alumbrado público, red de agua potable y drenaje, lo que permite ejecutar el proyecto Fraccionamiento Residencial "Belo Horizonte II".



Hermosillo, Sonora a 29 de noviembre del 2023.

Como cuerpo de agua se presentan las aguas del Golfo de California, hacia el sur de la playa Piedras Pintas que colinda con el predio, las cuales son de uso recreativo y de navegación de pequeñas embarcaciones y en mar abierto se efectúa pesca comercial y deportiva.

Por el lado Norte, al sitio del proyecto está la calle Paseo Isla del Tiburón que conduce al Mirador Escénico y que da acceso directo al sitio del proyecto y próximo por el lado Norte está el desarrollo Terrazas San Carlos y Marina Real, en la colindancia Oeste, se encuentra el desarrollo inmobiliario Belo Horizonte y próximo se encuentran los desarrollos Residenciales Bahía Esmeralda y Costa Bella, los cuales dan al suelo de la zona, el uso propuesto en el Programa de Desarrollo Urbano de la Zona Conurbada Guaymas-Empalme-San Carlos, es decir, de Reserva turismo tradicional RTT.

Al Este el sitio del proyecto colinda con la propiedad particular (Parcela 24 B), la cual presenta vegetación de Matorral Sarcocaul.

Al Sur el sitio del proyecto colinda con playa Pedras Pintas y aguas del Golfo de California.

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

Dado que el sitio del proyecto presenta vegetación de Matorral Sarcocaul, se tiene la necesidad de solicitar el cambio de uso de suelo de la totalidad del predio 24,000.07 m² al quedar incluidas plantas nativas como parte ornamental y esencial del atractivo natural-turístico del proyecto.

II.1.7 Urbanización del área y descripción de servicios requeridos

.....Se cuenta con vía de acceso directa al sitio del proyecto; para acceder en forma terrestre al sitio del proyecto, se transita por la carretera Internacional tramo Hermosillo-Guaymas, aproximadamente 137 Km desde la Ciudad de Hermosillo hasta alcanzar la desviación a San Carlos Nuevo Guaymas, continuando por el Blvd. escénico Manlio Fabio Beltrones, el cual consiste en una carretera de 23 Km de longitud de 4 carriles con camellón intermedio, posteriormente se continua sobre la Calle Paseo Isla del Tiburón, que conduce hacia el Mirador Escénico de San Carlos; al ir ascendiendo por la Calle Paseo Isla del Tiburón, del lado sur se encuentra un puesto mercantil de venta de cocos y camino de terracería que colinda con el sitio del proyecto, el sitio del proyecto también colinda directamente la calle Paseo Isla del Tiburón.

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

En la región existen cuatro aeropuertos que forman parte de la red aeroportuaria nacional: Hermosillo, Nogales, Guaymas y Cd. Obregón, Sonora.

Por lo tanto, no se requiere realizar la construcción de caminos de acceso para llegar al sitio del proyecto.

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

Por otro lado, en la zona se cuenta con el servicio del H. Ayuntamiento de Guaymas para retirar residuos sólidos urbanos; asimismo, existe este servicio por empresas particulares.

En el proyecto se contará con un área de apoyo de 200 m², la cual será destinada temporalmente para concentrar los residuos sólidos generados por la construcción del proyecto, así como los sobrantes de materiales de construcción, retirándolos del sitio a la brevedad posible.



Hermosillo, Sonora a 29 de noviembre del 2023.

También se contará con un almacén de materiales y comedor provisional que serán de madera y lámina de cartón, estos se localizarán temporalmente en el predio.

Durante las diferentes etapas de ejecución del proyecto se instalarán sanitarios portátiles ubicados en el frente de trabajo y requiriendo los servicios de la empresa que los rente, para que les dé el servicio de mantenimiento y retire los desechos.

Respecto al retiro de los residuos de la construcción (residuos de manejo especial) se solicitará a la autoridad municipal que indique el sitio a donde se puede trasladar éstos por parte del personal del proyecto, para su disposición.

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

Durante la operación del proyecto Fraccionamiento Residencial "Belo Horizonte II", los residuos sólidos serán retirados como hasta ahora en los desarrollos existentes por el Servicio de Recolección de Residuos del H. Ayuntamiento de Guaymas o, mediante la contratación de una empresa privada dedicada a la recolección de residuos.

En la etapa de operación las descargas de agua residual del proyecto serán conectadas a la red de drenaje que da servicio a la zona, misma que las conduce a la laguna de oxidación municipal.

La Comisión Federal de Electricidad (CFE), proporcionará el suministro de energía eléctrica; mediante oficio No DB020-PLA-010/2023, emitido por el Depto. de Planeación Proyectos y Construcción de la CFE DISTRIBUCION, informa que existe factibilidad para proporcionar el servicio de energía eléctrica (ANEXO 5).

II.2.1 Programa general de trabajo

....Dependiendo de las condiciones económicas y costos de los materiales al momento de obtener las autorizaciones respectivas para iniciar la obra, se solicita se otorgue un plazo de 7 años para las etapas de preparación del sitio y construcción del presente proyecto y para la operación 50 años....."

IV. Que derivado de los estudios de campo y gabinete desglosados en el manifiesto (Págs. 19-39) la empresa INMOBILIARIA AMANECERES BAHÍA SAN CARLOS, S.A. DE C.V. concluye lo siguiente:

"Conclusión: La ubicación del proyecto no implica el uso de un ecosistema único o excepcional de la región y no se trata de hábitat específico para alguna especie, que pudiera limitar el cambio de uso del suelo de terrenos forestales.

El cambio de uso de suelo para la ejecución del proyecto, resulta viable toda vez que las condiciones de uso actual del suelo en el predio no son aptos para actividades forestales de manera redituable a nivel regional y el predio está delimitado por desarrollo inmobiliario e infraestructura de servicios urbanos.

Con la ejecución del proyecto no se compromete la biodiversidad, ni se provocará la erosión de los suelos, el deterioro de la calidad del agua o la disminución en su captación, ya que el proyecto se ejecutara en una superficie de 24,000.07 m², mismo que esta colindante por el lado norte a la calle



Hermosillo, Sonora a 29 de noviembre del 2023.

Paseo Isla del Tiburón y zona de servicios urbanos, así como próximo a los desarrollos inmobiliarios Terrazas San Carlos y Marina Real y, al oeste colinda con el desarrollo inmobiliario Fraccionamiento Residencial "Belo Horizonte", por lo que no se compromete la biodiversidad al ocurrir 16 especies de flora en el sitio y con amplia distribución en la región y, ser prácticamente nula la presencia de fauna silvestre por la presencia de actividades antrópicas; no se provocará la erosión del suelo y tampoco habrá interrupción de cursos hidrológicos y alteración de la calidad del agua, ya que en la operación del proyecto, las aguas residuales se enviarán al drenaje municipal; además, el cambio de uso de suelo alternativo que se propone para establecer el proyecto Fraccionamiento Residencial "Belo Horizonte II", es más productivo a largo plazo, ya que el desarrollo inmobiliario residencial-turístico siempre tendrá una alta demanda tanto en el medio nacional e internacional, con beneficio en empleos directos e indirectos para la comunidad, por lo que el uso del suelo que se propone no representa una actividad de alto riesgo que pudiese provocar deterioro ecológico...."

V. Que se manifiesta en el estudio de impacto ambiental que dentro de la vinculación del proyecto "Fraccionamiento Residencial "Belo Horizonte II", en Parcela 24 A" con los INSTRUMENTOS DE PLANEACIÓN Y ORDENAMIENTOS JURÍDICOS APLICABLES, se refieren los siguientes:

Programa de Ordenamiento Ecológico General del Territorio

Como Política Ambiental en la Propuesta del POEGT, para el predio en donde se ubica el proyecto "Fraccionamiento Residencial "Belo Horizonte II", en Parcela 24 A" el sitio del proyecto en un área que es de Aprovechamiento sustentable, de Prioridad de Atención: baja, ser una zona perturbada por desarrollos inmobiliarios del mismo tipo y con servicios urbanos; de acuerdo a los criterios del Programa de Ordenamiento Ecológico General del Territorio, y como este mismo cita que, por su escala y alcance, el POEGT no tiene como objeto autorizar o prohibir el uso del suelo para el desarrollo de las actividades sectoriales. Cada sector tiene sus prioridades y metas, sin embargo, en su formulación e instrumentación, los sectores adquieren el compromiso de orientar sus programas, proyectos y acciones de tal forma que contribuyan al desarrollo sustentable de cada región, apeguándose a esta declaración el presente proyecto.

Programa de Ordenamiento Ecológico Territorial del Estado de Sonora (POETSON) (Boletín Oficial del Estado de Sonora: Tomo CXCV, Número 41, Secc. III, del 21 de mayo de 2015).

El sitio del proyecto se ubica en la UGA 500-0/01 Llanura aluvial.

El presente proyecto de Desarrollo Inmobiliario, en San Carlos Nuevo Guaymas, Municipio de Guaymas, se vincula con el POETSON, en el sentido de Conservar el ecosistema desierto para la protección de las especies de flora y fauna asociadas, ante esto el proyecto considera conservar algunas de las plantas nativas como parte ornamental y esencial del atractivo natural-turístico del sitio del proyecto, por lo que se mantendrán en el ecosistema desierto y, de acuerdo al PROGRAMA DE ORDENAMIENTO TERRITORIAL DE LA ZONA CONURBADA DE GUAYMAS-EMPALME-SAN CARLOS (POTZCGESC), la vocación de uso del suelo en el sitio del proyecto, se considerada como Área Urbanizada, en Subcentro de Primer Orden y con aptitud del suelo para Turismo Tradicional, dada la cercanía al mirador escénico de San Carlos y la presencia inmediata en la colindancia Norte de la Calle Paseo Isla del Tiburón, queda acceso a la zona, con alumbrado público y servicios urbanos y, además está la presencia y colindancia de otros desarrollos inmobiliarios. Se pretende conservar parte de las plantas nativas en el predio como atractivo natural-turístico, se coadyuva a



Hermosillo, Sonora a 29 de noviembre del 2023.

la conservación del ecosistema desierto en la región, por lo que se considera factible la ejecución del proyecto en esta UGA 500-0/01, sin comprometer al ecosistema.

