

SEMARNAT

SECRETARÍA DE
MEDIO AMBIENTE
Y RECURSOS NATURALES



- I. Unidad Administrativa que clasifica:** Delegación Federal en Sonora.
- II. Identificación del documento:** Se elabora la versión pública de la recepción, evaluación y resolución de la Manifestación de Impacto Ambiental en su modalidad particular Modalidad A, no incluye actividad altamente riesgosa (SEMARNAT-04-002-A)
- III. Partes o secciones clasificadas:** La parte concerniente al Contienen **DATOS PERSONALES** concernientes a una persona identificada o identificable tales como: 1) Domicilio particular como dato de contacto o para recibir notificaciones y que es diferente al lugar en dónde se realiza la actividad. 2) Teléfono y correo electrónico de particulares. 3) Nombre y firma de terceros autorizados para recibir notificaciones. 4) OCR de la Credencial de Elector; la cual se encuentra en la página 1. Consta de 99 versiones públicas.
- IV. Fundamento legal y razones:** La clasificación de la información confidencial se realiza con fundamento en el artículo 116 primer párrafo de la LGTAIP y 113, fracción I de la LFTAIP. Por las razones o circunstancias al tratarse de datos personales concernientes a una persona física identificada e identificable.
- V. Firma del titular:** **LIC. GUSTAVO ADOLFO CLAUSEN IBERRI.**
- VI. Fecha de Clasificación y número de acta de sesión:** Resolución 02/2017, en la sesión celebrada el 27 de enero de 2017.





DELEGACIÓN FEDERAL EN SONORA.
SUBDELEGACIÓN DE GESTIÓN PARA LA
PROTECCIÓN AMBIENTAL Y RECURSOS NATURALES
UNIDAD DE GESTIÓN AMBIENTAL.

RFC:PAM050416D68
Clave:26SO2015UD070
BITACORA: 26/MP-0174/08/15

OFICIO NUM. DS-SG-UGA-IA-0805-15
VIGENCIA 03 AÑOS.



HERMOSILLO, SONORA, A 04 DE NOVIEMBRE DEL 2015
"2015, AÑO, DEL GENERALÍSIMO JOSÉ MARÍA MORELOS Y PAVÓN"

PROMOTORA MAJERUS S. DE R.L.
C. LUIS FELIPE CAMOU LEÓN.
Representante Legal.
Hermenegildo Rangel Lugo No. 167,
Hermosillo, Sonora.
Tel. 01(662) 210-38-34

En referencia a lo dispuesto en la Ley General del Equilibrio Ecológico y la Protección al Ambiente (LGEEPA) en su artículo 28 que establece que la evaluación del impacto ambiental es el procedimiento a través del cual la Secretaría de Medio Ambiente y Recursos Naturales (SEMARNAT) dicta las condiciones a que se sujetará la realización de obras y actividades que pueden causar desequilibrio ecológico o rebasar los límites y condiciones establecidos en las disposiciones aplicables para proteger el ambiente y preservar y restaurar los ecosistemas, a fin de evitar o reducir al mínimo sus efectos negativos sobre el ambiente y que en relación a ello quienes pretendan llevar a cabo alguna de las obras y actividades que dicho lineamiento enlista, requerirán previamente la autorización en materia de impacto ambiental de la SEMARNAT y a consecuencia de analizar y evaluar la Manifestación de Impacto Ambiental, modalidad particular cambio de uso de suelos de áreas forestales, del proyecto "Fraccionamiento Torre de Piedra", mismo que se encuentra sobre la Prolongación Poniente del Bulevar Pueblo Nuevo, al Norponiente de la Ciudad de Hermosillo, Sonora, en una superficie de 15.5990 Has.

RESULTANDO:

- I. Que el 26 de agosto de 2015, se recibió en esta Delegación, la Manifestación de Impacto Ambiental Modalidad Particular de Cambio de Uso de Suelo de Área Forestal para desarrollar el proyecto "Fraccionamiento Torre de Piedra" promovido por la empresa PROMOTORA MAJERUS S. DE R.L., representada legalmente por el C. Luis Felipe Camou León; para su evaluación y Resolución en materia de impacto ambiental.
- II. Que fue publicado el ingreso al procedimiento de impacto ambiental el proyecto "Fraccionamiento Torre de Piedra" en la Gaceta Ecológica año XIII, No. DGIRA/0035/15 publicado el 27 de Agosto del 2015, 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.
- III. Que con fecha 26 de noviembre del 2012 se publicó el Reglamento Interior de la Secretaría de Medio Ambiente y Recursos Naturales, el cual en su artículo 40 fracción IX inciso c), faculta a las Delegaciones en las entidades, para otorgar autorizaciones y las respectivas modificaciones, suspensiones, cancelaciones, revocaciones o extinciones, de conformidad con lo previsto en las disposiciones jurídicas que resulten aplicables, siguiendo los lineamientos internos de carácter



DELEGACIÓN FEDERAL EN SONORA.
SUBDELEGACIÓN DE GESTIÓN PARA LA
PROTECCIÓN AMBIENTAL Y RECURSOS NATURALES
UNIDAD DE GESTIÓN AMBIENTAL.

