



Hermosillo, Sonora, a 21 mayo del 2019.

NINE EAST PROPERTIES, S.A. DE C.V.

Ing. Miguel Guevara Askar.

Representante Legal

maurora813@gmail.com

pm.hafid.nares@gmail.com

ASUNTO: Autorización en materia de Impacto Ambiental, modalidad particular, Proyecto Desarrollo Turístico "*Encántame Towers*".

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 denominado proyecto Desarrollo Turístico "*Encántame Towers*", El terreno ubicado a 29 kms aprox. del centro de Puerto Peñasco, sonora, localizado en la zona conocida como Playa Encanto y que cuenta con un frente de playa de 530 m aproximadamente el cual forma parte de la parcela con una superficie de 62.49 has. En este predio se pretende realizar un proyecto turístico inmobiliario, para lo cual en el frente de playa se realizará en una superficie de 10.57 has. 9 torres de apartamentos de lujo, agrupadas en 3 secciones, la central ocupará 3.47 has. a su izquierda 3.53 has. y en la porción derecha 3.56 has., en cada una de las 3 secciones se desplantarán 3 torres, una central de 24 niveles y dos torres laterales de forma triangular con 23 niveles, de tal modo que semejen un gran velero.

RESULTANDO:

- I. Que el 08 de abril del 2019 se recibió en esta Delegación Federal la Manifestación de Impacto Ambiental modalidad particular del Proyecto Desarrollo Turístico "*Encántame Towers*", promovido por la empresa **NINE EAST PROPERTIES, S.A. DE C.V.**, para su dictaminación y resolución de acuerdo a la Ley General del Equilibrio Ecológico y la Protección al Ambiente (LGEEPA) y su Reglamento en Materia de Evaluación del Impacto Ambiental (REIA).
- II. Que fue publicado el ingreso al procedimiento de impacto ambiental el proyecto Desarrollo Turístico "*Encántame Towers*", en la Gaceta Ecológica Separata No.

NINE EAST PROPERTIES, S.A. DE C.V.,
Desarrollo Turístico "*Encántame Towers*"



Hermosillo, Sonora, a 21 mayo del 2019.

DCIRA/019/2019 publicado el 11 de abril del 2019, con el objetivo de dar cumplimiento al artículo 37 del Reglamento en Materia de Evaluación del Impacto Ambiental de la Ley General del Equilibrio Ecológico y la Protección al Ambiente en materia de Evaluación de Impacto Ambiental.

- 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 se hace mención en el estudio de la manifestación de impacto ambiental del proyecto Desarrollo Turístico "Encántame Towers" se desarrollará en el predio "El Encanto" que se ubica al Sureste de Puerto Peñasco, Sonora, el cual está incluido en el Plan de Desarrollo Urbano Municipal caracterizado como áreas aptas para el Desarrollo de actividades Turísticas. Está enclavado dentro del Programa de Desarrollo Urbano del Centro de Población de Puerto Peñasco, mismo que fue publicado en el Boletín Oficial del Gobierno del Estado de Sonora, con fecha 24 de abril de 2008; en cuyo plano E2, "Usos, reservas y destinos del suelo", catalogando el área del proyecto como HI "Hotelero e Inmobiliario", tal y como se puede observar en el plano que se anexa al presente documento.

II. Que se manifiesta que la naturaleza del proyecto Desarrollo Turístico "Encántame Towers", está diseñado para construir edificios condominales verticales (de 23 y 24 niveles) en el área colindante al mar y en la parte posterior colindante se dividió en 8 clusters. Cada Cluster o porción inmobiliaria tendrá sus propias vialidades secundarias y un área común, estas áreas comunes sumadas a las zonas de jardín de la vialidad troncal o principal se sumarán al resto de las áreas inmobiliarias para ser tomadas como donación conforme lo dictan las normas del lugar; se tienen 6 cluster que van de los 17 mil m² a los 85 mil m² en los cuales se desarrollarán de manera individual, tenemos aproximadamente 310 lotes unifamiliares que van de los 750 a 1200 m² se tendrán casetas de control de accesos con la finalidad de tener control y cierta independencia con el resto del desarrollo. En estos cluster o porciones inmobiliarias se construirán Villas Residenciales de 2 niveles sobre terrenos con un promedio de 1,000 m².

El Plan Maestro de Playa Encanto lo integran 3 tipos de componentes inmobiliarios:

1. Residencial Vertical
2. El Residencial horizontal Unifamiliar
3. Entretenimiento.

NINE EAST PROPERTIES, S.A. DE C.V.,
Desarrollo Turístico "Encántame Towers"

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

Teléfono: (662) 2592702

Página 2 de 35



Hermosillo, Sonora, a 21 mayo del 2019.

Otra de las porciones inmobiliarias que se tiene en el Plan Maestro Playa Encanto está el área de Entreteniendo o área común para el desarrollo, en el que su vocacionalmente está dirigido al Golf, en este caso llamado Driving ranch, el cual tendrá áreas de práctica, cuenta con amplios espacios para realizar tiros de practica totalmente seguros además contará con áreas de estar y espacio de terrazas, servicios para dotar de comodidad al jugador de este deporte. Aclarando que no se construirá un campo de golf.

Además, se tendrá una vialidad de servicios para ingreso de viveres, materiales y mudanzas la cual cruza la parte posterior a los cluster, evitando tener cualquier tipo de cruce con los residentes de cada porción inmobiliaria.

Se complementa el proyecto con obras de mantenimiento y de servicios como es el caso de una planta desaladora de ósmosis inversa para dotar en forma modular conforme se dé el poblamiento, de agua potable a todo el desarrollo, en el entendido que tendrá sus pozos de rechazo; así mismo, una planta de tratamiento de aguas negras urbanas que cumplan con la normatividad ambiental vigente en sus características de su tratamiento y calidad de su efluente tratado que podrá ser utilizado para el riego de áreas verdes, en tanto que el material sedimentado se conducirán a unas piletas de reposo y serán estabilizados con cal para posteriormente bajar su pH con los alimentos sobrantes de restaurantes y con la poda del césped del tiro de prácticas, esto es con el objeto de reducir su alcalinidad para poder utilizarlos en lombricomposteo, para la obtención de humus orgánico.

El proyecto está enclavado dentro del Programa de Desarrollo Urbano del Centro de Población de Puerto Peñasco, mismo que fue publicado en el Boletín Oficial del Gobierno del Estado de Sonora, con fecha 24 de abril de 2008; en cuyo plano E2, "Usos, reservas y destinos del suelo", catalogando el área del proyecto como HI "Hotelero e Inmobiliario", tal y como se puede observar en el plano que se anexa al presente documento.

III. Que el H. Ayuntamiento Constitucional del Municipio de Puerto Peñasco, por conducto de la Dirección de Desarrollo Urbano y Ecología de la dependencia de Obras Públicas y Desarrollo Urbano, la sección administrativa nos otorgó congruencia de uso de suelo en número DOPDU/028/2019 de fecha 5 de marzo del año en curso donde nos indica que una vez consultado el Programa de Desarrollo Urbano del Centro de Población de Puerto Peñasco, se otorga la Congruencia de Uso de Suelo solicitada ya que existe compatibilidad del giro solicitado con la vocación de suelo, por estar ubicado dentro de un uso de suelo identificado como Hotelero e Inmobiliario (se anexa copia de oficio).

Ahora nuevamente la compañía NINE EAST PROPERTIES S.A. de C.V. pretende reiniciar las obras, sin embargo, por una omisión no solicitó la ampliación del tiempo para la construcción la cual se venció ya que se les había autorizado en materia de impacto ambiental una vigencia para las etapas de preparación y construcción de 3

NINE EAST PROPERTIES, S.A. DE C.V.,
Desarrollo Turístico "Encantame Towers"

Hermosillo, Sonora, a 21 mayo del 2019.

años y para la operación, de 99 años, pretendiendo en este acto la autorización de toda la propiedad, y no solamente de la primera etapa.

IV. Entre otros aspectos a considerar en el proyecto se menciona que:

Disponibilidad de servicios básicos

- Vías de acceso: Desde la carretera No.3 Caborca – Puerto Peñasco, existe un camino de terracería de 5km. compactada donde se puede circular a mediana velocidad con cualquier tipo de automóvil.
- Telecomunicaciones: Existe la suficiente capacidad instalada para dotar al desarrollo de los servicios requeridos para el proyecto.
- Electricidad: Se realizan las gestiones ante la Comisión Federal de Electricidad para dotar de los servicios eléctricos al predio, en forma gradual, conforme se vaya dando el poblamiento del proyecto, existiendo suficiente capacidad para dicha dotación.
- Agua potable: La dotación de agua potable se realizará por el tratamiento de agua salobre y salada a través de una planta de ósmosis inversa, ya que el agua dulce está concesionada única y exclusivamente para la población de Puerto Peñasco; desde luego, obteniendo el permiso previo por parte de la CONAGUA; no se omite mencionar que en el oficio resolutivo No.DS-SG-UGA-IA-055-06 de fecha 13 de julio de 2006, el cual causó caducidad por no haberse iniciado obras en el periodo programado; en su página 9 textualmente señala:
"Se incluye la construcción de un pozo con las siguientes características:
 - Perforación del pozo con máquina rotatoria o con maquinaria de percusión hasta una profundidad de 130 metros y con un diámetro de 18".
 - El ademado del pozo se realizar con tubería de pvc de 14" y la colocación de un filtro de grava.
 - El equipamiento del pozo se llevará a cabo una vez concluidas las pruebas de aforo para conocer el comportamiento del mismo."
- Tratamiento de aguas residuales: Se instalará una planta de tratamiento del sistema KROFTA, la cual será modular y sus efluentes tratados se utilizarán para riego de áreas verdes en tanto los lodos generados serán estabilizados con cal y cuando la cantidad así lo requiera, se utilizará un lombricompostario para la obtención de humus orgánico que producirán abono de alta calidad.

V. Se manifiesta en cuanto a la Vinculación con los Ordenamientos Jurídicos Aplicables en Materia Ambiental y en su caso con la Regulación del Uso del Suelo.

La promovente **NINE EAST PROPERTIES, S.A. DE C.V.** obtuvo en 2005 resolutive favorable que versa precisamente sobre el polígono del proyecto, donde no existe construcción alguna, sin embargo, a lo largo de la zona litoral colindante en ambos sentidos existen asentamientos urbanos turísticos; el resolutive en cuestión tiene número de registro ambiental: NEPST2604811, clave del proyecto 26SO2005TD029 número de bitácora: 26/MP-0052/06/05; oficio no. DS-SG-UGA-IA-780-05 recibido el 19 de agosto de 2005, en cuyo considerando V.-"Que el sitio en donde se desarrollará

NINE EAST PROPERTIES, S.A. DE C.V.,
Desarrollo Turístico "Encantame Towers"





Hermosillo, Sonora, a 21 mayo del 2019.

el proyecto "Desarrollo Turístico Playa Encántame" que no existen especies de flora y fauna en listadas en la NOM-059-SEMARNAT-2001 (actualmente 2010) y que específicamente en el área sobre la que se pretende desarrollar el proyecto únicamente se identifica la presencia de dunas y escasa vegetación halófila, observándose áreas perturbadas por las actividades de construcción aledaña al sitio. El proyecto se inició en forma incipiente ya que solo se abrió una brecha en terracería que intercede de una vialidad existente hasta la zona de dunas donde se pretendía iniciar las obras, las cuales fueron suspendidas al igual que todos los proyectos en Puerto Peñasco a raíz de la crisis hipotecaria de los E.E. U.U. que se prolongó posteriormente con una recesión donde el turismo dejó de visitar las áreas y aún se ven grandes edificios en construcción abandonados.