Programa de Ordenamiento Territorial de la Zona Conurbada de Guaymas-Empalme-San Carlos, Versión 2014 (Acuerdo que Modifica el Programa de Desarrollo Urbano Zona Conurbada Guaymas-Empalme-San Carlos y Versión abreviada del mismo, Publicado en el Boletín Oficial del Gobierno del Estado de Sonora, Tomo CXCV, No. 12, Sección II, 9 de febrero de 2015, inscrito en ICRESON Libro 1, Núm. 4, Vol 4, el 13 de abril de 2015):

En la zona de San Carlos proyectos como el que se propone desarrollar se encuentra contemplado en el **Programa de Ordenamiento Territorial de la Zona Conurbada de Guaymas-Empalme-San Carlos**.

De acuerdo al **Programa de Ordenamiento Territorial de la Zona Conurbada de Guaymas-Empalme-San Carlos, Versión 2014**, el sitio del proyecto se ubica en zona urbanizada, según **Plano E-1.- Plano Regional de Zonificación Primaria (ANEXO 6)**.

Por otro lado, el sitio donde se ejecutará el proyecto se ubica en la Zona considerada de Subcentro de Primer orden (SC1), con uso de suelo Reserva Turismo Tradicional, según **Plano E-2.- Uso del Suelo: Usos, reservas y destinos (ANEXO 6)**

De acuerdo al **Plano E-3.- Corredores Urbanos (ANEXO 6)**, el sitio del proyecto, se ubica en zona de corredor turístico de San Carlos.

En relación al **Plano D-3.- Tendencia de Crecimiento (ANEXO 6)**, el sitio del proyecto se encuentra en zona que se identifica como Ocupación de áreas baldías dentro de la mancha urbana.

De acuerdo al **Plano D-10.- Vocación del suelo (ANEXO 6)**, el sitio del proyecto, se ubica en zona considerada como Area Urbanizada, en Subcentro de Primer Orden y con aptitud del suelo para Turismo Tradicional.

Por lo anteriormente señalado, el proyecto y su ubicación es congruente con el **Programa de Ordenamiento Territorial de la Zona Conurbada de Guaymas-Empalme-San Carlos, Versión 2014**.

Por otra parte, la Dirección de Planeación y Control Urbano del H. Ayuntamiento de Guaymas, Sonora, mediante Oficio No DGIUE/DPCU/0422/2023 de fecha 01 de marzo de 2023 con fundamento en el Programa de Ordenamiento Territorial de la Zona Conurbada Guaymas-Empalme-San Carlos, determina que el uso del suelo en el sitio del proyecto es de Reserva de Turismo tradicional, sobre Corredor Turístico, presentando condiciones para el desarrollo y funcionamiento de un Fraccionamiento Residencial Horizontal en Condominio (ANEXO 5).

Áreas Prioritarias

... El sitio del proyecto no tiene incidencia sobre Regiones Terrestres Prioritarias (RTP).

Áreas de Importancia para la Conservación de las Aves (AICAS)

...El sitio del proyecto, no tiene incidencia sobre las Areas de Importancia para la Conservación de las Aves.

Regiones Hidrológicas Prioritarias (RHP)

El sitio del proyecto se encuentra en la Región Hidrológica Prioritaria No. 15 Cajón del Diablo, donde los principales intereses son la preocupación de la alteración del patrón hidrológico y el impacto por el sobrepastoreo, daños por agroquímicos y descargas domésticas e impactos al medio por las actividades pesqueras y acuícolas y por turismo, el presente proyecto no pretende alterar el patrón hidrológico, al establecer obras de drenaje pluvial, no afecta a arroyos, mientras que el drenaje tipo doméstico será conectado a la red de drenaje municipal. Por otro lado, tampoco tendrá efecto



Hermosillo, Sonora a 29 de noviembre del 2023.

alguno en incrementar el impacto por sobrepastoreo, daños por agroquímicos e impactos al medio por actividades pesqueras y acuícolas, ya que el proyecto no contempla este tipo de actividades y, para prevenir la alteración del medio por el turismo, se tendrá un control y manejo y disposición adecuada de los residuos que se generen por el proyecto, para prevenir que estos alcance los arroyos que en la zona que son de tipo intermitente y puedan deteriorar la calidad del agua; de este modo, el proyecto no afectará a esta Región Hidrológica Prioritaria...."

En cuanto a la legislación y normatividad ambiental vigente se desglosa en las páginas 107 a 125 del manifiesto de impacto ambiental.

VI. Que el sitio propuesto para desarrollar el proyecto **"Fraccionamiento Residencial "Belo Horizonte II", en Parcela 24 A"** no se encuentra dentro de alguna Área Natural Protegida decretada ó propuesta de competencia Federal o Estatal.

VII. 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.

VIII. Que según lo manifestado por la empresa promovente, 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 Oficina de Representación de SEMARNAT Sonora concluye 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.

IX. Que en cuanto a la DESCRIPCIÓN DEL SISTEMA AMBIENTAL Y SEÑALAMIENTO DE LA PROBLEMÁTICA AMBIENTAL DETECTADA EN EL ÁREA DE ESTUDIO DEL PROYECTO **"Fraccionamiento Residencial "Belo Horizonte II", en Parcela 24 A"**, se manifiesta lo siguiente:

"..... Delimitación del área de estudio.

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



Hermosillo, Sonora a 29 de noviembre del 2023.

Conurbada, se seleccionó al sector (UTP) del Centro de Población de San Carlos 04, identificado como SC04 Los Algodones, como delimitación del Sistema Ambiental y en la cual queda incluido el sitio del proyecto....

ÁREA DE INFLUENCIA (AI)

El área de influencia del proyecto comprende una superficie de 163.6 Has, entorno al perímetro del polígono del proyecto y dentro del Sistema Ambiental delimitado "Sector SC04 Los Algodones" del Centro de Población de San Carlos del Programa de Ordenamiento Territorial de la Zona Conurbada de Guaymas-Empalme-San Carlos, en general es de uso habitacional turístico.



El área de influencia partiendo del perímetro norte del proyecto hacia el norte tiene una distancia de 714 mts, en esta zona se encuentra calle pavimentada Paseo Isla del Tiburón con servicios urbanos, que conduce hacia el suroeste al Mirador escénico turístico de San Carlos; terrenos baldíos (Terrazas San Carlos) y, en construcción el desarrollo inmobiliario Costa Real Primera y Segunda Etapa, el Desarrollo Marinar Real y Vista Marina así como urbanización, camino de acceso pavimentado al



Hermosillo, Sonora a 29 de noviembre del 2023.

Desarrollo inmobiliario Marina Real y, hacia el noreste ocurre una pequeña zona de matorral sarcocaula subinmerme al exterior de la barda perimetral del Desarrollo Costa Real.

El área de influencia, partiendo del perímetro este del proyecto hacia el este, tiene una distancia promedio de 582 mts. En la franja este del área de influencia se encuentra, zona de vegetación de matorral sarcocaula que conforma las faldas del cerro Tetakawi, asimismo, hay caminos de terracería y parte de la playa Piedras Pintas.

El área de influencia partiendo del perímetro sur del proyecto hacia el sur, tiene una distancia de 47 mts, en esta franja se encuentra parte de la Playa Piedras Pintas, que colinda con la ensenada Piedras Pintas.

El área de influencia partiendo del perímetro oeste del proyecto hacia el oeste tiene una distancia de 1,160 metros, en dicha zona existen casas habitacionales del desarrollo Costa Real, Bahía Esmeralda, Costa Bella y Bahía Esmeralda, así como el mirador escénico de San Carlos y entre estos una pequeña zona de vegetación de matorral sarcocaula....."

Caracterización y análisis del sistema ambiental

Aspectos abióticos

a Clima y fenómenos meteorológicos: El tipo de clima para la región de Guaymas – San Carlos, Sonora está catalogado como BW (h')hw con base en la clasificación de Enriqueta García A. (1964). El BW caracteriza a los climas de desiertos muy áridos con régimen pluvial de verano). El símbolo (h') es el indicador de una media térmica anual superior a los 18°C y el símbolo "w" caracteriza a los meses de verano, en el área de estudio se encuentran los climas BW(h')w y BW(h')h.

b Geología y geomorfología:

Fisiografía.

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

Geología

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

.....En San Carlos el Tetakawi ha estado ahí durante millones de años, a parece imponente en los límites de la costa y el desierto, cuenta con una altura aproximada de 200 metros sobre el nivel del mar y gracias a su estructura geomorfológica se ha convertido en un atractivo turístico del lugar, también inspirado en su característica forma los indios yaquis lo bautizaron con este nombre el cual significa en su dialecto "Tetas de Cabra".

Susceptibilidad de la zona a: sismicidad, deslizamientos, derrumbes, otros movimientos de tierra o roca, posible actividad volcánica: el proyecto se ubica en la Zona B, es de muy baja intensidad y de muy baja frecuencia. No se presentan fenómenos de vulcanismo.

c Suelos:

Las combinaciones de suelos en el Sistema ambiental son los siguientes:

Regosol eútrico de textura gruesa (Re/1), se presenta en el sitio del proyecto.

El Solonchak órtico de textura gruesa (Zo/1), se presenta en la zona de costa del Sistema ambiental, hacia el lado Norte al sitio del proyecto y también en una porción hacia la zona este.



Hermosillo, Sonora a 29 de noviembre del 2023.

En el Cerro Tetakawi predomina el tipo de suelo litosol como suelo primario y regosol eútrico como suelo secundario de textura gruesa (I+Re/1).

d Hidrología superficial y subterránea.

Hidrología superficial: El área de estudio se ubica dentro de la región hidrológica RH-9 denominada Sonora Sur, correspondiente a la Vertiente del Pacífico y a la cuenca del Río Mátape, Subcuenca C Guaymas con 242 kilómetros cuadrados, siendo sus principales escurrimientos el arroyo San Marcial, los Cuates, San José y El Toro. No existen corrientes superficiales permanentes, sin embargo, se presenta una gran cantidad de escurrimientos superficiales de tipo intermitentes, que tienen su origen en la serie de cerros y lomeríos que rodean la zona y que drenan en las distintas bahías y esteros. Debido a la alta permeabilidad del suelo, muchos de estos escurrimientos no alcanzan a llegar al mar de Cortés, ya que se infiltran en los suelos de origen aluvial y eólico con alto contenido de arenas.

Hidrología subterránea: ... La dotación de agua para la zona conurbada es suministrada por tres sistemas de pozos: sistema Boca Abierta, Sistema Maytorena y el Sistema San José. De forma complementaria se recibe agua a través del acueducto proveniente de la cuenca del río Yaqui.

e Oceanografía:

La temperatura del mar en invierno es de alrededor de 33°C y llega a alcanzar hasta los 39°C en verano; las mareas oscilan entre 2.5 y 3.0 metros.

