

SEMARNAT



2019

Delegación Federal de SEMARNAT Sonora
Subdelegación de Gestión para la
Protección Ambiental y Recursos Naturales.



RECIBI OFICIO
Y CARTA
MARCOS FRANCISCO VUCOVICH LOPEZ
29/NOV/2019

Unidad de Gestión Ambiental.
Oficio: No. DS-SG-UGA-IA-0582-19
Bitácora: 26/MP-0161/07/19

Hermosillo, Sonora, a 22 noviembre 2019.

LBV, S. A. DE C. V.
C. P. MARCOS FRANCISCO VUCOVICH LOPEZ
Representante Legal

ASUNTO: Autorización en materia de Impacto Ambiental, modalidad particular, Proyecto *La Bella Vita Resorts-Inn of Cortez*.

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 *La Bella Vita Resorts-Inn of Cortez*, el proyecto se encuentra localizado dentro del Desarrollo "La Jolla" en el Sector Playa Encanto al sureste de la ciudad de Puerto Peñasco, Sonora, con una superficie de 3.20 has. En este predio se pretende realizar un proyecto que consiste en el desarrollo residencial turístico tipo mixto, para la construcción de un conjunto habitacional de tipo turístico, conformado por un edificio multifamiliar de 4 niveles para 23 departamentos habitacionales y un área de amenidades en la planta baja; un edificio multifamiliar de 5 niveles para 64 departamentos habitacionales; y dos edificios de 6 niveles con sotano para estacionamientos; donde se alojaran 80 departamentos residenciales de tipo turístico en ambos, y un nivel de locales comerciales donde se pretende ubican los servicios de restaurante; terraza-bar; área administrativa, de personal de servicios, espacios para equipos e instalaciones eléctricas y de aire acondicionado; así mismo contara con varias construcciones dispersas donde se prestaran los servicios para amenidades como minigolf, kayak, masajes; tienda de conveniencia, tienda de mascotas, áreas verdes. El área se ubica en una zona suburbana ya que solo cuenta con los servicios de electrificación y acceso vehicular de terracería y también se construirá la introducción de los servicios de infraestructura de agua potable y electrificación para la totalidad del desarrollo una de desaladora, una planta de tratamiento de aguas servidas para cada uno de los edificios.

RESULTANDO:

- I. Que el 22 de julio del 2019 se recibió en esta Delegación Federal la Manifestación de Impacto Ambiental modalidad particular del Proyecto *La Bella Vita Resorts-Inn of Cortez*, promovido por la empresa LBV, S. A. DE C. V., para su dictaminación y resolución

LBV, S.A. DE C.V.,
La Bella Vita Resorts-Inn of Cortez

Hermosillo, Sonora, a 22 noviembre 2019.

- 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 **La Bella Vita Resorts-Inn of Cortez**, en la Gaceta Ecológica *Separata No. DGIRA/041/19* publicado el 1 de agosto 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 **La Bella Vita Resorts-Inn of Cortez** se encuentra localizado dentro del Desarrollo "La Jolla" en el Sector Playa Encanto al sureste de la ciudad de Puerto Peñasco, Sonora, con una superficie de 3.20 has el cual está incluido en el Plan de Desarrollo Urbano para el Municipio de Puerto Peñasco, este plan establece las políticas y estrategias en materia de uso del suelo, asignando a estos predios como una Área Urbana del tipo "Hotelero Inmobiliario", la congruencia de uso de suelo entre el Proyecto "La Bella Vita Resorts-Inn Of Cortez" pretendido y el citado Programa de Desarrollo Urbano, se ratifica por la autoridad Municipal mediante Oficio No. DOPDU/369/2019 de fecha 5 de Junio del 2019, emitido por la Dirección de Desarrollo Urbano, Obras Públicas y Ecología.
- II. Que se manifiesta que la naturaleza del proyecto **La Bella Vita Resorts-Inn of Cortez**, está diseñado para la construcción de un conjunto habitacional de tipo turístico, conformado por un edificio multifamiliar de 4 niveles para 23 departamentos habitacionales y un área de amenidades en la planta baja; un edificio multifamiliar de 5 niveles para 64 departamentos habitacionales; y dos edificios de 6 niveles con sotano para estacionamientos; donde se alojaran 80 departamentos residenciales de tipo turístico en ambos, y un nivel de locales comerciales donde se pretende ubican los servicios de restaurante; terraza-bar; área administrativa, de personal de servicios, espacios para equipos e instalaciones eléctricas y de aire acondicionado; así mismo contara con varias construcciones dispersas donde se prestaran los servicios para amenidades como minigolf, kayak, masajes; tienda de conveniencia, tienda de mascotas, áreas verdes

El Plan del proyecto **La Bella Vita Resorts-Inn of Cortez** lo integran 3 fases:

LBV, S.A. DE C.V.,
La Bella Vita Resorts-Inn of Cortez

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

Teléfono: (662) 2592702

Página 2 de 32



Fase I, que consiste en el Edificio Sur consta de 24 unidades y un área común, y el Edificio "INN OF CORTEZ" que consta de 64 unidades, y las siguientes áreas de apoyo que a continuación se enumeran:

- Tienda de conveniencia
- Estacionamiento en el acceso al desarrollo área de tienda de conveniencia y lote jardinera a un lado de la tienda.
- Estacionamiento 1
- Desaladora
- Parque acuático y minigolf
- Área de Mascotas
- Área de bienestar (yoga)
- Área de kayak y deportes acuáticos

Fase II, El Edificio Oriente que consta de 80 condominios turísticos y áreas Comerciales y de servicios, con estacionamiento en sótano y la Construcción del estacionamiento 2.

Fase III, El Edificio Poniente que consta de 80 condominios turísticos y áreas Comerciales y de servicios, con estacionamiento en sótano. Construir la ampliación del segundo piso en estacionamiento 2 para fases II y III.

Se complementa el proyecto con obras de mantenimiento y de servicios como es el caso de infraestructura de agua potable y electrificación para la totalidad del desarrollo una desaladora (será tecnología de Tipo "Osmosis Inversa", que es un sistema de desalación de agua por medio de membranas, éste sistema será capaz de producir un flujo constante de agua potable de un mínimo de 150 M3/día. El agua producida tendrá una potabilidad superior a la especificada por las normas de la Organización Mundial de la Salud, la Administración de Drogas y Alimentos (FDA) de EEUU, y por las normas de salud de México. El agua contendrá un nivel de concentración de sólidos disueltos bastante menor a 500 partes por millón o miligramos por litro. El sistema será operado y controlado automáticamente a través de sistemas lógicos de control y dispositivos de seguridad, lo que hacen que el sistema sea virtualmente autónomo en su operación), una planta de tratamiento de aguas servidas para cada uno de los edificios.

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 mediante Oficio No. DOPDU/369/2019 de fecha 5 de Junio del 2019, donde 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).

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

El terreno se ubica en zona suburbana, fuera del área de cobertura de los servicios públicos de agua potable y alcantarillado sanitario, solo cuenta con el servicio de energía eléctrica hasta el límite del predio; las obras y actividades del Proyecto "**La Bella Vita Resorts-Inn Of Cortez**" contemplan los trabajos preliminares y previos al proceso de

LBV, S.A. DE C.V.,
La Bella Vita Resorts-Inn of Cortez



construcción, como son la limpieza del terreno y nivelación para definir sobre el terreno las plataformas sobre las que se habrán de construir las edificaciones; así como la introducción de los servicios de agua potable, alcantarillado sanitario, electrificación y alumbrado exterior dentro de los dos predios; así mismo se pretende construir una cisterna para cada edificio y un área para contenedores de basura.

Los predios del Proyecto "La Bella Vita Resorts-Inn Of Cortez" cuentan con la factibilidad de dotación de los servicios de electrificación, misma que fue otorgada por la Comisión Federal de Electricidad bajo oficio No. DA16E-PPP-037/19 fecha 2 de Mayo del año 2019. En cuanto a la dotación del servicio de Agua Potable ésta se solucionará con la Planta Desaladora como parte de las obras del Desarrollo *La Bella Vita Resorts-Inn Of Cortez*, de conformidad con la tabla de cálculo de los gastos de agua potable para el total del desarrollo de las 14 obras.

Y las descargas de aguas negras, éstas serán tratadas mediante fosas sépticas de conformidad con el plano de Drenaje MIA-10 y con los esquemas que se indican posteriormente, donde los lodos serán retirados y con disposición final en las Plantas de Tratamiento de la empresa especiada que en su momento se contratará.

El tanque séptico es un depósito donde se vierten las aguas residuales domésticas para tratamiento y se compone de una, dos o tres cámaras, usualmente ubicadas bajo el nivel del suelo.

El objetivo del tanque es recibir las excretas y las aguas grises domésticas, con la finalidad de que los sólidos se sedimenten y sufran digestión anaeróbica en un tiempo de retención que varía de 24 a 72 hrs

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.

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:

LBV, S.A. DE C.V.,
La Bella Vita Resorts-Inn of Cortez



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 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

LBV, S.A. DE C.V.,
La Bella Vita Resorts-Inn of Cortez

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

Teléfono: (662) 2592702

Página 5 de 22



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
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	Aplicación de los artículos 82- 91 y 94- 96 de la Ley General de Vida	Específico para aprovechamiento cinegético	No aplica al proyecto

aprovechamiento Silvestre y
cinegético relativos con el
aprovechamiento
extractivo y
cinegético.

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 Gran Desierto de Altar la Reserva de la biosfera Alto Golfo de California y Delta del Río Colorado.