Programa de Ordenamiento Ecológico General del Territorio (POEGT)

El Programa de Ordenamiento Ecológico General del Territorio (POEGT) es un instrumento de política pública sustentado en la Ley General del Equilibrio Ecológico y la protección Ambiental (LGEEPA) y en su Reglamento en materia de Ordenamiento Ecológico. Es de observancia obligatoria en todo el territorio nacional y tiene como propósito vincular las acciones y programas de la Administración Pública Federal que deberán observar la variable ambiental en términos de la Ley de Planeación.

El polígono del proyecto se encuentra dentro de la Unidad Ambiental Biofísica número 6 (UAB 6) denominada "Desierto de Altar", en la región 3.34, con política ambiental de preservación, protección y aprovechamiento sustentable. Siendo congruente con los objetivos del proyecto.

Programa de Ordenamiento Ecológico Marino del Golfo de California

En el Acuerdo de expedición del "Programa de Ordenamiento Ecológico Marino del Golfo de California", que se publicó en el Diario Oficial de la Federación del 15 de diciembre del 2006, se definieron 22 Unidades de Gestión Ambiental (UGA), de las cuales, 15 limitan con la costa y se denominan unidad de gestión costera (UGC) y 7 se ubican en el océano y se denominan unidad de gestión oceánica (UGO). Entre las Unidades de Gestión Costera se contempla la que se denomina "Puerto Peñasco" UGC7, cuyas características esenciales son las siguientes:

Las acciones generales de sustentabilidad aludidas en el lineamiento ecológico que se transcribió con antelación, que aplican a los proyectos de desarrollo turístico, se describen en la MIA presentada y entre otras se mencionan las siguientes:

- Evitar la afectación de las especies y poblaciones en riesgo y prioritarias para la conservación conforme a la Ley General de Vida Silvestre, así como de sus hábitats.
- Evitar la degradación o destrucción de hábitats y ecosistemas prioritarios como arrecifes, pastos marinos, humedales costeros (principalmente manglares), bahías, esteros, lagunas costeras, islas, dunas costeras, entre otros.
- La formulación de propuestas alternativas para la reubicación de proyectos turísticos, cuando exista evidencia para fundamentar que se van a dañar de manera

NINE EAST PROPERTIES, S.A. DE C.V.
Desarrollo Turístico "Encántame Towers"

Hermosillo, Sonora, a 21 mayo del 2019.

irreversible los humedales costeros (principalmente manglares) en su estructura y función.

- Asegurar que se reviertan las tendencias de expansión turística cuando exista evidencia para fundamentar que la demanda de bienes y servicios ambientales sobrepasa la capacidad de carga del ambiente.

- Ordenar la actividad turística, de manera particular en las áreas naturales protegidas, los hábitats críticos para la conservación de la vida silvestre, las áreas de refugio y las zonas protegidas forestales

El polígono donde se pretende desarrollar el proyecto denominado "Encántame Towers" (En Playa Encanto, Puerto Peñasco), posee un frente de playa de tan solo 500 m. lineales, por lo que su Zona Federal Marítimo Terrestre colindante ha sido solicitada en concesión. Como se mencionó anteriormente, el frente de playa es limitado con una longitud de 500 metros lineales, por lo que su superficie alcanza solamente 10,000 m² de tal manera que el impacto del proyecto es de poca significancia no solamente por sus dimensiones, sino por su propia naturaleza inmobiliaria turística, con densidad mixta, en torres y vivienda horizontal, que se espere dure su construcción durante 20 años, lo cual implica que el uso de la ZOFEMAT será gradualmente utilizada durante la etapa de construcción, sin estar contempladas actividades constructivas en la ZOFEMAT y zona marina adyacente, como es el caso de muelles y embarcaderos para navegación.

Decreto para el **Ordenamiento Ecológico del Territorio de Sonora**, el 21 de mayo de 2015. En apego a lo anterior, el proyecto se ubica en la política de la UGA 508-0/01 denominada "Llanura aluvial con dunas".

La Llanura aluvial con dunas es una formación en la cual se encuentran "terrenos con montículos de arena acumulada por el viento" en una llanura aluvial. Esta es una situación especial de la Subprovincia 06 Desierto de Altar de la Provincia II Llanura Sonorense, donde se encuentra la UGA en 219,739 ha. Son terrenos con pendientes suaves, suelos dominados por una textura gruesa, en áreas cercanas a la costa con climas calientes.

Entre los elementos biológicos asociados predominan la vegetación de dunas. En esta UGA no se tienen propuestas para la protección de recursos naturales ya que el área vecina es la Reserva de la Biósfera de El Pinacate y Gran Desierto de Altar.

Las principales actividades son el turismo inmobiliario en Puerto Peñasco y La Choya y el turismo alternativo hacia El Pinacate. La actividad posible es el turismo alternativo de aventura con vehículos todo terreno. Por consiguiente, las posibles fuentes de conflicto son los impactos con la conservación de humedales.

Tabla Vinculación del proyecto y los criterios de regulación ecológica

Clave	Criterio de regulación ecológica	Fundamento legal	Comentarios	Vinculación con el proyecto
-------	----------------------------------	------------------	-------------	-----------------------------

**NINE EAST PROPERTIES, S.A. DE C.V.,
Desarrollo Turístico "Encántame Towers"**



Hermosillo, Sonora, a 21 mayo del 2019.

CRE-08	Regulación sobre la remoción, cacería o aprovechamiento de especies protegidas sin el permiso correspondiente.	Aplicación de la NOM-059 de SEMARNAT con relación a la extracción de especies bajo alguna categoría de protección.	Específico para actividad cinegética	Se atiende la Ordenanza y se presentará este Cambio de uso de suelo y programa de rescate correspondiente.
CRE-11	Regulación de los niveles de perturbación por ruido de vehículos	Reglamento para el tráfico y presencia de vehículos en ecosistemas de dunas	Específico Turismo de Aventura	Se atiende la Ordenanza
CRE-12	Reducción y/o eliminación de los impactos debido al vertimiento de residuos sólidos y líquidos	Reglamento para el vertimiento de residuos sólidos y líquidos en ecosistemas de dunas	Específico Turismo de Aventura	Se atiende la Ordenanza
CRE-19	Cumplir con la normatividad vigente en materia de aprovechamiento cinegético	Aplicación de los artículos 82- 91 y 94- 96 de la Ley General de Vida Silvestre y relativos con el aprovechamiento extractivo y cinegético.	Específico para aprovechamiento cinegético	No aplica al proyecto

CLAVE ESTRATEGIA	ESTRATEGIA ECOLÓGICA
CX	Aprovechamiento sustentable de la actividad cinegética
D4	Protección, conservación y restauración de ecosistemas (conservación de ecosistemas de desierto)
T3	Aprovechamiento sustentable del turismo (turismo alternativo)

AREAS NATURALES PROTEGIDAS

Es importante recalcar que el proyecto no se desarrollará dentro de ningún área natural protegida de conformidad con los artículos 44, 45, 46, fracciones VII y VIII, 54, 55, 57, 58, 60, 61 y demás relativos de la Ley General del Equilibrio Ecológico y la Protección al Ambiente, de cualquier modo, debemos señalar que se tienen instauradas, con mayor cercanía al proyecto: la Reserva de la Biósfera El Pinacate y

NINE EAST PROPERTIES, S.A. DE C.V.,
Desarrollo Turístico "Encántame Towers"

Hermosillo, Sonora, a 21 mayo del 2019.

Gran Desierto de Altar la Reserva de la biosfera Alto Golfo de California y Delta del Río Colorado. A modo informativo, ambas áreas protegidas serán descritas a continuación, sin embargo, se hace la aclaración que el proyecto, dada su naturaleza, magnitud y ubicación, no afectará a estas áreas que se encuentran respectivamente a 60 y 30 kilómetros de distancia del proyecto, hacia el norte y noroeste.

Programa de Desarrollo Urbano del Centro de Población de Puerto Peñasco

En el orden jurídico local, nos referimos al Programa de Desarrollo Urbano del Centro de Población de Puerto Peñasco, publicado el 24 de abril de 2008 en el Boletín Oficial del gobierno del Estado de Sonora, en cuya cartografía de usos, reservas y destinos del suelo, se observa al predio, dentro de un área con uso de suelo RHI esto significa Reserva Hotelera Inmobiliaria.

En el mismo Programa de Desarrollo Urbano del Centro de Población de Puerto Peñasco, en su "Tabla de Compatibilidad de Usos de Suelo" se aprecia que además de ser compatible la vocación del suelo con el proyecto, se tienen permitidos un Coeficiente de Ocupación del Suelo de 0.6 y un Coeficiente de Utilización del Suelo de 6.0, de tal modo que se cumple cabalmente con estas disposiciones.

En el Manifiesto de impacto ambiental se describen otras Leyes, Reglamentos y Normas Oficiales Mexicanas y otras regulaciones en materia ambiental a las que se estará sujeta la realización de obras y actividades del proyecto.

Durante los procesos de las tres etapas del proyecto (preparación del sitio, construcción y operación/mantenimiento) se cumplirán con las disposiciones contenidas en las siguientes Normas Oficiales Mexicanas, entre otras:

- NORMA Oficial Mexicana NOM-001-SEMARNAT-1996, Que establece los límites máximos permisibles de contaminantes en las descargas de aguas residuales en aguas y bienes nacionales.
- NORMA Oficial Mexicana NOM-004-SEMARNAT-2002, Protección ambiental.-Lodos y biosólidos.-Especificaciones y límites máximos permisibles de contaminantes para su aprovechamiento y disposición final, publicada en el Diario Oficial de la Federación del 15 de agosto del 2003.
- NORMA Oficial Mexicana 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, publicada en el Diario Oficial de la Federación del 30 de diciembre del 2010.
- NORMA Oficial Mexicana NOM-083-SEMARNAT-2003, Especificaciones de protección ambiental para la selección del sitio, diseño, construcción, operación, monitoreo, clausura y obras complementarias de un sitio de disposición final de residuos sólidos urbanos y de manejo especial, publicada en el Diario Oficial de la Federación del 20 de octubre del 2004.
- NORMA Oficial Mexicana NOM-085-SEMARNAT-2011, Contaminación atmosférica-Niveles máximos permisibles de emisión de los equipos de combustión de calentamiento indirecto y su medición, publicada en el Diario Oficial de la

NINE EAST PROPERTIES, S.A. DE C.V.,
Desarrollo Turístico "Encantame Towers"





Hermosillo, Sonora, a 21 mayo del 2019.

