



Hermosillo, Sonora, a 19 de marzo del 2019.

## ASOCIACIÓN DE CONDÓMINOS ISLAS DEL MAR, A.C.

C. Juan Carlos Astrain Toledo  
C. Manuel Nicolás Moreno Torres  
Representantes Legales

En referencia a lo dispuesto en la Ley General del Equilibrio Ecológico y la Protección al Ambiente (LGEEPA) en su Artículo 28 establece que la evaluación del impacto ambiental es el procedimiento a través del cual la Secretaría de Medio Ambiente y Recursos Naturales (SEMARNAT) **dictamina las condiciones a que se sujetará la realización de obras y actividades que pueden causar desequilibrio ecológico o rebasar los límites y condiciones establecidos en las disposiciones aplicables** para proteger el ambiente y preservar y restaurar los ecosistemas, a fin de evitar o reducir al mínimo sus efectos negativos sobre el ambiente y que en relación a ello quienes pretendan llevar a cabo alguna de las obras y actividades que dicho lineamiento enlista, requerirán previamente la autorización en materia de impacto ambiental de la SEMARNAT y a consecuencia de analizar y evaluar la Manifestación de Impacto Ambiental, modalidad particular del proyecto solicita a esta Secretaría la autorización para concluir las actividades de Preparación del sitio, Construcción, Operación y Mantenimiento del proyecto denominado **"Condominio Islas del Mar"**, el cual pretende conclusión de las actividades de preparación del sitio y construcción de **171.60** hectáreas de infraestructura faltante de un desarrollo turístico inmobiliario, teniendo un polígono total de **296.07** hectáreas, de los cuales **19.66 ha.**, requerirán de Cambio de Uso de Suelo de Terreno Forestal, así como la operación y mantenimiento del mismo. El presente proyecto ya ha obtenido autorización en Materia De Impacto Ambiental en los años 1996, 2002 y 2014, se ubica en un área concesionada de la Zona Marítimo Terrestre, en el municipio de Puerto Peñasco, Sonora, en la localidad de la Choya, promovido por la empresa: **ASOCIACIÓN DE CONDÓMINOS ISLAS DEL MAR, A.C.**

### RESULTANDO:

- I. Que el 19 de Diciembre del 2018, se recibió en esta Delegación, la manifestación de impacto ambiental modalidad particular, no incluye riesgo, para desarrollar el proyecto **"Condominio Islas del Mar"** promovido por la empresa **ASOCIACIÓN DE CONDÓMINOS ISLAS DEL MAR, A.C.**
- II. Que fue publicado el ingreso al procedimiento de evaluación del proyecto **"Condominio Islas del Mar"** en la Gaceta Ecológica año XVI, No. DGIRA/068/18 publicado el 19 de diciembre del 2018, 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 21 de diciembre del 2018 en **EL IMPARCIAL**, de Hermosillo, Sonora, un extracto de la manifestación de impacto ambiental del proyecto citado.

ASOCIACIÓN DE CONDÓMINOS ISLAS DEL MAR, A.C.  
"Condominio Islas del Mar"



**Hermosillo, Sonora, a 19 de marzo del 2019.**

III. Que con fecha 26 de noviembre del 2012 se publicó la modificación del Reglamento Interior de la Secretaría de Medio Ambiente y Recursos Naturales, el cual en su artículo 40 fracción IX inciso c), faculta a las Delegaciones en las entidades, para otorgar autorizaciones y las respectivas modificaciones, suspensiones, cancelaciones, revocaciones o extinciones, de conformidad con lo previsto en las disposiciones jurídicas que resulten aplicables, siguiendo los lineamientos internos de carácter técnico y administrativo, sistemas y procedimientos establecidos por las unidades administrativas centrales de la Secretaría, en materia de Manifestaciones de Impacto Ambiental.

**CONSIDERANDO:**

I. Que cuenta con la escritura No. 7099 Volumen No. 22, donde se constituye una Asociación Civil denominada **ASOCIACIÓN DE CONDÓMINOS ISLAS DEL MAR, A.C.**, ante el Lic. Chastre Alexandra Encinas Leyva, Notario Público No.76, en Puerto Peñasco, Sonora; donde se acredita como Delegado al C. Juan Carlos Astrain Toledo.

II. Que de acuerdo a lo manifestado el estudio de Impacto Ambiental, modalidad particular del Proyecto *Condominio Islas del Mar*, no se contrapone con los usos del suelo especificados para la zona, ni se encuentra en alguna Área Natural Protegida de carácter Federal o Estatal decretada. el Proyecto se encuentra en la zona de influencia de la ANP *Alto Golfo de California y Delta del Río Colorado*, cabe destacar que, por la naturaleza del mismo, no contempla actividades de aprovechamiento de recursos naturales por lo que no afectara el funcionamiento de la ANP.

III. Que de acuerdo a lo manifestado por la empresa **ASOCIACIÓN DE CONDÓMINOS ISLAS DEL MAR, A.C.**, el proyecto "*Condominio Islas del Mar*", manifiesta como antecedente lo siguiente:

El FIDEICOMISO F/401843-8 BBVA BANCOMER LAGUNA DEL MAR (FIDEICOMISO), desea continuar con la Construcción y Operación del proyecto conocido como "Desarrollo Turístico Inmobiliario Laguna del Mar", que inicio actividades desde 1996. El cual cambio de nombre a "Condominio Islas del Mar"(Proyecto) a partir del 26 de mayo de 2017, dando el debido aviso a la SEMARNAT en su Delegación Federal del Estado de Sonora (**Anexo II-1**). El Proyecto manifiesta los siguientes antecedentes:

En 1996 se ingresó y se obtuvo la autorización en materia de impacto ambiental por seis años mediante el oficio **D.O.O.DGOEIA-08146** fechado el día 19 de diciembre de 1996 (**Anexo II-2**), para el "Desarrollo Turístico Inmobiliario Laguna del Mar", con una vigencia de seis años, promovido en ese entonces, por las empresas Inmobiliaria del Siaric, S.A. de C.V. y Grupo Inmobiliario, K.S., en cuyo oficio se permite de manera condicionada la Construcción, Operación y Mantenimiento de las obras de "Laguna del Mar" que sería desarrolladas en una superficie de 600 ha.

ASOCIACIÓN DE CONDÓMINOS ISLAS DEL MAR, A.C.  
"Condominio Islas del Mar"

Bld. Paseo del Río Sonora y Galeana S/N, Centro de Gobierno, Edificio Hermosillo, 2do Nivel, Proyecto Río Sonora, C.P. 83270

Teléfono: (662) 2592702

www.gob.mx/semarnat

Página 2 de 36





**Hermosillo, Sonora, a 19 de marzo del 2019.**

El **10 de marzo de 1997** se realizó la transferencia a favor del Fideicomiso Irrevocable, Traslato de Dominio, Inversión y Garantía, no. 27,500 denominado "Laguna del Mar", (Anexo II-3).

El **11 de junio de 1999** la Dirección General de Ordenamiento Ecológico e Impacto Ambiental del Instituto Nacional de Ecología, después de recibir documentación probatoria del cumplimiento de las condicionantes del Resolutivo de 1996, por el entonces Promovente, autoriza de manera condicionada mediante el oficio D.O.O.DGOEIA-03415 con fecha del 11 de junio de 1999 (Anexo II-4).

El **30 de octubre de 2002** se obtuvo el resolutive S.G.P.A.-DGIRA.-DIA.-1260/02, en materia de Impacto Ambiental de "Laguna del Mar Fingers" promovido por el Fideicomiso Irrevocable, Traslato de Dominio, Inversión y Garantía, No. F/282 "Laguna del Mar" (Anexo II-5), cuyo estudio correspondía a la modificación de una parcialidad del "Desarrollo Turístico Inmobiliario Laguna del Mar", autorizado el 11 de junio de 1999, con la intención de mejorar las oportunidades de comercialización de los terrenos en los que originalmente se tenía previsto construir hoteles, una zona comercial y condominios, para sustituirlos por el Desarrollo de un fraccionamiento y lotificación de seis manzanas que en conjunto contendrán 154 lotes residenciales unifamiliares, además de la apertura (por medio de dragados), de cinco canales originados en la laguna marina y dirigidos hacia los terrenos a lotificar, para construir así los denominados "Fingers", por lo anterior se solicitó la modificación de la autorización de impacto ambiental. Es importante resaltar que, "Laguna del Mar Fingers" corresponde sólo a una parcialidad del "Desarrollo Turístico Inmobiliario Laguna del Mar", así el 11 de septiembre del mismo año, se cambió el nombre de "Laguna del Mar Fingers" a "Laguna Village". En dicho resolutive, se realiza la modificación del resolutive D.O.O.DGOEIA-08146 de fecha 19 de diciembre de 1996 y del oficio complementario D.O.O.DGOEIA-03415 con fecha del 11 de junio de 1999. Dicha solicitud manifestaba el desistimiento de la construcción de una zona comercial, cinco hoteles con capacidad de 2,400 cuartos y una marina con 450 embarcaderos, dentro de una superficie de 403,371.63 m<sup>2</sup>, la cual sería usada por "Laguna Village"; así como, la provisión de servicios básicos como agua potable, drenaje sanitario, energía eléctrica, telecomunicaciones y vialidades. La vigencia de la resolución era de dos años para la preparación del sitio y construcción y 20 años para la operación y mantenimiento.

El **5 de diciembre de 2002** mediante el oficio número S.G.P.A.-DGIRA.-DIA.-1849/02 (Anexo II-6), se obtuvo la Revalidación por un período de tres años, para concluir la construcción del "Desarrollo Turístico Inmobiliario Laguna del Mar", contados a partir de la fecha de recepción del oficio.

El **17 de marzo de 2006** mediante el oficio S.G.P.A./DGIRA.DEI.0381.6 (Anexo II-7), obtuvo la autorización para la ampliación del plazo de seis años, para concluir la construcción del "Desarrollo Turístico Inmobiliario Laguna del Mar". En este mismo oficio se hizo del conocimiento al Promovente que en caso de requerir otra ampliación, ya no procedería otra ampliación, en virtud de que el tiempo transcurrido entre la autorización del proyecto y la presente ampliación de plazo, constituye un período de 16 años, durante el cual es factible

ASOCIACIÓN DE CONDÓMINOS ISLAS DEL MAR, A.C.  
"Condominio Islas del Mar"



**SEMARNAT**  
SECRETARÍA DE MEDIO AMBIENTE  
Y RECURSOS NATURALES



**2019**  
AÑO DEL CASTILLO DEL SUR  
EMILIANO ZAPATA

**Delegación Federal de SEMARNAT  
en el estado de Sonora  
Subdelegación de Gestión para la  
Protección Ambiental y Recursos Naturales.**

**Unidad de Gestión Ambiental.**

**Oficio: No. DS-SG-UGA-IA-0133-19  
Bitácora: 26/MP-0186/12/18**

**Hermosillo, Sonora, a 19 de marzo del 2019.**

que se modifiquen las condiciones ambientales del sitio del proyecto, que ya no corresponderán a las evaluadas y dictaminadas mediante el oficio D.O.O.DGOEIA.-08146 de fecha del 19 de diciembre de 1996, por lo que en caso de requerirse se debe presentar una nueva Manifestación de Impacto Ambiental.

Adicionalmente el "Desarrollo Turístico Inmobiliario Laguna del Mar" obtuvo el **Certificado de Calidad Ambiental Turística** otorgado por la Procuraduría Federal de Protección al Ambiente (PROFEPA) en el 2007 (**Anexo II-8a-c**).

Por otra parte el **20 de abril de 2012** se presentó la Manifestación de Impacto Ambiental en su modalidad Particular (MIA-P) en la Delegación Federal de SEMARNAT, la cual fue rechazada mediante el oficio número **S.G.P.A./D.G.I.R.A./D.G./7209**, con fecha del 7 de septiembre de 2012 (**Anexo II-9**). Por lo que el promovente consideró ejercer de nueva cuenta las acciones correspondientes para someter ante la autoridad correspondiente las obras y actividades que contaban con autorización en materia de impacto ambiental desde 1996 y que por causas de índole financiero y comercial (contemplaba la preventa para generar ingresos y contribuir con la financiación), así como por asuntos de reestructuración corporativa, no pudieron ser concluidas.

Durante el proceso anterior, el FIDEICOMISO (Promovente) demostró la buena voluntad en el cumplimiento de las condicionantes plasmadas en cada uno de los oficios, tal como se puede observar en los oficios de entrega para el seguimiento de las condicionantes (**Anexo II-10**).

**IV.** Que de acuerdo a lo manifestado por la empresa **ASOCIACIÓN DE CONDÓMINOS ISLAS DEL MAR, A.C.**, el proyecto "Condominio Islas del Mar", manifiesta la siguiente naturaleza de proyecto:

El Proyecto consiste en un conjunto de obras que integran un desarrollo turístico e inmobiliario. El cual busca ofrecer a visitantes nacionales y extranjeros, amantes de la naturaleza y vida diaria en los ecosistemas costeros, la oportunidad de invertir en un patrimonio de alto valor ambiental y paisajístico.

Dado que el mayor potencial turístico del municipio de Puerto Peñasco se encuentra en sus atractivos naturales y, a que no se encuentran hoteles, desarrollos inmobiliarios o espacios comerciales que ofrezcan instalaciones y amenidades como las que ofrece el Proyecto (campos de golf y lagunas interiores). Se efectuaron diversos reconocimientos y estudios con el apoyo de un conjunto multidisciplinario de especialistas, para no sobrepasar los límites de capacidad de carga del sistema.

El Proyecto se localiza en área urbana con uso de suelo Hotelero inmobiliario y las construcciones respetarán los coeficientes tanto de ocupación (COS) como de uso de suelo (CUS) del Programa de Desarrollo Urbano de Centro de Población de Puerto Peñasco (PDUCPPP, 2007).