Programa de Desarrollo Urbano del Centro de Población de Puerto Peñasco

De acuerdo con el actual Programa de Desarrollo Urbano Municipal, elaborado por la Secretaría de Infraestructura Urbana y Ecología del Estado, la distribución demográfica en el espacio físico está determinada por la localización de áreas estrechamente ligadas a la oferta del suelo para uso turístico con alto valor económico en las zonas del litoral y la demanda para localizar las actividades urbanas que satisfacen necesidades de la población de Puerto Peñasco.

Mediante Oficio No. DOPDU/369/2019 de fecha 5 de Junio del 2019, donde 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

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:

- Plan Nacional de Desarrollo 2019-2024
- Plan Estatal de Desarrollo 2016-2021

LBV, S.A. DE C.V.,
La Bella Vita Resorts-Inn of Cortez

- Plan Municipal de Desarrollo 2019-2021
- Programa de Desarrollo Urbano del Centro de Población de Puerto Peñasco, Sonora (V2008).
- La Ley Federal de Turismo y sus reglamentos, por cuanto se refiere a las previsiones relacionadas con este tipo de proyectos.
- Ley de Condominios para el estado de Sonora.
- La Ley de Federal de Equilibrio Ecológico y la Protección al Ambiente 1996, que tiene por objeto la protección y la restauración del equilibrio ecológico, así como la protección al medio ambiente, en el Territorio Nacional en las zonas en que la Nación ejerce su soberanía y jurisdicción. Aplica el inciso X, Artículo 28, sección V; los Artículos 29, 30, 31, 32, 33, 34, 35 bis y 35 bis). El Reglamento de la Ley General de Equilibrio Ecológico y la protección del ambiente, en materia de Evaluación de Impacto Ambiental (Mod. Mayo/2000) aplican: Artículos 5°, 9°, 12°, 19°, 35° y 36°.
- Ley de Ordenamiento territorial y Desarrollo Urbano para el Estado de Sonora.
- Ley del Equilibrio Ecológico y Protección al Medio Ambiente para el Estado de Sonora.
- Planes y Programas Parciales de Desarrollo Urbano para el Municipio de Puerto Peñasco y sus reglamentos respectivos.
- La Norma Oficial Mexicana Nom-041-SEMARNAT/93
- La Norma Oficial Mexicana Nom-044-SEMARNAT/93
- La Norma Oficial Mexicana Nom-045-SEMARNAT/93
- La Norma Oficial Mexicana Nom-050-SEMARNAT/93
- La Norma Oficial Mexicana Nom-CCAT-003-SEMARNAT/93
- La Norma Oficial Mexicana Nom-CCAT-008-SEMARNAT/93

Referentes todas las emisiones producidas por vehículos y maquinaria que utilizan combustibles diésel y gasolina para su operación.

- La Norma Oficial Mexicana NOM-059-SEMARNAT/94

Referente a especies con status de protección.

- La Norma Oficial Mexicana Nom-022-SEMARNAT/93

Referente a manejo de aguas residuales

- La Norma mexicana Nom-81-col/96

Referentes a los niveles de ruido máximo permisibles, provenientes de fuentes fijas.

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 3.20 hectáreas, por lo que en el capítulo correspondiente a medio abiótico y biótico, se caracterizará tanto al predio como al Sistema Ambiental.

Por las características climatológicas, geológicas, de relieve y vegetación, se ha determinado que el territorio del Municipio de Puerto Peñasco ofrece suelos aptos para el desarrollo urbano, identificándose en el área un alto potencial de desarrollo. En general las condiciones climáticas son favorables, teniéndose un invierno benigno y un





gran número de días despejados, factores positivos para la captación de turistas de las regiones frías de Estados Unidos y Canadá.

Las Características geológicas de los suelos presentan cualidades propias para la urbanización, aunque en algunas áreas existe la posibilidad de afloramientos rocosos o baja profundidad originando un incremento en los costos de construcción; así mismo en el área deberá considerarse en las obras de desarrollo urbano la poca resistencia del terreno. Quizá para la zona y específicamente para la ciudad de Puerto Peñasco, el principal problema es el abastecimiento del agua potable, ya que sus fuentes son insuficientes para cubrir la totalidad de la demanda. Actualmente, se efectúan los estudios necesarios, intensificando la búsqueda de fuentes alternas en zonas alejadas de la costa a fin de evitar la intrusión salina por abatimiento del nivel freático; así mismo, se rehabilitan los pozos existentes y se incrementan las medidas necesarias para evitar su abatimiento. El rango de pendientes del 0 al 2%, se traduce en flexibilidad de diseño aunque con restricciones de un drenaje eficiente. En cuanto a los aspectos oceanográficos, el Golfo de California representa para el área un ecosistema de gran potencial pesquero y turístico existiendo en la zona costera playas de gran atractivo y de suaves pendientes hacia el sur.