En el Golfo de California, las costas se caracterizan por el afallamiento y la actividad volcánica, Son bajas con bancos de arena y con esteros contiguos al mar y a los cauces que drenan las tierras continentales.

Los litorales son de formación geológica reciente, por lo que se encuentran en formación, por sus características físicas ofrecen cualidades para la instalación de puertos de altura como el de Guaymas.

Aspectos bióticos:

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

En la vegetación de matorral sarcocaulis, en el estrato de 0.4 mts se pueden encontrar especies como Setaria sp., Aristida sp., Abutilon sp. Muhlenbergia sp., Opuntia sp. y Encelia farinosa. En el estrato de 0.4 a 1.5 mts se llegan a presentar individuos de Opuntia leptocaulis, Pithecellobium sonora, Jatropha sp., Coursetia glandulosa. En el estrato de 1.5 a 2.8 mts se puede observar plantas como Bursera laxiflora (torote), Bursera adorata, Jatropha sp. (sangregrano), Jatropha cuneata, Guaiacum coulteri (guayacán), Fouquieria digueti, Cercidium microphyllum (Palo verde), Pithecellobium sonora, Lysolima candida (palo blanco), Prosopis juliflora (Mezquite), Eynhardia orthocarpa (palo dulce).

b Fauna Terrestre: Durante los recorridos que se realizaron en el área del proyecto, no se observaron las especies mencionadas, sin embargo, las especies de fauna silvestre terrestre, que pudieran ser afectadas en esta etapa son las de tipo menor que aún prevalecen en la zona como algunos Dipodomys, deserti (ratón canguro), Urosaurus ornatus (cachora), ardilla (Citellus tereticaudus)



Hermosillo, Sonora a 29 de noviembre del 2023.

neglectus), ya que la zona de influencia al estar impactado en su escenario ambiental por equipamiento urbano, así como por edificaciones y vialidades y, el tránsito de vehículos y paseantes, han ocasionado que las especies de fauna se hayan desplazado de la zona que se considera como Área Urbanizada, Subcentro de Primer Orden y con aptitud del suelo para Turismo Tradicional, de acuerdo al Programa de Ordenamiento Territorial de la Zona Conurbada de Guaymas-Empalme-San Carlos, encontrándoles de manera ocasional en la zona y en torno al área cerril del Cerro Tetakawi, por lo tanto, se considera que se tendrá un impacto de muy bajo nivel en la fauna, y éstas de presentarse serán ahuyentadas durante la ejecución de las actividades de la etapa de preparación del sitio. Además, durante los recorridos efectuados por el sitio del proyecto no se detectaron especies de fauna mayores.

IV.2.3. Paisaje

a) Visibilidad: está impactada por la presencia de edificaciones habitacionales de 1 a 3 niveles, particularmente de los desarrollos inmobiliarios inmediatos Vista Marina, Marina Real, Terrazas del Mirador y El Mirador Residencial ubicados al norte del sitio del proyecto y el desarrollo Belo Horizonte Primera y Segunda Etapa, Costa Bella y Bahía Esmeralda ubicados hacia el lado oeste del sitio del proyecto y, algunos de estos desarrollos poseen edificios de alrededor de 5 niveles, sin embargo, estos y las edificaciones de 1 a 3 niveles no impiden a nivel de piso la visibilidad al mar, debido a las pendientes de topografía de la zona; con la ejecución del presente proyecto dado el desnivel del terreno, de igual forma se mantendrá la visibilidad hacia cualquier lado con las edificaciones a construir.

b) Calidad paisajística: el paisaje de la zona donde se ubica el proyecto tiene un uso potencial sustentado en su calidad, ya que en esta zona se puede apreciar el escenario marino, así como la vegetación de la zona y, el Programa de Ordenamiento Territorial de la Zona Conurbada Guaymas-Empalme-San Carlos considera esta zona como Área Urbanizada, Subcentro de Primer Orden y con aptitud del suelo para Turismo Tradicional, por lo que la ejecución del presente proyecto tendrá un impacto poco significativo en la alteración de la calidad del paisaje, ya que éste de por sí se encuentra impactado con la infraestructura existente en el área de influencia (habitacional, servicios públicos y vialidades) y el presente proyecto no compromete la calidad del paisaje, al contrario, permite que este mejore y que además, se tenga un mayor alcance del paisaje que impera en el entorno.

c) Fragilidad: dado que el área del proyecto queda comprendida en una zona parcialmente urbanizada y de desarrollo inmobiliario, el proyecto quedará integrado al paisaje de obras existentes que imperan en la zona, además existen inmediatamente los servicios públicos básicos a los cuales se conectará el proyecto. De esta forma se dará al suelo el uso planeado en el Programa de Ordenamiento Territorial de la Zona Conurbada Guaymas-Empalme-San Carlos. Por lo tanto, no hay fragilidad del paisaje....."

"....IV.2.5. Diagnóstico ambiental

La tendencia del comportamiento de los procesos de deterioro ambiental en la zona donde se ubicará el proyecto Fraccionamiento Residencial "Belo Horizonte II", se orientan hacia una pérdida de hábitat, como resultado de los cambios de uso de suelo delimitados, destinados al desarrollo turístico inmobiliario y de equipamiento urbano en la zona de influencia y vías de acceso como detonador económico de esta zona de San Carlos; en el predio, por la creación de veredas y caminos tipo brecha, por las cuales se puede recorrer el predio de sur a norte y acceder a la zona de playa de Piedras Pintas y aguas del Golfo de California (ANEXO 4).

Integración e interpretación del inventario ambiental

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



Hermosillo, Sonora a 29 de noviembre del 2023.

FACTORES AMBIENTALES	COMPONENTES AMBIENTALES	ESTADO AMBIENTAL	GRADO DE AFECTACIÓN
CLIMA	MICROCLIMA	SIN CAMBIO	NULO
	CARACTERÍSTICAS ATMOSFÉRICAS	AFECTACIÓN DE VISIBILIDAD EMISIONES DE POLVO	BAJO
GEOLOGÍA Y MORFOLOGÍA	ESTRUCTURA	AFECTACIÓN DE CONTINUIDAD LITOLÓGICA	BAJO
	RELIEVE	CAMBIOS TOPOGRÁFICOS	BAJO
		PAISAJE	BAJO
SUELOS	PROPIEDADES	PERDIDA DE SUSTRATO	BAJO
	INFILTRACIÓN	PERDIDA DE CAPACIDAD DE INFILTRACIÓN-EROSIÓN	BAJO
HIDROLOGÍA	AGUA SUBTERRÁNEA	AFECTACIÓN DE MANTOS	NULO
	CORRIENTES SUPERFICIALES	SIN AFECTACIÓN	NULO
VEGETACIÓN	DIVERSIDAD	SIN AFECTACIÓN	NULO
	COBERTURA	PERDIDA DE DENSIDADES POBLACIONALES	BAJO
FAUNA	HÁBITAT	AFECTACIÓN DE NICHOS	MEDIO
	POBLACIÓN	REDUCCIÓN POR DESPLAZAMIENTO	MEDIO
POBLACIÓN	CALIDAD DE VIDA	MEJORAMIENTO	ALTO
	ALTERNATIVAS ECONÓMICAS	GENERACIÓN DE EMPLEO	MEDIO

..... Síntesis del inventario

En general el diagnóstico ambiental para la zona se traduce en una afectación baja-media del ecosistema, resultando esta afectación por las actividades antropogénicas más que por los procesos naturales. Por lo anterior, es necesario actuar sobre las causas de deterioro no naturales, previniendo y mitigando las afectaciones de las actividades que en la zona se lleven a cabo, para el mantenimiento de los servicios ambientales que proporciona el ecosistema....."

X. Que la empresa INMOBILIARIA AMANECERES BAHÍA SAN CARLOS, S.A. DE C.V. en cuanto a la IDENTIFICACIÓN, DESCRIPCIÓN Y EVALUACIÓN DE LOS IMPACTOS AMBIENTALES manifiesta lo siguiente:



Hermosillo, Sonora a 29 de noviembre del 2023.

"....V.2. Impactos ambientales generados

V.2.1. Construcción del escenario modificado por el proyecto

Una vez ejecutado el proyecto Fraccionamiento Residencial "Belo Horizonte II", se habrá modificado ligeramente el paisaje, aunque esta modificación se sumará a la existente y generada por los desarrollos inmobiliarios turísticos del área de influencia inmediata Marina Real, Terrazas San Carlos, Belo Horizonte Primera y Segunda Etapa, Costa Bella, Bahía Esmeralda, vialidades y el mirador escénico de San Carlos.

La ejecución del proyecto Fraccionamiento Residencial "Belo Horizonte II", cambiará con la monotonía del paisaje de la superficie del terreno a afectar, pero contribuirá a elevar el valor estético y turístico de la zona, además conservará algunas de las plantas nativas como cactáceas, entre otras plantas nativas como parte ornamental y esencial del atractivo natural-turístico del sitio del proyecto, por lo que se mantendrán en el ecosistema desierto.

La nivelación del terreno para las obras, modificará ligeramente la pendiente natural del terreno, ya que se contempla mantener la vista hacia el mar desde cada lote.

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

Por otro lado, los escurrimientos pluviales se dirigirán al alcantarillado, en forma superficial por los andadores y calles, previendo afectar por basuras y grasas del pavimento las aguas del mar.

Algunas áreas verdes del proyecto contarán con plantas como palmas cocoteras, palma washingtonia, palma real, bugambilias, laurel enano, ficus, pasto bermuda, bambú y plátano, entre otras, como parte ornamental del proyecto lo que modificará junto con las obras del proyecto el paisaje de vegetación de matorral sarcocaula, pero se cuidará de mantener la presencia de plantas nativas, como se mencionó antes. Además, estas plantas no nativas se encuentran introducidas en la región desde hace años y no son invasivas del medio natural por lo que no se afecta al matorral sarcocaula de la zona de influencia.

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

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

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

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

Actualmente el escurrimiento de la precipitación pluvial ocurre de norte a sur hacia el mar, sobre todo en el predio de la colindancia este, a 60 metros del lindero este del proyecto y, en el proyecto una vez urbanizado, los escurrimientos de la precipitación pluvial se dirigirán al alcantarillado, en forma superficial por los andadores y calles, previendo ocurra afectaciones ambientales por basuras y grasas del pavimento en el mar y, parte de la precipitación pluvial que caiga en el predio será aprovechada en las



OFICIO: ORSON-IA-0526/2023

Hermosillo, Sonora a 29 de noviembre del 2023.