Federación del 2 de febrero del 2012 y el ACUERDO de Modificación de la Norma Oficial Mexicana NOM-085-SEMARNAT-2011, Contaminación atmosférica-Niveles máximos permisibles de emisión de los equipos de combustión de calentamiento indirecto y su medición, publicado en el Diario Oficial de la Federación del 15 de diciembre del 2014.

- NORMA Oficial Mexicana NOM-161-SEMARNAT-2011, Que establece los criterios para clasificar a los Residuos de Manejo Especial y determinar cuáles están sujetos a Plan de Manejo; el listado de los mismos, el procedimiento para la inclusión o exclusión a dicho listado; así como los elementos y procedimientos para la formulación de los planes de manejo, publicada en el Diario Oficial de la Federación del 1º de febrero del 2013. Y su ACUERDO por el que se modifica la Norma Oficial Mexicana NOM-161-SEMARNAT-2011, Que establece los criterios para clasificar a los residuos de manejo especial y determinar cuáles están sujetos a plan de manejo; el listado de los mismos, el procedimiento para la inclusión o exclusión a dicho listado; así como los elementos y procedimientos para la formulación de los planes de manejo, publicado el 5 de noviembre del 2014.

VI. En cuanto a la Caracterización y análisis del Sistema Ambiental, se manifiesta que:

Consideramos como fundamental, antes de describir el Sistema Ambiental, sus atributos, medio biótico, abiótico, socioeconómico y la problemática que en ellos se encuentra, señalando los posibles efectos del proyecto, sobre el área de influencia y el Sistema Ambiental, es necesario describir el área donde se asentará el proyecto que como lo hemos señalado, es de 62.49 hectáreas, por lo que en el capítulo correspondiente a medio abiótico y biótico, se caracterizará tanto al predio como al Sistema Ambiental.

Su ubicación es muy cercana al Estero Morua y a poca distancia de un ramal del Estero de la Pinta, sin embargo en una porción del terreno que el Plan Director de Desarrollo Urbano del Centro de Población de Puerto Peñasco (donde queda incluido precisamente el predio) lo considera como HI tal como lo asienta en el otorgamiento de congruencia de Uso de Suelo, la Dirección de Desarrollo Urbano y Ecología, por conducto de la Dirección de Obras Públicas y Desarrollo Urbano en oficio DOPDU/028/2019 con fecha 5 de marzo de 2019, mismo que se inserta en esta Manifestación de Impacto Ambiental en el anexo documental.

La vegetación existente en el predio, es muy escasa, poca densidad, poca cobertura vegetal y estratos herbáceos, por lo que consideramos muy importante, describirlos con amplitud para no caer en un error de considerar que se ajusta en los términos arriba mencionados al sistema ambiental. En tanto la fauna silvestre prácticamente la constituyen aves marinas que sobrevuelan el área el predio y se asientan en partes altas en periodos de reposo, sin embargo no se descarta la visita de algunos mamíferos mayores como es el caso del coyote (*Canis latrans*) y algunos otros que se describen en el Sistema Ambiental, sin embargo es importante destacar que la

NINE EAST PROPERTIES, S.A. DE C.V.,
Desarrollo Turístico "Encantame Towers"

**Hermosillo, Sonora, a 21 mayo del 2019.**

mayor cantidad de especies lo constituyen las aves acuáticas migratorias que aunque no existe dentro del predio hábitat propicio para su resguardo y alimentación, los esteros Morua y La Pinta, ofrecen áreas de alta calidad ambiental para el resguardo pasajero de importantes poblaciones de la corriente del pacífico, que inicia su migración en septiembre y su retorno en los meses de febrero y marzo de cada año.

De las actividades económicas, la actividad pesquera es el soporte del municipio ya que su recurso marino posee un gran potencial sobretodo en el sector camaronícola; el segundo lugar lo ocupa el turismo, con 110 Km de litoral y una amplia infraestructura turística; seguido por el comercio muy ligado a los servicios de turismo; la industria integrada por plantas procesadoras de productos del mar y empresas de la industria naval; y con una participación casi nula las actividades agrícolas y ganaderas.

Su economía se sustenta, en orden de importancia según su aportación a la producción bruta total del municipio, en el comercio al por menor con el 21.3 por ciento de dicha producción bruta total, luego le siguen los servicios de alojamiento temporal y de alimentos y bebidas, es decir el turismo y los servicios relacionados con el mismo, que aportan el 18.2, así como la industria manufacturera con el 12.3, la construcción con el 10.8, la pesca y acuacultura con el 8.1, los servicios financieros y de seguros con el 7.8 y el restante 21.5 por ciento lo aportan los demás sectores productivos de la economía municipal, mismas que en conjunto suman un total de 2 mil 833 las unidades económicas que ocupan a 13 mil 13 personas, esto según estimaciones y cifras disponibles para el año 2013.

Por su parte, las actividades industriales, comerciales y de servicios se vieron impactadas negativamente por su estrecha vinculación que guardan con las actividades turística y pesquera, como es la reparación de embarcaciones pesqueras y la provisión de insumos y avituallamiento para su operación, en el caso de las primeras y las segundas, y la prestación de diversos servicios relacionados con el turismo, en el caso de los terceros, cuya valor bruto de la producción en algunas ramas específicas se ha reducido considerablemente ante el cierre de un número significativos de establecimientos, con el consecuente cierre de fuentes de empleo.

TURISMO Para recibir a los turistas que lo visitan con fines de placer con actividades relacionadas con la playa y los deportes acuáticos, Puerto Peñasco cuenta con una oferta de hospedaje que asciende a 49 establecimientos, entre hoteles, moteles y otros, mismos que disponen de un total de 5 mil 176 cuartos de diferente categoría, además de una oferta de servicios relacionados con el turismo consistente en 25 establecimientos, entre restaurantes, bares, centros nocturnos, agencias de viajes y otros.

Con toda esta oferta de hospedaje y de servicios disponible para quien lo visita para disfrutar de sus atractivos, Puerto Peñasco tuvo una afluencia turística de un millón



Hermosillo, Sonora, a 21 mayo del 2019.

974 mil 361 visitantes en el año 2015, de los cuales 41 por ciento fueron nacionales y 59 por ciento extranjeros.

Hidrología Superficial y Subterránea

Conforme a la clasificación de cuencas realizada por la SARH (actualmente Secretaría de Agricultura y Desarrollo Rural; SADER) el área de estudio y su zona de influencia se localizan en la vertiente del Pacífico, dentro de la cuenca del río Sonoyta, la cual pertenece a la región hidrológica No. 8 Sonora Norte.

Caracterización de la vegetación

Con la finalidad de conocer las especies vegetales que habitan en el área de interés, así como de conocer las diferentes formas de vida de las plantas que conforman la vegetación del lugar, se hizo un recorrido general por el terreno de interés, registrando taxonómicamente cada una de las especies vegetales encontradas. En los recorridos de campo y en el estudio de la vegetación, únicamente pudieron observarse especies de plantas fanerógamas de diversas formas de vida y pertenecientes a distintas familias; sin embargo como señalamos en el capítulo IV.3, consideramos que es necesario conocer a fondo todos los aspectos bióticos, predominante la vegetación que se encuentra dentro del predio de 62.49 hectáreas, debido a que por estar ubicado entre dos esteros, presenta una particularidad que difícilmente pueda comprenderse a la registrada en el SA

TIPO DE VEGETACION	ESPECIE	NOMBRE COMUN	FAMILIA	STATUS
Urbano Construido	<i>Astragalus magdalenae</i>	Hierba loca	Leguminosae (Fabaceae)	-
Vegetación Halófila Hidrófila	<i>Atriplex barclayana</i>	Chamizo cenizo	Chenopodiaceae	-
	<i>Atriplex canescens</i>	Chamizo cenizo	Chenopodiaceae	-
	<i>Frankenia palmeri</i>	Hierba reuma	Frankeniaceae	-
	<i>Lycium brevipes</i>	Salicieso	Solanaceae	-
	<i>Lycium fremontii</i>	Frutilla	Solanaceae	-
	<i>Suaeda moquini</i>	Sosa	Chenopodiaceae	-

NINE EAST PROPERTIES, S.A. DE C.V.,
Desarrollo Turístico "Encóname Towers"

Bldv. Paseo del Río Sonora y Galeana S/N, Centro de Gobierno, Edificio Hermosillo, 2do Nivel, Proyecto Mía Sonora, C.P. 83000

Teléfono: (662) 2592702

Página 11 de 35

Hermosillo, Sonora, a 21 mayo del 2019.

Los valores de cobertura vegetal nos indican que de las 64.4380 ha del predio, solo 2.9412 ha están cubiertas con vegetación, es decir, solo existe una cubierta vegetal de 4.71% y el resto (95.29%) del terreno es suelo desnudo lo que nos indica que la afectación de las obras del proyecto sobre el ecosistema local será mínimo y no se pondrá en riesgo la biodiversidad de la región.

Una vez concluidos los muestreos florísticos en el predio, se revisó la Norma Oficial Mexicana NOM-059-SEMARNAT-2010 (SEMARNAT, 2010) para determinar la especie que tuvieran algún estatus de protección ecológico determinándose que, acuerdo a esa Norma Mexicana, ninguna especie del área del proyecto está listada bajo alguna de sus categorías de protección.

De acuerdo al CITES y a la Norma Mexicana NOM-059-SEMARNAT-2010, ninguna de las especies mostradas en las tablas anteriores se encuentra en alguna de sus categorías de protección.

VII. Se manifiesta que para la empresa es fundamental, que antes de describir el Sistema Ambiental, sus atributos, medio biótico, abiótico, socioeconómico y la problemática que en ellos se encuentra, señalando los posibles efectos del proyecto, sobre el área de influencia y el Sistema Ambiental, es necesario describir el área donde se asentará el proyecto que como lo hemos señalado, es de 62.49 hectáreas, por lo que en el capítulo IV correspondiente se describen a detalle medio abiótico y biótico, se caracterizó tanto al predio como al Sistema Ambiental.

De lo anterior concluyen que el proyecto en sí, no será un factor que deteriore al paisaje actual, por el contrario, el proyecto pretende hacerse de alto valor ambiental y paisajístico, que son los atributos de atracción turística, así mismo, como se ha planteado, tanto en las etapas de preparación del sitio y construcción se llevará a cabo un solo frente de trabajo, que permita la recolección de toda la basura y su disposición en las áreas que indique el municipio previo convenio con el H. Ayuntamiento de Puerto Peñasco ya que una obra limpia, amortigua los impactos al paisaje y al medio ambiente; ahora bien es preciso decir que los sitios con mayor atractivo paisajístico, lo constituyen los esteros Morua y La Pinta los cuales no serán afectados al igual que el resto del área del Sistema Ambiental y durante la operación, se realizará un programa de revegetación con especies nativas que le den al sitio una alta calidad escénica.

En relación a la visibilidad, es de alta calidad ya que como se muestra en una fotografía anterior, se identifica los primeros lomeríos que se interconectan con el área de la reserva del Pinacate.