En el área de estudio no se encuentra ninguna especie mayor por la presencia de personas y la poca vegetación existente. La vegetación terrestre mayoritaria es la correspondiente a desiertos arenosos y en el litoral la vegetación principal corresponde a la de dunas costeras. En el área normativa predomina la vegetación arbustiva. En el área de estudio existe una asociación de halófilas, agrupación vegetal que se desarrolla sobre suelos de alto contenido de sales. Las especies comunes de esta agrupación son: chamizo y soldadillo.

En tanto la fauna la zona intermareal, presenta actualmente un grave deterioro, debido principalmente a la constante presencia humana de pescadores y turistas que pasean por esas zonas en motos, jeeps, etc... Este factor aunado al de la nula presencia de un espejo de agua de mar constante descrito anteriormente, la fauna acuática en el humedal es inapreciable en número, se han encontrado algunos gasterópodos (caracoles), escasos bivalvos y algunos ejemplares de cangrejos hermitaños que se alimentan principalmente de las pocas especies de halófilas que se encuentran dentro del mismo.

En el área específica del proyecto, se presenta también un importante deterioro de la fauna intermareal, entre la que se considera también la presencia de aves marinas y que son afectadas también por la contaminación que producen el vertimiento de residuos orgánicos y domésticos. El desarrollo de la **actividad económica** del municipio se fundamenta en las actividades derivadas de la pesca, que dieron existencia y sustento a través de la historia del municipio a toda la comunidad. Se consolida al paso de los años en los atractivos naturales que lo visualizan como destino turístico, y que han sido la piedra angular para generar interés en inversionistas nacionales y extranjeros. Las **actividades industriales**, comerciales y de servicios representan también una opción de

LBV, S.A. DE C.V.,
La Bella Vita Resorts-Inn of Cortez

empleo y sustento y que aportan facilidades y opciones para concretizar oportunidades productivas, en el establecimiento de proyectos de pequeña y mediana empresa.

El sector inmobiliario, ha ido en ascenso desde los años 2000, y se ha consolidado como un sector económico importante debido a la inversión nacional y extranjera, que han impulsado proyectos hoteleros, condominales y residenciales, estando su demanda económica ligada a los mercados estadounidenses y canadienses.

El Municipio de Puerto Peñasco crecido económicamente y en infraestructura como una consecuencia de su actividad turística, debido al aprovechamiento de los recursos naturales con que cuenta, además del crecimiento de actividades culturales, deportivas y de esparcimiento que generan año con año un creciente flujo de visitantes nacionales y extranjeros.

Hidrología Superficial y Subterránea

La localidad se encuentra localizada en la Región Hidrológica 8 denominada Sonora Norte, que abarca parte de la zona sur del Estado de Arizona en los Estados Unidos de América. Los escurrimientos superficiales son de tipo intermitente, siendo el principal escurrimiento el que da origen al río Sonoita que nace en la sierra del Pozo Verde (noroeste de Puerto Peñasco), con el nombre de arroyo El Coyote, penetra en los Estados Unidos (Arizona) con el nombre de Bamori y retorna a territorio nacional a la altura de la población de Sonoita, prosiguiendo hacia el sur hasta su desembocadura en el Golfo de California a 23 km. al este de la Ciudad de Puerto Peñasco.

Los materiales permeables probablemente están depositados sobre conglomerados terciarios en las partes centrales del Valle y algunas veces sobre las rocas ígneas y metamórficas o sobre materiales arcillosos impermeables.

Caracterización de la vegetación

La vegetación presente en el predio es la típica de las dunas, siendo escasa y apenas representativa; se conforma con matorral xerófilo que es común en estas áreas.

No se identifica vegetación acuática próxima al sitio.

No se identifican especies incluidas en la NOM-059-SEMARNAT-2010.

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 3.20 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.

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

En cuanto al Proyecto *La Bella Vita Resorts-Inn Of Cortez*, sus desarrolladores pretenden promover la cultura de *Reducir, Reusar y Reciclar*, tanto en los empleados y prestadores de servicios que engloban el Proyecto, como con los clientes y usuarios de las instalaciones totales, así como todas las medidas encaminadas a la conservación del medio ambiente y la sustentabilidad del desarrollo turístico.

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 preparación del sitio, operación y mantenimiento van enfocadas precisamente a no provocar daños ambientales y prevenir que esto suceda.

VIII. Que manifiesta la promovente que se llevó a cabo la identificación y evaluación de los impactos ambientales del proyecto *La Bella Vita Resorts-Inn of Cortez*, 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 *La Bella Vita Resorts-Inn of Cortez*, 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.