áreas de jardín de los lotes y áreas verdes del proyecto, como ocurre antes del desmonte a realizar, por lo que seguirá habiendo infiltración pluvial al suelo.

Otro elemento del sistema ambiental que será afectado será la vegetación de matorral sarcocaula, la cual será afectada en 14,440.00 m² (comprende áreas de vialidades, y lotes habitacionales), sin embargo, se considera conservar algunas de las plantas nativas como parte ornamental y esencial del atractivo natural-turístico del sitio del proyecto, por lo que se rescatará y transplantará a los individuos susceptible de ello en las áreas de jardín de los lotes y áreas verdes del proyecto, manteniéndose en el ecosistema y brindando servicios ambientales.

Con la remoción de especies vegetales y de suelo se tendrá efecto de desplazamiento sobre pequeños individuos del elemento fauna que llegue a presentarse en el sitio de obras, sin embargo, la fragmentación y reducción del hábitat por los cambios de uso de suelo para desarrollo inmobiliario y urbanización, ha ocasionado el desplazamiento de varias especies de fauna de la parte suroeste y sureste del sistema ambiental, principalmente de la de hábitos terrestres. Durante los recorridos que se realizaron en el área del proyecto, no se observaron las especies mencionadas en el apartado de fauna, sin embargo, las especies de fauna silvestre terrestre, que pudieran ser afectadas en esta etapa son las de tipo menor que aún prevalecen en la zona cercana como algunos *Dipodomys deserti* (ratón canguro), *Urosaurus ornatus* (cachora), ardilla (*Citellus tereticaudus neglectus*), ya que la zona de influencia al estar impactada en su escenario ambiental por equipamiento urbano, así como por edificaciones y vialidades y, el tránsito de vehículos y paseantes, han ocasionado que las especies de fauna se hayan desplazado de la zona que se considera como Área Urbanizada, Subcentro de Primer Orden y con aptitud del suelo para Turismo Tradicional, de acuerdo al **Programa de Ordenamiento Territorial de la Zona Conurbada de Guaymas-Empalme-San Carlos**, encontrándoles de manera ocasional en la zona y en torno al área cerril del Cerro Tetakawi, por lo tanto, se considera que se tendrá un impacto de muy bajo nivel en la fauna, y éstas de presentarse serán ahuyentadas durante la ejecución de las actividades de la etapa de preparación del sitio. Además, durante los recorridos efectuados por el sitio del proyecto no se detectaron especies de fauna mayores.

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

Con el presente proyecto, no se realizará extracción de agua subterránea, ya que la dotación de agua potable para la zona conurbada la proporciona la Comisión Estatal del Agua (CEA) mediante tres sistemas de pozos y, para la operación del proyecto, también la proporcionará la Comisión Estatal del Agua (CEA), por lo que el impacto causado por la extracción de agua sobre el manto subterráneo es indirecto, ya que la CEA es el directamente responsable de la administración del recurso hídrico y la CEA ha considerado factible dotar de agua potable al proyecto y, de forma complementaria la CEA recibe agua a través del acueducto proveniente de la cuenca del río Yaquí, para suministrarla a la población, previendo así el abatimiento del acuífero.

Las aguas residuales originadas por la operación del proyecto serán conducidas mediante la red de drenaje interna a la red de drenaje de la zona que conduce las aguas residuales a la laguna de oxidación municipal, por lo que no ocurrirán afectaciones al medio.

El área de playa, en esta zona de Piedras Pintas, no será afectada por obras del proyecto, por lo que los turistas que concurren a esta zona no se les molestará con las obras del proyecto.

V.2.4. Evaluación de los impactos



Hermosillo, Sonora a 29 de noviembre del 2023.

Los impactos adversos significativos ocurren principalmente durante el desmonte y limpieza del terreno al afectarse la calidad del paisaje, sin embargo, una vez concluida la construcción del proyecto, el impacto adverso es poco significativo dando una mejor calidad paisajística con el diseño arquitectónico de las edificaciones y generando empleos directos e indirectos.

En cuanto a flora silvestre en el sitio del proyecto, ésta no presenta una biodiversidad grande y la cobertura de las especies vegetales en el sitio del proyecto se restringe a un área delimitada de 1.4 Has, dentro de las 2.4 Has a ocupar por el proyecto, sin embargo, el impacto ambiental por el retiro de la flora silvestre del predio y la exposición del suelo al aire libre de esas 1.4 Has, amerita que el impacto se considere significativo, al ocurrir en el predio 2 especies listadas en la norma NOM-059-SEMARNAT-2010, siendo Olneya tesota (palo fierro) en la categoría protección especial (Pr) no endémica y, Guaiacum coulteri (Guayacan), en la categoría Amenazada (A) endémica, ambas con escasa presencia en el predio, ya que no ocurrieron en los muestreos sistemáticos realizados, pero son susceptibles de rescate y reubicación en el predio.

En la fauna silvestre el impacto es poco significativo, ya que la zona de influencia al estar impactado en su escenario ambiental por equipamiento urbano, así como por edificaciones y vialidades y, el tránsito de vehículos y paseantes en la playa piedras pintas colindante al predio por el lado sur, han ocasionado que las especies de fauna se hayan desplazado de la zona que se considera como Area Urbanizada, Subcentro de Primer Orden y con aptitud del suelo para Turismo Tradicional, de acuerdo al Programa de Ordenamiento Territorial de la Zona Conurbada de Guaymas-Empalme-San Carlos, encontrándoles de manera ocasional en la zona y en torno al área cerril del Cerro Tetakawi y, en los recorridos realizados en el predio no se detectó la presencia de fauna, por lo que se considera que se tendrá un impacto de muy bajo nivel en la fauna.

El recurso suelo sufrirá un impacto considerado negativo significativo por la alteración de la topografía y la compactación que se llevará a cabo en el suelo con el desplante de la obras del proyecto, siendo de extensión puntual, además el impacto está influido por el área inmediata impactada con los desarrollos inmobiliarios colindantes, por lo que también está probado este uso del suelo en la zona y, que así también lo manifiesta el Programa de Ordenamiento Territorial de la Zona Conurbada de Guaymas-Empalme-San Carlos, al considerar la zona como de uso tradicional turístico y urbana.

El manejo de aceites para motores de la maquinaria pesada a utilizar en la preparación del sitio y construcción, constituye otro de los impactos sobresalientes en este tipo de proyectos ya que puede contaminar el suelo en caso de fugas o derrames, sin embargo, es prevenible y mitigable, no llegando a ser significativo y además es de ocurrencia puntual.

Por otro lado, la emisión de gases a la atmósfera por la operación de la maquinaria durante la preparación del sitio y construcción así como de vehículos durante la operación del proyecto y, la emisión de polvos, provocarán un impacto negativo poco significativo y temporal en la calidad del aire, ya que aunque este tipo de emisiones se generan en diferentes puntos del área de influencia, no se juntan potencializando el impacto, ya que las corrientes de aire dispersan las emisiones pasando desapercibidas en la zona.

En el aspecto paisaje, las obras a realizar se suman al paisaje que existe inmediatamente el cual es de desarrollo inmobiliario habitacional y de edificios, quedando el proyecto incorporado a ese paisaje urbano turístico, mismo que contempla el Programa de Ordenamiento Territorial de la Zona Conurbada de Guaymas-Empalme-San Carlos.

De los impactos que generará el presente proyecto, uno de los más importantes durante la operación, corresponde a la descarga de aguas domésticas y la generación de residuos sólidos, los cuales de no



Hermosillo, Sonora a 29 de noviembre del 2023.

disponerse adecuadamente pudieran tener un efecto negativo en el entorno y en la comunidad generando conflicto social, sin embargo, esto es poco probable ya que el servicio de recolección para los residuos sólidos urbanos está asegurado por el H. Ayuntamiento de Guaymas y/o prestadores de servicios privados, además, se tiene experiencia en el manejo de los residuos con los desarrollos inmobiliarios existentes en la zona y las aguas residuales domésticas irán a la red de drenaje de la zona que conduce las aguas residuales a la laguna de oxidación municipal.

Como impactos benéficos se encuentran la generación de empleos, incremento en la calidad arquitectónica del paisaje, incremento de la infraestructura inmobiliaria turística de San Carlos y la subsecuente derrama económica tanto para los socios del proyecto como para los sectores empresarial, social y de gobierno.

De acuerdo con la metodología empleada para evaluar los impactos ambientales, esta arrojó que los impactos con valores inferiores a 25 fueron 11 en la etapa de preparación del sitio, 16 en la etapa de construcción y 1 en la etapa de operación y mantenimiento, siendo estos irrelevantes; los impactos con valores de importancia entre 25 y 50, fueron: 17 en la etapa de preparación del sitio, 24 en la etapa de construcción y 16 en la etapa de operación y mantenimiento, considerándose estos impactos como moderados, tolerables con medida de mitigación; no se detectaron impactos severos y críticos.

En la etapa de preparación del sitio 9 impactos fueron positivos moderados, en la etapa de construcción 12 fueron positivos moderados y en la etapa de operación y mantenimiento 11 fueron positivos moderados.

V.3. Determinación del área de influencia

Una vez ejecutado el proyecto, se habrá modificado el paisaje, aunque esta modificación será de influencia local, sumándose a la que existe en la zona por los Desarrollos Belo Horizonte, Terrazas San Carlos, Marina Real, Costa Bella, Bahía Esmeralda, entre otros que existen en San Carlos y en particular en la zona denominada Los Algodones.

La descarga de agua residual doméstica, tendrá poco impacto, ya que irá a la red de drenaje queda servicio a la zona y que conduce las aguas residuales a la laguna de oxidación municipal.

Por otro lado, la calidad del aire no se verá afectada por el tránsito vehicular, debido a que las vialidades serán cubiertas con pavimento y/o concreto hidráulico, lo cual reducirá el levantamiento de partículas de suelo y la alteración de la calidad del aire, siendo esto de influencia local.

Los residuos sólidos que se generarán serán del tipo doméstico, los cuales serán colectados directamente en cada lote o área habitacional, así como de contenedores metálicos temporales ubicados en sitios estratégicos del proyecto, para su eventual transporte al sitio de disposición final en el relleno sanitario municipal de Guaymas.

El control en el crecimiento de especies ornamentales no nativas en áreas verdes, permite asegurar que éstas no colonizarán áreas adyacentes al sitio del proyecto, desplazando a las especies nativas, ya que estas generalmente requieren de mayores aportes de agua que las especies nativas, así como la aplicación de abonos para su crecimiento en este tipo de medio.

El presente proyecto está planeado para no obstruir el drenaje natural del terreno y aprovechar al máximo el relieve natural evitando con ello problemas de inundación.