RFC:PAM050416D68
Clave:26SO2015UD070
BITACORA: 26/MP-0174/08/15

OFICIO NUM. DS-SG-UGA-IA-0805-15
VIGENCIA 03 AÑOS.

HERMOSILLO, SONORA, A 04 DE NOVIEMBRE DEL 2015
"2015, AÑO, DEL GENERALÍSIMO JOSÉ MARÍA MORELOS Y PAVÓN"

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 presenta escritura No. 11,856, Vol. 256 de fecha 16 de abril de 2005, en donde se constituye una sociedad mercantil de capital variable denominada **PROMOTORA MAJERUS S. DE R.L.** ante el Lic. Iván Flores Salazar, notario público No. 53 en la Ciudad de Hermosillo, Sonora. Asimismo, se designa al C. Luis Felipe Camou León, con las facultades suficientes para realizar el presente trámite.

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

III. Que presenta licencia de uso de suelo oficio No. CIDUE/MENM/04267/2013 de fecha 27 de Mayo del 2013, por parte de la Coordinación General de Infraestructura, Desarrollo Urbano y Ecología del H. Ayuntamiento de Hermosillo, Sonora, para un predio con superficie de 155,990.64 m², que se encuentra en una zona de reserva habitacional (RHC), condicionada para respetar las franjas con uso de suelo mixto con un ancho de 30.0 m del Corredor Mixto tipo "A" Bulevar Pueblo Nuevo y su derecho de vía con un ancho de 32.00 mt y una restricción a la construcción de 7 m, siendo factible el uso de suelo para la construcción de dicho proyecto.

IV. Que de acuerdo a lo manifestado en el estudio de Impacto Ambiental, modalidad particular del proyecto "**Fraccionamiento Torre de Piedra**" la actividad no se contrapone con los usos del suelo especificados para la zona, así como, no se encuentra en alguna Área Natural Protegida de carácter Federal o Estatal decretada.

V. Que se manifiesta que el proyecto "**Fraccionamiento Torre de Piedra**" pretende el desarrollo en una superficie de 15.5990 has, para el desarrollo de vivienda del tipo de interés social, con lotes que van de los 100 a 230 m². La distribución del uso de suelo en el proyecto será un 56% habitacional, 1 % comercial, 3% de áreas verdes, 40 % de vialidades, para lo cual se desarrollarán 835 lotes habitacionales, 2 comerciales y 4 para Áreas Verdes. La construcción del fraccionamiento, se brindara una nueva opción en el mercado a los ciudadanos de la ciudad de Hermosillo, Sonora, para adquirir una vivienda, construida con los estándares más altos en lo que respecta a la calidad, los cuales serán complementados con el equipamiento urbano y la infraestructura.

VI. Que se manifiesta que en el área de proyecto "**Fraccionamiento Torre de Piedra**" se observa que en 2.50 Has no se cuentan con condiciones de terreno forestal, al haber sido desmontada tiempo atrás para ubicar un área para jugar y estacionar vehículos; encontrando que en las restantes **13.099 Has**, se cuenta con características forestales. Como una primera etapa, se



**DELEGACIÓN FEDERAL EN SONORA.
SUBDELEGACIÓN DE GESTIÓN PARA LA
PROTECCIÓN AMBIENTAL Y RECURSOS NATURALES
UNIDAD DE GESTIÓN AMBIENTAL.**

RFC:PAM050416D68
Clave:26SO2015UD070
BITACORA: 26/MP-0174/08/15

OFICIO NUM. DS-SG-UGA-IA-0805-15
VIGENCIA 03 AÑOS.

HERMOSILLO, SONORA, A 04 DE NOVIEMBRE DEL 2015
"2015, AÑO, DEL GENERALÍSIMO JOSÉ MARÍA MORELOS Y PAVÓN"

sujetaran al procedimiento de cambio de uso de suelo 4.6398 has, cuyo estudio se someterá a la par del presente estudio.

VII. Que el proyecto **"Fraccionamiento Torre de Piedra"**, consiste en la urbanización, de un polígono de superficie total de 155,990.907 m², para el desarrollo de las siguiente usos de suelo de 83,415.542 m² Habitacional, 1,382.696 m² Comercial, 4,759.488 m² Reserva Mixta; 3,190.505 Áreas Verdes, 401.255 m² Área Jardinada y vialidades 62,841.421 m², ubicado sobre la Prolongación Poniente del Bulevar Pueblo Nuevo, al Norponiente de la Ciudad de Hermosillo, Sonora, dotándolas de los servicios de Agua Potable, Alcantarillado, Pavimentación y Electrificación.