**V.** Que la empresa **ASOCIACIÓN DE CONDÓMINOS ISLAS DEL MAR, A.C.**, manifiesta lo siguiente en cuanto a la selección del sitio del proyecto:

ASOCIACIÓN DE CONDÓMINOS ISLAS DEL MAR, A.C.  
"Condominio Islas del Mar"

Bldv. Paseo del Río Sonora y Galeana S/N, Centro de Gobierno, Edificio Hermosillo, 2do Nivel, Proyecto Río Sonora, C.P. 83270  
Teléfono: (662) 2592702 [www.gob.mx/semarnat](http://www.gob.mx/semarnat)



Hermosillo, Sonora, a 19 de marzo del 2019.

Cuando se planeó el Proyecto, la selección del sitio se basó en la cercanía con la ciudad de Puerto Peñasco, la legalidad de la tierra, el acceso a infraestructura, el uso de suelo predominante compatible de acuerdo con el Programa de Desarrollo Urbano-Turístico del Centro de Población Puerto Peñasco, que establece que el sitio tiene un uso "Hotelero Inmobiliario", y las características naturales propias del lugar."

VI. Que de acuerdo a lo manifestado por la empresa **ASOCIACIÓN DE CONDÓMINOS ISLAS DEL MAR, A.C.**, el proyecto "Condominio Islas del Mar", manifiesta la ubicación y magnitud del proyecto:

"...el proyecto se ubica en la Carretera Entronque Cerro Prieto, Golfo de Santa Clara, Km 6.5 S/N, en el Municipio de Puerto Peñasco, Sonora, aproximadamente a diez kilómetros al Noroeste de la cabecera municipal, como se puede observar en la Figura II-1, donde adicionalmente se pueden encontrar los vértices del Proyecto y la distribución de la infraestructuras y obras existentes.

Derivado de las autorizaciones en materia de Impacto Ambiental del "Desarrollo Turístico Inmobiliario Laguna del Mar" de los años 1996, 2002 y 2014, se han ejecutado obras de urbanización e infraestructura en el polígono del Proyecto, como son: caminos de acceso, campo de golf, redes hidráulicas, redes de drenaje, planta de tratamiento de agua residual, planta de osmosis inversa y pozos de extracción de agua potable. Para la etapa de lotificación del Proyecto se procederá a la instalación de las redes secundarias.

Actualmente el polígono del predio del Proyecto considera **296.07 ha**, para distintas obras y actividades. Anteriormente ya han sido desarrolladas **124.87 ha**, las cuales comprenden campo de golf, lagos, vialidades, así como infraestructura, sus áreas se presentan en la siguiente tabla:

**Infraestructura existente.**

No.	Infraestructura Existente	Área	
		m <sup>2</sup>	ha
1	Áreas verdes (AVI)	3805.727	0.3805
2	Lagos (L1, L2, L3, L4, L6 y L7)	398,440.6300	39.84
3	Vialidades	411,286.0100	41.12
4	Infraestructura	154,252.3420	15.42
5	Campo de Golf (CG1)	281,012.3010	28.10
	<b>TOTAL</b>	<b>1,248,797.0100</b>	<b>124.87</b>

Además de las instalaciones antes mencionadas, se tiene la estructura reguladora de niveles de lagunas (**Anexo II-12**), que está ubicado en un área concesionada de la Zona Federal Marítimo Terrestre (ZOFEMAT), (**Anexo II-13**).

La infraestructura que falta instalarse corresponde a **171.19 ha**, ver tabla siguiente:

**Tabla II-2. Infraestructura por construir.**

No.	Infraestructura Por construir	Area	
		m <sup>2</sup>	ha
ASOCIACIÓN DE CONDÓMINOS ISLAS DEL MAR, A.C. "Condominio Islas del Mar"			



1	Campo de Golf hoyo 1-9 (CG2 y CG3) y tiro de práctica (CG4)	443,124.92	44.31
2	Alberca de agua salobre (Laguna Azul)	4,458.93	0.445
3	Edificaciones tipo Unifamiliar, Town Houses, Condominio, Condo Hotel, Hotel y Comercial	1'262,682.10	126.26
4	Área verde (parte DH1-A)	1675.44	1675.44
	<b>TOTAL</b>	<b>1'711,941.39</b>	<b>171.19</b>

Se estima que la superficie con vegetación natural (Capítulo IV de la MIA presentada) es de 19.66 ha, es decir casi el 6.64% de la superficie del polígono total del Proyecto, la cual se requiere retirar para continuar con el desarrollo del Proyecto (Figura II-2 de la MIA presentada). En la siguiente tabla se presenta la estimación de la vegetación natural que existe por Lote.

**Superficie de vegetación natural a remover**

Número De predio	Lote donde se encuentra la vegetación	*Polígonos que la componen	Superficie por polígono	Área	
				m <sup>2</sup>	ha
1	B5	b1	1,598.47	1,598.47	0.15
		b2	2,824.8	2,824.8	0.28
2	H1	h1	62,566.30	62,466.30	6.25
3	MIXV-L1				
4	F1	f1	5,812.34	5,812.34	0.58
5	F2	f2	4,813.42	4,813.42	0.48
6	G1	g1	9,807	11505.64	1.15
		g2	1,698.64		
7	G2	g3	1,577.93	15764.10	1.57
		g4	14,186.17		
8	CC	cc1	291.31	4978.48	0.49
		cc2	2,214.88		
		cc3	1,368.77		
		cc4	1,103.52		
9	K2	K1	2,166.05	13135.54	1.31
		K2	10,969.49		
10	K3	k3	14,028.38	14028.38	1.40
11	K4	K4	2,528.15	11669.43	1.16
		K5	8,149.45		
		K6	991.83		
12	K1	K7	679.72	2126.00	0.21
		K8	937.60		
		K9	508.08		
13	CG4	cg4	45,832.23	45832.23	4.58
<b>TOTAL</b>				<b>196,654.45</b>	<b>19.66</b>

De acuerdo con la normatividad existente para el municipio de Puerto Peñasco, el uso de suelo indica que la zona puede ser Hotelera e Inmobiliaria (HI), con fundamento en el Programa de Desarrollo Urbano de Centro de Población de Puerto Peñasco (2007), la

ASOCIACIÓN DE CONDÓMINOS ISLAS DEL MAR, A.C.  
"Condominio Islas del Mar"



**Hermosillo, Sonora, a 19 de marzo del 2019.**

superficie de conservación deberá respetar un valor de 40% de área libre de construcción y/o permeable.

Las coordenadas UTM del polígono de todo el proyecto se presentan en las páginas: 10-13 de la MIA presentada, para mayor detalle.

VII. se manifiesta en el estudio de impacto ambiental que dentro de la vinculación del proyecto **"Condominio Islas del Mar"** con los **ORDENAMIENTOS JURÍDICOS APLICABLES EN MATERIA AMBIENTAL** y en su caso, con la regularización del **Uso del Suelo**, siguientes: **PROGRAMA DE ORDENAMIENTO ECOLÓGICO GENERAL DEL TERRITORIO (POEGT)**

Este programa fue expedido por medio del acuerdo publicado en el Diario Oficial de la Federación en septiembre de 2012. Este ordenamiento promueve un esquema de coordinación y corresponsabilidad entre los sectores de la Administración Pública Federal que permite generar sinergias y propiciar un desarrollo sustentable en cada una de las regiones ecológicas identificadas en el territorio nacional.

... El Proyecto se desarrolla en la UAB 6 "Desierto de Altar" ubicada en la región ecológica 3.34.

En la siguiente tabla se muestran las características de la UAB 6.

**Información de la UAB 6 "Desierto de Altar".**

Concepto	Descripción
Región Ecológica	3.34
UAB	6. Desierto de Altar (Baja California)
Política	Preservación, Protección y Aprovechamiento Sustentable
Prioridad de Atención:	Baja
Rectores del desarrollo	Turismo
Coadyuvantes del desarrollo	Forestal
Asociados del desarrollo	Preservación de Flora y Fauna
Otros sectores de interés	Agricultura-Minería
No. de estrategia sectorial aplicable	1, 2, 3, 4, 5, 6, 7, 8, 9, 10, 11, 12, 13, 14, 15, 15 BIS, 21, 22, 23, 28, 29, 31, 33, 36, 37, 42, 44
Escenario al 2033:	Inestable
Estado Actual del Medio Ambiente 2008:	Estable a Medianamente estable. Conflicto Sectorial Nulo. La mitad encuentra ocupada por ANP's. Baja degradación de los Suelos. Media degradación de la Vegetación. Sin degradación por Desertificación. La modificación antropogénica es Baja. Longitud de Carreteras (km): Media. Porcentaje de Zonas Urbanas: Baja. Porcentaje de Cuerpos de agua: Muy baja. Densidad de población (hab/km2): Baja. El uso de suelo es de Otro tipo de vegetación y Áreas desprovistas de vegetación. Déficit de agua subterránea. Porcentaje de Zona Funcional Alta: 7.1. Muy baja marginación social. Muy alto índice medio de educación. Medio índice medio de salud. Bajo hacinamiento en la vivienda. Muy bajo indicador de consolidación de la vivienda. Medio indicador de capitalización industrial. Bajo porcentaje de la tasa de dependencia económica municipal. Muy alto porcentaje de trabajadores por actividades remuneradas por municipios. Actividad agrícola altamente tecnificada. Baja importancia de la actividad minera. Media importancia de la actividad ganadera.

ASOCIACIÓN DE CONDÓMINOS ISLAS DEL MAR, A.C.  
"Condominio Islas del Mar"



**Hermosillo, Sonora, a 19 de marzo del 2019.**

**PROGRAMA DE ORDENAMIENTO ECOLÓGICO TERRITORIAL DEL ESTADO DE SONORA (POETSON)**

El Programa de Ordenamiento Ecológico Territorial del Estado de Sonora (POETSON) fue decretado mediante el boletín oficial del estado de Sonora tomo CXCV, número 41, Sección IIII de fecha 21 de mayo de 2015 y aboga el decreto que aprueba el Programa de Ordenamiento Territorial de la Costa de Sonora, de acuerdo con el artículo segundo que a la letra dice:

*"ARTICULO SEGUNDO. - El presente Decreto abroga el Decreto que aprueba el Programa de Ordenamiento Ecológico Territorial de la Costa de Sonora, publicado en el Boletín Oficial del Gobierno del Estado de Sonora Numero 15, Sección III, de fecha 20 de agosto de 2009 ..."*

... De acuerdo con el Modelo de Ordenamiento Ecológico y tal como se puede observar en las Figuras III.2 y III.3 el Área del Proyecto se encuentra dentro de la UGA 521-4/04 Llanura costera salina con ciénegas y dentro de la UGA P00-0/01 PLAYA/BARRA, las cuales se describen como:

**521-4/04 LLANURA COSTERA SALINA CON CIÉNEGAS**

La Llanura costera salina con ciénegas es un sistema de toposformas de "áreas sin elevaciones o depresiones prominentes" en la zona costera, "que bordea en la orilla del continente con el mar" con suelos con "alto contenido de sales" y con vegetación adaptada a condiciones de salinidad, que puede ser vegetación halófila, manglares y otra vegetación similar (INEGI 2000). Estos son los humedales costeros y están distribuidos en toda la costa sonorense, desde la Subprovincia 06 Desierto de Altar, con 14,082 ha, la Subprovincia 08 Sierras y Llanuras sonorenses, con 9,688 ha, de la Provincia II Llanura Sonorense, hasta la Subprovincia 32 Llanura costera y deltas de Sonora y Sinaloa de la Provincia VII Llanura costera del Pacífico, con 80,660 ha. Son terrenos con pendientes suaves, suelos con textura variable y alto contenido de sales, en la zona de inundación marina. El clima es caliente y seco...

**PROGRAMA REGIONAL DE ORDENAMIENTO TERRITORIAL DE LA COSTA DE SONORA (PROTCS)**

El Programa Regional de Ordenamiento Territorial de la Costa del Estado de Sonora (PROTCS) fue publicado el 25 de septiembre de 2008 en el Boletín Oficial de Sonora. El PROTCS tiene por objetivos generales:

- Promover el ordenamiento y la planeación del desarrollo urbano, ecológico, turístico y económico de la franja costera del Estado de Sonora, en condiciones de sustentabilidad del territorio; y
- Conducir las políticas y estrategias en materia de uso y aprovechamiento del suelo, acordes con la integridad y funcionalidad de los ecosistemas naturales, la distribución de las actividades económicas y el patrón de ocupación de los asentamientos humanos

Con base a la consulta del plano S4 del PROTCS (Figura III. 4), se desglosan en la Tabla III. 10 las políticas, la zonificación primaria y la secundaria que le corresponden al Área del Proyecto.

**Tabla III. 10. Políticas y zonificación dentro del Área del Proyecto.**

Política	Zonificación primaria	Zonificación secundaria
Aprovechamiento	Área urbanizable	Comunidad Urbana
		Comunidad Urbana (Reserva Territorial)
		Turismo Tradicional
Conservación	Área no urbanizable	Marismas
		Vegetación Primaria

... Derivado del análisis de la vinculación en la tabla anterior, se puede concluir que el Proyecto no contraviene los criterios generales del PROTCS.

Por otro lado, dentro del PROTCS también se integran lineamientos para el aprovechamiento y ocupación de la zona de dunas y la zona con presencia de manglar, sin embargo, el Proyecto no es vinculante con dichos lineamientos dado a que no se encuentra en áreas de dunas o manglar.

ASOCIACIÓN DE CONDÓMINOS ISLAS DEL MAR, A.C.  
"Condominio Islas del Mar"



**Hermosillo, Sonora, a 19 de marzo del 2019.**

**ÁREAS NATURALES PROTEGIDAS Y ZONAS PRIORITARIAS PARA LA CONSERVACIÓN  
ÁREAS NATURALES PROTEGIDAS**

La ANP más cercana al Área del Proyecto es la denominada Alto Golfo de California y Delta del Río Colorado, ANP Federal con categoría de Reserva de la biosfera, se encuentra en promedio a aproximadamente 0.15 Km al Oeste del Área del Proyecto y tiene una superficie de 934,756.25 ha.