Actividades Generadoras de Impacto durante la Preparación del sitio

FASE	ACTIVIDAD
I. Preparación del sitio	Despalme
	Excavaciones, compactaciones y/o nivelaciones.
	Trazo para cimentación de unidades habitacionales y edificio
	Trazo para las vialidades
II. Construcción	Construcción de las obras de cabeza para la introducción de servicios de infraestructura básica
	Construcción de vialidades y calles
	Construcción de unidades habitacionales y amenidades
	Introducción de instalaciones diversas
III. Operación y Mantenimiento	Comercialización y renta de unidades habitacionales y servicios
	Uso de unidades e infraestructura
	Suministro de servicios básicos

LBV, S.A. DE C.V.
La Bella Vita Resorts-Inn of Cortez

	Limpieza general de instalaciones
	Mantenimiento y reparación de infraestructura y equipos
	Mantenimiento de áreas verdes
IV. Abandono	Desmantelamiento y cierre de áreas en desuso

Del total de impactos obtenidos, el 42.93% resultaron negativos pero compatibles con el medio ambiente, es decir, este tendrá la capacidad de mitigarlos en el corto plazo sin necesidad de la aplicación de medidas de mitigación. El 26.77% fueron impactos negativos de magnitud moderada, los cuales tienen sus efectos en elementos biogeoquímicos del medio como lo son el agua, suelo, ecosistemas y el paisaje, a los cuales se les puede implementar alguna medida de mitigación para atenuar sus efectos, o bien prevenirlos, como sería el caso de la generación de residuos, demanda de otros servicios y tráfico. Solo se evaluó un impacto negativo como severo, que representa el 0.51% y se refiere al indicador de paisaje natural, ya que el lugar que ocuparan las obras cambiarán a un paisaje urbano de manera permanente.

Por su parte los impactos positivos con magnitud baja representaron el 1.52% del total, los de magnitud mediana el 26.26%, estos últimos se presentan principalmente en los factores socioeconómicos y culturales, en especial los relacionados con la actividad económica, así como los de alto impacto que representaron el 2% del total.

En cuanto a la Significancia de los impactos, de los 198 presentados el 52.53% resultaron negativos poco significativos, mientras que el 15.66% y el 2% negativos moderadamente o muy significativos, sobre estos últimos se centrarán las medidas de prevención y/o mitigación del siguiente capítulo.

Los impactos positivos tuvieron los niveles de significancia más altos, por su reflejo en los aspectos económicos y de esparcimiento que el Proyecto "La Bella Vita Resorts-Inn Of Cortez" conlleva en la región.

Conclusiones de los impactos ambientales detectados.

Haciendo un análisis con enfoque en las actividades del Proyecto "La Bella Vita Resorts-Inn Of Cortez", se aprecia que es en la fase Operación y Mantenimiento cuando se espera la ocurrencia de la mayor parte de los impactos positivos, debido a los beneficios para la población local y foránea que el proyecto representa. Por su parte durante las etapas de preparación del sitio y construcción, la derrama económica del proyecto trae consigo impactos muy positivos para la población por la generación de empleos y movimiento de la economía local y regional, siendo estos de magnitud baja, mediana y alta.

Calidad del Aire						
Indicador	Actividad o agente estresante	Medidas de Mitigación	Etapas			
			1	2	3	4
	-Despalmes -Excavaciones, compactaciones y/o nivelaciones. -Construcción de obras de cabeza.	Para disminuir las emisiones por esta fuente se tendrá un control de los vehículos y maquinaria a utilizar mediante el mantenimiento adecuado de las unidades, con el objetivo de cumplir con las normas: NOM-041-SEMARNAT-1993 Nivel máximo permisible de gases contaminantes de escapes de vehículos que usan gasolina.	x	x		