VIII. Que de acuerdo al diagnóstico ambiental a amenera de resumir el panorama ambiental del proyecto **"Fraccionamiento Torre de Piedra"** de la zona, se presenta la siguiente síntesis de los principales componentes ambientales siendo los siguientes:

Sistema Ambiental	Provincia Sierra Madre Occidental, subprovincia sierras y valles del norte.
Subsistema Ambiental	Llanura de inundación por procesos fluviales.
Cuenca	Río Bacoachi
Subcuencas	La Manga
Tipo de clima	BW(h')hw(x') el cual corresponde a un clima muy seco con lluvias en verano donde la temperatura media anual es mayor a 22°C.
Isoyeta de Precipitación Mayo - octubre	90 mm
Isoyeta de Precipitación Noviembre - Abril	40 mm
Unidades de Escurrimiento	Consolidado
Inundación	Bajo
Agua subterránea	Costa de Hermosillo: presenta problemas en la calidad, dado el problema de intrusión salina.
Acuífero principal	El acuífero principal en la zona es el De la Costa de Hermosillo. El acuífero se encuentra dentro del municipio de Hermosillo, extendiéndose desde la capital del estado hacia Bahía Kino.
Condición de explotación	Sobreexplotado.

Grado de interacción del proyecto con las aguas subterráneas	Sin interacción física con los acuíferos.
Flora	La flora es característica de la zona de mezquites. Este tipo de vegetación se caracteriza por la dominancia de diferentes especies de mezquites como <i>Prosopis glandulosa</i> Torr., <i>P. glandulosa</i> var. <i>torreyana</i> (L.D. Benson) M.C. Johnst. y <i>P. velutina</i> Wooton), acompañadas por otros arbustos espinosos e inermes que también se encuentran en los matorrales adyacentes.
Fauna	Durante los recorridos realizados por el sitio, se pudo observar la presencia de liebres, huicos, porohuis, cachoras, palomas huilota, palomas pitahayeras.
Medio socioeconómico	La población beneficiada directamente con el proyecto son los posibles compradores de viviendas (1,608 familias si consideramos que este es el número de viviendas a construir en todo el proyecto), que les permitirá contar con un patrimonio familiar.
Tenencia de la Tierra	La empresa cuenta con escrituras a su nombre el predio que se incluye en el proyecto.
Aspectos culturales	No se considera histórica la zona del proyecto.
Étnicos y religiosos	En el área del proyecto no existen grupos étnicos y religiosos.

IX. Que para poder tomar la decisión de llevar a cabo este tipo de proyecto la empresa **PROMOTORA MAJERUS S. DE R.L.** consideraron los siguientes elementos:

- Disponibilidad para adquisición del terreno.
- Accesibilidad de los servicios con que se dotará al desarrollo habitacional.
- Congruencia de la actividad que se pretende desarrollar, en relación a los lineamientos y usos de suelo establecidos en el Programa de Desarrollo Urbano del Centro de Población de Hermosillo, Sonora.
- Estar localizado en una zona con amplio desarrollo a futuro, al ser el área hacia donde se está dirigiendo el desarrollo habitacional de la ciudad.

X. Que se manifiesta que de acuerdo a los recorridos en campo se tienen las siguientes especies presentes:

Familia	Nombre Científico	Nombre Común	NOM-059-SEMARNAT-2010
Achatocarpaceae	<i>Phaulothamnus spinescens</i>	Mal de ojo	
Apocynaceae	<i>Matelea cordifolia</i>	Talayote	

DELEGACIÓN FEDERAL EN SONORA.
 SUBDELEGACIÓN DE GESTIÓN PARA LA
 PROTECCIÓN AMBIENTAL Y RECURSOS NATURALES
 UNIDAD DE GESTIÓN AMBIENTAL.

RFC:PAM050416D68
 Clave:26SO2015UD070
 BITACORA: 26/MP-0174/08/15



OFICIO NUM. DS-SG-UGA-IA-0805-15
 VIGENCIA 03 AÑOS.

HERMOSILLO, SONORA, A 04 DE NOVIEMBRE DEL 2015
 "2015, AÑO, DEL GENERALÍSIMO JOSÉ MARÍA MORELOS Y PAVÓN"

Asteraceae	<i>Encelia farinosa</i>	Rama blanca	
Cactaceae	<i>Carnegiea gigantea</i>	Sahuaro	
Cactaceae	<i>Cylindropuntia fulgida</i>	Choya	
Cactaceae	<i>Cylindropuntia leptocaulis</i>	Tasajillo	
Cactaceae	<i>Lophocereus sp.</i>	Cina barbona	
Cactaceae	<i>Stenocereus thurberi</i>	Pitahaya	
Burseraceae	<i>Bursera microphylla</i>	Torote blanco	
Euphorbiaceae	<i>Chamaesyce polycarpa</i>	Golondrina	
Euphorbiaceae	<i>Chamaesyce setiloba</i>	Golondrina	
Euphorbiaceae	<i>Jatropha cardiophylla</i>	Sangrengado	
Fabaceae	<i>Acacia constricta</i>	Huizache	
Fabaceae	<i>Calliandra eriophylla</i>	Mezquitillo, cosahui	
Fabaceae	<i>Mimosa laxiflora</i>	Uña de gato	
Fabaceae	<i>Olneya tesota</i>	Palo fierro	Pr, No endémica.
Fabaceae	<i>Parkinsonia florida</i>	Palo verde azul	
Fabaceae	<i>Prosopis juliflora</i>	Mezquite	
Fabaceae	<i>Senna covesii</i>	Hojasen	
Krameriaceae	<i>Krameria erecta</i>	Cosahui del norte	
Lamiaceae	<i>Hyptis emoryi</i>	Salvia del desierto	
Malpighiaceae	<i>Callaeum macropterum</i>	Gallinita	
Malvaceae	<i>Abutilon abutiloides</i>	Pintapan	
Poaceae	<i>Aristida adscensionis</i>	Zacate tres barbas	
Poaceae	<i>Aristida ternipes</i>	Zacate araña	
Poaceae	<i>Bouteloua aristidoides</i>	Aceitilla	
Poaceae	<i>Pennisetum ciliare</i>	Zacate buffel	
Rhamnaceae	<i>Karwinskia humboldtiana</i>	Tullidora	
Rubiaceae	<i>Randia thurberi</i>	Papache	
Santalaceae	<i>Phoradendron californicum</i>	Toji	
Solanaceae	<i>Lycium andersonii</i>	Salicieso	
Zygophyllaceae	<i>Larrea tridentata</i>	Gobernadora	
Zygophyllaceae	<i>Guaiacum coulteri</i>	Guayacán	Pr, Amenazada (A)