El sitio del proyecto no está catalogado como de alta fragilidad del paisaje, sin embargo, en el Sistema Ambiental debemos recordar que existen dos esteros, el Morua y La Pinta, ambos cuerpos de agua están bajo la influencia del flujo y reflujo de las mareas y en estas áreas si son consideradas altamente frágiles si se realizan obras que puedan azolvar las bocas de entrada y salida de agua, o bien realizar actividades inadecuadas de estos Sistemas Ambientales.

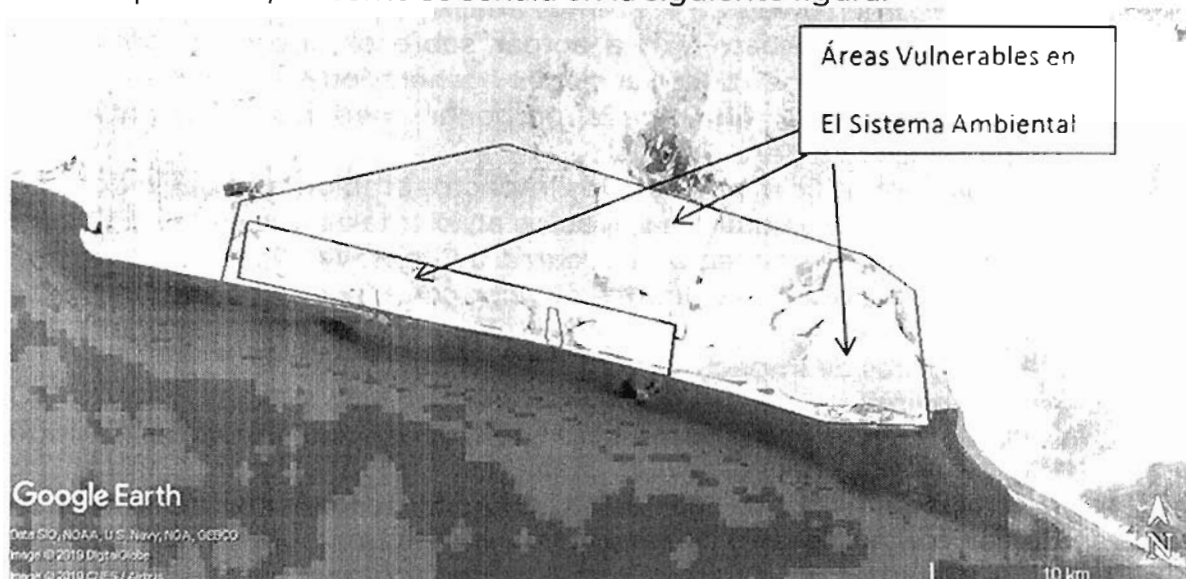


Oficio: No. DS-SG-UGA-IA-0252-19
Bitácora: 26/MP-0077/04/19

Hermosillo, Sonora, a 21 mayo del 2019.

Dentro del Diagnóstico ambiental realizado por la promovente en su estudio de impacto ambiental se considera que:

El Sistema Ambiental donde se ubica el proyecto, tiene tres áreas vulnerables a un deterioro ambiental ante fenómenos naturales extraordinarios, sin escapar las obras de protección que pudieran construirse sin realizar los estudios técnicos correspondientes para mitigar o cancelar daños a dichas áreas; nos estamos refiriendo concretamente al Estero Morua, estero La Pinta y antiguo cauce del río Sonoyta que por la poca frecuencia o periodo de retorno de grandes caudales de agua en su trayecto, se ha azolvado, provocando con ello la dispersión del agua a sitios imprevistos, tal como se señala en la siguiente figura.



Deseamos manifestar que el proyecto fue cuidadosamente diseñado para no afectar áreas vulnerables ni a la flora y fauna silvestres que por cierto son de muy escasa presencia en dicho sitio, pero sus acciones de las cuatro etapas de preparación del sitio, operación y mantenimiento van enfocadas precisamente a no provocar daños ambientales y prevenir que esto suceda, tal y como se describe con amplitud en el manual de procedimientos ambientales que se anexa como un cumplimiento a lo ya señalado en este instrumento.

Los periodos de retorno de fenómenos meteorológicos extraordinarios, han ido cambiando con el cambio climático que se da a nivel global en la tierra, es por ello que como medida preventiva se recomienda a la dependencia oficial Federal, que controla las aguas superficiales y subterráneas (CONAGUA), se vaya previniendo desazolver el antiguo cauce del río Sonoyta y direccionarlo hacia los esteros donde anteriormente desembocaba, sabemos que es un trabajo arduo y costoso, pero debemos iniciar con la gestión de su restitución.

NINE EAST PROPERTIES, S.A. DE C.V.,
Desarrollo Turístico "Encantame Towers"

Bldv. Paseo del Río Sonora y Galeana S/N, Centro de Gobierno, Edificio Hermosillo, 2da Nivel, Proyecto Río Sonora, C. P. 83200
Teléfono: (662) 2592702

Página 13 de 35

Hermosillo, Sonora, a 21 mayo del 2019.

VIII. Que manifiesta la promovente que se llevó a cabo la identificación y evaluación de los impactos ambientales del proyecto Desarrollo Turístico "Encántame Towers", el objetivo de la evaluación del impacto ambiental es asegurar que los problemas potenciales sean identificados y tratados en la fase inicial de la planificación y diseño del proyecto; en ese momento, alternativas deseables desde un punto de vista ambiental (sitios, tecnologías, etc.) pueden ser consideradas en forma realista, y los planes de implementación y operación pueden ser diseñados para responder a los problemas ambientales críticos para un máximo de efectividad de costos.

Se manifiesta que para identificar y describir los impactos previstos para la ejecución del proyecto "Encantame Towers", iniciaremos analizando las acciones que durante las distintas etapas del proyecto van a actuar sobre el medio, a continuación enlistamos y caracterizamos tales acciones generadoras de impacto, para posteriormente evaluarlas y finalmente proponer medidas preventivas, de mitigación o compensación de los impactos.

La Metodología para identificar y evaluar los impactos ambientales utilizados por la empresa promovente para valorar los impactos ambientales que se generarán con la ejecución y operación del proyecto, se recurrió a Conesa (1997) cuya metodología considera doce criterios que al asignarles el valor correspondiente dentro de una matriz.

Actividades Generadoras de Impacto durante la Preparación del sitio

1. Desmonte y despalme.

Componentes ambientales impactados: Medio abiótico y medio biótico.

Atributos ambientales impactados: Suelo y biota (flora y fauna).

Elementos que perturbarán, modificarán o afectarán a tales componentes: Esta actividad es necesaria para la construcción de algunas obras del proyecto, principalmente la vialidad, los condominios verticales (9 torres), la infraestructura de agua potable, drenaje hidrosanitario y electrificación para la lotificación de las viviendas unifamiliares, además de las plantas de tratamiento de aguas residuales, planta desaladora por ósmosis inversa para obtener el agua potable que requiere el proyecto (pozos de extracción y pozos de agua de rechazo).

2. Uso de maquinaria y equipo.

Componentes ambientales impactados: Medio abiótico, biótico y socioeconómico.

Atributos ambientales impactados: Suelo, aire y económico.

Elementos que perturbarán, modificarán o afectarán a tales componentes: La maquinaria pesada sin duda genera impactos sobre la atmósfera emitiendo partículas y ruido, también impacta al suelo sobre el que trabaja o transita, por otra parte, la utilización de esta maquinaria pesada representa una derrama económica pues son equipos costosos y también requieren de la contratación de mano de obra especializada.

3. Excavaciones.

NINE EAST PROPERTIES, S.A. DE C.V.,
Desarrollo Turístico "Encántame Towers"



Hermosillo, Sonora, a 21 mayo del 2019.

Componentes ambientales impactados: Medio abiótico.

Atributos ambientales impactados: Suelo y atmósfera.

Elementos que perturbarán, modificarán o afectarán a tales componentes: Durante los movimientos de tierra es el suelo el receptor directo de los impactos, mientras que la fauna se ve impactada de modo indirecto.

4. Almacenamiento de material y equipo.

Componentes ambientales impactados: Medio abiótico.

Atributos ambientales impactados: Suelo.

Elementos que perturbarán, modificarán o afectarán a tales componentes: El material y equipo almacenado es susceptible de provocar derrames, por lo que debe prestarse especial cuidado en evitar estas situaciones y en acondicionar las áreas destinadas para estos fines.

Actividades Generadoras de Impacto durante la Etapa de Construcción.

1. Transporte de materiales.

Componentes ambientales impactados: Medio abiótico, medio biótico y socioeconómico.

Atributos ambientales impactados: Suelo, atmósfera, fauna y socioeconómico.

Elementos que perturbarán, modificarán o afectarán a tales componentes: Esta actividad genera impactos sobre la atmósfera al dispersar partículas, sobre el suelo al compactarlo por el tránsito, impactos a la fauna al ahuyentarla y finalmente impactos benéficos al medio económico por la contratación de personal que representa.

2. Almacenamientos temporales.

Componentes ambientales impactados: Medio abiótico, paisaje.

Atributos ambientales impactados: Paisaje y suelo.

Elementos que perturbarán, modificarán o afectarán a tales componentes: Además del impacto al paisaje por estas obras temporales, el suelo y el agua pueden recibir impactos indirectos por la posible dispersión y arrastre de los materiales almacenados.

3. Trazo y construcción de las vialidades e introducción de servicios (agua potable, drenaje hidrosanitario, electricidad).

Componentes ambientales impactados: Medio abiótico y medio biótico.

Atributos ambientales impactados: Suelo, atmósfera y fauna.

Elementos que perturbarán, modificarán o afectarán a tales componentes: Este impacto representa la obra más grande del proyecto. Las excavaciones impactan al suelo, el ruido a la atmósfera y también a la fauna.

4. Construcción de los condominios verticales, vivienda horizontal y obras exteriores **Componentes ambientales impactados: Medio abiótico y paisaje.**

Atributos ambientales impactados: Paisaje, suelo.

Elementos que perturbarán, modificarán o afectarán a tales componentes: Las construcciones en proceso afectarán temporalmente al paisaje, mientras el suelo se

NINE EAST PROPERTIES, S.A. DE C.V.,
Desarrollo Turístico "Encantame Towers"

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

Teléfono: (662) 2592702

Página 15 de 35



SEMARNAT
SECRETARÍA DE MEDIO AMBIENTE
Y RECURSOS NATURALES



2019
AÑO DEL CASTAÑO DEL AJO
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-0252-19
Bitácora: 26/MP-0077/04/19**

Hermosillo, Sonora, a 21 mayo del 2019.

verá afectado en menor medida, principalmente por su ocupación con las obras constructivas.

Actividades Generadoras de Impacto durante la Operación y Mantenimiento

1. Abastecimiento y consumo de agua

Componentes ambientales impactados: Medio abiótico

Atributos ambientales impactados: Agua.

Elementos que perturbarán, modificarán o afectarán a tales componentes: El agua es un recurso vital para el desarrollo de las actividades humanas, por lo que la operación del proyecto requerirá del aseguramiento y dotación del vital líquido.