LBV, S.A. DE C.V.,
La Bella Vita Resorts-Inn of Cortez



Emisión de gases	- Construcción de vialidades y calles. - Construcción de unidades habitacionales. (Por el uso de vehículos automotores y maquinaria)	NOM-042-SEMARNAT-1993 Nivel máximo permisible de hidrocarburos no quemados, monóxido de carbono y óxidos de nitrógeno de automotores nuevos, así como hidrocarburos evaporados. NOM-044-SEMARNAT-1993 Hidrocarburos, monóxido de carbono, óxidos de nitrógeno, partículas suspendidas, opacidad de humo de motores que utilizan diésel. NOM-045-SEMARNAT-1993 Que establece los niveles máximos permisibles de opacidad del humo proveniente del escape de vehículos automotores en circulación que usan diésel como combustible.				
	- Introducción de instalaciones diversas. - Limpieza general de instalaciones. - Mantenimiento y reparación de infraestructura.	Se tendrá especial cuidado en el manejo de sustancias volátiles como solventes, tratando siempre de mantener los depósitos de los mismos herméticamente cerrados y destapando los envases en los casos estrictamente necesarios que estén relacionados con su aplicación o utilización.			X	X
Emisión de Partículas	- Despalmes - Excavaciones, compactaciones y/o nivelaciones.	El tránsito de vehículos y maquinaria deberá ser a baja velocidad, tanto en la construcción como en la operación de la infraestructura, con el fin de disminuir en lo posible la emisión de polvos.	X	X	X	X
	- Construcción de obras de cabeza.	Para minimizar la emisión de polvos se podrá humedecer el terreno en las zonas de mayor tránsito.	X	X		
	- Construcción de vialidades y calles.	La remoción de suelo en los cortes y excavaciones será en forma ordenada y cuidadosa, para disminuir el desprendimiento de partículas.	X	X		
	- Construcción de unidades habitacionales.	Las actividades de nivelación y compactación reducirán la emisión de polvos hacia el ambiente, ya que el uso de agua, junto con el apisonamiento del terreno favorecerá el endurecimiento del suelo.	X	X		
		Se suspenderán los trabajos cuando se presenten vientos de alta intensidad que ocasionen tolvaneras y se reanudarán una vez que estos hayan disminuido.	X	X		
		Cuando se transporte material como arena, grava o tierra de o hacia otros lugares, los vehículos deberán ir cubiertos el material deberá ser bien humedecido para evitar desprendimiento de material.	X	X		
	- Uso de unidades e infraestructura.	Se pavimentarán las vías de acceso y calles dentro del desarrollo, en el cual circularán los automóviles. Se evitará que estos transiten por caminos no pavimentados.			X	

Si bien la mayoría de los impactos negativos son generados por las actividades de las fases de Preparación del Sitio y Construcción, en realidad solo uno es de magnitud severa y de significancia moderada (paisaje natural); en su mayoría, los impactos negativos son de magnitud compatible y de poca significancia; sin embargo, hay algunos de magnitud y significancia moderada, teniendo sus efectos principalmente sobre el medio biótico y abiótico por la naturaleza de las obras.

De acuerdo al plan de desarrollo urbano y turístico de la región, la zona donde se ubica el Proyecto "La Bella Vita Resorts-Inn Of Cortez" es catalogada como turística, incluso se encuentra dentro del proyecto La Jolla que ya tiene grandes avances, por lo que es una

LBV, S.A. DE C.V.
La Bella Vita Resorts-Inn of Cortez



zona ya impactada. Como es de esperarse en cualquier proyecto de infraestructura, la construcción de la misma implica cambios y disturbios al medio, los cuales serán mitigados y compensados en su mayoría dando paso a un ecosistema combinado entre lo natural y lo urbano.

IX. 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, se menciona 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).

Ruidos						
Indicador	Actividad o agente estresante	Medidas de Mitigación	Etapas			
			1	2	3	4
Ruidos	-Despalmes -Excavaciones, compactaciones y/o nivelaciones. -Construcción de obras de cabeza.	Los vehículos deberán circular a bajas velocidades, y se deberán evitar prácticas o maniobras innecesarias que produzcan ruidos de alta intensidad, de tal manera que se cumpla con la norma: NOM-080-SEMARNAT-1994 Que establece los límites máximos permisibles de emisión de ruido proveniente de vehículos automotores, motocicletas y triciclos motorizados en circulación, y su método de medición.	x	x	x	
	-Construcción de vialidades y calles.	Se procurará que la maquinaria opere un máximo de 10 horas diarias y en el periodo diurno comprendido de las 8:00 a.m. a las 7:00 p.m. para evitar molestias innecesarias a la fauna y vecinos del lugar. La maquinaria y el equipo debe cumplir con la norma: NOM-080-STPS-1993 Que establece los periodos de exposición frente al ruido por parte de los trabajadores de la obra.	x	x		
	-Construcción de unidades habitacionales.	Se deberá proporcionar el uso de protectores auditivos al personal expuesto en todas las etapas cuyas acciones lo requieran.	x	x	x	
	Ocupación de unidades habitacionales	Durante la ocupación de las unidades habitacionales serán comunes los ruidos como música, voces, gritos, aparatos de refrigeración y electrodomésticos funcionando, los cuales tendrán que regirse bajo un reglamento que deberá ser respetado por los habitantes.			x	

Agua						
Indicador	Actividad o agente estresante	Medidas de Mitigación	Etapas			
			1	2	3	4



SEMARNAT

SECRETARÍA DE MEDIO AMBIENTE Y RECURSOS NATURALES



2019

EXIJUANO ZAPATA

Delegación Federal de SEMARNAT Sonora
Subdelegación de Gestión para la
Protección Ambiental y Recursos Naturales.

Unidad de Gestión Ambiental.
Oficio: No. DS-SG-UGA-IA-0582-19
Bitácora: 26/MP-0161/07/19
Hermosillo, Sonora, a 22 noviembre 2019.