Como se observa en la Figura III. 6, la superficie del proyecto no se encuentra dentro de la ANP Alto Golfo de California y Delta del Río Colorado, sin embargo, de acuerdo con el Programa de Conservación y Manejo de la misma, cataloga la zona urbana y zona costera de Puerto Peñasco hasta Bahía San Jorge como parte de la zona de influencia de la ANP y el Proyecto se encuentra dentro de esta. Cabe destacar que el Programa ya no tiene efectos sobre la zona de influencia. El Programa de Conservación y Manejo de la reserva de la biosfera Alto Golfo de California y Delta del Río Colorado a la letra dice:

“La zona de influencia corresponde a superficies aledañas a la poligonal de la Reserva que mantienen una estrecha interacción social, económica y ecológica con los procesos que ocurren al interior de la misma. Aunque está fuera de las capacidades de manejo de este Programa, su descripción es relevante, de este modo en la región de la Reserva se distinguen las siguientes zonas de influencia:

... al sur la zona urbana y zona costera de Puerto Peñasco hasta Bahía San Jorge.”

Aun y cuando el Proyecto se encuentra en la zona de influencia de la ANP Alto Golfo de California y Delta del Río Colorado, cabe destacar que, por la naturaleza del mismo, no contempla actividades de aprovechamiento de recursos naturales por lo que no afectará el funcionamiento de la ANP.

**ÁREAS PRIORITARIAS PARA LA CONSERVACIÓN.**

**ÁREAS DE IMPORTANCIA PARA LA CONSERVACIÓN DE LAS AVES (AICA):**

... El Proyecto NO se encuentra dentro de ninguna de las AICA's mencionadas y no las afectará de ninguna forma. La más cercana es la denominada Reserva El Pinacate y Gran Desierto de Altar y se encuentra aproximadamente a 35.5 km al Noreste del Área del Proyecto,...

**REGIONES TERRESTRES PRIORITARIAS**

El Proyecto NO se encuentra dentro de ninguna de las RTP mencionadas y no las afectará de ninguna forma. La más cercana es la denominada Delta del río Colorado y se encuentra aproximadamente a 1.7 km al Norte del Área del Proyecto...

**REGIONES MARINAS PRIORITARIAS**

El Proyecto NO se encuentra dentro de ninguna de las Regiones Marinas Prioritarias mencionadas y no las afectará de ninguna forma. La más cercana es la denominada Alto Golfo y se encuentra aproximadamente a 58 km al Noroeste del Área del Proyecto,...

**REGIONES HIDROLÓGICAS PRIORITARIAS**

El Proyecto NO se encuentra dentro de ninguna de las Regiones Hidrológicas Prioritarias mencionadas y no las afectará de ninguna forma. La más cercana es la denominada Delta

ASOCIACIÓN DE CONDÓMINOS ISLAS DEL MAR, A.C.  
“Condominio Islas del Mar”



**Hermosillo, Sonora, a 19 de marzo del 2019.**

del Río Colorado y se encuentra aproximadamente a 90 km al Noroeste del Área del Proyecto,...

**HUMEDALES**

De acuerdo con el Inventario Nacional de Humedales (INH) de México se sabe que el país cuenta con 6,331 humedales. De acuerdo con los lineamientos para la clasificación de humedales emitidos por la Comisión Nacional del Agua (CONAGUA), la clasificación de los humedales tiene una estructura jerárquica que consta de cuatro niveles, identificadores y descriptores, los cuales son divididos en tres las escalas; nivel nacional, escala 1: 250,000 (Nivel 1, Sistema); a nivel cuenca, 1: 50,000 (Niveles 2,3 y 4: Subsistema, clase y subclase); y nivel humedal 1:20,000. Conforme la escala crece, se agregan más niveles jerárquicos a la clasificación, ver la Tabla III. 15. Actualmente solo se cuenta con la información y cartografía de la clasificación a escala a nivel nacional, por lo que solo se puede conocer el tipo de Sistema de los Humedales.

... El Área del proyecto incide con tres humedales: RH08Cc\_HUM\_P\_842, RH08Cc\_HUM\_E\_834 y con el sitio RAMSAR "Humedales de Bahía Adair", este último que se caracteriza más adelante. En la siguiente tabla se presentan las características de los humedales con clave RH08Cc\_HUM\_P\_842 y RH08Cc\_HUM\_E\_834,....

**Tabla III. 16. Características de los humedales con números 842 y 834.**

Identificar de Humedal	Sistema	Sitio RAMSAR	Extensión del Humedal(ha)	Superficie del Proyecto que incide con la superficie del Humedal (ha)	% del humedal
RH08Cc_HUM_P_842	Palustre	NO	430.82	104.18	25%
RH08Cc_HUM_E_834	Estuario	NO	100.46	24.14	24%

Como se muestra en la tabla anterior el área del Proyecto incide en una cuarta parte de la superficie total de cada humedal, sin embargo, no se contemplan construcciones o aprovechamiento de las zonas inundables, únicamente en las zonas estables de tierra firme. Actualmente los humedales no cuentan con tabla de usos de suelo y/o de las actividades que son permitidas o prohibidas.

**RAMSAR**

De los 6 331 humedales identificados en México, por su importancia y sus características 142 son considerados como sitios RAMSAR, ya que fueron enlistados dentro de la Convención sobre los Humedales de Importancia Internacional, acuerdo firmado en Ramsar, Irán, en 1971, y a la cual se adhirió México en 1986.

El Área del Proyecto incide con el sitio RAMSAR "Humedales de Bahía Adair" con clave 1866 y fue designado como humedal de importancia internacional el 2 de febrero del año 2009. Los Humedales de Bahía Adair se extienden a lo largo de 76 km lineales de costa, desde Punta Borrascoso hasta el Estero La Cholla, abarcando parte de los municipios de San Luis Río Colorado y Puerto Peñasco, sumando una superficie total de 42 429.77 ha.

**PLANES DE DESARROLLO Y DESARROLLO URBANO ESTATALES Y MUNICIPALES**



**Hermosillo, Sonora, a 19 de marzo del 2019.**

El Proyecto es congruente con la estrategia del Desarrollo Sustentable y Competitividad Regional que pretende incorporar la perspectiva ambiental en el ordenamiento territorial en un marco de sustentabilidad y propiciando la adecuación de las actividades económicas a la aptitud natural del suelo, toda vez que la actividad económica del sector Turístico-Inmobiliario al que pertenece el Proyecto no contraviene la aptitud natural del suelo.

**PLAN ESTATAL DE DESARROLLO 2016-2021**

En alineación con el PND 2013-2018, el Plan Estatal de Desarrollo del Estado de Sonora 2016-2021 postula cinco ejes estratégicos que son los siguientes:

- I. Sonora en Paz y Tranquilidad "Gobierno garante del Estado de derecho, la seguridad y la paz social"
- II. Sonora y ciudades con calidad de vida "Gobierno generador de la infraestructura para la calidad de vida y la competitividad sostenible y sustentable."
- III. Economía con futuro "Gobierno impulsor de las potencialidades regionales y los sectores emergentes."
- IV. Todos los sonorenses, todas las oportunidades

También postula dos ejes transversales:

- I. Eje Transversal I. "Gobierno Eficiente, innovador, transparente y con sensibilidad social."
- II. Eje Transversal II. "Gobierno promotor de los derechos humanos y de la igualdad de género"

Por su naturaleza, el Proyecto contribuye con el Eje Estratégico III. Economía con Futuro "Gobierno impulsor de las potencialidades regionales y los sectores emergentes", ya que esté incorpora políticas orientadas a consolidar la infraestructura y la conectividad para desarrollar el sector turístico, dentro del Reto 5, en el que se propone la estrategia 5.1. Desarrollar infraestructura turística en estricto apego a las normas de protección y cuidado del medio ambiente, que contempla como líneas de acción Fomentar la inversión de nuevas obras turísticas, a fin de consolidar la infraestructura existente en las principales zonas que cuentan con una vocación natural para atraer turistas y Promover y fomentar la inversión privada turística para el desarrollo económico de la entidad y la creación de empleos

Asimismo, la estrategia 5.3. Fortalecer las ventajas competitivas de la oferta turística, tiene como línea de acción Establecer mecanismos de coordinación regional para potenciar los beneficios del desarrollo del sector turismo, en tanto que la estrategia 5.4. Promover a Sonora a nivel nacional como destino capaz de ofrecer atractivos turísticos naturales, culturales e históricos, infraestructura turística y servicios de calidad, que establece como línea favorable; Difundir la imagen del estado como un atractivo destino turístico.

**PLAN MUNICIPAL DE DESARROLLO 2016-2018**

El Plan Municipal de Desarrollo 2016-2018 para Puerto Peñasco, se integra de cuatro ejes estratégicos y uno transversal, que son los siguientes:

- I. Desarrollo Económico con Mejores Oportunidades de Empleo.
- II. Desarrollo Social para un Puerto Peñasco Incluyente.

ASOCIACIÓN DE CONDÓMINOS ISLAS DEL MAR, A.C.  
"Condominio Islas del Mar"



**SEMARNAT**  
SECRETARÍA DE MEDIO AMBIENTE  
Y RECURSOS NATURALES



**2019**  
AÑO DEL CENTENARIO DEL SUR  
EMILIANO ZAPATA

**Delegación Federal de SEMARNAT  
en el estado de Sonora  
Subdelegación de Gestión para la  
Protección Ambiental y Recursos Naturales.**

**Unidad de Gestión Ambiental.**

**Oficio: No. DS-SG-UGA-IA-0133-19  
Bitácora: 26/MP-0186/12/18**

**Hermosillo, Sonora, a 19 de marzo del 2019.**

III. Desarrollo Urbano, Vivienda y Servicios para Mejores Colonias y Medio Ambiente Sustentable.

IV. Puerto Peñasco Seguro.

Eje Transversal: Gobierno Eficiente y Transparente con Participación Social.

Los objetivos del Eje I. Desarrollo Económico con Mejores Oportunidades de Empleo que se vinculan al Proyecto son el 5.1.4.2.1. Aprovechar el potencial turístico de Puerto Peñasco para generar una mayor derrama económica en el municipio, cuya estrategia es Impulsar la innovación de la oferta y elevar la competitividad del sector turístico, considera como línea de acción, Promover el fortalecimiento de la calidad de los servicios y productos turísticos. Asimismo, el 5.1.4.2.2. Consolidar la infraestructura y la conectividad para fortalecer el desarrollo del turismo, contempla como estrategia; Impulsar un mayor flujo de inversiones y financiamiento en el sector turismo, mediante las líneas de acción: Promover la reactivación y nuevas inversiones para ampliar la oferta de hospedaje; Promover las inversiones turísticas de las micros, pequeñas y medianas empresas; Promover el acceso a financiamiento y capital para los desarrolladores y prestadores de servicios turísticos, y Simplificar los trámites que los inversionistas deben realizar antes dependencias municipales. Como se observa, las políticas públicas municipales impulsan al sector turístico debido a su relevancia dentro del municipio y el Proyecto es congruente con estas debido a su naturaleza.

#### **LEY GENERAL DE DESARROLLO FORESTAL SUSTENTABLE (LGDFS) Y SU REGLAMENTO**

En su Artículo 117 se establece que "la Secretaría sólo podrá autorizar el cambio de uso del suelo en terrenos forestales, por excepción, previa opinión técnica de los miembros del Consejo Estatal Forestal de que se trate y con base en los Estudios Técnicos Justificativos (ETJ) que demuestren que 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; y que los usos alternativos del suelo que se propongan sean más productivos a largo plazo. Estos estudios se deberán considerar en conjunto y no de manera aislada".

El Artículo 120 del Reglamento indica que "para solicitar la autorización de cambio de uso del suelo en terrenos forestales, se deberá solicitar mediante el formato que expida la Secretaría; junto con la solicitud deberá presentarse un Estudio Técnico Justificativo (ETJ)".

El Proyecto requiere de la remoción de la vegetación forestal en las superficies que se describen en esta Manifestación de Impacto Ambiental (Capítulo II y IV), por lo que en cumplimiento a lo establecido en la LGDFS y su reglamento se elaborará el Estudio Técnico Justificativo para la solicitud de cambio de uso de suelo en terrenos forestales de las áreas requeridas para la construcción y operación del Proyecto, el cual será presentada para evaluación y aprobación ante la Secretaría.

#### **LEY GENERAL DE BIENES NACIONALES**

El Proyecto contempla el uso de bienes nacionales por lo que se apegará a la Ley General de bienes Nacionales y su Reglamento, considerando principalmente lo establecido en los siguientes Artículos:

ASOCIACIÓN DE CONDÓMINOS ISLAS DEL MAR, A.C.  
"Condominio Islas del Mar"

Bldv. Paseo del Río Sonora y Galeana S/N, Centro de Gobierno, Edificio Hermosillo, 2do Nivel, Proyecto Río Sonora, C.P. 83270  
Teléfono: (662) 2592702 [www.gob.mx/semarnat](http://www.gob.mx/semarnat)



**Hermosillo, Sonora, a 19 de marzo del 2019.**

“ARTÍCULO 15.- Los particulares y las instituciones públicas sólo podrán adquirir sobre el uso, aprovechamiento y explotación de los bienes sujetos al régimen de dominio público de la Federación, los derechos regulados en esta Ley y en las demás que dicte el Congreso de la Unión....

ARTÍCULO 16.- Las concesiones, permisos y autorizaciones sobre bienes sujetos al régimen de dominio público de la Federación no crean derechos reales; otorgan simplemente frente a la administración y sin perjuicio de terceros, el derecho a realizar los usos, aprovechamientos o explotaciones, de acuerdo con las reglas y condiciones que establezcan las leyes y el título de la concesión, el permiso o la autorización correspondiente.”

“ARTÍCULO 119.- Tanto en el macizo continental como en las islas que integran el territorio nacional, la zona federal marítimo terrestre se determinará:

I.- Cuando la costa presente playas, la zona federal marítimo terrestre estará constituida por la faja de veinte metros de ancho de tierra firme, transitable y contigua a dichas playas o, en su caso, a las riberas de los ríos, desde la desembocadura de éstos en el mar, hasta cien metros río arriba; ...

III.- En el caso de lagos, lagunas, esteros o depósitos naturales de agua marina que se comuniquen directa o indirectamente con el mar, la faja de veinte metros de zona federal marítimo terrestre se contará a partir del punto a donde llegue el mayor embalse anual o límite de la pleamar, en los términos que determine el reglamento, y ...

A la Secretaría de Medio Ambiente y Recursos Naturales corresponderá el deslinde y delimitación de la zona federal marítimo terrestre.”