BITÁCORA No. 26/MP-0007/05/23
26SO2023UD032

OFICIO: ORSON-IA-0526/2023

Hermosillo, Sonora a 29 de noviembre del 2023.

El Programa de Ordenamiento Territorial de la Zona Conurbada de Guaymas-Empalme-San Carlos, determina que la zona donde se ubica el proyecto es considerada como Área Urbanizada, Subcentro de Primer Orden y con aptitud del suelo para Turismo Tradicional, por lo que el proyecto es compatible al uso del suelo que determina este Programa.....".

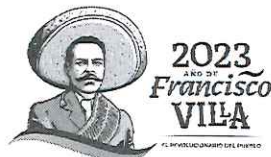
XI. Que la empresa INMOBILIARIA AMANECERES BAHIA SAN CARLOS, S.A. DE C.V. manifiesta que se tomarán las siguientes medidas de mitigación para los impactos ambientales detectados:

COMPONENTE AMBIENTAL	ETAPA	IMPACTO AMBIENTAL	MEDIDA DE PREVENCIÓN, MITIGACIÓN Y/O COMPENSACIÓN
Vegetación	Preparación del sitio	Desmonte	Se instalarán señalamientos indicando la restricción de acceso al sitio de obras para evitar accidentes a terceros, dada la cercanía de desarrollos inmobiliarios, la vialidad que conduce al Mirador escénico y la presencia de paseantes en la playa piedras pintas; estos estarán dirigidos a los propios trabajadores de la obra, turistas y prestadores de servicios.
Vegetación	Preparación del sitio	Desmonte	Se desmontarán sólo las áreas estrictamente necesarias, a fin de no alterar drásticamente el paisaje. Se realizará rescate de plantas tanto de las listadas como de las no listadas en la norma NOM-059-SEMARNAT-2010, especialmente de cactáceas que son las que resiste el trasplante, reubicándolas entorno a las vialidades, jardines de los lotes habitacionales y áreas verdes y/o en otros sitios en la región (contando con los permisos correspondientes); las que no sean susceptibles de rescate, serán trituradas y usadas como compostas para las áreas verdes y/o dispersados los residuos en la zona de influencia en áreas con vegetación del mismo tipo, para que la materia orgánica se incorpore al suelo; con el rescate de plantas, se asegura que parte de éstas permanecerán en el ecosistema. Se prohibirá la quema de residuos vegetales evitando con ello emisiones a la atmósfera.
Fauna	Preparación del sitio	Desmonte	A pesar de que la fauna silvestre es relativamente escasa en el predio, se contempla efectuar el rescate de las que lleguen a presentarse, mediante las siguientes acciones: Se contará con la ayuda de personal especializado en manejo e identificación de especies de fauna. Se llevarán a cabo recorridos en el área del proyecto en búsqueda de individuos de las especies señaladas en el estudio y/o evidencias de su presencia. Los recorridos se realizarán al amanecer, por diferentes zonas del predio buscando evidencias de fauna tales como huellas, heces fecales, mudas, zonas de reproducción, nidos, madrigueras, etc., esto tanto para pequeños mamíferos como reptiles que se puedan detectar. Se realizarán trampeos utilizando trampas Sherman, en búsqueda de mamíferos pequeños. Las madrigueras y nidos localizados serán marcados con cintas de un color distintivo, para su rápida ubicación y proceder con precaución al



MEDIO AMBIENTE

SECRETARÍA DE MEDIO AMBIENTE Y RECURSOS NATURALES



OFICINA DE REPRESENTACIÓN DE SEMARNAT EN EL ESTADO DE SONORA

BITÁCORA No. 26/MP-0007/05/23
26SO2023UD032

OFICIO: ORSON-IA-0526/2023

Hermosillo, Sonora a 29 de noviembre del 2023.

			momento de relocalizar los individuos y realizar los desmontes. Se emitirán ruidos, vibraciones o cualquier otra acción que incite a los individuos a abandonar el sitio y lograr se desplacen a sitios más seguros, en donde no se les molestará.
			La fauna de presentarse en el sitio del proyecto será ahuyentada mediante ruidos vibraciones o cualquier otra acción que incite a los individuos a abandonar el sitio y lograr se desplacen a sitios más seguros, en donde no se les molestará, y en su defecto será capturada, liberándola en las faldas del lado Oeste del cerro Tetakawi, que está a 0.5 km de distancia del proyecto, en la cual podrán encontrar hábitat para su continuidad en el ecosistema en la zona de cerros y lomeríos bajos que se extiende hacia el norte en el sistema ambiental. Con las medidas mencionadas se pretende contribuir a la conservación y protección de las especies silvestres de la zona y por lo tanto a la biodiversidad regional.
Atmósfera, suelo	Preparación del sitio Construcción,	Alteración de la calidad del aire, durante el despalme, limpieza y nivelación del terreno y, en la Construcción de las obras.	Estas actividades, afectan a la atmósfera mediante emisiones de partículas de suelo, las cuales quedan suspendidas en el aire por un determinado tiempo; para atenuar los efectos de estas actividades, se tiene contemplado aplicar riegos constantes por medio de pipa, a fin de mitigar el levantamiento de partículas de suelo (polvos).
Atmósfera	Preparación del sitio Construcción,	Emisiones de gases de combustión y ruido por el uso de maquinaria	El uso de maquinaria durante las etapas de preparación del sitio y construcción, provocará contaminación a la atmósfera, por medio de emisiones producto de la combustión de hidrocarburos, estas emisiones muchas veces son favorecidas por el mal estado mecánico de la maquinaria o por tratarse de maquinaria muy antigua, para prevenir esto, la maquinaria será sometida a un mantenimiento periódico durante el tiempo que ésta se encuentre operando, evitando así, también la contaminación por ruido y del suelo, este último por el derrame de aceites. La maquinaria o vehículos utilizados serán preferentemente de modelos recientes o que cuenten con tecnología limpia, lo que minimiza las emisiones de gases a la atmósfera. A los trabajadores se les proporcionará equipo de protección auditiva durante su jornada laboral. En el traslado de materiales y/o residuos de construcción hacia dentro o fuera del área del proyecto respectivamente, los vehículos utilizados serán cubiertos con lonas para evitar la dispersión de polvos y partículas, afectando el paisaje, provocando partículas suspendidas en el aire y afectando a personas.
Suelo	Preparación del sitio Construcción,	Suelo residual, derivado de la limpieza y nivelación del terreno.	Se espera una generación residual de suelo, éste será utilizado en áreas del predio que requieran relleno y/o nivelación, mitigando con ello la demanda de material y evitando la acumulación de éste en el predio. Se restringirá el movimiento de equipos, maquinaria y vehículos a las áreas de trabajo, mismas que estarán debidamente delimitadas y señaladas, para evitar la compactación adicional de suelos.
			Se prohibirá el tránsito de vehículos fuera de las áreas destinadas al tránsito, tanto en el predio como en sus inmediaciones. Los materiales de construcción y de banco, serán comprados a distribuidores, por lo que no se efectuará explotación directa de



Hermosillo, Sonora a 29 de noviembre del 2023.

			bancos de material.
Atmósfera, suelo, paisaje	Preparación del sitio, Construcción	Generación de residuos	Los residuos de vegetación resultantes del desmonte, serán triturados y usados como compostas para las áreas verdes y/o dispersados los residuos en la zona de influencia en áreas con vegetación del mismo tipo, para que la materia orgánica se incorpore al suelo. Se colocarán suficientes contenedores para residuos urbanos y de manejo especial, debidamente señalizados y distribuidos en los sitios de trabajo, de esta forma se previene la contaminación del suelo. La compañía constructora se encargará de su manejo, recolección y depósito en el sitio indicado por la autoridad municipal. Materiales reciclables como embalajes, sacos vacíos, papel, cartón, vidrio, madera, plásticos, pedacería de tubos, residuos ferrosos, etc, se canalizarán a las compañías dedicadas a su aprovechamiento y reciclamiento.
			En cuanto al manejo de residuos de aceite y su almacenamiento, se aplicarán medidas como tener contenedores metálicos, debidamente etiquetados y guardados temporalmente en un almacén con protección al suelo, este almacén contará con la formación de pequeños bordos de suelo de 20 cm de altura cubriendo éstos y el suelo con lonas impermeables para así retener los posibles derrames de estos hidrocarburos, colectarlos y confinarlos. Por otro lado, se exigirá a la empresa constructora, documentos de la empresa que retira, confina o da tratamiento a este tipo de residuos, asegurando con ello el saneamiento ambiental. Cabe mencionar que sobre las lonas se colocarán tarimas que sostendrán los depósitos de combustible y aceite, y debajo de éstas, charolas para coleccionar los posibles derrames que ocurran. Por otro lado, se exigirá a la empresa constructora, documentos de la empresa que retira, confina o da tratamiento a este tipo de residuos, asegurando con ello el saneamiento ambiental. Una vez entrando en operación el proyecto, estas obras de contención serán desmanteladas y retiradas del sitio. Parte del aceite residual será utilizado para impregnar la madera a emplear en la construcción, por lo que será mínimo el volumen resultante.
			Para prevenir la contaminación del suelo por defecación al aire libre, se instalarán sanitarios portátiles, cuyo mantenimiento será por prestadores de servicios del ramo sanitario, retirando éstos, las aguas residuales y disponiéndolas donde tengan autorizado. Para evitar la afectación del paisaje, al concluir cada etapa de construcción de obras se realizará la limpieza de los sitios y áreas.
Atmósfera, suelo, paisaje, agua	Operación y mantenimiento	Generación de residuos.	A los habitantes del Fraccionamiento, se les concientizará sobre la separación de la basura orgánica e inorgánica y desperdicios, con el fin de tener un mejor manejo de los residuos, pretendiendo con ello un programa de reciclaje de residuos, el cual permitirá disminuir el volumen diario de desperdicios, y facilitar su manejo y transporte. Los residuos sólidos domésticos serán colectados tanto en cada edificación como en los contenedores temporales instalados estratégicamente en el desarrollo, para ser transportados finalmente al relleno sanitario, para ello a través de la asociación en condominio, se contratará a prestadores de servicios particulares para el retiro de



MEDIO AMBIENTE

SECRETARÍA DE MEDIO AMBIENTE Y RECURSOS NATURALES



2023
AÑO DE
Francisco
VILLA

EL PRESIDENTE DEL PUEBLO

OFICINA DE REPRESENTACIÓN DE SEMARNAT EN EL ESTADO DE SONORA

BITÁCORA No. 26/MP-0007/05/23

26SO2023UD032

OFICIO: ORSON-IA-0526/2023

Hermosillo, Sonora a 29 de noviembre del 2023.

			los residuos sólidos o bien mediante el servicio de recolección de residuos del H. Ayuntamiento de Guaymas. Se prohibirá crear tiraderos de residuos sólidos al aire libre.
			El agua servida tendrá un afluente de aguas negras, toda ella de origen doméstico, la cual será conducida directamente por la red hidrosanitaria del proyecto hacia la red de drenaje de la zona que las conducirá a la laguna de oxidación municipal, esta será la única forma de destino de las aguas residuales. Se prohibirá descargar el agua residual al mar, evitando con ello la afectación del medio marino.
Paisaje, atmosfera, agua	Operación y mantenimiento	Urbanización	Se llevará a cabo un programa de ornamentación, particularmente en las áreas destinada a jardines en el área del proyecto, empleando especies nativas y especies ornamentales exóticas que no son consideradas invasivas, con ello se pretende mejorar la calidad del paisaje y conservar algunas de las plantas nativas como parte ornamental y esencial del atractivo natural-turístico del sitio del proyecto, por lo que se mantendrán en el ecosistema. Para evitar levantamientos de polvo y la alteración de la calidad del aire por el tránsito de vehículos, las vialidades serán pavimentadas y/o cubiertas con concreto hidráulico. La precipitación pluvial que ocurra en las vialidades irá hacia el alcantarillado, para prevenir que grasas de las vialidades lleguen al mar.