Descarga de aguas residuales	-Despalmes -Excavaciones, compactaciones y/o nivelaciones. -Trazos para cimentación y vialidades. -Construcción de obras de cabeza. -Construcción de vialidades y calles. -Construcción de unidades habitacionales. -Uso de unidades e infraestructura. -Suministro de servicios básicos. -Limpieza general de instalaciones. -Mantenimiento y reparación.	Las aguas residuales sanitarias generadas en las etapas de preparación del sitio y construcción que sean recolectadas en receptáculos portátiles se dispondrán por medio de una empresa autorizada para el manejo de estos residuos.	x	x		
		Las aguas residuales sanitarias generadas durante la operación del proyecto, serán recolectadas mediante una red de alcantarillado y llevadas hacia una planta de tratamiento de aguas residuales, en donde una vez tratadas serán reutilizadas o descargadas. El agua residual tratada, deberá cumplir alguna de las siguientes normas: NOM-001-SEMARNAT-1996, que establece los límites máximos permisibles de contaminantes en las descargas de aguas residuales en aguas y bienes nacionales. NOM-002-SEMARNAT-1996, que establece los límites máximos permisibles de contaminantes en las descargas de aguas residuales a los sistemas de alcantarillado urbano o municipal. NOM-003-SEMARNAT-1997, que establece los límites máximos permisibles de contaminantes para las aguas residuales tratadas que se reúsen en servicios al público			x	

Suelo						
Indicador	Actividad o agente estresante	Medidas de Mitigación	Etapas			
			1	2	3	4
Remoción de vegetación y suelo	-Despalmes	La vegetación del lugar es realmente escasa, por lo que las acciones de desmonte no tendrán gran afectación, sin embargo en el proyecto se contempla la construcción de áreas verdes, que vendrán a reestablecer la calidad y estabilidad del suelo.				x
	-Excavaciones, compactaciones y/o nivelaciones. -Construcción de obras de cabeza.	Estas acciones implican una remoción considerable de suelo, mismo que será utilizado para el relleno y nivelación del terreno. El material sobrante deberá ser llevado a un sitio autorizado por el municipio, de manera que no quede apilado en el terreno y modifique los patrones de escurrimiento.	x	x		
Calidad y Erosión	-Despalmes -Excavaciones, compactaciones y/o nivelaciones. -Construcción de obras de cabeza.	La vegetación del lugar es realmente escasa, por lo que las acciones de desmonte no tendrán gran afectación, sin embargo en el proyecto se contempla la construcción de áreas verdes, que vendrán a reestablecer la calidad y estabilidad del suelo.				x

Ecosistemas						
Indicador	Actividad o agente estresante	Medidas de Mitigación	Etapas			
			1	2	3	4

LBV, S.A. DE C.V.,
La Bella Vita Resorts-Inn of Cortez

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



Alteración de Hábitat	-Despalmes	Como parte del proyecto, se establecerán áreas verdes que permitirán el establecimiento de un nuevo hábitat y la llegada de nuevos organismos y especies.			x	
	-Excavaciones, compactaciones y/o nivelaciones.	Una vez realizado el movimiento de tierras, estas se utilizarán para relleno y nivelación en otras partes del terreno, no deberá haber amontonamiento de material que impida el crecimiento y establecimiento de nuevos hábitat, por lo que estos deberán ser trasladados a sitios autorizados por el ayuntamiento.	x	x		
Desplazamiento de poblaciones	-Despalmes	Las especies animales existentes del lugar se desplazarán hacia otros sitios por sí mismas cuando sientan la presencia humana, cuando no sea así, se deberá propiciar su huida hacia otros sitios.	x			
	-Excavaciones, compactaciones y/o nivelaciones.					
	-Construcción de obras de cabeza.	Como se indicó en el capítulo correspondiente, la fauna del lugar es poca y no existen especies en algún estatus de protección de acuerdo a la norma NOM-059-SEMARNAT-2001; sin embargo, en caso de encontrarse algún ejemplar listado en la norma, se deberá proceder a su rescate y ubicación en un sitio de características similares al de origen, sino es que el o los ejemplares lo hacen por sí solos.	x	x	x	x
	-Construcción de vialidades y calles.	Queda prohibido: cazar, capturar, dañar y comercializar especies de fauna silvestre, presentes en el lugar.	x	x	x	x

El Desarrollo Turístico "La Bella Vita Resorts-Inn Of Cortez" se encontrará ubicado dentro de un desarrollo turístico denominado "La Jolla". En dicha zona, ya se localizan algunos desarrollos construidos y operando, por lo que llega a un ambiente ya impactado, con infraestructura existente, que ha sido modificado por actividades humanas. Sin embargo, el atractivo de estos sitios es que el visitante pueda disfrutar de las bellezas naturales que el lugar ofrece, por lo se espera que con las medidas preventivas y de mitigación propuestas para contrarrestar los efectos adversos que el proyecto pueda ocasionar, el establecimiento de un nuevo ecosistema en armonía con el ambiente urbano y natural. En el aspecto ambiental, las acciones del Proyecto "La Bella Vita Resorts-Inn Of Cortez" no pondrán en riesgo la preservación de este ecosistema costero, ya que está ampliamente distribuido en la región, y con el establecimiento de áreas verdes se tendrá una mejor calidad visual tanto urbana como natural, que compensará en gran medida la pérdida de flora y fauna en las etapas iniciales.