“ARTÍCULO 124.- Sólo podrán realizarse obras para ganar artificialmente terrenos al mar, con la previa autorización de la Secretaría de Medio Ambiente y Recursos Naturales y con la intervención de la Secretaría de Comunicaciones y Transportes, las cuales determinarán la forma y términos para ejecutar dichas obras.”

Cabe mencionar que el Proyecto cuenta con una concesión para el uso, ocupación y aprovechamiento de una superficie de 168, 492.43 m<sup>2</sup> de la Zona Federal Marítimo Terrestre y zona de marismas otorgada por el Gobierno federal por conducto de la Secretaría de Medio Ambiente y Recursos Naturales.

**LEY DE FOMENTO PARA EL DESARROLLO FORESTAL SUSTENTABLE DEL ESTADO DE SONORA.**

La Ley de Fomento para el Desarrollo Forestal Sustentable del Estado de Sonora tiene por objeto regular y fomentar la conservación, protección, restauración, producción, ordenación, cultivo, manejo y aprovechamiento de los ecosistemas forestales del Estado de Sonora en el ámbito de las atribuciones que en dicha materia son propias o concurrentes con las de la Federación, según la distribución competencial que al efecto se previene en la Constitución Política de los Estados Unidos Mexicanos.

En el Artículo 39 de esta Ley se hace mención de los casos excepcionales en los que se autorizara el Cambio de uso de Suelo en Terrenos Forestales (CUSTF), a la letra dice lo siguiente:

ASOCIACIÓN DE CONDÓMINOS ISLAS DEL MAR, A.C.  
“Condominio Islas del Mar”



**SEMARNAT**  
SECRETARÍA DE MEDIO AMBIENTE  
Y RECURSOS NATURALES



**2019**  
AÑO DEL CAMBIO DEL RÍO  
EMILIANO ZAPATA

**Delegación Federal de SEMARNAT  
en el estado de Sonora  
Subdelegación de Gestión para la  
Protección Ambiental y Recursos Naturales.**

**Unidad de Gestión Ambiental.**

**Oficio: No. DS-SG-UGA-IA-0133-19  
Bitácora: 26/MP-0186/12/18**

**Hermosillo, Sonora, a 19 de marzo del 2019.**

**“ARTÍCULO 39.-** Sólo podrán autorizarse cambios de uso de suelo en terrenos forestales y preferentemente forestales, por el Gobierno del Estado en las zonas rurales y por los gobiernos municipales en las zonas urbanas en los términos de los artículos 10, fracción XXIII y 11, fracción XX de esta ley, cuando el Consejo Estatal Forestal otorgue anuencia expresa por escrito para dicho particular luego de constatar que se ha demostrado fehacientemente:

- I.- Que es inconveniente para el interés público que el terreno forestal o preferentemente forestal conserve dicha categoría;*
- II.- Que el nuevo uso de suelo que se pretenda convenga al interés público y sea más productivo a largo plazo; y*
- III.- Que en los veinte años inmediatos anteriores el terreno en cuestión no haya sido afectado por un incendio, a menos que se acredite que el ecosistema se ha regenerado totalmente.”*

El Proyecto puede cumplir cabalmente con el Artículo 39 ya que generará empleos y contribuirá al crecimiento económico de la zona haciéndolo de interés público y productivo a largo plazo, además de que el área del Proyecto no ha sido afectada por un incendio en los veinte años inmediatos anteriores.

**VIII.** Que por los argumentos antes expuestos, y considerando que los planes o programas de ordenamiento ecológico, así como los planes y/o programas de desarrollo urbano, son instrumentos de la política ambiental que aseguran un desarrollo sustentable en la entidad mediante la implementación de lineamientos ambientales, controles y restricciones en la realización de las actividades; de observancia general y obligatorio para todos los particulares, así como para las dependencias y entidades de la Administración Pública, esta Delegación concluye que, las observaciones indicadas en el presente oficio son verdaderas 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 influencia del proyecto **Condominio Islas del Mar**, manifiesta lo siguiente:

**SISTEMA AMBIENTAL.**

Con base en los criterios antes expuestos, se consideró que si bien de acuerdo con la “Guía para la presentación de la manifestación de impacto ambiental del sector Turístico (Modalidad Particular)” la primera aproximación para la definición del Sistema Ambiental son las Unidades de Gestión Ambiental, para el caso de este Proyecto las UGA´s en las que se encuentra son **UGA 521-4/04 Llanura costera salina con ciénagas** y la **UGA P00-0/01 PLAYA/BARRA**. Sin embargo, el Proyecto cuenta con antecedentes en materia de

ASOCIACIÓN DE CONDÓMINOS ISLAS DEL MAR, A.C.  
“Condominio Islas del Mar”



Hermosillo, Sonora, a 19 de marzo del 2019.

evaluación de impacto ambiental, por lo que se retomará el Sistema Ambiental anteriormente definido mediante la sobreposición de la UGA 26 (POETS, 2009, abrogado por el POETS 2015) y la subcuenca hidrológica RH-8CC.

Dicho sistema ambiental abarca los principales tipos de vegetación (matorral desértico micrófilo, matorral sarcocaulé y vegetación halófila xerófila) por lo que el área resultante (Figura IV-10) conserva condiciones ambientales congruentes entre sí, ya que representa homogeneidad de atributos físicos y bióticos, por lo que permitirá llevar a cabo un análisis más específico y asertivo de los componentes bióticos y abióticos de dicho sistema, así como de las interacciones entre éstos.

## CARACTERIZACIÓN Y ANÁLISIS DEL SISTEMA AMBIENTAL

### ASPECTOS ABIÓTICOS

**CLIMA:** El clima dominante de la región es de tipo muy seco **BW**, con lluvias en verano, invierno y escasas todo el año; subtipo muy seco semicálido; con lluvias en verano **BWhw(x')**. Sólo en una pequeña porción (3.2%).

### GEOLOGÍA Y GEOMORFOLOGÍA

**Geología:** En la región se presentan tres grandes grupos de tipos de rocas, de acuerdo con relación su origen: rocas ígneas, sedimentarias y metamórficas.

**Geomorfología:** El área ocupa parte de la Subprovincia Sierras y Llanuras Sonorenses y de la Subprovincia Desierto de Altar, además de la Discontinuidad Sierra del Pinacate, y de acuerdo con las características del paisaje se representa por varios tipos de fisiografías o topoformas.

**Presencia de Fallas y Fracturamientos:** No existen registros de la existencia de fallas y/o fracturamientos que atraviesen el sistema ambiental del Proyecto.

**SUELOS:** En el área en donde se ubica el sistema ambiental del Proyecto, predominan suelos del tipo solonchak, que ocupan las grandes planicies y marismas de inundación aledañas a esteros y lagunas costeras (esteros Las Lisas, Cerro Prieto y La Cholla, en Sonora y estero La Ramada, en Baja California) (CONANP, 2007).

### HIDROLOGÍA SUPERFICIAL Y SUBTERRÁNEA.

**Hidrología Superficial:**... el sistema ambiental corresponde a la Región Hidrológica "Sonora Norte" (RH8), Cuenca "Desierto de Altar-Río Bamori" (RH8C), y Subcuenca "Desierto de Altar" (RH8Cc).

**Hidrología subterránea:** El sistema acuífero es de tipo libre y está constituido por formaciones permeables del valle del Río Sonoyta, se encuentran principalmente en los materiales aluviales y posiblemente en las dunas occidentales. Es posible encontrar depósitos de talud, piedemonte, abanicos aluviales y principalmente depósitos fluviales, que constituyen zonas de infiltración tanto de la lluvia como de los escurrimientos superficiales

**Zona Marina:** Como consecuencia de su orientación geográfica, el Golfo de California queda excluido de los componentes de circulación marina del Pacífico Oriental, y en su interior se desarrollan patrones locales de circulación divididos en cuatro regiones: Alto Golfo, Área de



**Hermosillo, Sonora, a 19 de marzo del 2019.**

las Grandes Islas, Golfo Interior y Boca del Golfo. Al área de estudio, corresponde la región del Alto Golfo.

**Zona Costera:** En las aguas adyacentes al litoral las facilidades para la navegación son casi nulas ya que se carece de señalamientos, encontrándose únicamente aspectos topográficos que sirven como referencia, por lo tanto, la navegación se considera peligrosa para personal que desconoce el área.

... La marea en Bahía La Cholla, correspondiente al área de estudio, supera los 40 m, lo que lo convierte en uno de los descensos de marea más grandes de mundo.

La playa está constituida por grandes acumulaciones de arena en una franja paralela a la costa, por sus propias características, se forman largas barras que separan del mar a las planicies intermareales. El rango de tamaño de los sedimentos va desde el más fino (formado por arenas acumuladas por el viento), hasta los más gruesos acumulados sobre bancos de grava. La mayoría de los sedimentos están compuestos por arenas de gránulos de cuarzo y restos fósiles de moluscos. Las partes más altas de la barra están modificadas y forman dunas de origen eólico que se descomponen por rizos formados por el viento.

El proceso de evaporación excede marcadamente al de precipitación en esta región, por lo que la zona costera es árida y se caracteriza por la vegetación típica del Desierto Sonorense (especialmente chollas y matorrales xerófilos).

Asimismo, la mayoría de los flujos de corriente son transitorios y los esteros son "negativos", ya que la evaporación excede significativamente los escurrimientos. Esta zona ubicada al sur del área del Proyecto se compone de arenas firmes limitadas por una densa red de herbáceas halófitas (salobres). Forma parte de un complejo sistema de canales formados por las mareas.

#### **VEGETACIÓN TERRESTRE Y SEMIACUÁTICA EN EL ÁREA DEL PROYECTO.**

La composición florística del área que se someterá a CUS está constituida un total de **22 especies nativas**, distribuidas en 19 géneros, 12 familias y 8 órdenes. Las familias que tuvieron un mayor número de especies fueron *Amaranthaceae* y *Fabaceae*. (ver Tabla IV. 2. Listado de flora observada en el área del Proyecto., Capítulo II, página 29 de la MIA presentada).

.... También se verificó la inclusión de las especies de flora del sitio en los Apéndices I, II y III de la Convención Internacional sobre el Comercio Internacional de Especies Amenazadas de Flora y Fauna Silvestre (CITES, 2007), encontrando dos especies en el apéndice II: *Cylindropuntia bigelovii*, *Cylindropuntia fulgida*, y también en la Lista Roja de The World Conservation Union (IUCN, 2007), en el que se encontró a la especie *Prosopis laevigata* en la categoría de menor riesgo.

Finalmente, como se puede observar en la Tabla anterior, no se identificaron especies listadas en la NOM-059-SEMARNAT-2010.

#### **FAUNA EN EL ÁREA DEL PROYECTO:**

**Avifauna.-** Se observaron 20 especies de aves, de las cuales 10 especies son migratorias (ver Tabla IV. 4. Listado de avifauna observada en el área del Proyecto. Capítulo IV, paginas 37-38 de la MIA presentada). Así mismo se puede observar la presencia de la especie *Haematopus palliatus*, la cual se encuentra en Peligro de Extinción, según lo establece la

ASOCIACIÓN DE CONDÓMINOS ISLAS DEL MAR, A.C.  
"Condominio Islas del Mar"



**Hermosillo, Sonora, a 19 de marzo del 2019.**

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

**Mastofauna.-** Se observaron las siguientes especies: Conejo del desierto (*Sylvilagus audubonii*), Ratón de abazones desértico (*Chaetodipus penicillatus*) y Coyote (*Canis latrans*), No se omite señalar la abundancia relativa de las especies antes mencionadas, las cuales son factibles de ser observadas en el transcurso del día, y en cualquier zona del proyecto, desplazándose libremente por el área que éste ocupa.

Asimismo, resulta oportuno mencionar que, si bien existen 17 especies de murciélagos con probable ocurrencia para el área de estudio, aunque se colocaron redes de niebla con el objeto de coleccionar a este grupo, no se cuenta con ningún registro de captura, e igualmente las referencias de las personas del lugar son vagas y escasas.

**Herpetofauna.-** No se realizaron muestreos para herpetofauna, solo se hicieron observaciones durante los recorridos de campo, se registró la presencia de una especie de lagartija.

**PAISAJE**

**VISIBILIDAD.-** Al interior del predio del Proyecto, la visibilidad se extiende hacia la bahía, al oeste, salvo por las dunas que crean una ligera barra.

Por lo anteriormente mencionado se considera que la visibilidad en el sitio de proyecto es buena.

**CALIDAD PAISAJÍSTICA.-** En términos generales, y a partir de las observaciones en campo, se puede decir que la calidad paisajística del Proyecto es aceptable. Sin embargo, resulta necesario y apropiado reconocer que las instalaciones del campo de golf, así como la vegetación introducida (palmas y algunos árboles) contrasta con el paisaje desértico propio de la región... lo que se puede evidenciar desde varios kilómetros antes de llegar al sitio de proyecto.

**MEDIO SOCIOECONÓMICO**

**DEMOGRAFÍA.- Dinámica de Población**

De acuerdo con el último Censo de Población y Vivienda (2010), la Ciudad de Puerto Peñasco, contaba con una población de 57,342 habitantes. En la proyección de población hecha por CONAPO se deduce que al año 2011 la población aproximada sería estimada en 61,234 habitantes, mientras que para el año 2014 la población se estimó de aproximadamente 70,000 habitantes; la misma proyección indica un aumento de población aproximado a 117,228 habitantes al año 2030. La población real al año 2010 reside en un total 57,342 con 15,680 viviendas habitadas; con una densidad de 3.65 habitantes por vivienda (Censo Población y Vivienda, 2010).

X. Que el sitio propuesto para desarrollar el proyecto **Condominio Islas del Mar**, no se encuentra dentro de alguna área natural protegida decretada ó propuesta de competencia Federal o Estatal.