XII. Que la empresa **INMOBILIARIA AMANECERES BAHIA SAN CARLOS, S.A. DE C.V.** manifiesta los pronósticos ambientales y, en su caso evaluación de alternativas del proyecto **"Fraccionamiento Residencial "Belo Horizonte II", en Parcela 24 A"**, de acuerdo a lo siguiente:

Rubro	Escenario ambiental considerando el proyecto sin medidas de mitigación	Escenario ambiental con el proyecto y medidas de mitigación
Flora	Para poder ejecutar las obras del proyecto se realizará desmonte de vegetación de matorral sarcocaula, la cual será afectada en 14,440.00 m ² (comprende áreas de vialidades, y lotes habitacionales), sin embargo, se considera conservar algunas de las plantas nativas como parte ornamental y esencial del atractivo natural-turístico del sitio del proyecto.	Se realizará rescate de plantas tanto de las listadas como de las no listadas en la norma NOM-059-SEMARNAT-2010, especialmente de cactáceas que son las que resiste el trasplante, reubicándolas entorno a las vialidades jardines de los lotes habitacionales y áreas verdes y/o en otros sitios en la región (contando con los permisos correspondientes); las que no sean susceptibles de rescate, serán trituradas y usadas como compostas para las áreas verdes y/o dispersados los residuos en la zona de influencia en áreas con vegetación del mismo tipo, para que la materia orgánica se incorpore al suelo; con el rescate de plantas, se asegura que parte de éstas permanecerán en el ecosistema.
Fauna	La utilización de maquinaria para las actividades del proyecto desde el desmonte, la construcción y la etapa de operación y mantenimiento, generan ruido, el cual puede ocasionar el ahuyentamiento de la fauna.	Durante el desmonte, se ahuyentará a la fauna que pudiera haber en el predio y sus colindancias, hacia las zonas con mayor vegetación y menos perturbaciones, para evitar que sea dañada por las actividades del proyecto.

INMOBILIARIA AMANECERES BAHÍA SAN CARLOS, S.A. DE C.V.

"Fraccionamiento Residencial "Belo Horizonte II", en Parcela 24 A"

Página 25 de 40



Hermosillo, Sonora a 29 de noviembre del 2023.

		Por otra parte, con la operación del proyecto la fauna seguirá manteniéndose ahuyentada, así como por la actividad en los desarrollos inmobiliarios presentes en la zona, por el tránsito de vehículos y por la presencia de personas al mirador escénico de San Carlos y en playa piedras pintas.
Suelos	Cambiará ligeramente la topografía del sitio, para dar nivel y estabilidad a las obras. El no edificar el 100 % del área del predio, permite que se mantenga la capacidad de filtración del suelo. La afectación sobre el suelo solamente se dará dentro de los sitios de trabajo, por lo que se espera que represente una ligera modificación.	El establecimiento de las obras del proyecto, reduce la erosión del suelo y; se favorece en el resto del predio (áreas verdes) no afectado, la filtración de agua al suelo. La topografía del suelo necesariamente tendrá que ser afectada para dar nivelación al sitio de obras.
Atmósfera-Paisaje	Ocurrirán levantamientos de polvo por el desmonte de vegetación y movimientos de suelo, así como emisiones de gases y ruido por la operación de maquinaria, afectando la calidad del aire.	Los levantamientos de polvo serán mitigados aplicando riegos, sin embargo, serán fugaces; en cuanto a las emisiones de gases y ruido, se dará un mantenimiento preventivo a la maquinaria y equipos a fin de que sean mínimas estas emisiones, reduciendo las posibles afectaciones al medio.
Residuos	Los residuos generados por las actividades del proyecto como suelo, tubería de PVC, pedacería de alambre, cable, empaques plásticos, aceites lubricantes gastados, y, de alimentos del personal, etc, pueden afectar las características fisicoquímicas del suelo, la calidad del aire, la flora y la fragmentación del paisaje, si se depositan al aire libre. Además, los vientos pueden dispersar dichos residuos afectando el paisaje y depositándolos en la vegetación de los alrededores.	Los residuos generados, serán retirados en forma periódica, para evitar que se dispersen en el medio. Para prevenir arrastres en caso de lluvias torrenciales y afectaciones al mar, los residuos no se ubicarán en sitios de escurrimientos, serán colectados y depositados en contenedores en el área del proyecto y, trasladados al relleno sanitario o donde disponga el H. Ayuntamiento de Guaymas y serán retirados por prestadores de servicios, según el tipo de residuo; de este modo se tendrá una obra limpia.
Hidrología	Los escurrimientos pluviales correrán por las vialidades.	Los escurrimientos pluviales de las vialidades irán al alcantarillado, para prevenir que grasas de las vialidades lleguen al mar, de este modo, no se tendrá afectaciones ambientales en la zona, ni se creará áreas de inundación en el predio. No se tendrá afectación al sistema hídrico subterráneo, ya que el agua potable será servida por Comisión Estatal del Agua.

VII.2. Programa de monitoreo

El programa que se plantea corresponde al control de los residuos sólidos urbanos (basura) que es el principal elemento producto de este tipo de proyectos que puede afectar al medio.

Con la aplicación de este programa se pretende dar un manejo adecuado a los residuos generados por las actividades que se desarrollarán en las edificaciones, áreas comunes y vialidades del proyecto, ya que el manejo inadecuado de los residuos no solamente crea olores desagradables, riesgos de incendio, mal aspecto y afectación al medio, además, constituye un foco de transmisión de enfermedades a los humanos y un medio óptimo para el desarrollo de fauna nociva.

- OBJETIVOS DEL PROGRAMA:



Hermosillo, Sonora a 29 de noviembre del 2023.

1. Reducir los volúmenes que se producen diariamente mediante la separación de residuos en sus componentes orgánicos e inorgánicos y los reciclables.
2. Concientizar a los usuarios del desarrollo sobre la problemática ambiental resultante por el mal manejo y disposición de los residuos generados por las diversas actividades durante la operación del proyecto.

MANEJO DE LOS RESIDUOS

El manejo adecuado de los residuos consta de tres fases muy importantes:

1. Almacenamiento, el cual es responsabilidad del ocupante de cada lote y del responsable de cada área de servicio. La disposición inadecuada puede convertirse en una serie de pequeños tiraderos, por lo que los recipientes o contenedores para basura son indispensables para su almacenamiento correcto:

Un recipiente adecuado para depositar los residuos generados debe tener las siguientes características:

- Ser impermeables.
- Estar provistos de tapa ajustada.
- Ser resistentes a la oxidación.
- Ser estructuralmente fuertes para resistir la manipulación.
- Ser fáciles de llenar, limpiar y vaciar.
- Tener tamaño adecuado, de manera que cuando estén llenos puedan ser fácilmente manipulados por una persona.
- Estar provistos de asas a los lados y una agarradera en la tapa.
- Se recomienda que sean de una capacidad de alrededor 200 litros, de acuerdo con la frecuencia de recolección y disposición final.

2. Recolección de residuos, una planeación involucrando la distribución adecuada y accesible a los contenedores, permitirá brindar un mejor servicio de recolección en el desarrollo.

3. Disposición final, una vez separados los residuos estos tendrán su destino final en recicladoras y en el relleno sanitario municipal.

Se ejecutará los programas de rescate de flora y fauna señalados en el apartado II.2.1.1 Estudios de campo y gabinete.

Programa de calidad de aire
Seguimiento de las emisiones de polvo y ruido.

Para el seguimiento de las emisiones de polvo, producidas en su mayor parte por la maquinaria que se utilizará en los movimientos de suelo, se realizarán visitas periódicas sin previo aviso a todas las zonas del proyecto donde se localicen las fuentes emisoras. En esas visitas se observará si se cumplen las medidas adoptadas como son:



Hermosillo, Sonora a 29 de noviembre del 2023.

- *Regar las superficies donde potencialmente puede haber una cantidad superior de polvo.*
- *Velocidad reducida de los vehículos y camiones que trabajen en la obra.*

Todos los vehículos automotores utilizados, deberán contar con su certificado de verificación de contaminantes y/o registro de última afinación. La toma de datos se realizará mediante inspecciones visuales periódicas en las que se estimará el nivel de polvo existente en la atmósfera y la dirección predominante del viento, estableciendo cuales son los lugares afectados. Las inspecciones se realizarán en las horas del día donde las emisiones de polvo se consideren altas. Como norma general, la primera inspección se realizará antes del comienzo de las actividades para tener un conocimiento de la situación previa y poder realizar comparaciones posteriores.

*Programa de protección al suelo
Seguimiento de afecciones al suelo.*

Las acciones que pueden afectar los suelos son, sobre todo, las actividades durante la limpieza, nivelación y cortes de suelo. Para lo cual se realizarán visitas periódicas para poder observar directamente el cumplimiento de las medidas establecidas para minimizar el impacto, evitando que las operaciones se realicen fuera de las zonas señaladas para ello, y que no ocurran derrames de hidrocarburos al suelo.

En el movimiento de suelos para minimizar el fenómeno de la erosión y evitar la posible inestabilidad de los terrenos más allá de lo necesario, las actividades estarán restringidas al área destinada al proyecto.