XI. Que ese llevó a cabo la evaluación en gabinete del estudio de Impacto ambiental en su Modalidad Particular, por personal adscrito a esta Secretaría, verificándose la información presentada en el Manifiesto de Impacto Ambiental (MIA), respecto de la vegetación a desmontar, manifestándose las especies de árboles tales como de **Palo Verde** (*Cercidium microphyllum*), **Mezquite** (*Prosopis glandulosa*), **Guayacán** (*Guaiacum coulteri*), **Palo Fierro** (*Olneya tesota*), **Sinita barbona** (*Lophocereus schotti*), **Pitahaya** (*Stenocereus thurberi*), por lo que dicho predio se ubica en el supuesto previsto en el Artículo 7 fracciones XL y XLV de la Ley General de Desarrollo Forestal Sustentable, por lo que debe presentar el Cambio de Uso de Suelo de Terreno Forestal y que no se han iniciado obras del proyecto propuesto.

XII. Que se manifiesta que debido a que se removerá vegetación forestal la empresa **PROMOTORA MAJERUS S. DE R.L.**, ha considerado medidas de mitigación de los efectos



DELEGACIÓN FEDERAL EN SONORA.
SUBDELEGACIÓN DE GESTIÓN PARA LA
PROTECCIÓN AMBIENTAL Y RECURSOS NATURALES
UNIDAD DE GESTIÓN AMBIENTAL.

RFC:PAM050416D68
Clave:26SO2015UD070
BITACORA: 26/MP-0174/08/15

OFICIO NUM. DS-SG-UGA-IA-0805-15
VIGENCIA 03 AÑOS.

HERMOSILLO, SONORA, A 04 DE NOVIEMBRE DEL 2015
"2015, AÑO, DEL GENERALÍSIMO JOSÉ MARÍA MORELOS Y PAVÓN"

adversos al ambiente. En este proyecto se realizarán las acciones apropiadas para proteger a las especies de flora en alguna categoría de protección o de difícil regeneración. Se rescatarán los ejemplares susceptibles de ser transplantados de las especies, **Guayacán** (*Guaiacum coulteri*), **Pitahaya** (*Stenocereus thurberi*), **Sinita barbona** (*Lophocereus schottii*), la zona se encuentra en franco desarrollo cuenta con acceso a todos los servicios, como son: agua potable, alcantarillado, teléfono, energía eléctrica.

XIII. Que no hubo solicitud por parte de las comunidades para llevar a cabo una consulta pública de conformidad con lo establecido en el párrafo tercero del artículo 34 de la Ley General del Equilibrio Ecológico y la Protección al Ambiente.

XIV. Que de acuerdo a lo manifestado por la empresa **PROMOTORA MAJERUS S. DE R.L.**, en el estudio de impacto ambiental del proyecto "**Fraccionamiento Torre de Piedra**" se reporta la existencia de especies con estatus de protección, tales como **Palo Fierro** (*Olneya tesota*), **Sinita barbona** (*Lophocereus schottii*), **Guayacán** (*Guaiacum coulteri*) de acuerdo al listado de la norma Oficial Mexicana **NOM-059-SEMARNAT-2010**, que establece la protección ambiental-especies nativas de México de flora y fauna silvestres-categorías de riesgo y especificaciones para su inclusión, o cambio-lista de especies en riesgo publicada en el Diario Oficial de la Federación el 30 de diciembre del 2010. Sin embargo existe la presencia de las especies de cactáceas tales como: **Pitahaya** (*Stenocereus thurberi*), **Sahuaro** (*Carnegiea gigantea*), **Choya** (*Cylindropuntia fulgida*) deberá realizarse acciones para su rescate y conservación.