ASOCIACIÓN DE CONDÓMINOS ISLAS DEL MAR, A.C.  
"Condominio Islas del Mar"

Blvd. Paseo del Río Sonora y Galeana S/N, Centro de Gobierno, Edificio Hermosillo, 2do Nivel, Proyecto Río Sonora C.P. 83270  
Teléfono: (662) 2592702 [www.gob.mx/semarnat](http://www.gob.mx/semarnat)



**Hermosillo, Sonora, a 19 de marzo del 2019.**

XI. 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.

XII. Que la empresa **ASOCIACIÓN DE CONDÓMINOS ISLAS DEL MAR, A.C.** presenta los siguientes Impactos Ambientales que surgirán por la ejecución del proyecto

*Tabla V. 8. Impactos Moderadamente Significativos o Moderados por Etapa del Proyecto.*

Factor	Clave de impacto	Descripción
F01-Calidad del aire	OyM-03 OyM-21	Se considera que se causaran afectaciones a la calidad del aire de la región debido a: la ocupación y construcción de casas e infraestructura, asimismo, debido al tránsito de vehículos por la afluencia de los visitantes. Se considera que este impacto tendrá una presencia segura y una duración larga, se estima que la ocupación sea paulatinamente en un periodo de 25 años. También se considera tendrá una evolución rápida pues es un impacto que durará y que se apreciará cuando haya actividades. Finalmente se considera que su magnitud será muy baja porque el área del Proyecto representa únicamente el 2% del SA.
F03Intensidad del ruido	OyM-04 OyM-22 OyM-28 OyM-31	La intensidad del ruido será afectada por las actividades de: ocupación y construcción de casas e infraestructura, así como por la navegación de lanchas de motor eléctrico, por el mantenimiento continuo al campo de golf y; por la extracción y distribución de agua por el pozo 4 (será reubicado). El impacto se presentará durante la etapa de operación y mantenimiento.
F07-Calidad del agua subterránea	OyM-32	Será afectada debido a los requerimientos del Proyecto, considerando que se tendrá una ocupación paulatina y que se cuenta con los derechos de agua suficientes para cubrirlos, considerando que para finalizar la construcción del Proyecto, el volumen aproximado que será utilizado será de 47 l/s, mientras que durante la operación el volumen máximo que podrá ser ocupado será de 142.59 l/s; se estima que la totalidad del consumo será cubierto principalmente por los pozos y parcialmente por el agua residual tratada. Se considera que se presentará el impacto con una duración permanente, su evolución será rápida, aunque dependerá del comportamiento del mercado y su magnitud se considera muy pequeña pues el consumo máximo representa el 7% de la disponibilidad del acuífero.
F08Infiltración	OyM-07 OyM-17	Se afectará la infiltración de agua por la construcción y ocupación de viviendas en áreas con suelo natural, y la instalación de infraestructura secundaria. Su duración será permanente, evolucionará muy lentamente y la magnitud será muy baja en comparación con el SA.
F09-Uso del suelo	PSyC-05	Debido al retiro de vegetación natural, se realizará un Cambio de Uso de Suelo forestal, dicho impacto sucederá con una duración muy larga, la evolución será muy rápida una vez retirada la vegetación natural, aunque su magnitud será muy pequeña, pues sólo se retirarán aproximadamente 13.23 ha, una vez que sean ocupados los lotes se reforestará con vegetación nativa.
F13Modificación de paisaje	PSyC-37 OyM-10 OyM-19	Concluida la construcción del campo de golf, la ocupación y construcción de los lotes, así como la instalación de infraestructura secundaria, se ocasionará la modificación del paisaje natural permanente. Una vez iniciadas las actividades tendrá una evolución rápida, aunque respecto al SA esta modificación tendrá una magnitud muy baja.
F14-Calidad del paisaje	PSyC-38 OyM-11 OyM-20	Al igual que en la modificación del paisaje, concluida la construcción del campo de golf, ocupación y construcción de los lotes, así como la instalación de infraestructura secundaria, se afectará la calidad del paisaje actual, tendrá un impacto permanente, la evolución será muy rápida una vez iniciadas las actividades, se considera que tendrá una muy baja magnitud. Debe resaltarse que la construcción de instalaciones está planeada de tal manera que, se cree un paisaje amigable con el ambiente natural del sitio, con lo cual dicho efecto sobre la calidad se verá mitigado.
F23Población	OyM-01	Considerando la contratación de personal en un periodo aproximado de 25 años, se podría esperar que haya una posible migración de población de la región a la cabecera municipal de Puerto Peñasco, con lo cual se espera que la presencia del impacto será segura, con una duración muy larga o permanente, evolucionará muy lentamente y la magnitud de afectación será baja.

ASOCIACIÓN DE CONDÓMINOS ISLAS DEL MAR, A.C.  
"Condominio Islas del Mar"



**Hermosillo, Sonora, a 19 de marzo del 2019.**

F26- Economía local y regional	PSyC-02 OyM-02	Se espera que el impacto en la economía local y regional sea positivo al incentivarse la creación de empleos nuevos. Se considera que durante la operación y mantenimiento el número de empleos definitivos incrementará considerablemente. El impacto será muy largo, incluso permanente, evolucionará muy lentamente y su magnitud será baja.
--------------------------------	-------------------	---

**IMPACTOS RESIDUALES.-** Por la naturaleza del Proyecto, se considera se encuentra indefinidamente en operación, por lo cual no se estima impactos residuales. Sin embargo, debe atenderse cuando se realicen modificaciones o la remoción de infraestructuras temporales, ya que se deberán aplicar las acciones definidas en el Capítulo II para el Cierre y Abandono de Instalaciones incluso las temporales.

**V.5 IMPACTOS ACUMULATIVOS**

<b>Sistema Abiótico</b>	<b>Aire</b>	<b>No. de fuentes de contaminación atmosférica</b>	<i>Calidad del aire, actualmente se ve mermada por el suelo descubierto y sin pavimento en la localidad de Puerto Peñasco.</i>	<i>El Proyecto aumentará las emisiones a la atmosfera, por el movimiento de materiales y el uso de maquinaria pesada, por lo que se considera una acumulación del impacto actual. Sin embargo, este impacto será temporal y se aplicarán medidas de mitigación como el riego de agua extraída del pozo 4 sobre todo cuando haya viento. Además, se hará el mantenimiento preventivo de la maquinaria y vehículos</i>
	<b>Ruido</b>	<b>No. de fuentes de emisión de ruido</b>	<i>Las principales fuentes de emisión de ruido están constituidas por las actividades del hombre, sobre todo por la circulación de vehículos.</i>	<i>El Proyecto aumentará las fuentes de emisiones de ruido, por lo que existirá una acumulación en este impacto. Sin embargo, debido a la corta distancia entre la ciudad de Puerto Peñasco y la localidad la Choya, dicho impacto será de magnitud pequeña. Asimismo, debe mencionarse que los impactos principales serán temporales y dependientes de las actividades de construcción.</i>
	<b>Relieve</b>	<b>Superficie con cortes, excavaciones o relleno</b>	<i>No se identificaron obras significativas que hayan ocasionados modificaciones al relieve.</i>	<i>El Proyecto cambiará el ligeramente relieve del área de ocupación, pero respetará las topografías actuales, con lo cual el</i>

ASOCIACIÓN DE CONDÓMINOS ISLAS DEL MAR, A.C.  
"Condominio Islas del Mar"



**SEMARNAT**

SECRETARÍA DE MEDIO AMBIENTE  
Y RECURSOS NATURALES



**2019**

AÑO DEL CASTREJO DEL SUR  
EMILIANO ZAPATA

**Delegación Federal de SEMARNAT  
en el estado de Sonora  
Subdelegación de Gestión para la  
Protección Ambiental y Recursos Naturales.**

**Unidad de Gestión Ambiental.**

**Oficio: No. DS-SG-UGA-IA-0133-19  
Bitácora: 26/MP-0186/12/18**

**Hermosillo, Sonora, a 19 de marzo del 2019.**

			impacto acumulativo será menor
<b>Hidrología subterránea</b>	<b>Grado de explotación del acuífero</b>	Actualmente existe un déficit en la disponibilidad de agua subterránea, así como un deterioro de la calidad química del agua subterránea como consecuencia de la infiltración de la interfase salina.	El Proyecto incrementará la explotación del acuífero, sin embargo, se considera el tratamiento del agua residual y reúso al 100%, con lo cual el impacto será mitigado. Otra medida de mitigación será el uso de agua salobre para el riego del campo de golf.
<b>Suelos</b>	<b>Superficie con problemas de erosión y/o contaminación/ usos del suelo</b>	En el SA predominan suelos del tipo solonchak, yermosol y arenosol. El sistema ambiental se caracteriza por tres usos de suelo de acuerdo con el Programa de Ordenamiento Territorial de la Costa de Sonora: zona de aprovechamiento (Área Urbanizable y Área Urbanizable), y una sección menor al sur se ubica en una zona de conservación (Marismas).	El Proyecto realizará un cambio en el uso del suelo, con un área aproximada del 5% de la superficie total. Dichas actividades se encuentran consideradas dentro de los programas de desarrollo, con lo cual se espera que las modificaciones a nivel regional serán planificadas y de bajo impacto.
<b>Vegetación</b>	<b>Tipos de vegetación</b>	Vegetación típica de zonas desérticas en conjunción con la de humedales: matorral desértico micrófilo, matorral sarcocaulé (o de suelos arenosos) y vegetación halófila. Riqueza - La composición florística comprendió un total de 22 especies. La única especie nativa arbórea y que además es endémica de México es ( <i>Prosopis laevigata</i> ).	El Proyecto propiciará la eliminación de vegetación primaria, sin embargo, se considera la reforestación de áreas al interior una vez que sean definidas las áreas de ocupación. Actualmente cuenta con un vivero que se emplea para reproducción de especies nativas del sitio.
	<b>Perturbación</b>	Naturalidad y/o perturbación- Se deberán usar en los jardines del Proyecto únicamente especies vegetales propias de la región y/o especies exóticas permitidas conforme las tablas II-15 y II-16.	El condómino deberá proporcionar los cuidados necesarios para evitar que una especie exótica invada otras partes del Proyecto con lo cual se controlará el impacto acumulativo y no será mayor.
<b>Especies vegetales en la NOM-059-SEMARNAT2010.</b>	<b>Presencia/ausencia</b>	Conservación - Tan solo dos cactáceas ( <i>Cylindropuntia bigelovii</i> y <i>C. fulgida</i> ) se encontraron en los apéndices de la CITES. Solo una especie ( <i>Prosopis laevigata</i> ) está en la	El Proyecto continuará modificando áreas naturales, pero gracias a las políticas en el cuidado del ambiente se ha logrado que existan diversas especies

ASOCIACIÓN DE CONDÓMINOS ISLAS DEL MAR, A.C.  
"Condominio Islas del Mar"



**Hermosillo, Sonora, a 19 de marzo del 2019.**

			<p>lista roja de la IUCN, bajo la categoría de menor riesgo (LC - Low Concern). Endemismo y/o rareza - Se identificó para el área de estudio la probable ocurrencia de una especie endémica del sistema ambiental: <i>Prosopis laevigata</i></p>	<p>listadas en el NOM-059-SEMARNAT-2010. Estas acciones deberán reproducirse a mayor escala y de manera continua durante todas sus actividades con la finalidad de disminuir la acumulación del impacto.</p>
	<b>Fauna</b>	<b>Especies presentes</b>	<p>La fauna es característica de zonas desérticas, determinada por el clima y el tipo de vegetación. Diversidad y riqueza - El sistema ambiental corresponde a la provincia biótica "Sonorense", que comprende hasta 71 especies de mamíferos, 235 de aves y 40 de reptiles</p>	<p>Actualmente se desarrollan actividades que incluyen la conservación de especies y educación ambiental al personal, esperando lograr un equilibrio capaz de mantener la misma diversidad de especies, sin poner en riesgo el equilibrio.</p>
	<b>Especies de fauna en la NOM-059SEMARNAT2010.</b>	<b>Presencia/ ausencia</b>	<p>Presencia de: <i>Podiceps nigricollis</i> (zambullidor orejudo), <i>pandion haliaetus</i> (gavilán pescador), <i>Haematopus palliatus</i> (Ostrero americano), <i>Callisaurus draconoides</i> (lagartija cachora), <i>Uta stansburiana</i> (lagartija-costado manchado común), <i>Crotalus atrox</i> (Cascabel ceniza), <i>Crotalus cerastes</i> (Cascabel cornuda) y <i>Lepidochelys olivácea</i> (Tortuga golfina).</p> <p>Endemismo y/o rareza - no se encontró ninguna especie de especial importancia con base en su endemismo.</p>	<p>Si bien el Proyecto causará perturbaciones en el sitio, éste seguirá cuidando que exista una cultura del respeto y convivencia con las especies nativas del área de ocupación, con lo cual se espera que el impacto no sea acumulativo.</p>
<b>Sistema socio económico</b>	<b>Calidad de vida de la población</b>	<b>Población</b>	<p>La población de 57,342 habitantes (INEGI, 2010), presenta una intensidad migratoria de 1.55 que le confiere al municipio un grado de intensidad migratoria bajo, ubicándolo en el lugar número 32 a nivel estatal y 1,460 a nivel nacional.</p>	<p>Debido a la magnitud del Proyecto, se puede generar una migración de población hacia Puerto Peñasco por la generación de empleos, aunque se dará prioridad a la población local.</p>

ASOCIACIÓN DE CONDÓMINOS ISLAS DEL MAR, A.C.  
"Condominio Islas del Mar"



**Hermosillo, Sonora, a 19 de marzo del 2019.**

<b>Actividades socioeconómicas</b>	<b>Población Económicamente Activa</b>	La población económicamente activa (PEA) de Puerto Peñasco es de 24,286 habitantes, el 57.3%, con 17,129 personas que se dedican al sector terciario	El Proyecto generará gran número de empleos, el impacto sobre la economía local y regional podrá ser acumulativo.
------------------------------------	--	--	---

XIII. Que la empresa **ASOCIACIÓN DE CONDÓMINOS ISLAS DEL MAR, A.C.** manifiesta que se tomarán las siguientes medidas de mitigación para los impactos ambientales detectados:

Tabla VI-1. Medidas de prevención, mitigación y/o compensación por factor ambiental afectado.  
Factor