Los posibles cambios detectados en el entorno del área del proyecto se registrarán y analizarán para adoptar en cada caso las medidas correctoras necesarias.

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

- *Seguimiento de las medidas para la protección de la atmósfera.*
- *Seguimiento de las medidas para la protección del suelo.*
- *Seguimiento a las acciones de rescate de flora y fauna.*
- *Seguimiento de las medidas para la protección de las plantas de las áreas verdes.*
- *Seguimiento de los niveles sonoros.*
- *Seguimiento al manejo y disposición de residuos.*

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



Hermosillo, Sonora a 29 de noviembre del 2023.

VII.3. Conclusiones

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

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

El proyecto Fraccionamiento Residencial "Belo Horizonte II", no representa una actividad de alto riesgo que pudiese provocar deterioro ecológico considerable ya que los impactos identificados son en su mayoría locales; por otro lado, no se pone en riesgo la diversidad biológica, el flujo hidrológico superficial, ni procesos geohidrológicos, ni la calidad del agua, del aire, del suelo y se considera conservar algunas de las plantas nativas como parte ornamental y esencial del atractivo natural-turístico del sitio del proyecto, por lo que se mantendrán en el ecosistema y, en cuanto a fauna silvestre su presencia es muy baja en el predio y zona de influencia inmediata. Además, el sitio del proyecto se encuentra colindante al desarrollo Belo Horizonte, vialidad Paseo Isla del Tiburón, desarrollo Terrazas San Carlos, Marina Real, entre otros desarrollos inmobiliarios, que cuentan con infraestructura urbana y, al mirador escénico y vialidad de acceso a la zona, así como colindante a playa piedras pintas; estos en conjunto han probado en la zona la factibilidad del desarrollo inmobiliario residencial-turístico, con un respeto a la naturaleza y un bajo impacto en el medio, lo que hace factible la ejecución del presente proyecto Fraccionamiento Residencial "Belo Horizonte II" en la parcela 24 A...."

XIII. Que esta Oficina de Representación de SEMARNAT en Sonora en base al Artículo 45 fracción II del Reglamento en Materia de Evaluación del Impacto Ambiental de la Ley General del Equilibrio Ecológico y la Protección al Ambiente donde se establece que una vez concluida la evaluación de la manifestación de impacto ambiental, debe emitir, fundada y motivada, la resolución correspondiente en la que se podrá: autorizar total o parcialmente la realización de la obra o actividad de manera condicionada. En este caso la Secretaría podrá sujetar la realización de la obra o actividad a la modificación del proyecto o al establecimiento de medidas adicionales de prevención y mitigación que tengan por objeto evitar, atenuar o compensar los impactos ambientales adversos susceptibles de ser producidos en operación normal, etapa de abandono, término de vida útil del proyecto, o en caso de accidente; por lo que se determina, que el proyecto **"Fraccionamiento Residencial "Belo Horizonte II", en Parcela 24 A"**, es viable de desarrollarse en el área y sitio propuesto con base en la dictaminación de la información proporcionada por el



Hermosillo, Sonora a 29 de noviembre del 2023.

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 **INMOBILIARIA AMANECERES BAHÍA SAN CARLOS, 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 VII y IX, 30 y 35 fracción II de la Ley General del Equilibrio Ecológico y la Protección al Ambiente; 4, fracción I, 5 incisos O) fracción I y Q), 44, 45, fracción II, 48, 49 y 57 de su Reglamento en Materia de Evaluación del Impacto Ambiental; del Artículo 34, 35 fracción X inciso c), del Reglamento Interior de la Secretaría de Medio Ambiente y Recursos Naturales, publicado en el Diario Oficial de la Federación el 27 de julio de 2022; esta Oficina de Representación resuelve que el proyecto **"Fraccionamiento Residencial "Belo Horizonte II", en Parcela 24 A"** 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 **INMOBILIARIA AMANECERES BAHÍA SAN CARLOS, S.A. DE C.V.**, podrá realizar las actividades de preparación del sitio, construcción y operación del proyecto denominado **"Fraccionamiento Residencial "Belo Horizonte II", en Parcela 24 A"**, en una superficie de **24,000.07 m²**, (2-40-00-07 hectáreas) de las cuales **14,440.00 m²** (1-44-40 hectárea) son las que se afectarán por el desmonte de matorral sarcocaula. El proyecto comprende 26 lotes, uno de área verde y 25 lotes habitacionales, destinados a casas habitacionales de 2-3 niveles, en cada lote residencial se construirá una casa diferente de acuerdo al gusto del comprador, cada casa consistirá en general de sala, comedor, cocina, cuarto de servicio, área de lavandería, un estudio, dos baños y un medio baño, 3 recámaras, terrazas, áreas verdes y cochera para dos carros, con pretendida ubicación en la zona conocida como Piedras Pintas, en San Carlos Nuevo Guaymas, Municipio de Guaymas, estado de Sonora.

Cuadro de construcción de polígono del proyecto **"Fraccionamiento Residencial "Belo Horizonte II", en Parcela 24 A"**.

VÉRTICE	COORDENADAS UTM WGS 84	
	Y	X
1	3,090,878.4300	491,207.4300
2	3,090,679.5700	491,134.7200
3	3,090,718.6500	491,081.2700
4	3,090,892.3900	491,081.7900



MEDIO AMBIENTE

SECRETARÍA DE MEDIO AMBIENTE Y RECURSOS NATURALES



2023
AÑO DE
Francisco
VILLA

OFICINA DE REPRESENTACIÓN DE SEMARNAT EN EL ESTADO DE SONORA

BITÁCORA No. 26/MP-0007/05/23

26SO2023UD032

OFICIO: ORSON-IA-0526/2023

Hermosillo, Sonora a 29 de noviembre del 2023.

5	3,090,887.5500	491,095.0200
6	3,090,883.3300	491,116.5100
7	3,090,882.9000	491,122.3200
1	3,090,878.4300	491,207.4300
ÁREA = 24,000.07 m ²		

USOS DE SUELO ¹	USOS DE SUELO POR EL PROYECTO	SUPERFICIE (m ²)	PORCENTAJE (%)
Producción	Área de lotes habitacionales, área verde y área de vialidad	22,560.92 m ²	94.00%
Restauración	No se tiene	0	0
Conservación	Áreas verdes	1,439.15 m ²	6.00%
TOTAL		24,000.07 m ²	100%

Se tendrá como "producción" el área de desplante de obras del proyecto, no se tiene área destinada a restauración y como conservación se tendrá las áreas verdes.

La superficie de 24,000.07 m², se reparte en las siguientes obras:

CONCEPTO	USO DEL SUELO	SUPERFICIE (M ²)	SUPERFICIE (M ²)	PORCENTAJE %
ÁREA HABITACIONAL	25 Lotes Residenciales	Dimensiones variables de 628.51 m ² a 798.61 m ²	17,537.01	73.07%
ÁREA VERDE	1 Lote	1,439.15 m ²	1,439.15	6.00%
ÁREA DE VIALIDAD	Andadores	1,248.60 m ²	5,023.91	5.20%
	Banqueta	694.43 m ²		2.89%
	Pavimento	3,080.88 m ³		12.84%
TOTAL			24,000.07	100%

Superficie destinada a obras permanentes

Desglose de superficies	Sup (ha)	Sup (m ²)	Porcentaje (%)
a) Superficie total del polígono o polígonos del proyecto (en m ²).	2.4	24,000.07	100
b) Superficie a afectar (en m ²) con respecto a la cobertura vegetal del área del proyecto, por	1.4	14,440.0	60.16

INMOBILIARIA AMANECERES BAHÍA SAN CARLOS, S.A. DE C.V.

"Fraccionamiento Residencial "Belo Horizonte II", en Parcela 24 A"

Página 31 de 40



Hermosillo, Sonora a 29 de noviembre del 2023.

tipo de comunidad vegetal existente en el predio (selva, bosque, matorral, etc.). Indicar, para cada caso su relación (en porcentaje), respecto a la superficie total del proyecto. El tipo de vegetación a afectar es Matorral sarcocaula			
c) Superficie (en m ²) para obras permanentes. Indicar su relación (en porcentaje), respecto a la superficie total del proyecto.	2.25	22,560.9 2	94.00

II.2.2 Preparación del sitio

Como se mencionó en párrafos anteriores, son 16 las especies principales que serán afectadas, las cuales son *Jatropha cardiophylla* (sangrengado), *Lycium californicum* (saliciso), *Opuntia letopcaulis* (Sibiri), *Simmondsia chinensis* (Jojoba), *Mammillaria microcarpa* (cabeza de viejo), *Bursera confusa* (Torote papelillo), *Bursera microphylla* (Torote prieto), *Prosopis juliflora* (mezquite), *Stenoceresus thurberi* (pitahaya), *Forchhammeria watsonii* (Jito), *Opuntia fulgida* (choya), *Lophocereus schottii* (Cina), *Ferocactus emoryi* (Biznaga), *Olneya tesota* (Palo fierro), *Guaiacum coulteri* (Guayacan) y, pastos de *Bouteloua rotthrockii* (zacate liebrero).

El terreno presenta una topografía con pendiente ligera por lo que se llevará a cabo el proceso de nivelación diferencial, es decir, aprovechar la pendiente del terreno para construir en desnivel.

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

II.2.5 Etapa de operación y mantenimiento

El proyecto brindará únicamente un espacio destinado a la vivienda, alojamiento y convivencia familiar.

En este tipo de desarrollos la operatividad se la dan los propios residentes pero cada quien es libre de hacer lo que desee, solamente cuando se trate de construir o modificar algún aspecto de la construcción, se tendrán que apegar al reglamento que se establezca para ello.

En esta etapa del proyecto, no se utilizarán tecnologías especiales para el control de residuos líquidos, sólidos y gaseosos, ya que estos corresponden a los de tipo doméstico.

Los residuos sólidos que se generen se colocarán en contenedores al interior de las viviendas, y posteriormente serán concentrados en contenedores móviles de uso común, para su retiro del fraccionamiento hacia el relleno sanitario municipal, ya sea por el Servicio de Recolección Municipal o por alguna empresa particular.

Respecto a la emisión de residuos líquidos, estos serán conducidos por la red de drenaje del Desarrollo Fraccionamiento Residencial "Belo Horizonte II" a la red de drenaje de la zona por lo que no hay riesgo de contaminación al suelo y al mar.

Tipo de reparaciones a sistemas, equipos, etc;



Hermosillo, Sonora a 29 de noviembre del 2023.