XV. Que los impactos al ambiente que ocasionará el proyecto "**Fraccionamiento Torre de Piedra**" radican básicamente en pérdida de cobertura vegetal y por ende de los servicios ambientales que prestan al ambiente entre los que destacan los servicios como hábitat de diversas especies de los grupos de aves, pequeños mamíferos, reptiles, insectos, invertebrados y microorganismos que se sustentan en el suelo y plantas que serán afectados por las obras del proyecto al eliminarse ese componente del ecosistema. En el manifiesto de Impacto Ambiental se plantean algunas propuestas de mitigación de los impactos que se van a generar en la realización del proyecto, así como un Programa de Vigilancia Ambiental donde se prevé llevar un control y seguimiento de las medidas de prevención, control y mitigación de los impactos al ambiente, además de que la empresa **PROMOTORA MAJERUS S. DE R.L.**, debe presentar a esta Secretaría, el estudio técnico justificativo de cambio de uso de suelo de terrenos forestales de acuerdo a lo que establece la Ley General de Desarrollo Forestal Sustentable, a través del cual se establecerán las acciones compensatorias por el impacto del cambio de uso del suelo forestal en el sitio.

XVI. Que como resultado del análisis y la evaluación de la documentación del proyecto "**Fraccionamiento Torre de Piedra**" se concluye que es factible su autorización, en los términos manifestados en el estudio de impacto ambiental modalidad particular siempre y cuando se sujete al cumplimiento de las medidas de mitigación propuestas en la manifestación de impacto



DELEGACIÓN FEDERAL EN SONORA.
SUBDELEGACIÓN DE GESTIÓN PARA LA
PROTECCIÓN AMBIENTAL Y RECURSOS NATURALES
UNIDAD DE GESTIÓN AMBIENTAL.

RFC:PAM050416D68
Clave:26SO2015UD070
BITACORA: 26/MP-0174/08/15

OFICIO NUM. DS-SG-UGA-IA-0805-15
VIGENCIA 03 AÑOS.

HERMOSILLO, SONORA, A 04 DE NOVIEMBRE DEL 2015
"2015, AÑO, DEL GENERALÍSIMO JOSÉ MARÍA MORELOS Y PAVÓN"

ambiental presentada, en la presente autorización, así como en la resolución que se emita en materia forestal, por parte de esta misma Secretaría.

Con base en lo expuesto y con fundamento en los artículos 8°, párrafo segundo, de la Constitución Política de los Estados Unidos Mexicanos; 32 Bis, fracción XI de la Ley Orgánica de la Administración Pública Federal 16, fracción X de la Ley Federal de Procedimiento Administrativo; 5, fracción X, 28 fracción VII, 30 y 35 fracción II de la Ley General del Equilibrio Ecológico y la Protección al Ambiente; 5° inciso O, fracción I), 44, 45 fracción I, 48, 49 Reglamento en Materia de Evaluación del Impacto Ambiental publicado en el Diario Oficial de la Federación el 30 de Mayo del 2000; 37, 38 y 40 fracción X inciso c) del Reglamento Interior de la Secretaría de Medio Ambiente y Recursos Naturales, de la publicada en el Diario Oficial de la Federación el 26 de noviembre del 2012; esta Delegación Federal resuelve que el proyecto de referencia **ES PROCEDENTE** por lo que ha resuelto **AUTORIZAR EL CAMBIO DE USO DEL SUELO DE AREA FORESTAL EN MATERIA DE EVALUACIÓN DEL IMPACTO AMBIENTAL**, quedando sujeto a los siguientes

TÉRMINOS:

PRIMERO.- Se autoriza en materia de Impacto Ambiental el Cambio de Uso del Suelo de Áreas Forestales, a la empresa **PROMOTORA MAJERUS S. DE R.L.**, para desarrollar el proyecto "**Fraccionamiento Torre de Piedra**", mismo que se encuentra sobre la Prolongación Poniente del Bulevar Pueblo Nuevo, al Norponiente de la Ciudad de Hermosillo, Sonora, en una superficie de **15.5990 Has.**.. Misma que comprende la siguiente superficie:

De acuerdo a lo manifestado en el estudio de impacto ambiental, las coordenadas del cuadro de construcción del proyecto "**Fraccionamiento Torre de Piedra**" son los siguientes:

Cuadro de Usos de Suelo Torre de Piedra		Área Vendible %	Del
Habitacional	83,415.542	53.475	A. TOT
Comercial	1,382.696	0.886	A. TOT
Reserva Mixta	4,759.488	3.051	A. TOT
TOTAL AREA VENDIBLE	89,557.726		A. TOT
AREA VERDES	3,190.505	3.563%	A. VEND
AREA JARDINADA	401.255	0.448%	A. VEND
VIALIDADES	62,841.421	40.285%	A. VEND
EQUIPAMIENTO URBANO			
SUPERFICIE A DESARROLLAR	155,990.907		
NUMERO DE LOTES			



DELEGACIÓN FEDERAL EN SONORA.
 SUBDELEGACIÓN DE GESTIÓN PARA LA
 PROTECCIÓN AMBIENTAL Y RECURSOS NATURALES
 UNIDAD DE GESTIÓN AMBIENTAL.

RFC:PAM050416D68
 Clave:26SO2015UD070
 BITACORA: 26/MP-0174/08/15

OFICIO NUM. DS-SG-UGA-IA-0805-15
 VIGENCIA 03 AÑOS.