<b>Factor</b>	<b>Clave de impacto</b>	<b>Medida de Prevención, Mitigación y/o Compensación</b>
<b>F01-Calidad del aire</b>	<b>OyM-03 OyM-21</b>	<ol style="list-style-type: none"> <li>Se deberá realizar control de polvos durante las etapas de Preparación del Sitio y Construcción, así como durante la Ocupación de los lotes y construcción de instalaciones, dicho control podrá ser el riego por goteo de agua extraída del pozo 4 y/o con agua tratada, sobre todo cuando existan vientos que puedan dispersar los polvos.</li> <li>Se dará mantenimiento preventivo a toda la maquinaria y equipo de combustión, para lo cual se deberá llevar una bitácora en la que se especifique: fecha de mantenimiento, tipo de mantenimiento, fecha de próxima revisión, responsable del mantenimiento y supervisor (Anexo VI-1a y b).</li> </ol>
<b>F03Intensidad del ruido</b>	<b>OyM-04 OyM-22 OyM-28 OyM-31</b>	<ol style="list-style-type: none"> <li>Se deberá dar mantenimiento preventivo a todos los equipos, vehículos y maquinaria, para que se produzca sólo el ruido inevitable (Anexo VI-1a y b).</li> <li>Todos los trabajadores utilizarán Equipo de Protección Auditiva, en jornadas laborales no mayores a 8 horas.</li> <li>Las actividades de Preparación del Sitio y Construcción, así como de ocupación de lotes e instalación de infraestructura secundaria, sólo podrá realizarse durante el día, con lo cual se disminuirá afectaciones también por iluminación.</li> </ol>
<b>F04. Calidad del agua superficial</b>	<b>OyM-05 OyM-23</b>	<ol style="list-style-type: none"> <li>Se mantendrá en todo momento limpieza en la propiedad del Proyecto, con lo cual se evitará que por accidente se puedan tirar desperdicios sobre las lagunas.</li> <li>No se tendrá ningún tipo de descarga de aguas residuales sobre los cuerpos de agua existentes, durante toda la vida útil del Proyecto.</li> <li>Se dará mantenimiento preventivo y se mantendrán en buen estado, todas las embarcaciones (* Kayaks * Canoas * Triciclos flotantes de pedales * Embarcaciones de pedales * Botes de vela</li> </ol>

ASOCIACIÓN DE CONDÓMINOS ISLAS DEL MAR, A.C.  
"Condominio Islas del Mar"



**Unidad de Gestión Ambiental.**

**Oficio: No. DS-SG-UGA-IA-0133-19  
Bitácora: 26/MP-0186/12/18**

**Hermosillo, Sonora, a 19 de marzo del 2019.**

		<p>ligera * Pontones eléctricos) que deseen utilizarse dentro de las lagunas.</p> <p>4. Se aplicará el Plan de Manejo Integral de Residuos Sólidos (PMIRS, Anexo II-22), dentro del cual se establecen los canales necesarios para avisar a todos los visitantes y residentes, que está estrictamente prohibido tirar cualquier desperdicio sobre los cuerpos de agua.</p> <p>5. Al dar mantenimiento a las lagunas, es aconsejable que estas dispongan de bordes o límites poco profundos e inclinados de manera que permitan una banda de vegetación marginal, que favorezca el anidamiento de aves acuáticas y desove de peces.</p>
F05-Drenaje natural	<p>PSyC-19 PSyC-33 OyM-06</p>	<p>1. Se realizará, una vez terminados los movimientos de tierra y la conclusión del campo de golf, un reacondo del suelo natural y reforestación, con lo cual se espera que el drenaje natural se recupere paulatinamente en áreas que ya han sido afectadas.</p>
F07-Calidad del agua subterránea	<p>OyM-24 OyM-32</p>	<p>1. Se dará tratamiento a toda el agua residual producida.</p> <p>2. Se deberá dar mantenimiento y supervisión continúa de la operación, así como de los volúmenes generados de agua, con la finalidad de prevenir cualquier deficiencia en la capacidad de tratamiento de agua.</p> <p>3. Se deberá realizar un análisis CRETÍ a los lodos producidos por la PTAR, para asegurarse que dichos residuos no son peligrosos y se deberá llevar una bitácora de operación, donde se pongan las cantidades que se generan.</p>
F08-Infiltración	<p>PSyC-34 OyM-07 OyM-17 OyM-29</p>	<p>1. Se deberán usar para los caminos secundarios, preferentemente materiales permeables, o en su caso diseñar un mecanismo que permita captar las aguas pluviales que pueden caer, por mínima que éstas sean.</p>
F09-Uso del suelo	<p>PSyC-05</p>	<p>1. Una vez que sean definidos exactamente los espacios que ocuparán las casas y los hoteles, se procederá con la reforestación de las áreas que deben quedar libres, con vegetación nativa únicamente.</p> <p>2. Se deberán reforestar áreas de bosque de choyas, que estén afectadas dentro del sistema ambiental.</p>
F10. Calidad del Suelo	<p>PSyC-06 PSyC-20 PSyC-26 PSyC-30 PSyC-35 OyM-08 OyM-18 OyM-34</p>	<p>1. Todo el equipo, maquinaria y vehículos, tendrán un mantenimiento preventivo programado, con lo cual se prevendrá cualquier derrame sobre suelo natural (Anexo VI-1a y b).</p> <p>2. El mantenimiento de equipo y maquinaria será únicamente en las áreas destinadas para tal fin.</p> <p>3. Se realizará y ejecutará un PMIRS (Anexo II-22). Para evitar cualquier afectación por un mal manejo de residuos.</p> <p>4. No se utilizarán productos químicos tóxicos o peligrosos para la fauna, por lo cual deberá llevarse un registro de las cantidades y de las sustancias que se</p>

ASOCIACIÓN DE CONDÓMINOS ISLAS DEL MAR, A.C.  
"Condominio Islas del Mar"



**Hermosillo, Sonora, a 19 de marzo del 2019.**

		<p>utilicen para el mantenimiento del campo de golf (Anexo VI-2).</p> <p>5. Preferentemente, se deberán usar mejoradores de suelo naturales o incluso hacer una composta con los residuos orgánicos generados durante las actividades.</p> <p>6. Se deberán realizar acciones de mejora de suelo para evitar fenómenos de compactación, encharcamiento, erosión o arrastre.</p>
<b>F11. Erosión</b>	<b>PSyC-07</b>	<p>1. Una vez que sean ocupados los lotes, se reforestará y rehabilitará el área con vegetación nativa, con lo cual se evitará la erosión.</p>
<b>F12. Modificación del relieve</b>	<b>PSyC-21 PSyC-36 OyM-09</b>	<p>1. Se dará prioridad a las topografías actuales y se cuidará que no se realicen modificaciones innecesarias a la topografía del lugar, con lo cual además se estará cuidando parte del paisaje actual.</p>
<b>F13 Modificación de paisaje</b>	<b>PSyC-37 OyM-10 OyM-09</b>	<p>1. El desarrollo únicamente permitirá la construcción de infraestructura amigable con las condiciones naturales del sistema ambiental, desde la iluminación, los materiales y el uso de espacios, para lo cual existen ya los "Lineamientos de diseño de Islas del Mar", que deberá ser revisado y actualizado periódicamente (Anexo II-21).</p> <p>2. El desarrollo establecerá un Reglamento de las actividades permitidas dentro de sus instalaciones, en el cual se presenten las actividades regulares, el uso de lanchas y todas las instalaciones, bajo un esquema de respeto y sana convivencia con la naturaleza (Anexo VI-3).</p> <p>3. El campo de golf se debe encontrar integrado en el paisaje y orografía existentes, no contrastar con el entorno local, ni poseer características discordantes que produzcan un impacto visual respecto del paisaje de fondo y patrones paisajísticos circundantes.</p> <p>4. La textura, color y tipo de arena de los bunkers no contrasta con el color natural del suelo.</p> <p>5. Debe primar en el diseño del campo de golf, la utilización de materiales naturales y de colores integrados con el entorno, de modo que los objetos, construcciones y caminos no resulten visualmente discordantes y predominen los elementos naturales sobre los artificiales</p>
<b>F14-Calidad del paisaje</b>	<b>PSyC-09 PSyC-23 PSyC-38 OyM-11 OyM-20 OyM-26</b>	<p>1. El desarrollo únicamente permitirá la construcción de infraestructura amigable con las condiciones naturales del sistema ambiental, desde la iluminación, los materiales y el uso de espacios, para lo cual existen ya los "Lineamientos de diseño de Islas del Mar", que deberá ser revisado y actualizado periódicamente (Anexo II-21).</p> <p>2. El desarrollo establecerá un Reglamento de las actividades permitidas dentro de sus instalaciones, en el que se presenten las actividades regulares, el uso de lanchas y todas las instalaciones, bajo un esquema</p>

ASOCIACIÓN DE CONDÓMINOS ISLAS DEL MAR, A.C.  
"Condominio Islas del Mar"



**Hermosillo, Sonora, a 19 de marzo del 2019.**

		de respeto y sana convivencia con la naturaleza (Anexo VI-3).
<b>F15. Diversidad de vegetación</b>	<b>PSyC-10</b>	1. Una vez que sean ocupados los lotes, se reforestará las áreas destinadas para jardines con vegetación nativa exclusivamente, con lo cual se podrá recuperar la diversidad afectada en el área del Proyecto.
<b>F16. Distribución de vegetación</b>	<b>PSyC-11</b>	1. De la misma manera que en Factor F15, una vez que sean ocupados los lotes, se reforestará las áreas destinadas para jardines con vegetación nativa exclusivamente, con lo cual se podrá recuperar parte de la distribución de la vegetación afectada en el área del Proyecto, asimismo, se realizará reforestación fuera del área del proyecto, pero dentro del SA con lo cual el impacto se estará compensando
<b>F17. Abundancia de vegetación</b>	<b>PSyC-12</b>	1. De la misma manera que en Factor F15, una vez que sean ocupados los lotes, se reforestará las áreas destinadas para jardines con vegetación nativa exclusivamente, con lo cual se podrá recuperar parte de la abundancia de la vegetación afectada en el área del Proyecto, asimismo, se realizará reforestación fuera del área del proyecto, pero dentro del SA con lo cual el impacto se estará compensando
<b>F18. Diversidad Faunística</b>	<b>PSyC-13</b>	1. Se deberán realizar acciones de rescate y reubicación de especies de fauna, en las áreas donde se realizará el desmonte y despalme, antes de comenzar cualquier actividad de retiro de vegetación. 2. En las áreas que se encuentren desprovistas de vegetación, pero que de igual manera se requiera realizar movimientos de tierra, se asegurará de que no exista fauna en el área de trabajo antes de comenzar cualquier actividad, y siempre que se deje de tener actividades continuas.
<b>F19. Distribución de fauna</b>	<b>PSyC-14 PSyC-27 PSyC-39 OyM-12 OyM-27 OyM-30</b>	1. Disponer otras zonas de apoyo, o áreas de influencia anexas a los refugios (zonas colchón) de manera que el hábitat se encuentre protegido. Designar refugios de vida salvaje autóctona integrada en áreas apartadas de la zona de juego. 2. Crear pequeños corredores verdes, de manera que exista interconexión entre los diferentes refugios trazados y fomentar de esta manera la integración y desarrollo de la fauna local. 3. Señalizar dichas zonas empleando para ello las normativas de protección faunística, señalización especificada en montes y zonas forestales y otras normativas locales. Asimismo, tomar medidas de señalización vial y disposición de acceso y áreas, de manera que se evite el atropello de la fauna. 4. Colocar nidos prefabricados para integrar diferentes especies de pájaros pertenecientes a hábitats locales. 5. No permitir actividades de caza en el seno de la instalación.

ASOCIACIÓN DE CONDÓMINOS ISLAS DEL MAR, A.C.  
"Condominio Islas del Mar"



**SEMARNAT**

SECRETARÍA DE MEDIO AMBIENTE  
Y RECURSOS NATURALES



**2019**

AÑO DEL CASTIGLLO DEL SUR  
EMILIANO ZAPATA

**Delegación Federal de SEMARNAT  
en el estado de Sonora  
Subdelegación de Gestión para la  
Protección Ambiental y Recursos Naturales.**

**Unidad de Gestión Ambiental.**

**Oficio: No. DS-SG-UGA-IA-0133-19  
Bitácora: 26/MP-0186/12/18**

**Hermosillo, Sonora, a 19 de marzo del 2019.**

		6. Llevar a cabo de manera regular y por parte de personal especializado, un registro de la fauna del recinto o incluso en colaboración con otras instituciones serias de investigación (Anexo VI-4).
<b>F20. Abundancia de fauna</b>	<b>PSyC-15</b>	<p>1. Disponer otras zonas de apoyo, o áreas de influencia anexas a los refugios (zonas colchón) de manera que el hábitat se encuentre protegido. Designar refugios de vida salvaje autóctona integrada en áreas apartadas de la zona de juego.</p> <p>2. Crear pequeños corredores verdes, de manera que exista interconexión entre los diferentes refugios trazados y fomentar de esta manera la integración y desarrollo de la fauna local.</p> <p>3. Señalizar dichas zonas empleando para ello las normativas de protección faunística, señalización especificada en montes y zonas forestales y otras normativas locales. Asimismo, tomar medidas de señalización vial y disposición de acceso y áreas, de manera que se evite el atropello de la fauna.</p> <p>4. Colocar nidos prefabricados para integrar diferentes especies de pájaros pertenecientes a hábitats locales.</p> <p>5. No permitir actividades de caza en el seno de la instalación.</p> <p>6. Llevar a cabo de manera regular y por parte de personal especializado, un registro de la fauna del recinto o incluso en colaboración con otras instituciones serias de investigación (Anexo VI-4).</p> <p>7. Se deberá mantener en todo momento, un programa de información hacia la población visitante o residente, sobre las normas de conducta y convivencia con el entorno natural (Anexo VI-3).</p>
<b>F21-Usos del territorio</b>	<b>PSyC-40 OyM-13</b>	<p>1. El Proyecto en todo momento, permitirá el paso libre de los pobladores para el uso de la Zona Federal Marítimo Terrestre, con la finalidad de que cualquier persona pueda disfrutar de los bienes naturales como la playa.</p> <p>2. El Proyecto dará a conocer un Reglamento y lo tendrá visible, del comportamiento que cualquier visitante deba tener hacia los bienes naturales como es el estero o la playa.</p>
<b>F23-Población</b>	<b>PSyC-01 OyM- 01 OyM-14</b>	<p>1. El Proyecto dará empleo y buscará mano de obra, preferentemente en la localidad de Puerto Peñasco, así evitará en la medida de lo posible que exista una migración descontrolada hacia la ciudad.</p> <p>2. El Proyecto dará capacitación a su personal, con lo cual contribuirá con el mejoramiento en la calidad de los servicios de turismo en la región.</p>

**XIV. Que esta Delegación en base al Artículo 45 fracción II del Reglamento en Materia de Evaluación del Impacto Ambiental de la Ley General del Equilibrio Ecológico y la Protección al Ambiente donde se establece que una vez concluida la evaluación de la manifestación**

ASOCIACIÓN DE CONDÓMINOS ISLAS DEL MAR, A.C.  
"Condominio Islas del Mar"

Bvld. Paseo del Río Sonora y Galeana S/N, Centro de Gobierno, Edificio Hermosillo, 2do Nivel, Proyecto Río Sonora, C.P. 83270  
Teléfono: (662) 2592702 [www.gob.mx/semarnat](http://www.gob.mx/semarnat)



**Hermosillo, Sonora, a 19 de marzo del 2019.**

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 **Condominio Islas del Mar** es viable de desarrollarse en el área y sitio propuesto con base en la dictaminación de la información proporcionada por el solicitante **cuyo contenido se presume cierto atendiendo al principio de buena fe**, salvo que la autoridad verificadora determine lo contrario, así como también la **empresa ASOCIACIÓN DE CONDÓMINOS ISLAS DEL MAR, A.C.** aplique correctamente las medidas de prevención, y de mitigaciones propuestas y señaladas en el manifiesto de impacto ambiental y del cumplimiento a los Términos y Condicionantes del presente oficio resolutivo para efecto de minimizar, reducir y compensar las afectaciones de tipo ambiental que el proyecto pudiera ocasionar durante sus etapas de preparación del sitio, operación, mantenimiento y abandono.