2. Colonización y operación del proyecto turístico inmobiliario.

Componentes ambientales impactados: Medio abiótico, paisaje, medio socioeconómico.

Atributos ambientales impactados: Paisaje, suelo y socioeconómico.

Elementos que perturbarán, modificarán o afectarán a tales componentes: El suelo se verá impactado por la ocupación del mismo con las obras del proyecto, mientras que el paisaje se verá favorecido (impacto de naturaleza benéfica) por la ejecución de una obra diseñada con gran calidad escénica y paisajística. El medio socioeconómico también se ve favorecido en esta etapa por la generación de empleos, derrama económica y desarrollo local que representa el proyecto.

3. Reforestación y restauración de áreas impactadas

Componentes ambientales impactados: Medio abiótico y medio biótico.

Atributos ambientales impactados: Suelo, flora y fauna.

Elementos que perturbarán, modificarán o afectarán a tales componentes: Los impactos benéficos ocasionados por esta acción actúan sobre el suelo al reducir su índice de erosión, sobre la atmósfera al restituir la cobertura vegetal perdida y directamente sobre la biota, al brindar las especies reforestadas mayores fuentes de refugio y alimentación.

Conclusiones de los impactos ambientales detectados.

Se detectaron 27 impactos en las tres etapas del proyecto, de los cuales 8 son de naturaleza benéfica, mientras que 19 son de carácter negativo, en su mayor parte de Importancia irrelevante, pues solamente 5 de los impactos negativos recaen en el rango de Importancia moderada a los cuales se les aplicará las medidas preventivas, correctivas o compensatorias para su mitigación. Con respecto a los 8 impactos de naturaleza positiva, 4 son de Importancia irrelevante y 4 más de importancia moderada, estos no requieren ser mitigados por ser benéficos.

IX. y que el día 15 de julio del 2005 se realizó visita de campo al sitio del proyecto por personal técnico de esta Secretaría, a fin de confirmar la información vertida en el manifiesto de impacto ambiental, recorriendo el área del predio en presencia de un representante de la empresa, constatando que no se han iniciado obras.

El objetivo de la evaluación del impacto ambiental es asegurar que los problemas potenciales sean identificados y tratados en la fase inicial de la planificación y diseño

NINE EAST PROPERTIES, S.A. DE C.V.,
Desarrollo Turístico "Encantame Towers"

y Gálvez S/N, Centro de Gobierno, Edificio Hermosillo, 2do Nivel, Proyecto Río Sonora, C.P. 83270
Teléfono: (662) 2592702

Página 16 de 35



Hermosillo, Sonora, a 21 mayo del 2019.

del proyecto; en ese momento, alternativas deseables desde un punto de vista ambiental (sitios, tecnologías, etc.) pueden ser consideradas en forma realista, y los planes de implementación y operación pueden ser diseñados para responder a los problemas ambientales críticos para un máximo de efectividad de costos.

Para identificar y describir los impactos previstos para la ejecución del proyecto *"Encantame Towers"*, iniciaremos analizando las acciones que durante las distintas etapas del proyecto van a actuar sobre el medio, a continuación enlistamos y caracterizamos tales acciones generadoras de impacto, para posteriormente evaluarlas y finalmente proponer medidas preventivas, de mitigación o compensación de los impactos.

X. Que en cuanto se refiere a la Descripción de la medida o programa de medidas de mitigación o correctivas por componente ambiental de los impactos ambientales que se pudieran generar por las obras y actividades del proyecto propuestas por el promovente se mencionan entre otras cosas que:

Previo a describir las medidas de mitigación y compensación para cada uno de los impactos detectados, nos adelantamos a mencionar que todas estas medidas, están previstas para mantener o mejorar la calidad de los servicios ambientales que brinda el sitio del proyecto. De entre otros impactos ambientales detectados para las actividades realizadas en las distintas etapas del proyecto se proponen medidas de mitigación y compensación (a mayor detalle se describen en el Capítulo VI de la MIA presentada).

ETAPA DE PREPARACIÓN DEL SITIO

Actividad Generadora de Impactos: Desmonte y despalme

• **Impacto al suelo:** Como cualquier obra que se desarrolla, existe una ocupación en el suelo que implica desde nivelaciones y obras que se describirán en la etapa de construcción, afortunadamente como señalamos en capítulos anteriores, la vegetación es escasa dejando el 95.3% del suelo desnudo, la medida que se pretende implementar es que conforme se vaya dando el avance de ocupación del suelo, en todas las áreas exteriores se aplicará un programa de reforestación o revegetación que impida los procesos erosivos en el suelo y se contribuya a aumentar la belleza escénica del sitio, se llevará una bitácora de los avances del proyecto, lo cual nos indicará el momento de aplicar el proyecto de reforestación, cuando la obra lo permita, para no ser destruido por los movimientos de maquinaria y personal. Es necesario aclarar que el tipo de suelo que existe donde se va a desarrollar la obra, es tal y como se describió en el capítulo correspondiente, prácticamente nulo en cuanto a nutrimentos, por lo que no es rescatable ninguna capa de suelo orgánico y se trabajará en nivelación y compactación independientemente de las obras de excavación que se describirán más adelante; así mismo con el fin de evitar el fecalismo al aire libre, se colocarán las suficientes letrinas 1 por cada 15 empleados, tipo sanirent, dándole la empresa arrendadora el servicio correspondiente para que siempre estén en muy buen estado, será responsabilidad de la promovente,

NINE EAST PROPERTIES, S.A. DE C.V.,
Desarrollo Turístico "Encantame Towers"

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

Teléfono: (662) 2592702

Página 17 de 35

Hermosillo, Sonora, a 21 mayo del 2019.

asegurarse que la empresa contratada cuente con todos los permisos y autorizaciones correspondientes para su operación.

• **Impacto a la flora:** Hemos mencionado en este documento, que la vegetación existente en el predio donde se va a desarrollar el proyecto Encántame Towers, es muy escasa y de muy baja cobertura vegetal y diversidad, ya que solamente se detectaron 7 especies dentro del predio y una cobertura vegetal del 4.7 %; nuestra medida de mitigación consiste en un intenso programa de reforestación y revegetación con especies de la región, con resistencia a este tipo de suelo y clima; para ello la promovente integrará un equipo capacitado que se denominará residencia ambiental encargado de todas las actividades ambientales y el manejo residual, nuestro compromiso es no dejar suelos desnudos sujetos a procesos erosivos. Es importante señalar que el Índice de diversidad de Shannon-Wiener (H') = 1.38. Los valores de H' varían de 1 a 5; aquellos ≥ 3 indican alta diversidad, por lo que se pretende como medida de mitigación, aumentar significativamente la biodiversidad con especies nativas de la región, hasta alcanzar un valor de $H' \geq 3$.

• **Impacto a la fauna:** Por el mismo concepto que se ha venido mencionando de la escasa vegetación en el sitio en su modalidad de cobertura y de índice de biodiversidad, la fauna silvestre es prácticamente nula en el sitio, excepto las aves marinas que se observan en los límites litorales del proyecto; estamos seguros que una vez que se aplique el programa de revegetación, la fauna silvestre encontrará sitios de reposo y alimentación que le permitan arraigarse dentro de la zona del proyecto.

Actividad Generadora de Impactos: Uso de maquinaria y equipo

• **Impacto al suelo:** Se buscará como primer etapa del proyecto, el trazo de las vialidades, con el fin de que la maquinaria no transite abiertamente por todo el predio, sino que única y exclusivamente sobre los sitios de rodamiento ya trazados que corresponden a las futuras vialidades del proyecto.

• **Impacto a atmósfera:** Una de las medidas de mitigación que se aplica comúnmente en el área desértica del Sistema Ambiental, es el riego con agua salobre o salada en las áreas de rodamiento, lo cual compactan al suelo y evitan el levantamiento de polvos a la atmósfera, además se utilizará únicamente maquinaria en buen estado con sus filtros para minimizar la emisión de partículas, gases y ruidos a la atmósfera.

• **Impacto a la economía:** Es un impacto positivo, porque contribuirá a disminuir el desempleo que actualmente cruza no solamente el Sistema Ambiental referido sino que el propio centro de población padece, lo anterior se debe a los súbitos cambios de los sectores primario secundario y terciario que se han presentado en Puerto Peñasco ya que hace un par de décadas su actividad principal era la pesca y por un auge en el sector turístico, la economía se terciarizó, la cual fue bruscamente detenida en el año 2007 por la crisis económica derivada de problemas hipotecarios

NINE EAST PROPERTIES, S.A. DE C.V.,
Desarrollo Turístico "Encántame Towers"



Hermosillo, Sonora, a 21 mayo del 2019.

en E.E.U.U. transitando más adelante por una recesión que afectó buena parte del mundo; hoy nuevamente se ha retornado al turismo como un alto generador de divisas y Peñasco tiene los atributos necesarios para convertirse en un verdadero polo de atractivo turístico.

XI. Que se manifiesta que se establecerá un **programa de vigilancia ambiental** basado en los siguientes:

Programa de educación ambiental que se brindará a los habitantes, visitantes y trabajadores del desarrollo, con el fin de mejorar la relación entre el hombre y el medio ambiente, evitando la inadecuada disposición de basura, promoviendo la correcta disposición de los residuos sanitarios, así como la aplicación de los siguientes programas:

Programa de reforestación con especies nativas durante la etapa de operación del proyecto.

Programa de manejo que implica la conservación y protección de la fauna silvestre, incluyendo la reubicación de especies que por algún motivo requieren ser trasladadas a sitios dentro del mismo polígono, donde el hábitat les proporcione abrigo, alimentación y sitios propicios para su reproducción.

Programa de manejo de residuos sólidos inertes que puedan ser separados para su reúso, reciclaje y disposición del sobrante en el relleno sanitario del municipio, reduciendo en forma considerable los volúmenes a verter.

Programa de manejo de residuos peligrosos que implica el almacenaje temporal de residuos peligrosos provenientes de hidrocarburos utilizables tanto en vehículos, maquinaria, como equipo que utiliza este sistema de energéticos, así como recolección de baterías, acumuladores, solventes, envases de pinturas y de agroquímicos (provenientes del campo de golf) entre otros, en espera de que un centro de transferencia debidamente registrado ante SEMARNAT lo conduzca a su destino final.

Programa de supervisión y mantenimiento de todas las instalaciones del proyecto para su correcto funcionamiento durante todo el año.

Programa de contingencias contra incendios y fenómenos meteorológicos extraordinarios como tormentas y huracanes.

Con el fin de que la Residencia Ambiental tenga una guía permanente de aplicación del Programa de Vigilancia Ambiental, se diseñó un manual de procedimientos en materia ambiental que se anexa a la presente MIA-P con los siguientes programas ampliamente descritos que facilite su aplicación, mismos que a continuación enunciamos y adjuntamos en el anexo documental:

Manejo y control de residuos.

Programa de emergencia ante fenómenos naturales e inducidos.

Prevención de accidentes y seguridad.

Educación ambiental y actividades ecológicas.

NINE EAST PROPERTIES, S.A. DE C.V.,
Desarrollo Turístico "Encantame Towers"

Hermosillo, Sonora, a 21 mayo del 2019.