HERMOSILLO, SONORA, A 04 DE NOVIEMBRE DEL 2015
 "2015, AÑO, DEL GENERALÍSIMO JOSÉ MARÍA MORELOS Y PAVÓN"

Habitacionales	779		
Reserva Mixta	1		
Comercial	2		
Área Verde	4		
Equipamiento Urbano			
Total de Lotes	786		
Densidad de vivienda	VIV / HA	49.939	

Usos de suelo (Área Sujeta a Cambio de Uso de Suelo)	Superficie M2	Área Vendible
Habitacional	66,446.644	50.73
Comercial	694.874	0.53
Reserva Mixta	4,759.488	3.68
Total área vendible	71,901.006	54.89
Área verdes	3,190.505	1.71
Área Jardinada	401.255	0.31
Vialidades	62,841.421	43.09
Equipamiento urbano	59,089.901	45.11
SUPERFICIE DESARROLLAR CAMBIO DE USO DE SUELO	155,990.907	

Que el proyecto "Fraccionamiento Torre de Piedra" se encuentra en las siguientes coordenadas geográficas:

Área del polígono del proyecto: 13.099 Has			Área de segregar 2-50-00.0 Has		
Vértice	X	Y	Vértice	X	Y
1	496268	3225162	1	496663	3225276
2	496267	3225178	2	496628	3225252
3	496941	3225451	3	496623	3225196
4	496945	3225200	4	496629	3225153
5	496384	3224973	5	496677	3225132
6	496370	3225001	6	496743	3225141
7	496355	3225029	7	496809	3225167
8	496340	3225057	8	496823	3225201
9	496306	3225111	9	496815	3225249
10	496306	3225111	10	496766	3225294
11	496287	3225137	11	496709	3225281



**DELEGACIÓN FEDERAL EN SONORA.
SUBDELEGACIÓN DE GESTIÓN PARA LA
PROTECCIÓN AMBIENTAL Y RECURSOS NATURALES
UNIDAD DE GESTIÓN AMBIENTAL.**

RFC:PAM050416D68
Clave:26SO2015UD070
BITACORA: 26/MP-0174/08/15

OFICIO NUM. DS-SG-UGA-IA-0805-15
VIGENCIA 03 AÑOS.

HERMOSILLO, SONORA, A 04 DE NOVIEMBRE DEL 2015
"2015, AÑO, DEL GENERALÍSIMO JOSÉ MARÍA MORELOS Y PAVÓN"

Que de acuerdo a las actividades de Preparación del sitio que se llevaran a cabo son las siguientes:

- Rescate.
- Ahuyentamiento.
- Remoción de vegetación.
- Despalme y limpieza.

Colindancias:

Al Norte: Con terreno utilizado como área de Juego y terreno con condiciones naturales.
Al Sur: Con Camino de terracería y Terrenos con condiciones naturales.
Al Este: Con Fraccionamiento Fuente de Piedra.
Al Oeste: Con Cerro Colorado.

De acuerdo a lo manifestado en el estudio de Impacto Ambiental, se planea desarrollar el proyecto en varias etapas, comprendiendo la urbanización y la edificación de viviendas.

SEGUNDO.- La presente autorización tendrá una **vigencia de 3 años** para la ejecución de obras correspondientes del cambio de uso del suelo de áreas forestales del proyecto "**Fraccionamiento Torre de Piedra**", promovido por la empresa **PROMOTORA MAJERUS S. DE R.L.**, dichos plazos estarán vigentes al día siguiente a la notificación de la presente resolución y podrán ser revalidados o prorrogados a juicio de esta Secretaría, siempre y cuando la empresa **PROMOTORA MAJERUS S. DE R.L.**, solicite por escrito a esta Delegación Federal de la **SEMARNAT**, con 30 días naturales de antelación a la fecha de su vencimiento.

Así mismo, dicha solicitud debe acompañarse con el oficio emitido por la Delegación Federal de la Procuraduría Federal de Protección al Ambiente (PROFEPA) en el Estado de Sonora, en donde se valide que la empresa **PROMOTORA MAJERUS S. DE R.L.**, ha dado cumplimiento a los Términos y Condicionantes establecidas en la presente autorización.

TERCERO.- La empresa **PROMOTORA MAJERUS S. DE R.L.**, debe de presentar a esta Delegación, **15 días antes de dar inicio a las actividades del desmonte de vegetación forestal, un programa de rescate** en el que se incluya nombre de la especie, número, sitio de traslocación, técnicas para eficientar la supervivencia y de seguimiento de las especies listadas en la **NOM-059-SEMARNAT-2010** que al momento de ejecución del proyecto fueran identificadas y de cactáceas que hubieren en el sitio, así como de las acciones a efectuar para promover el escape de la fauna hacia los sitios aledaños, en su caso del rescate de aquellas especies que por sus características no les permita el escape. Del resultado del programa se debe presentar el



**DELEGACIÓN FEDERAL EN SONORA.
SUBDELEGACIÓN DE GESTIÓN PARA LA
PROTECCIÓN AMBIENTAL Y RECURSOS NATURALES
UNIDAD DE GESTIÓN AMBIENTAL.**

RFC:PAM050416D68
Clave:26SO2015UD070
BITACORA: 26/MP-0174/08/15

OFICIO NUM. DS-SG-UGA-IA-0805-15
VIGENCIA 03 AÑOS.