Con base en lo expuesto y con fundamento en los artículos 8, párrafo segundo, de la Constitución Política de los Estados Unidos Mexicanos; 32 Bis, fracción XI de la Ley Orgánica de la Administración Pública Federal; 16, fracción X de la Ley Federal de Procedimiento Administrativo; 5, fracción X, 28, fracciones IX y X, 30 y 35 fracción II de la Ley General del Equilibrio Ecológico y la Protección al Ambiente; 4, fracción I, 5 incisos O fracción I, Q, R fracciones I y II, 44, 45, fracción II, 48, 49 y 57 de su Reglamento en Materia de Evaluación del Impacto Ambiental; 40 fracción IX inciso c), del Reglamento Interior de la Secretaría de Medio Ambiente y Recursos Naturales; esta Delegación Federal resuelve que el proyecto **"Condominio Islas del Mar"** 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 **ASOCIACIÓN DE CONDÓMINOS ISLAS DEL MAR, A.C.**, podrá realizar las actividades de conclusión de las actividades de preparación del sitio, construcción, operación, mantenimiento y cierre (en su caso) del proyecto denominado **Condominio Islas del Mar**, en un área de **171.60** has, el cual consiste en un conjunto de obras que integran un desarrollo turístico e inmobiliario. Cuyo objetivo es ofrecer a visitantes nacionales y extranjeros, amantes de la naturaleza y vida diaria en los ecosistemas costeros, la oportunidad de invertir en un patrimonio de alto valor ambiental y paisajístico. Anteriormente ya han sido desarrolladas **124.87 ha**, las cuales comprenden campo de golf, lagos, vialidades, así como infraestructura.

ASOCIACIÓN DE CONDÓMINOS ISLAS DEL MAR, A.C.  
"Condominio Islas del Mar"



**Hermosillo, Sonora, a 19 de marzo del 2019.**

El Proyecto a la fecha ya cuenta con obras construidas que fueron autorizadas en materia de impacto ambiental a través de diversos resolutivos desde 1996. Existen algunas obras de la infraestructura que no han sido concluidas en su totalidad y, otras que no han dado inicio, a continuación se enlistan y se desglosa su avance constructivo.

**Avance de construcción de las obras.**

No.	Nombre de infraestructura	Descripción	Tipo	% de avance
1	Campo de Golf	Hoyos 10-18 (CG1)	Fijo	100%
		Hoyos 1-9 (CG2 yCG3)	Fijo	50%
		Tiro de Práctica (CG4)	Fijo	0%
2	Pozo para extracción de Agua Salobre	(Pozo#4) y Acueducto	Fijo	0%
3	Infraestructura	Redes secundarias de infraestructura	Fijo	0 %
4	Edificaciones	5 Unifamiliares	Fijo	100%
		7 Unifamiliares		50%
		Town Houses/ Condominios/Condo Hotel/ Comercial	Fijo	0 %

En la primera etapa "Laguna Azul" se construirán 24 edificaciones tipo Unifamiliar, Club de Playa, Alberca salobre, Alberca de agua dulce, Oficina de Administración & Recepción, Acceso de entrada al Conjunto, Área de mantenimiento (baños personal), Caminos de Acceso a cada lote, Barda perimetral en 3 costados y Muelle sobre la Laguna. Esta etapa será construida por el Promoviente el cual también instalará la infraestructura y las redes secundarias. Para esta etapa se considera la contratación de una media de 200 personas y un máximo de 250 personas.

Para la segunda etapa del Proyecto debido a que se construirá conforme suceda la venta de los lotes, las edificaciones estarán a cargo de los propietarios que adquieran los lotes. El promoviente instalará la infraestructura y las redes secundarias serán instaladas progresivamente conforme sean ocupados los lotes.

En concordancia con lo mencionado anteriormente, es relevante resaltar que la segunda etapa de construcción se plantea llevar a cabo en **dos Fases**, la primera de ellas a lo largo de los primeros 5 años en los cuales se terminará la construcción del campo de golf (hoyos 1 a 9) y el pozo #4 (con acueducto para la extracción y transferencia de agua salobre), para lo cual se estima la contratación media de **75 trabajadores**. En la segunda fase se contempla la construcción de las edificaciones de tipo Unifamiliar, Town Houses, Condominios, Condo Hotel y Comercial, además de la instalación de redes secundarias en un periodo de 25 años, para lo cual se estima la contratación de hasta **20 personas** por cada construcción que se realice.

Las actividades generales que se desarrollarán en la primera etapa de construcción en "Laguna Azul" son corte, nivelación y compactación del terreno, así como preparaciones para recibir tuberías para las instalaciones hidráulicas y sanitarias (Anexo II- 23 y II- 24, de la MIA presentada, respectivamente), cimentaciones y edificaciones, además del establecimiento de conexiones e interconexiones hidráulicas, herrería y cancelería,

ASOCIACIÓN DE CONDÓMINOS ISLAS DEL MAR, A.C.  
"Condominio Islas del Mar"



**Hermosillo, Sonora, a 19 de marzo del 2019.**

instalaciones eléctricas (Anexo II- 25, de la MIA presentada), pintura y acabados. Para esta etapa se contempla a partir del tercer mes y hasta el doceavo (3-12 meses).

Las actividades generales de construcción que se desarrollarán para la segunda etapa del Proyecto son: cortes, excavaciones, rellenos y nivelaciones, compactaciones y plantillas, preparaciones para recibir tuberías para las instalaciones hidráulicas y sanitarias, cimentaciones y edificaciones, establecimiento de conexiones e interconexiones hidráulicas, herrería y cancelería, instalaciones eléctricas, pintura y acabados. Esta segunda etapa se contemplan se efectúe paulatinamente en un período de 25 años. A continuación se describe de manera general, los procesos constructivos que se aplicaran para las obras civiles.

Actualmente el polígono del predio del Proyecto considera 296.07 ha, para distintas obras y actividades. Anteriormente ya han sido desarrolladas 124.87 ha, las cuales comprenden campo de golf, lagos, vialidades, así como infraestructura, sus áreas se presentan en la siguiente tabla:

Tabla II-1. Infraestructura existente.

No.	Infraestructura existente	Área	
		m <sup>2</sup>	ha
1	Áreas verdes (AV1)	3805.727	0.3805
2	Lagos (L1,L2, L3, L4, L6 y L7)	398,440.6300	39.84
3	Vialidades	411,286.0100	41.12
4	Infraestructura	154,252.3420	15.42
5	Campo de Golf (CG1)	281,012.3010	28.10
	<b>TOTAL</b>	<b>1,248,797.010</b>	<b>124.87</b>

La infraestructura que falta instalarse corresponde a 171.19 ha, ver tabla siguiente:

Tabla II-2. Infraestructura por construir.

No.	Infraestructura Por construir	Área	
		m <sup>2</sup>	ha
1	Campo de Golf hoyo 1-9 (CG2 y CG3) y tiro de práctica (CG4)	443,124.92	44.31
2	Alberca de agua salobre (Laguna Azul)	4,458.93	0.445
3	Edificaciones tipo Unifamiliar, Town Houses, Condominio, Condo Hotel, Hotel y Comercial	1'262,682.10	126.26
4	Área verde (parte DH1-A)	1675.44	1675.44
	<b>TOTAL</b>	<b>1'711,941.39</b>	<b>171.19</b>

Obras asociadas al Proyecto (ver descripción de las obras en Capítulo II, páginas: 24-26, de la MIA presentada)

1. Casa de huéspedes:
2. Almacén a cielo abierto:
3. Estanques a cielo abierto, uno para de tratada y otro de agua salobre (uso de agua: riego)
4. Tanques cerrados para agua "cruda" y agua potable (tipo aljibes): 5. Cuarto de control de motores (sistema hidráulico)
5. Cárcamos de rebombeo (4)

ASOCIACIÓN DE CONDÓMINOS ISLAS DEL MAR, A.C.  
"Condominio Islas del Mar"



**SEMARNAT**

SECRETARÍA DE MEDIO AMBIENTE  
Y RECURSOS NATURALES



**2019**

ASO DEL CASTELLANO DEL SUR  
EMILIANO ZAPATA

**Delegación Federal de SEMARNAT  
en el estado de Sonora  
Subdelegación de Gestión para la  
Protección Ambiental y Recursos Naturales.**

**Unidad de Gestión Ambiental.**

**Oficio: No. DS-SG-UGA-IA-0133-19  
Bitácora: 26/MP-0186/12/18**

**Hermosillo, Sonora, a 19 de marzo del 2019.**

6. Edificio de estación de bombeo (agua a la red)
7. Edificio bombeo riego a áreas verdes
8. Casa club
9. Oficina de ventas
10. Oficinas centrales
11. Edificio de mantenimiento de campo de Golf
12. Oficinas de construcción 1 y 2
13. Caseta de vigilancia o main gate 1 y 2
14. Casetas de control y polígonos de los pozos Parras y #3
15. Edificio de telecomunicaciones:
16. Almacén de residuos peligrosos
17. Vivero
18. Caminos y accesos

Para ver Las coordenadas UTM del polígono de todo el proyecto se presentan en capítulo II, paginas 10- 13, de la MIA presentada, por lo que deberán permanecer en el sitio del proyecto para mostrarse a la autoridad competente.

**Programa general de trabajo para la preparación del sitio y construcción.**

Nota: Cabe destacar que la Etapa 1 denominada Laguna Azul no interfiere con la Etapa 2 (resto de las edificaciones del Condominio Islas del Mar), es decir, se podrán desarrollarse simultáneamente.

**SEGUNDO.-** La presente autorización tendrá **UNA VIGENCIA** para las etapas de preparación del sitio y construcción para la ETAPA 1 "Laguna Azul" de **1 AÑO** y **5 AÑOS** para la preparación del sitio y construcción de la ETAPA 2, la operación y mantenimiento se estima una vida útil de **50 AÑOS**. Dichos plazos darán inicio a partir del día siguiente a la recepción de la presente autorización y serán prorrogados a juicio de esta Secretaría, siempre y cuando la empresa **ASOCIACIÓN DE CONDÓMINOS ISLAS DEL MAR, A.C.**, lo solicite por escrito a esta Delegación con treinta días naturales de antelación a la fecha de su vencimiento.

**TERCERO.-** La empresa **ASOCIACIÓN DE CONDÓMINOS ISLAS DEL MAR, A.C.**, 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 **ASOCIACIÓN DE CONDÓMINOS ISLAS DEL MAR, A.C.**, deberá hacer del conocimiento de esta Delegación Federal de la SEMARNAT, de manera previa, cualquier eventual modificación al proyecto que se aparte de lo manifestado, incluyendo lo referente a los tiempos de ejecución de los trabajos, para que con toda oportunidad se determine lo procedente,

ASOCIACIÓN DE CONDÓMINOS ISLAS DEL MAR, A.C.  
"Condominio Islas del Mar"

Bldv. Paseo del Río Sonora y Galeana S/N, Centro de Gobierno, Edificio Hermosillo, 2do Nivel, Proyecto Río Sonora, C.P. 83270  
Teléfono: (662) 2592702 [www.gob.mx/semarnat](http://www.gob.mx/semarnat)



**Hermosillo, Sonora, a 19 de marzo del 2019.**

de acuerdo con la legislación ambiental vigente, así como cumplir con los requisitos del trámite de homoclave SEMARNAT-04-008 inscrito por esta Secretaría en la Comisión Federal de Mejora Regulatoria, para que con toda oportunidad esta Secretaría determine lo procedente. Queda estrictamente prohibido desarrollar obras de preparación y construcción distintas a las señaladas en la presente autorización.

**QUINTO.-** De conformidad con el artículo 35 último párrafo de la Ley General del Equilibrio Ecológico y la Protección al Ambiente y 49 de su Reglamento en Materia de Evaluación del Impacto Ambiental, la presente autorización sólo se refiere a los aspectos ambientales de las obras y actividades descritas en el Término Primero. Por ningún motivo la presente autorización constituye un permiso de inicio de obras y actividades, ni reconoce o valida la legítima propiedad y/o tenencia de la tierra; por lo que quedan a salvo las acciones que determine la propia Secretaría, las autoridades federales, estatales y municipales, ante la eventualidad de que la empresa **ASOCIACIÓN DE CONDÓMINOS ISLAS DEL MAR, A.C.**, no pudiera demostrarlo en su oportunidad.