INFRAESTRUCTURA	PERIODICIDAD DE MANTENIMIENTO
Instalación hidráulica	Cada 6 meses
Instalación eléctrica	Cada 6 meses
Red de drenaje	Cada 6 meses
Lotes sin ocupar	Cada 3 meses
Lotes ocupados	Limpieza de casa diaria
Pintura de casas	Cada año
Luminaria	Cada 6 meses
Vialidad	Constante
Áreas Verdes	Constante
Señalización	Cada 2 meses

Las reparaciones no generan residuos peligrosos, sólo sólidos no peligrosos como pedacería de tubería (de instalación hidráulica), de cables (instalación eléctrica, de lámparas, láminas de señalamientos, entre otros.

Se realizarán fumigaciones para el control de plagas domésticas de fauna nociva de insectos, arácnidos, roedores, cada 6 meses o una vez al año según las necesidades del servicio.

Para las áreas verdes, se aplicarán los agroquímicos necesarios comerciales para dar vigor y sobrevivencia a las plantas de las áreas verdes y solo se aplicarán productos debidamente autorizados por la CICLOPLAFEST.

II.2.1 Programa general de trabajo

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



MEDIO AMBIENTE

SECRETARÍA DE MEDIO AMBIENTE Y RECURSOS NATURALES



2023
AÑO DE
Francisco
VILLA

OFICINA DE REPRESENTACIÓN DE SEMARNAT EN EL ESTADO DE SONORA

BITÁCORA No. 26/MP-0007/05/23
26SO2023UD032

OFICIO: ORSON-IA-0526/2023

Hermosillo, Sonora a 29 de noviembre del 2023.

Construcción de casas		
-----------------------	--	--

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

SEGUNDO.- La presente autorización tendrá **UNA VIGENCIA** para la etapa de preparación del sitio y construcción **07 AÑOS**; para la operación y mantenimiento se estima de **18 AÑOS**, resultando **un total de vida útil de 25 AÑOS**. Dichos plazos darán inicio a partir del día siguiente a la recepción de la presente autorización y será prorrogado por única vez a juicio de esta Secretaría, siempre y cuando la empresa **INMOBILIARIA AMANECERES BAHÍA SAN CARLOS, S.A. DE C.V** lo solicite por escrito a esta Oficina de Representación de SEMARNAT en Sonora con treinta días naturales de antelación a la fecha de su vencimiento.

TERCERO.- La empresa **INMOBILIARIA AMANECERES BAHÍA SAN CARLOS, 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 **INMOBILIARIA AMANECERES BAHÍA SAN CARLOS, S.A. DE C.V.**, deberá hacer del conocimiento de esta Oficina de Representación 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



Hermosillo, Sonora a 29 de noviembre del 2023.

eventualidad de que la empresa INMOBILIARIA AMANECERES BAHÍA SAN CARLOS, 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 *"Fraccionamiento Residencial 'Belo Horizonte II', en Parcela 24 A"*, promovido por la empresa INMOBILIARIA AMANECERES BAHÍA SAN CARLOS, 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 INMOBILIARIA AMANECERES BAHÍA SAN CARLOS, S.A. DE C.V. debe:

1. Obtener la autorización de cambio de suelo en materia forestal previo a la ejecución del proyecto *"Fraccionamiento Residencial 'Belo Horizonte II', en Parcela 24 A"*.
2. Cumplir con todas y cada una de las medidas de prevención, protección, control, mitigación y restauración propuestas en el Capítulo VI de la Manifestación de Impacto Ambiental, modalidad Particular del proyecto *"Fraccionamiento Residencial 'Belo Horizonte II', en Parcela 24 A"*, así como de las condicionantes establecidas en la presente resolución. La empresa INMOBILIARIA AMANECERES BAHÍA SAN CARLOS, 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.
3. Llevar a cabo los programas propuestos; así como realizar la Vinculación con los reportes e informes anuales de cumplimiento de los términos y condicionantes establecidos por SEMARNAT para este Proyecto. Por lo anterior la empresa promotora deberá elaborar un reporte anual para presentarlo ante la Oficina de Representación de la PROFEPA en Sonora y el acuse a esta Oficina de Representación de SEMARNAT en Sonora.
4. 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 INMOBILIARIA AMANECERES BAHÍA SAN CARLOS, 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



Hermosillo, Sonora a 29 de noviembre del 2023.

debe desarrollarse y presentarse al concluir las obras del cambio de uso del suelo forestal, ante la Oficina de Representación de la Procuraduría Federal de Protección al Ambiente en el Estado y copia de recibido ante esta Oficina de Representación de SEMARNAT Sonora, debiendo mantenerse en el sitio para cuando la autoridad competente lo requiera.

5. Informar a esta Secretaría, a través de la Oficina de Representación de PROFEPA en Sonora, 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.

6. En materia de ruido, la empresa **INMOBILIARIA AMANECERES BAHÍA SAN CARLOS, 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.

7. Previo al inicio de actividades, las áreas que contempla el proyecto denominado **"Fraccionamiento Residencial 'Belo Horizonte II', en Parcela 24 A"**, 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 **INMOBILIARIA AMANECERES BAHÍA SAN CARLOS, S.A. DE C.V.** realiza en el lugar.

8. Con el fin de evitar impactos ambientales negativos al ecosistema circundante del proyecto, por fallas o accidentes durante la realización de cada una de las etapas que comprenden al proyecto y llevar un control la empresa **INMOBILIARIA AMANECERES BAHÍA SAN CARLOS, S.A. DE C.V.** debe vincular las actividades de operación con el **Manual de Procedimientos en Materia 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 preparación de sitio, construcción, operación y mantenimiento del proyecto en materia ambiental, así como mantenerse en el sitio para cuando la autoridad competente lo requiera.

9. Debe considerar en el desarrollo del proyecto **"Fraccionamiento Residencial 'Belo Horizonte II', en Parcela 24 A"** 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.



Hermosillo, Sonora a 29 de noviembre del 2023.

10. Queda estrictamente prohibido a la empresa INMOBILIARIA AMANECERES BAHÍA SAN CARLOS, 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 **INMOBILIARIA AMANECERES BAHÍA SAN CARLOS, 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.

11. En caso de violación de esta disposición por parte del personal que intervenga en este proyecto, la empresa **INMOBILIARIA AMANECERES BAHÍA SAN CARLOS, 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.

12. La empresa **INMOBILIARIA AMANECERES BAHÍA SAN CARLOS, S.A. DE C.V.**, debe cerciorarse que las actividades del proyecto *"Fraccionamiento Residencial 'Belo Horizonte II', en Parcela 24 A"*, no interfieran con actividades productivas que se desarrollen en la zona o en áreas aledañas.

13. La empresa **INMOBILIARIA AMANECERES BAHÍA SAN CARLOS, 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.



MEDIO AMBIENTE

SECRETARÍA DE MEDIO AMBIENTE Y RECURSOS NATURALES



OFICINA DE REPRESENTACIÓN DE SEMARNAT EN EL ESTADO DE SONORA

BITÁCORA No. 26/MP-0007/05/23
26SO2023UD032

OFICIO: ORSON-IA-0526/2023

Hermosillo, Sonora a 29 de noviembre del 2023.

14. En caso de que se contraten los servicios para el mantenimiento del equipo y maquinaria, la empresa **INMOBILIARIA AMANECERES BAHÍA SAN CARLOS, S.A. 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.

SÉPTIMO.- La empresa **INMOBILIARIA AMANECERES BAHÍA SAN CARLOS, 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 Oficina de Representación de la Procuraduría Federal de Protección al Ambiente en el Estado y a esta Oficina de Representación de SEMARNAT en Sonora 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 **INMOBILIARIA AMANECERES BAHÍA SAN CARLOS, 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 **INMOBILIARIA AMANECERES BAHÍA SAN CARLOS, 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 anterior, se acordará única y exclusivamente, en el caso de que el interesado en desarrollar el proyecto, ratifique en nombre propio ante esta Secretaría, la decisión de sujetarse, apegarse y responsabilizarse de los derechos y obligaciones impuestos a la empresa **INMOBILIARIA AMANECERES BAHÍA SAN CARLOS, 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 **INMOBILIARIA AMANECERES BAHÍA SAN CARLOS, 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.

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



Hermosillo, Sonora a 29 de noviembre del 2023.

DÉCIMO PRIMERO.- La empresa **INMOBILIARIA AMANECERES BAHÍA SAN CARLOS, 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 **INMOBILIARIA AMANECERES BAHÍA SAN CARLOS, 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 **"Fraccionamiento Residencial 'Belo Horizonte II', en Parcela 24 A"**, promovido por la empresa **INMOBILIARIA AMANECERES BAHÍA SAN CARLOS, 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.

DÉCIMO SEGUNDO.- La empresa **INMOBILIARIA AMANECERES BAHÍA SAN CARLOS, 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 **INMOBILIARIA AMANECERES BAHÍA SAN CARLOS, 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.

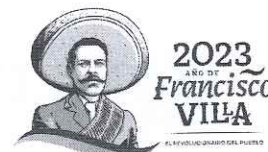
DÉCIMO TERCERO.- La Secretaría de Medio Ambiente y Recursos Naturales, con fundamento en el Artículo 35 fracción X inciso c) del Reglamento Interior de esta Secretaría, podrá modificar, suspender, anular o revocar la Autorización en Materia de Impacto Ambiental, si estuviera en riesgo el Equilibrio Ecológico 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.

DÉCIMO 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



MEDIO AMBIENTE

SECRETARÍA DE MEDIO AMBIENTE Y RECURSOS NATURALES



OFICINA DE REPRESENTACIÓN DE SEMARNAT EN EL ESTADO DE SONORA

BITÁCORA No. 26/MP-0007/05/23
26SO2023UD032

OFICIO: ORSON-IA-0526/2023

Hermosillo, Sonora a 29 de noviembre del 2023.

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 **INMOBILIARIA AMANECERES BAHÍA SAN CARLOS, 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.

DÉCIMO 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
SUBDELEGADO DE GESTIÓN PARA LA PROTECCIÓN
AMBIENTAL Y RECURSOS NATURALES

C. JUAN MANUEL VARGAS LÓPEZ

Con fundamento en lo dispuesto por los artículos 6, fracción XVI; 32, 33, 34 y 35 del Reglamento Interior de la Secretaría de Medio Ambiente y Recursos Naturales, en su suplencia por ausencia definitiva del Titular de la Oficina de Representación de SEMARNAT en el estado de Sonora, previa designación, firma el C. Juan Manuel Vargas



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

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

JMVL / DMVL / KORS / JLVV *2023