Control de fauna nociva.

Programa de mantenimiento preventivo.

XII. En cuanto al Pronóstico ambiental manifestado en el estudio de impacto ambiental se menciona que:

Ante un predio deteriorado en su suelo, vegetación y fauna silvestre, surge un proyecto ambicioso ambientalmente, que rescate un predio en el abandono y convertirlo en un desarrollo turístico inmobiliario, bajo un esquema de comunidad planeada. Se han considerado todos los factores que lo mantienen en un perfil ambiental bajo, y se ha robustecido un plan integral, que lo convierta en un sitio sustentable, con altos beneficios al suelo, la flora, la fauna, el paisaje, lo socioeconómico pero con mayor énfasis en la educación ambiental. Es muy importante la creación de la Residencia Ambiental, no solamente como una inspectora del cumplimiento de términos y condicionantes y medidas de mitigación propuestas en la MIA-P; sino también como generadora de programas enfocados al medio ambiente y repetimos incansablemente, que la alta calidad ambiental, es el soporte principal de la actividad turística.

XIII. Considerando que el sitio en donde se desarrollará el proyecto Desarrollo Turístico "*Encántame Towers*", que no existen especies de flora y fauna enlistadas en la NOM-059-SEMARNAT-2010 y que específicamente en el área sobre la que se pretende desarrollar el proyecto únicamente se identifica la presencia de dunas y escasa vegetación halófila, observándose áreas perturbadas por las actividades de construcción aledañas al sitio. Por lo que se considera que no requiere de cambio de uso de suelo forestal.

XIV. Que el sitio propuesto para desarrollar el proyecto Desarrollo Turístico "*Encántame Towers*", no se encuentra dentro de alguna área natural protegida decretada ó propuesta de competencia Federal o Estatal.

XV. 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.

XVI. Que de la evaluación y análisis de los impactos ambientales, y sus medidas de mitigación, resulta que los impactos que pudieran provocarse por la construcción y operación de la obra proyectada son no significativos y mitigables con las medidas propuestas en el manifiesto de impacto ambiental y que los beneficios que ofrece al sector social y económico es la generación de empleos directos e indirectos impactando de manera benéfica a la población de Puerto Peñasco, lo que contribuye a que el proyecto sea factible de su realización.

XVII. Que esta Delegación en base al Artículo 45 fracción II del Reglamento en Materia de Evaluación del Impacto Ambiental de la Ley General del Equilibrio Ecológico y la Protección al Ambiente donde se establece que una vez concluida la evaluación de la manifestación de impacto ambiental, debe emitir, fundada y motivada, la resolución correspondiente en la que se podrá: autorizar total o

NINE EAST PROPERTIES, S.A. DE C.V.,
Desarrollo Turístico "*Encántame Towers*"



Hermosillo, Sonora, a 21 mayo del 2019.

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 Desarrollo Turístico "*Encántame Towers*", 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 que la empresa **NINE EAST PROPERTIES, S.A. DE C.V.**, aplique correctamente las medidas de prevención, y de mitigaciones propuestas y señaladas en el manifiesto de impacto ambiental y del cumplimiento a los Términos y Condicionantes del presente oficio resolutivo para efecto de minimizar, reducir y compensar las afectaciones de tipo ambiental que el proyecto pudiera ocasionar durante sus etapas de preparación del sitio, operación, mantenimiento y abandono.

XVIII. Con base en lo expuesto y con fundamento en los artículos 8, párrafo segundo, de la Constitución Política de los Estados Unidos Mexicanos; 32 Bis, fracción XI de la Ley Orgánica de la Administración Pública Federal; 16, fracción X de la Ley Federal de Procedimiento Administrativo; 5, fracción X, 28, fracción X, 30 y 35 fracción II de la Ley General del Equilibrio Ecológico y la Protección al Ambiente; 4, fracción I, 5 inciso R fracciones I y II, 44, 45, fracción II, 48, 49 y 57 de su Reglamento en Materia de Evaluación del Impacto Ambiental publicado en el Diario Oficial de la Federación el 30 de Mayo del 2000; 38, 39 y 40 fracción IX inciso c), del Reglamento Interior de la Secretaría de Medio Ambiente y Recursos Naturales, publicado en el Diario Oficial de la Federación el 26 de noviembre del 2012; esta Delegación Federal resuelve que el proyecto Desarrollo Turístico "*Encántame Towers*", de referencia y promovido por la empresa **NINE EAST PROPERTIES, S.A. DE C.V.**, 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.- Se autoriza en Materia de Evaluación del Impacto Ambiental a la empresa **NINE EAST PROPERTIES, S.A. DE C.V.**, para realizar las obras y actividades del proyecto denominado Desarrollo Turístico "*Encántame Towers*", en una superficie de 62.49 has., en el que se pretende realizar el proyecto turístico inmobiliario, para lo cual en el frente de playa se realizará en una superficie de 10.57 has. 9 torres de apartamentos de lujo, agrupadas en 3 secciones, la central ocupará 3.47 has. a su izquierda 3.53 has. y en la porción derecha 3.56 has. en cada una de las 3 secciones se desplantarán 3 torres, una central de 24 niveles y dos torres laterales de forma triangular con 23 niveles, de tal modo que semejan un gran velero.

NINE EAST PROPERTIES, S.A. DE C.V.,
Desarrollo Turístico "*Encántame Towers*"



Hermosillo, Sonora, a 21 mayo del 2019.

En la parte posterior del predio se desarrollará el componente de vivienda unifamiliar horizontal, 310 lotes unifamiliares agrupados en 8 cluster o porciones de terreno donde se desea lograr pequeñas comunidades de lotes destinados para Villas Residenciales; los trazos de estas porciones están a los costados de una gran avenidas troncal o principal la cual tiene un trazo ondulado con camellón central el cual integrara vegetación del lugar para embellecer y lograr un paseo de comunicación entre las porciones inmobiliarias.

El proyecto también contempla la construcción de áreas de entretenimiento, entre ellas un tiro de práctica de golf, así como diversos restaurants, comercio y amenidades.

Para la ejecución del proyecto solamente se afectaran 29.09 hectáreas lo que nos representa un Coeficiente de Ocupación del Suelo COS = 0.4659, muy inferior al autorizado en el Plan de Desarrollo Urbano Municipal que señala como máximo 0.60 de ocupación.

El polígono del proyecto tiene una superficie de 62.9 hectáreas y se encuentra dentro de las siguientes coordenadas UTM:

Polígono del Proyecto Encántame Coordenadas UTM		
V	X	Y
1	3,463,033.761	274,822.526
2	3,461,853.889	275,012.322
3	3,461,653.331	274,961.689
4	3,461,770.312	274,475.559
5	3,461,777.475	274,445.788
6	3,461,937.847	274,484.375
7	3,461,956.443	274,486.414
8	3,461,965.970	274,402.249
9	3,463,098.533	274,524.481
1	3,463,033.761	274,822.526

La obra por sus dimensiones está programada a desarrollarse en 2 etapas a 20 años (9 años para la construcción de las 9 torres y áreas exteriores y 11 para la vivienda unifamiliar y amenidades), su ocupación será paulatina, dado que estará sujeta a la participación de desarrolladores secundarios.

PRIMER ETAPA		
SUPERFICIES DE TERRENO	Fase tipo (1 de 3 secciones)	Total de las 3 secciones (9 Torres)



Hermosillo, Sonora, a 21 mayo del 2019.

	35,375.02	105,731.32
SUPERFICIES DE OCUPACIÓN		
Desplante Torre A	843.01	2529.03
Desplante Torre B	843.01	2529.03
Desplante Torre C	843.01	2529.03
Area Comercial	1,550.53	4651.59
Area Pública	504	1512
Bodegas	685.52	2056.56
Estaacionamiento descubierto	11,699.58	34703.17
Vialidades internas	3,431.60	10294.8
Landscape (albercas, asoleades, restaurante, espacio usos múltiples, toboganes, jardines)	14,975.37	44926.11
Total	35,375.02	105,731.32

PRIMERA ETAPA									
-Componente condominal vertical (9 torres) y áreas externas-									
TIEMPO EN AÑOS									
ACTIVIDADES	1	2	3	4	5	6	7	8	9
ETAPA DE PREPARACIÓN DEL SITIO									
Topografía y trazo									
Despalme									
Mejoramiento de suelo									
ETAPA DE CONSTRUCCIÓN DEL SITIO									

NINE EAST PROPERTIES, S.A. DE C.V.,
Desarrollo Turístico "Encantame Towers"

Bvld. Paseo del Río Sonora y Galeana S/N, Centro de Gobierno, Edificio Hermosillo, 2da Nivel, Proyecto: Río Sonora

Teléfono: (662) 2592702

Página 23 de 35

SEMARNATSECRETARÍA DE MEDIO AMBIENTE
Y RECURSOS NATURALES**2019**Asociación Civil
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-SC-UGA-IA-0252-19
Bitácora: 26/MP-0077/04/19****Hermosillo, Sonora, a 21 mayo del 2019.**

Vialidades internas																				
Cimentación																				
Obra estructural y construcción																				
Instalaciones eléctricas																				
Instalaciones hidrosanitarias																				
Voz y datos (telefonía, internet, circuito cerrado).																				
Acabados																				
Pintado																				
Áreas exteriores y estacionamientos																				
Mobiliario																				
Instalaciones de apoyo (desaladora y tratamiento de aguas residuales)																				
Jardinería																				
Vigilancia ambiental																				
Actividades de Mantenimiento																				

SEGUNDA ETAPA**Componente de vivienda unifamiliar horizontal y Áreas de Entretenimiento (práctica de golf)****TIEMPO EN AÑOS**

ACTIVIDADES	10	11	12	13	14	15	16	17	18	19	20
ETAPA DE PREPARACIÓN DEL SITIO											
Topografía y trazo (conformación de clusters)											

**NINE EAST PROPERTIES, S.A. DE C.V.,
Desarrollo Turístico "Encóntame Towers"**

Ofício: No. DS-SG-UGA-IA-0252-19
Bitácora: 26/MP-0077/04/19

Hermosillo, Sonora, a 21 mayo del 2019.

Despalme									
Mejoramiento de suelo									
ETAPA DE CONSTRUCCIÓN DEL SITIO									
Golf (tiro de práctica)									
Bardeado y motivo de ingreso de clusters									
Lotificación									
Cimentación									
Obra estructural									
Instalaciones eléctricas									
Instalaciones hidrosanitarias									
Voz y datos (telefonía, internet, circuito cerrado).									
Acabados									
Pintado									
Mobiliario									
Instalaciones de apoyo (desaladora y tratamiento de aguas residuales)									
Jardinería									
Vigilancia ambiental									
Actividades de mantenimiento									

DESCRIPCIÓN DE OBRAS Y ACTIVIDADES PROVISIONALES DEL PROYECTO

[illegible]

NINE EAST PROPERTIES, S.A. DE C.V.,
Desarrollo Turístico "Encantame Towers"

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

Telefones: (662) 2592702

Página 25 de 35



Hermosillo, Sonora, a 21 mayo del 2019.