HERMOSILLO, SONORA, A 04 DE NOVIEMBRE DEL 2015
"2015, AÑO, DEL GENERALÍSIMO JOSÉ MARÍA MORELOS Y PAVÓN"

reporte 30 días después de concluida la etapa de preparación del sitio, siendo esta la que implica las actividades de cambio de uso del suelo de áreas forestales de competencia federal.

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

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

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

SEPTIMO.- La empresa **PROMOTORA MAJERUS S. DE R.L.**, debe dar disposición adecuada a los residuos no peligrosos generados en cualquier etapa del proyecto, así mismo los residuos que por sus propiedades físicas, químicas o biológicas tengan características de peligrosidad, de acuerdo con lo establecido en la Norma Oficial Mexicana **NOM-052-SEMARNAT-2005** tales como aceites, combustibles, filtros, estopas, etc., deben ser manejados según lo previsto por el reglamento de la Ley General para la Prevención y Gestión Integral de Residuos y demás ordenamientos, y ser enviados posteriormente para su reciclaje, incineración y/o confinamiento a lugares avalados por esta Secretaría, previa notificación, en los formatos correspondientes.

OCTAVO.- 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 **PROMOTORA MAJERUS S. DE R.L.**, 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 el desmonte en materia ambiental. El Programa debe desarrollarse y presentarse al concluir las

**DELEGACIÓN FEDERAL EN SONORA.
SUBDELEGACIÓN DE GESTIÓN PARA LA
PROTECCIÓN AMBIENTAL Y RECURSOS NATURALES
UNIDAD DE GESTIÓN AMBIENTAL.**

RFC:PAM050416D68
Clave:26SO2015UD070
BITACORA: 26/MP-0174/08/15

OFICIO NUM. DS-SG-UGA-IA-0805-15
VIGENCIA 03 AÑOS.

HERMOSILLO, SONORA, A 04 DE NOVIEMBRE DEL 2015
"2015, AÑO, DEL GENERALÍSIMO JOSÉ MARÍA MORELOS Y PAVÓN"

obras del cambio de uso del suelo forestal, ante la Delegación de la Procuraduría Federal de Protección al Ambiente en el Estado y copia de recibido ante esta Delegación, debiendo mantenerse en el sitio para cuando la autoridad competente lo requiera.

NOVENO.- La empresa **PROMOTORA MAJERUS S. DE R.L.**, debe dar aviso a esta Secretaría del inicio y la conclusión del proyecto, conforme 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, para lo cual comunicará por escrito a la Delegación de la Procuraduría Federal de Protección al Ambiente en el Estado y a esta Delegación de 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.

DECIMO.- La autorización otorgada a la empresa **PROMOTORA MAJERUS S. DE R.L.**, es personal. En caso de transferir los derechos y obligaciones en materia de impacto ambiental contenidas en este documento, de conformidad a lo establecido en el artículo 49 del Reglamento de la Ley General del Equilibrio Ecológico y la Protección al Ambiente en Materia de Evaluación del Impacto Ambiental, la empresa debe dar aviso por escrito a esta autoridad, así como cumplir con los requisitos del trámite de homoclave SEMARNAT-04-009 inscrito por esta Secretaría en la Comisión Federal de Mejora Regulatoria. Queda estrictamente prohibido desarrollar las actividades de preparación distintas a las señaladas en la presente autorización.

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 **PROMOTORA MAJERUS S. DE R.L.**, para la realización del proyecto en Materia de Impacto Ambiental.

DECIMO PRIMERO.- Esta resolución se emite sin perjuicio de que la empresa **PROMOTORA MAJERUS S. DE R.L.**, tramite y, en su caso, obtenga las autorizaciones, concesiones, licencias, permisos y análogos que sean requisito para la realización de las actividades motivo del presente, cuando así lo consideren las leyes y los reglamentos que corresponde aplicar a esta Delegación Federal y a otras autoridades Federales, Estatales ó Municipales.

Para las etapas de construcción de obras y operación del proyecto "**Fraccionamiento Torre de Piedra**", la empresa **PROMOTORA MAJERUS S. DE R.L.**, debe gestionar las autorizaciones correspondientes ante la autoridad Estatal y/o Municipal competente.

La empresa **PROMOTORA MAJERUS S. DE R.L.** debe dar inicio a las actividades de remoción de vegetación forestal hasta contar con la autorización de Cambio de Uso de Suelo de Terreno Forestal que establece el Reglamento de la Ley General de Desarrollo Forestal Sustentable emitido por esta Secretaría.



DELEGACIÓN FEDERAL EN SONORA.
SUBDELEGACIÓN DE GESTIÓN PARA LA
PROTECCIÓN AMBIENTAL Y RECURSOS NATURALES
UNIDAD DE GESTIÓN AMBIENTAL.