**SEXTO.-** La preparación del sitio, construcción, operación y mantenimiento de las obras del proyecto Condominio Islas del Mar, promovido por la empresa **ASOCIACIÓN DE CONDÓMINOS ISLAS DEL MAR, A.C.**, 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 **ASOCIACIÓN DE CONDÓMINOS ISLAS DEL MAR, A.C.** debe:

1. Cumplir con todas y cada una de las medidas de prevención, protección, control, mitigación y restauración propuestas en la Manifestación de Impacto Ambiental, modalidad Particular del proyecto "**CONDominio ISLAS DEL MAR**", entre ellas las citadas en el CONSIDERANDO VIII, así como de las condicionantes establecidas en la presente resolución. La empresa **ASOCIACIÓN DE CONDÓMINOS ISLAS DEL MAR, A.C.** es la responsable de que la calidad de la información presentada en los reportes e informes, permita a la autoridad correspondiente evaluar y, en su caso, verificar el cumplimiento de las condicionantes.
2. Gestionar y obtener la autorización ante esta Secretaria del **Cambio de Uso de suelo de Terrenos Forestales** por la afectación propuesta a la superficie con vegetación forestal y **que establece en la Ley General de Desarrollo Forestal Sustentable y su Reglamento**, de manera previa a la ejecución de las obras propuestas en el **TERMINO PRIMERO** de la presente resolución.
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
4. Considerando que se manifiesta la presencia de una especie listadas en la NOM-059-SEMARNAT-2010, (véase Tabla IV. 4. Listado de avifauna observada en el área del Proyecto. Capítulo IV, pagina 37 de la MIA presentada), en la que se describen algunas especies

ASOCIACIÓN DE CONDÓMINOS ISLAS DEL MAR, A.C.  
"Condominio Islas del Mar"



**SEMARNAT**  
SECRETARÍA DE MEDIO AMBIENTE  
Y RECURSOS NATURALES



**2019**  
AÑO DEL CASTILLO DEL SUR  
EMILIANO ZAPATA

**Delegación Federal de SEMARNAT  
en el estado de Sonora  
Subdelegación de Gestión para la  
Protección Ambiental y Recursos Naturales.**

**Unidad de Gestión Ambiental.**

**Oficio: No. DS-SG-UGA-IA-0133-19  
Bitácora: 26/MP-0186/12/18**

**Hermosillo, Sonora, a 19 de marzo del 2019.**

detectadas, de la cuales la especie *Haematopus palliatus* se encuentra en Peligro de Extinción por lo que la empresa **ASOCIACIÓN DE CONDÓMINOS ISLAS DEL MAR, A.C.**, deberá:

Con fundamento en el Artículo 35 de la Ley General del Equilibrio Ecológico y la Protección al Ambiente en su penúltimo párrafo faculta a esta Secretaría para exigir el otorgamiento de seguros ó garantías respecto del cumplimiento de las condiciones establecidas en esta autorización y toda vez que el Artículo 51 del Reglamento en Materia de Evaluación del Impacto Ambiental, establece que se podrá exigir en otorgamiento de seguros o garantías respecto del cumplimiento de las condiciones establecidas en las autorizaciones durante la realización de las obras puedan producirse daños graves a los ecosistemas cuando.... *"I. Puedan liberarse sustancias que al contacto con el ambiente se transformen en tóxicas, persistentes y bioacumulables; II. En los lugares donde se pretenda desarrollar la obra ó actividad existan cuerpos de agua, especies de flora y fauna silvestre ó especies endémicas, amenazadas, en peligro de extinción o sujetas a protección especial"*.

Considerando que en el proyecto se cita la existencia de algunas especies que se encuentran como de protección en el listado de la NOM-059-SEMARNAT-2010, que establece la protección ambiental a especies nativas de México de flora y fauna silvestre – categorías de riesgo y especificaciones para su inclusión, exclusión o cambio – lista de especies en riesgo.

La empresa debe presentar a esta Delegación en un plazo de 4 meses contados a partir de la fecha de recepción de esta autorización la propuesta de adquisición de un instrumento de garantía que asegure el debido cumplimiento de los términos y condicionantes enunciados en el presente resolutivo. El tipo, monto y mecanismo de adquisición de dicho instrumento responderá a los resultados de un estudio técnico económico que presente la promovente, atendiendo el costo económico que implica el cumplimiento de los términos y condicionantes, así como al valor de la reparación de los daños que pudieran ocasionarse por el incumplimiento de los mismos. Lo anterior a efecto de ser validado por esta Secretaría.

5. 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 **ASOCIACIÓN DE CONDÓMINOS ISLAS DEL MAR, A.C.**, debe elaborar un **Programa de Vigilancia Ambiental** donde se contemplen las medidas a desarrollar en materia de prevención, supervisión, mantenimiento, inspección y vigilancia de todas las actividades que se realicen durante la construcción en materia ambiental. El Programa debe desarrollarse y presentarse al concluir las obras del cambio de uso del suelo forestal, ante la Delegación de la Procuraduría Federal de Protección al Ambiente en el Estado y copia de recibido ante esta Delegación, debiendo mantenerse en el sitio para cuando la autoridad competente lo requiera.

6. Informar a esta Secretaría, a través de la Delegación de **PROFEPA**, de cualquier eventualidad que pudiera presentarse en las distintas etapas del proyecto y que pudieran generar riesgo a la salud y el medio ambiente. Este aviso debe de presentarlo por escrito dentro de las siguientes 48 horas de ocurrido el evento

7. En materia de ruido, la empresa **ASOCIACIÓN DE CONDÓMINOS ISLAS DEL MAR, A.C.**, 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.

ASOCIACIÓN DE CONDÓMINOS ISLAS DEL MAR, A.C.  
"Condominio Islas del Mar"

Bldv. Paseo del Río Sonora y Galeana S/N, Centro de Gobierno, Edificio Hermosillo, 2do Nivel, Proyecto Río Sonora, C.P. 83270

Teléfono: (662) 2592702

www.gob.mx/semarnat

Página 32 de 36



Hermosillo, Sonora, a 19 de marzo del 2019.

8. Previo al inicio de actividades, las áreas que contempla el proyecto denominado "CONDominio ISLAS DEL MAR", 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 ASOCIACIÓN DE CONDÓMINOS ISLAS DEL MAR, A.C., realiza en el lugar.
9. 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 ASOCIACIÓN DE CONDÓMINOS ISLAS DEL MAR, A.C. 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.
10. Debe considerar en el desarrollo del proyecto los siguientes aspectos:
- Evitar derrames de combustible dentro y fuera del área del proyecto.
  - Evitar la compactación de suelos que sean innecesarios para el desarrollo de las actividades del proyecto.
  - Evitar la apertura de brechas fuera del área autorizada.
11. Queda estrictamente prohibido a la empresa ASOCIACIÓN DE CONDÓMINOS ISLAS DEL MAR, A.C.:
- 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 ASOCIACIÓN DE CONDÓMINOS ISLAS DEL MAR, A.C., 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.
12. En caso de violación de esta disposición por parte del personal que intervenga en este proyecto, la empresa ASOCIACIÓN DE CONDÓMINOS ISLAS DEL MAR, A.C., 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.

ASOCIACIÓN DE CONDÓMINOS ISLAS DEL MAR, A.C.  
"Condominio Islas del Mar"



**Hermosillo, Sonora, a 19 de marzo del 2019.**

13. La empresa **ASOCIACIÓN DE CONDÓMINOS ISLAS DEL MAR, A.C.**, debe cerciorarse que las actividades del proyecto **"CONDominio ISLAS DEL MAR"**, no interfieran con actividades productivas que se desarrollen en la zona o en áreas aledañas.
14. La empresa **ASOCIACIÓN DE CONDÓMINOS ISLAS DEL MAR, A.C.**, 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.
- 15.- En caso de que se contraten los servicios para el mantenimiento del equipo y maquinaria, la empresa **ASOCIACIÓN DE CONDÓMINOS ISLAS DEL MAR, A.C.**, 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.
- 16.- La empresa **ASOCIACIÓN DE CONDÓMINOS ISLAS DEL MAR, A.C.** durante las diversas actividades del proyecto **"CONDominio ISLAS DEL MAR"**, debe considerar las siguientes medidas, a fin de reducir las emisiones de polvos:  
Regular la velocidad de los vehículos y maquinaria dentro del área del proyecto, procurando que no excedan de la velocidad establecida por las normas de seguridad establecidas por la empresa **ASOCIACIÓN DE CONDÓMINOS ISLAS DEL MAR, A.C.**

**SEPTIMO.-** La empresa **ASOCIACIÓN DE CONDÓMINOS ISLAS DEL MAR, A.C.**, deberá dar aviso a la Secretaría del inicio y la conclusión del proyecto, conforme a lo establecido en el artículo 49, segundo párrafo, del Reglamento de la Ley General del Equilibrio Ecológico y la Protección al Ambiente en Materia de Evaluación del Impacto Ambiental. Para lo cual comunicará por escrito a la Delegación de la Procuraduría Federal de Protección al Ambiente en el Estado y a esta Delegación la fecha de inicio de las obras autorizadas, dentro de los **diez días** siguientes a que hayan dado principio; así como la fecha de terminación de dichas obras, dentro de los **diez días** posteriores a que esto ocurra.

**OCTAVO.-** La presente resolución a favor de la empresa **ASOCIACIÓN DE CONDÓMINOS ISLAS DEL MAR, A.C.**, 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 **ASOCIACIÓN DE CONDÓMINOS ISLAS DEL MAR, A.C.**, 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 **ASOCIACIÓN DE CONDÓMINOS ISLAS DEL MAR, A.C.** para la realización del proyecto en materia

ASOCIACIÓN DE CONDÓMINOS ISLAS DEL MAR, A.C.  
"Condominio Islas del Mar"





**Hermosillo, Sonora, a 19 de marzo del 2019.**

de impacto ambiental.

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

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

**DECIMO PRIMERO.-** La empresa **ASOCIACIÓN DE CONDÓMINOS ISLAS DEL MAR, A.C.** 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 **ASOCIACIÓN DE CONDÓMINOS ISLAS DEL MAR, A.C.**, 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 **Condominio Islas del Mar**, promovido por la empresa **ASOCIACIÓN DE CONDÓMINOS ISLAS DEL MAR, A.C.**, Por tal motivo, deberá vigilar que las compañías o el personal que se contrate, acaten los Términos y las Condicionantes a los cuales queda sujeta la presente autorización.

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

**DECIMO SEGUNDO.-** La empresa **ASOCIACIÓN DE CONDÓMINOS ISLAS DEL MAR, A.C.**, 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 **ASOCIACIÓN DE CONDÓMINOS ISLAS DEL MAR, A.C.**, deberá hacer referencia a esta resolución, con el objeto de que se consideren los impactos sinérgicos que se pudieran presentar.

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

ASOCIACIÓN DE CONDÓMINOS ISLAS DEL MAR, A.C.  
"Condominio Islas del Mar"



**SEMARNAT**  
SECRETARÍA DE MEDIO AMBIENTE  
Y RECURSOS NATURALES



**2019**  
AÑO DEL CASTILLO DEL SUR  
EMILIANO ZAPATA

**Delegación Federal de SEMARNAT  
en el estado de Sonora  
Subdelegación de Gestión para la  
Protección Ambiental y Recursos Naturales.**

**Unidad de Gestión Ambiental.**

**Oficio: No. DS-SG-UGA-IA-0133-19  
Bitácora: 26/MP-0186/12/18**

**Hermosillo, Sonora, a 19 de marzo del 2019.**

cierto atendiendo al principio de buena fe, salvo que la autoridad verificadora determine lo contrario.

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

El incumplimiento a las condicionantes fijadas en esta Resolución, la Ley General del Equilibrio Ecológico y la Protección al Ambiente, los Reglamentos, las Normas Oficiales Mexicanas y demás instrumentos jurídicos vigentes que sean aplicables a la ejecución del proyecto en sus distintas etapas, así como la presentación de quejas hacia la misma en forma justificada y reiterada, o a la ocurrencia de eventos que pongan en peligro la vida humana que ocasionen daños al medio ambiente y a los bienes particulares o nacionales, podrán ser causas suficientes para que la Secretaría de Medio Ambiente y Recursos Naturales imponga a la empresa **ASOCIACIÓN DE CONDÓMINOS ISLAS DEL MAR, A.C.**, las sanciones que correspondan de conformidad al Título Sexto, Capítulo IV de la Ley General del Equilibrio Ecológico y la Protección al Ambiente.

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

**ATENTAMENTE  
LA JEFA DE LA UNIDAD JURIDICA**



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

**LIC. DULCE MARIA VILLARREAL LACARRA**

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 Titular de la Delegación Federal<sup>1</sup> de la SEMARNAT en el Estado de Sonora, previa designación con oficio no. 01253, firma la Jefa de la Unidad Jurídica.

C.c.p.- Delegación de PROFEPA en Sonora.- Blvd. Luis Donald Colosio y Circuito Interior Poniente, Edif. B, 2 piso, Col. Villa Satélite, C.P. 83200, Hillo, Son.  
C.c.e.p. Jefe de la Unidad de Gestión Ambiental.- Edificio.- Presente.

<sup>1</sup> En los términos del artículo 17 Bis en relación con los artículos Octavo y Décimo Tercero Transitorios del Decreto por el que se reforman, adicionan y derogan diversas disposiciones de la Ley Orgánica de la Administración Pública Federal, publicado en el Diario Oficial de la Federación el 30 de noviembre de 2018.  
DMVL/GDCS/EEFB\*2019

**ASOCIACIÓN DE CONDÓMINOS ISLAS DEL MAR, A.C.**  
"Condominio Islas del Mar"

Blvd. Paseo del Río Sonora y Galeana S/N, Centro de Gobierno, Edificio Hermosillo, 2do Nivel, Proyecto Río Sonora, C.P. 83270  
Teléfono: (662) 2592702 [www.gob.mx/semarnat](http://www.gob.mx/semarnat)