Construcción de caminos de acceso	A pesar de ya existir caminos de acceso y de penetración desde el centro de población de Puerto Peñasco hasta playa Encanto, y a diversos puntos del predio, algunos de ellos serán reubicados, para dar paso a la construcción de vialidades definitivas y áreas del proyecto, se acondicionarán caminos existentes y abrirán tramos fuera de la obra, dichos caminos tendrán un ancho de corona de 9 m y banquetas con un ancho de 1.50 m por ambos lados; en la etapa de construcción serán caminos de terracería construidos con material pétreo denominado "caliche", el cual será compactado con maquinaria y se estará regando para su mantenimiento. Este camino de acceso será temporal; las características constructivas son: trazo de la vialidad, compensación de cortes y terraplenes por medio de maquinaria (tractor de orugas y/o motoescrapas), acarreo de material de banco pétreo "caliche" (autorizado por el Municipio), con camiones de volteo, descarga del material pétreo sobre el trazo de la vialidad, tendido del material pétreo con motoconformadora, humedecido con agua y compactado con maquinaria (vibro compactador). Se tendrá especial preferencia en escoger a los caminos de penetración que serán reacondicionados, con los que coincidan con las vialidades definitivas, esto nos permitirá minimizar los desmontes y, por ende, los impactos al suelo, flora y fauna silvestres.
Almacenes, bodegas y talleres	En el caso de los almacenes, estas obras se construirán dentro del predio en una zona donde no interfiera con las diversas construcciones. Tendrán un área techada de 450 m² (15.00 m de ancho por 30.00 m de largo) y serán como máximo dos almacenes por cada una de las secciones a trabajar. Se construirán con material prefabricado, como es el caso de la lámina panel W y polines de madera de pino de 2"x 4", protegidos en su perímetro con malla electro soldada 66/1010. Se desplantarán sobre una plataforma compactada de material pétreo "caliche" y en su interior estarán divididos de acuerdo al tipo de material a almacenar. Son temporales, ya que una vez terminada la obra se dismantelarán para su reuso en otra etapa de la construcción. Las bodegas serán muy similares a los almacenes, pero éstas serán más pequeñas, tendrán un área aproximada de 150 m² (10.00 m de ancho por 15 m de largo) y se construirán también de lámina W con polines de madera de pino de 2"x 4", protegidas en su perímetro con malla electro soldada 66/1010. Normalmente en estas bodegas se guarda lo que es la herramienta de los trabajadores. Son de 4 a 6 bodegas, dependiendo de la intensidad de la obra. No se tendrán talleres techados donde se reparen automóviles o maquinaria, se tendrá una plataforma de material pétreo "caliche" compactada, donde se soldarán algunas columnas metálicas o cualquier otro tipo de soldadura que se requiera; esta plataforma no estará techada, será al aire libre. Los combustibles, aceites y lubricantes que se van a manejar, serán los necesarios para el funcionamiento de los vibradores para concreto y revolvedoras. Los combustibles se guardan a un costado de las bodegas o almacenes en un área techada y con suficiente ventilación, provistos de extinguidores que puedan controlar un eventual accidente, normalmente se almacenarán en uno o dos



Hermosillo, Sonora, a 21 mayo del 2019.

	tambos de 200 lts. Se disponen en una base de concreto con recubrimiento epóxico impermeable a manera de pileta, donde se pueda captar un eventual derrame sin contaminar el suelo, y el combustible se extrae con una bomba manual. Los aceites normalmente se guardan en el almacén y están contenidos en latas de capacidad de un litro o cubetas de 19 lts. No se tienen más de cinco litros de aceite en lata y no más de dos cubetas. Los lubricantes normalmente se guardan en el almacén y no se tienen más de dos cubetas, y una pistola llamada "engrasadora".
Comedores	Se tendrán comedores para los trabajadores con una superficie aproximada de 200 m ² (20.00 m de largo por 10.00 m de ancho), serán de lámina W y polines de madera de pino de 2"x 4", protegidos con malla electro soldada 66/1010. Tendrán mesas de madera corrida y ventanas corridas de extremo a extremo para una adecuada ventilación. Se prevén de 2 o 3 comedores, según se posibilite el avance de obra.
Instalaciones sanitarias	Durante el proceso de preparación del sitio y construcción, se colocarán letrinas portátiles tipo Sanirent, a razón de 1 por cada 15 trabajadores, las cuales serán objeto de un intenso programa de mantenimiento por parte del proveedor.
Bancos de material	Sólo se adquirirá material pétreo y sus derivados de bancos de material autorizados por el municipio. Los materiales pétreos que se consumirán en la obra como la grava y la arena, serán suministrados por medio de camiones de volteo que operan asociaciones de camioneros. Estos bancos están ubicados en las cercanías del predio, en donde se tienen cribas para la arena y trituradoras de piedra para grava. Para la nivelación del terreno, así como para obtener los niveles de proyecto, también se utilizará el material producto de nivelaciones que se tiene que realizar para construir las vialidades, en tanto que el tiro de práctica del golf, sus ondulaciones serán conformadas con el producto de las excavaciones de los cortes para nivelación, de albercas y de la cimentación para las torres, además, el proyecto tiene compensados los volúmenes de excavación con los volúmenes de relleno. Si se necesita material para relleno se contratará al sindicato de camiones de volteo para su suministro, los cuales se adquirirán de los bancos autorizados por el municipio.
Sitios para la disposición de residuos.	Los únicos residuos son la basura que genera la construcción, misma que se depositará en el relleno sanitario que maneja el municipio, previo contrato con el Ayuntamiento. La basura se transportará en camiones de volteo con su caja enlonada. Durante la preparación del sitio y construcción, se pondrán suficientes contenedores con tapa, de dos diferentes colores, unos verdes, para captar la basura orgánica y otros grises, donde se deposite la basura inerte, ambos serán sujetos a un intenso programa de recolección y disposición final en el relleno sanitario que se ubica al Este de la ciudad de Puerto Peñasco, que es el

NINE EAST PROPERTIES, S.A. DE C.V.,
Desarrollo Turístico "Encantame Towers"

Hermosillo, Sonora, a 21 mayo del 2019.

sitio donde se deposita toda la basura que genera la ciudad. Previo a estas acciones se separarán los residuos susceptibles a reciclarse y reutilizarse, los restantes se conducirán al relleno sanitario.
--

SEGUNDO.- La presente autorización tendrá **UNA VIGENCIA** para las etapas de preparación y construcción de **20 años** y para la operación y mantenimiento de **99 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 **NINE EAST PROPERTIES, S.A. DE C.V.**, lo solicite por escrito a esta Delegación con treinta días naturales de antelación a la fecha de su vencimiento.

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

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

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

SEXTO.- La preparación, construcción, operación y mantenimiento de las obras del proyecto **Desarrollo Turístico "Encántame Towers"**, promovido por la empresa **NINE EAST PROPERTIES, S.A. DE C.V.**, de acuerdo al artículo 47 del Reglamento de la

NINE EAST PROPERTIES, S.A. DE C.V.,
Desarrollo Turístico "Encántame Towers"



Hermosillo, Sonora, a 21 mayo del 2019.

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

La empresa NINE EAST PROPERTIES, S.A. DE C.V., deberá:

1. En su caso Tramitar y obtener la Concesión de Zona Federal Marítimo Terrestre ante esta Delegación en caso de que se le pretenda dar algún uso a dicha zona.
2. Cumplir con todas y cada una de las medidas de prevención, control, y mitigación propuestas en la Manifestación de Impacto Ambiental, modalidad particular del proyecto así como de las condicionantes establecidas en la presente resolución.
3. El equipo y la maquinaria utilizados durante las diferentes etapas del proyecto, deberán estar en óptimas condiciones de operación, de tal manera que cumplan con lo establecido en las Normas Oficiales Mexicanas y demás ordenamientos jurídicos en materia de protección al ambiente y otras que resulten aplicables.
4. Realizar los trabajos autorizados en la superficie, forma, tiempo y empleando el equipo y maquinaria manifestados en el estudio de Impacto Ambiental presentado a esta Delegación.
5. Cumplir con los siguientes lineamientos en función del tipo de residuos que serán generados en las diferentes etapas del proyecto, para la disposición adecuada de los mismos.
 - a) Los sólidos domésticos serán depositados en contenedores con tapa, ubicados estratégicamente en las áreas de generación. Su disposición final deberá realizarse en donde la autoridad local lo determine en forma periódica y adecuada, a efecto de evitar la contaminación por su dispersión y la proliferación de fauna nociva.
 - b) Los sólidos como empaque de cartón, pedacería de PVC, sobrantes de soldadura y metales, etc., susceptibles de reutilización, deberán ser canalizados hacia las compañías dedicadas al reciclaje de estos materiales, en su caso deberán indicarse el uso o la disposición final en los reportes que elaboren en cumplimiento a las condicionantes.
 - c) Los residuos materiales que se utilicen en el montaje, la instalación, pruebas de equipo, tales como: residuos de pinturas, contenedores vacíos impregnados con aceite, grasas, solventes y aceites gastados, provenientes de la lubricación del equipo y la maquinaria, deberán ser consideradas como residuos peligrosos, de acuerdo con la Norma Oficial Mexicana NOM-052-SEMARNAT-1993, por lo que serán colectados y almacenados conforme a lo dispuesto en la Ley General para la Prevención y Gestión Integral de Residuos y

NINE EAST PROPERTIES, S.A. DE C.V.,
Desarrollo Turístico "Encónrame Towers"



Hermosillo, Sonora, a 21 mayo del 2019.

demás ordenamientos, y ser enviados posteriormente para su reciclaje, incineración y/o confinamiento a lugares avalados por esta Secretaría, previa notificación, en los formatos correspondientes.

6. Queda prohibido a la empresa **NINE EAST PROPERTIES, S.A. DE C.V.:**
 - Efectuar el mantenimiento, lavado y/o reparación de la maquinaria y equipo en el sitio del proyecto ó verter los residuos que se generen por esta actividad en el suelo ó cuerpos de agua aledaños al sitio del proyecto.
 - Descargar sin tratamiento previo, las aguas residuales que se generen en cualquier etapa del proyecto.
7. Apegarse a lo establecido en las normas oficiales mexicanas y demás ordenamientos regulatorios en materia de protección al ambiente que resulten aplicables al proyecto.
8. Antes de dar inicio con las actividades del proyecto **Desarrollo Turístico "Encántame Towers"**, se recomienda considerar (en términos de posibles modificaciones) en los diseños arquitectónicos y construcción de inmuebles, los registros más recientes sobre inundaciones, vientos fuertes, huracanes/ciclones y marejadas que se presentaron en la zona, de manera que se prevengan situaciones de riesgo y se garantice la seguridad y resguardo de los usuarios del proyecto, incluir en los reportes justificaciones técnicas de diseño utilizadas al respecto.

Durante esta etapa del proyecto, la empresa **NINE EAST PROPERTIES, S.A. DE C.V.** deberá garantizar que sean observados los siguientes lineamientos:

9. Al realizar los trabajos propios de esta etapa se deberá tener en cuenta lo siguiente:

.. El material generado (suelo) por la realización de excavaciones en el sitio necesarias para la realización del proyecto, deberá ser reutilizado para el relleno y nivelación del mismo, en caso de requerir material de bancos externos deberá realizarse en sitios autorizados por la autoridad competente.