RFC:PAM050416D68
Clave:26SO2015UD070
BITACORA: 26/MP-0174/08/15

OFICIO NUM. DS-SG-UGA-IA-0805-15
VIGENCIA 03 AÑOS.

HERMOSILLO, SONORA, A 04 DE NOVIEMBRE DEL 2015
"2015, AÑO, DEL GENERALÍSIMO JOSÉ MARÍA MORELOS Y PAVÓN"

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

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

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

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

DECIMO CUARTO.- La empresa **PROMOTORA MAJERUS S. DE R.L.**, debe mantener en el sitio del proyecto una copia del expediente de la Manifestación de Impacto Ambiental, de los planos del proyecto, así como de la presente resolución, para efectos de mostrarlas a la autoridad competente que así lo requiera. Así mismo, para futuras obras, dentro del mismo predio ó en terrenos aledaños al mismo, debe hacer referencia a esta resolución, con el objeto de que se consideren los impactos sinérgicos que se pudieran presentar.

DECIMO QUINTO.- La Secretaría de Medio Ambiente y Recursos Naturales, con fundamento en el Artículo 40 fracción IX inciso C) del Reglamento Interior de esta Secretaría, podrá modificar, suspender, anular ó revocar la Autorización en Materia de Impacto Ambiental, si estuviera en riesgo el Equilibrio Ecológico o se produjeran afectaciones nocivas imprevistas en el ambiente. La presente resolución ha sido otorgada por esta Unidad Administrativa con base en la dictaminación de la información proporcionada por el solicitante cuyo contenido se presume cierto atendiendo al principio de buena fe, salvo que la autoridad verificadora determine lo contrario.

DECIMO SEXTO.- La Secretaría de Medio Ambiente y Recursos Naturales, a través de la Procuraduría Federal de Protección al Ambiente, vigilará el cumplimiento de los términos y condicionantes establecidos en el presente instrumento, así como los ordenamientos aplicables en materia de Impacto Ambiental para ello ejercerán, entre otras, las facultades que le confieren los artículos 55, 59 y 61 del Reglamento de la Ley General del Equilibrio Ecológico y la Protección al Ambiente en Materia de Evaluación del Impacto Ambiental.

**DELEGACIÓN FEDERAL EN SONORA.
SUBDELEGACIÓN DE GESTIÓN PARA LA
PROTECCIÓN AMBIENTAL Y RECURSOS NATURALES
UNIDAD DE GESTIÓN AMBIENTAL.**

RFC:PAM050416D68
Clave:26SO2015UD070
BITACORA: 26/MP-0174/08/15



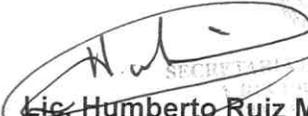
OFICIO NUM. DS-SG-UGA-IA-0805-15
VIGENCIA 03 AÑOS.

HERMOSILLO, SONORA, A 04 DE NOVIEMBRE DEL 2015
"2015, Año, DEL GENERALÍSIMO JOSÉ MARÍA MORELOS Y PAVÓN"

El incumplimiento a los Términos fijados en esta Resolución, la Ley General del Equilibrio Ecológico y la Protección al Ambiente, sus Reglamentos, las Normas Oficiales Mexicanas y otros instrumentos jurídicos vigentes que sean aplicables a la ejecución de este tipo de proyecto, así como la presentación de quejas hacia la misma en forma justificada y reiterada o la ocurrencia de eventos que pongan en peligro la vida humana o que ocasionen daños al medio ambiente y a los bienes particulares o nacionales, podrán ser causas suficientes para que la Secretaría de Medio Ambiente y Recursos Naturales imponga a la empresa **PROMOTORA MAJERUS S. DE R.L.**, las sanciones que correspondan de conformidad al Título Sexto, Capítulo IV de la Ley General del Equilibrio Ecológico y la Protección al Ambiente.

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

ATENTAMENTE



Lic. Humberto Ruiz Molina

Con fundamento en lo dispuesto en el artículo 84 del Reglamento Interior de la Secretaría de Medio Ambiente y Recursos Naturales, en suplencia por ausencia del Delegado Federal en el Estado de Sonora, previa designación, firma el Subdelegado de Planeación y Fomento Sectorial en el Estado de Sonora".

C.c.p. ING. RAFAEL PACCHIANO ALAMÁN, Secretario del Ramo.
C.c.p. M.C. ALFONSO FLORES RAMÍREZ- Director General de Impacto y Riesgo Ambiental, SEMARNAT, México, D.F.
C.c.p. LIC. LIC. JORGE CARLOS FLORES MONGE.- Delegado de PROFEPA en Sonora. Blvd. Colosio y Circuito Interior Poniente Edif. B.
C.c.p. Expediente Técnico.

HRM/RMC/DMV/GDGS/EEFB/LLV *2015.

C: IGGONZALEZ \ Documentos \ AUTORIZACIONES \ RESUELTOS \ Resueltos 2015 \ PROMOTORA MAJERUS S. DE R.L. /Proyecto "Fraccionamiento Torre de Piedra".doc