10. Las actividades de jardinería y ornamentación deberán contemplar la utilización de especies de la flora nativa de la región así como también de algunas especies de plantas exóticas siempre y cuando se mantenga la predominancia de la vegetación nativa y no sean consideradas como especies invasoras ú oportunistas.

11. La empresa deberá utilizar solo plaguicidas ó fertilizantes autorizados incluidos en el Catálogo Oficial de Plaguicidas de la CICOPLAPEST (Comisión Intersecretarial para el Control del Proceso y Uso de Plaguicidas, Fertilizantes y Sustancias Tóxicas). Debiendo llevar una bitácora donde se registre sustancia utilizada, dosis, cantidad y fechas de aplicación. Deberá mantener en el sitio del proyecto y mostrarla a la autoridad competente que lo requiera.

12. La empresa **NINE EAST PROPERTIES, S.A. DE C.V.** con el fin de disminuir la generación de partículas fugitivas generadas por el tráfico vehicular en caminos no pavimentados, deberá implementar un programa de riego en caminos y áreas

NINE EAST PROPERTIES, S.A. DE C.V.,
Desarrollo Turístico "Encántame Towers"



Hermosillo, Sonora, a 21 mayo del 2019.

desnudas u otro procedimiento para cumplir con el objetivo de la presente condicionante, para lo cual en caso de optar por otro procedimiento de manera previa, deberá notificar ante esta Secretaría para que esta determine lo conducente. Así también con el mismo fin, los vehículos que transporten materiales como arena, arcillas, materiales de construcción, se deberán acondicionar con lonas durante su trayecto.

13. Deberá programar todas las excavaciones necesarias para líneas telefónicas y de transmisión de energía eléctrica y agua, para evitar que dichas socavaciones queden abiertas durante largos períodos de tiempo.

14. La empresa **NINE EAST PROPERTIES, S.A. DE C.V.**, antes de dar inicio a la etapa de operación y mantenimiento del proyecto, se recomienda considerar (en términos de posibles modificaciones) en los diseños arquitectónicos y construcción de inmuebles o de equipamiento a los mismos, implementar equipos que permitan eficientar el uso del agua a los usuarios del proyecto.

15. La empresa **NINE EAST PROPERTIES, S.A. DE C.V.** deberá presentar en el primer reporte semestral, un programa de mantenimiento preventivo a fin de evitar la contaminación provocada por derrames accidentales de grasas, aceites e hidrocarburos provenientes de la maquinaria utilizada en cada etapa del proyecto. Durante el desarrollo de actividades, los responsables deberán depositar temporalmente dichos residuos en contenedores metálicos de 200 litros u otros depósitos diseñados para tal fin, los cuales se ubicarán en una pileta impermeable que capte eventuales derrames, para su disposición final en empresas dedicadas a este servicio sujetándose a los términos que establece el Reglamento de la Ley General del Equilibrio Ecológico y Protección al Ambiente en Materia de Residuos Peligrosos.

16. La empresa **NINE EAST PROPERTIES, S.A. DE C.V.** supervisará a la Compañía responsable de realizar actividades de manejo, reparación y mantenimiento de la maquinaria y equipo de tal manera que se cumpla con las normas oficiales mexicanas aplicables, así como, el cumplimiento a las condicionantes señaladas en el presente resolutivo.

17. La empresa **NINE EAST PROPERTIES, S.A. DE C.V.** deberá contar con un control de accesos a sitios para evitar la afectación de zonas no alteradas, por maquinaria y vehículos de carga y autotransporte, que por el desarrollo de las actividades propias del proyecto, pueda ocasionar una afectación al entorno natural del mismo.

18. La planta de tratamiento de aguas residuales del proyecto **Desarrollo Turístico "Encántame Towers"** deberán sujetarse a los parámetros y especificaciones en la Norma Oficial Mexicana **NOM-001-SEMARNAT-1996**, que establece los límites máximos permisibles de contaminantes en las descargas de aguas residuales en aguas y bienes nacionales. Debiendo promoverse su reuso. **NINE EAST PROPERTIES, S.A. DE C.V.**

ETAPA DE ABANDONO.

NINE EAST PROPERTIES, S.A. DE C.V.,
Desarrollo Turístico "Encántame Towers"

Hermosillo, Sonora, a 21 mayo del 2019.

Por las características de construcción, mantenimiento y objetivo del proyecto no se contemplan actividades de abandono del NINE EAST PROPERTIES, S.A. DE C.V.

SEPTIMO.- La empresa NINE EAST PROPERTIES, S.A. DE C.V., deberá presentar a la Delegación de la Procuraduría Federal de Protección al Ambiente en el Estado con copia para esta Delegación, para aquellas condicionantes que así lo ameriten y en forma semestral el *Manual de Procedimientos en Materia Ambiental* durante la preparación del sitio y construcción donde se informe del cumplimiento de cada una de ellas y de manera anual durante la operación, podrán complementarse con anexos fotográficos y/o de videos.

Para lo anterior deberá considerar los Programas propuestas e indicados en el Considerando XI, como programa de vigilancia ambiental basado en los siguientes:
Programa de educación ambiental que se brindará a los habitantes, visitantes y trabajadores del desarrollo, con el fin de mejorar la relación entre el hombre y el medio ambiente, evitando la inadecuada disposición de basura, promoviendo la correcta disposición de los residuos sanitarios, así como la aplicación de los siguientes programas:

Programa de reforestación con especies nativas durante la etapa de operación del proyecto.

Programa de manejo que implica la conservación y protección de la fauna silvestre, incluyendo la reubicación de especies que por algún motivo requieren ser trasladadas a sitios dentro del mismo polígono, donde el hábitat les proporcione abrigo, alimentación y sitios propicios para su reproducción.

Programa de manejo de residuos sólidos inertes que puedan ser separados para su reúso, reciclaje y disposición del sobrante en el relleno sanitario del municipio, reduciendo en forma considerable los volúmenes a verter.

Programa de manejo de residuos peligrosos que implica el almacenaje temporal de residuos peligrosos provenientes de hidrocarburos utilizables tanto en vehículos, maquinaria, como equipo que utiliza este sistema de energéticos, así como recolección de baterías, acumuladores, solventes, envases de pinturas y de agroquímicos (provenientes del campo de golf) entre otros, en espera de que un centro de transferencia debidamente registrado ante SEMARNAT lo conduzca a su destino final.

Programa de supervisión y mantenimiento de todas las instalaciones del proyecto para su correcto funcionamiento durante todo el año.

Programa de contingencias contra incendios y fenómenos meteorológicos extraordinarios como tormentas y huracanes.

El Manual deberá desarrollarse y presentarse como reporte al concluir la etapa de preparación del sitio y construcción, para la etapa de operación y mantenimiento deberá presentarse de manera anual ante esta Secretaría (Delegación de PROFEPA en Sonora con copia para la Delegación de SEMARNAT en Sonora), así como mantenerse en el sitio para cuando la autoridad competente lo requiera.

NINE EAST PROPERTIES, S.A. DE C.V.,
Desarrollo Turístico "Encantame Towers"





Hermosillo, Sonora, a 21 mayo del 2019.

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

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

Es conveniente señalar que la transferencia de los derechos de la autorización a la que se refiere el párrafo anterior, se acordará única y exclusivamente, en el caso de que el interesado en desarrollar el proyecto, ratifique en nombre propio ante esta Secretaría, la decisión de sujetarse, apegarse y responsabilizarse de los derechos y obligaciones impuestos a la empresa **NINE EAST PROPERTIES, S.A. DE C.V.** para la realización del proyecto en materia de impacto ambiental.

DECIMO.- Queda bajo su más estricta responsabilidad la validez de los contratos civiles, mercantiles o laborales que haya firmado la empresa **NINE EAST PROPERTIES, S.A. DE C.V.**, para la legal construcción y operación del proyecto Desarrollo Turístico "**Encántame Towers**", 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 PRIMERO.- Serán nulos de pleno derecho todos los actos que se efectúen en contravención a lo dispuesto en la presente autorización.

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

Por lo tanto, la empresa **NINE EAST PROPERTIES, S.A. DE C.V.**, será la responsable ante la Procuraduría Federal de Protección al Ambiente, de cualquier ilícito, en materia

NINE EAST PROPERTIES, S.A. DE C.V.,
Desarrollo Turístico "**Encántame Towers**"

Hermosillo, Sonora, a 21 mayo del 2019.

de Impacto Ambiental, en el que incurran las compañías o el personal que se contrate para efectuar la preparación, construcción y operación del proyecto **Desarrollo Turístico "Encántame Towers"**, promovido por la empresa **NINE EAST PROPERTIES, S.A. DE C.V.** Por tal motivo, deberá vigilar que las compañías o el personal que se contrate, acaten los Términos y las Condicionantes a los cuales queda sujeta la presente autorización.

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

DECIMO TERCERO.- La empresa **NINE EAST PROPERTIES, S.A. DE C.V.** deberá mantener en el sitio del proyecto Desarrollo Turístico **"Encántame Towers"**, una copia del expediente de la manifestación de impacto ambiental, de los planos del proyecto, así como de la presente resolución, para efectos de mostrarlas a la autoridad competente que así lo requiere. Asimismo, para la autorización de futuras obras dentro del predio ó en terrenos aledaños al mismo, la empresa **NINE EAST PROPERTIES, S.A. DE C.V.** deberá hacer referencia a esta resolución, con el objeto de que se consideren los impactos sinérgicos que se pudieran presentar.

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

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

El incumplimiento a las condicionantes fijadas en esta Resolución, la Ley General del Equilibrio Ecológico y la Protección al Ambiente, los Reglamentos, las Normas Oficiales Mexicanas y demás instrumentos jurídicos vigentes que sean aplicables a la ejecución del proyecto en sus distintas etapas, así como la presentación de quejas

**NINE EAST PROPERTIES, S.A. DE C.V.,
Desarrollo Turístico "Encántame Towers"**

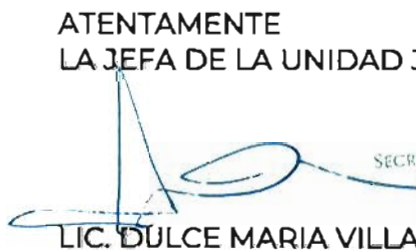


Hermosillo, Sonora, a 21 mayo del 2019.

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 NINE EAST PROPERTIES, S.A. DE C.V., las sanciones que correspondan de conformidad al Título Sexto, Capítulo IV de la Ley General del Equilibrio Ecológico y la Protección al Ambiente.

DECIMO SEXTO.- 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**



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 de la SEMARNAT en el Estado de Sonora, previa designación con oficio no. 01253, firma la Jefa de la Unidad Jurídica.

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

* 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



**NINE EAST PROPERTIES, S.A. DE C.V.,
Desarrollo Turístico "Encantame Towers"**

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

Teléfono: (662) 2592702

Página 35 de 35