Los impactos relacionados a la calidad del aire, ruidos y vibraciones serán rápidamente absorbidos y atenuados por el ambiente, y aunado a las medidas de prevención y mitigación que serán implementadas, no se presentará ninguna afectación a algún asentamiento humano o ecosistema natural importante. La calidad del suelo y del agua no serán significativamente afectados, ya que con las medidas preventivas aplicadas durante las primeras dos etapas y con el programa de recolección y deposición de basura y manejo de residuos peligrosos, se conservará la calidad del suelo y se mejorará en gran medida, con el establecimiento de áreas verdes. Por otra parte, el sistema de recolección y tratamiento de aguas residuales impedirá la contaminación de suelos y el agua marina, por el contrario esta permitirá el establecimiento de áreas verdes. El paisaje inevitablemente pasará de ser un ambiente costero árido a un ambiente urbano

LBV, S.A. DE C.V.,
La Bella Vita Resorts-Inn of Cortez

turístico, que con la arquitectura del desarrollo y las áreas verdes, constituirá un bello paisaje que será un atractivo importante para la región. El abastecimiento de agua para el desarrollo en cuestión, será mediante la instalación y operación de una planta desaladora, con esto se evitará la sobreexplotación de los mantos acuíferos de agua dulce de la región (de por sí escasos), y permitirá crear una barrera para impedir la intrusión salina hacia los terrenos. En el aspecto Socioeconómico, el flujo de turistas así como de personal laboral representa un impacto positivo, ya que generará empleos temporales y permanentes, incrementará el flujo de efectivo y la actividad económica de la región. Los servicios básicos que serán demandados por el desarrollo turístico serán proporcionados por los mismos desarrolladores, por lo que no representará un problema para el gobierno municipal.

El establecimiento del Proyecto *"La Bella Vita Resorts-Inn Of Cortez"* colabora en gran medida al cumplimiento de los objetivos Municipales y Estatales de desarrollo para la región, con el incremento de la infraestructura turística y de servicios del estado, lo que conlleva a un crecimiento económico que traerá bienestar a las comunidades cercanas, con un coste ambiental bajo que podrá ser ampliamente mitigado y compensado.

X. Que se manifiesta que se establecerá un **programa de vigilancia ambiental** basado en los siguientes: establecer un sistema que garantice el cumplimiento de las indicaciones y medidas de mitigación que fueron establecidas en el capítulo VI del presente estudio, así como las que establezca la autoridad.

Dicho programa incluirá el control y seguimiento de todas las medidas preventivas y de mitigación establecida en el estudio, de tal manera que por una parte se garantice la protección de las variables ambientales que pudieran verse afectadas por la ejecución y operación de las obras, y por otra, se evalúe la eficacia de las medidas propuestas.

Los aspectos que deberán contemplarse en el Programa de Vigilancia Ambiental serán:

- Mantenimiento adecuado de vehículos y maquinaria.
- Protección de la flora y fauna del lugar, así como del suelo.
- Manejo integral de los residuos municipales y peligrosos.
- Reforestación de áreas verdes.
- Minimización del impacto paisajístico.
- Uso racional del agua

Las acciones que deberán realizarse para cumplir con los objetivos del programa considerarán lo siguiente:

- Elección adecuada de los equipos y maquinaria a utilizar.
- Supervisar que las medidas de mitigación se realicen de forma correcta.
- Gestión para la disposición correcta de la tierra retirada.
- Gestión para la disposición de los residuos peligrosos y no peligrosos.
- Mantener informados a los trabajadores para la correcta aplicación de las medidas y prevención de accidentes.
- Otras gestiones requeridas por las autoridades ambientales.

LBV, S.A. DE C.V.,
La Bella Vita Resorts-Inn of Cortez



Se llevará una bitácora de las acciones programadas, así como la elaboración de informes de seguimiento sobre el cumplimiento de las medidas de mitigación para ser remitidas a las autoridades, en la periodicidad que ellos indiquen.

Para cada una de las etapas del Proyecto "La Bella Vita Resorts-Inn Of Cortez", se elaborará un programa en particular con esquemas similares, considerando los siguientes elementos:

1. Descripción de los trabajos
 - 1.1. Materiales a emplear
 - 1.2. Maquinaria
 - 1.3. Personal
 - 1.4. Cronograma
2. Posibles impactos ambientales que podrán provocar las medidas.
3. Medidas preventivas y correctoras que se aplicarán
4. Control y seguimiento:
 - 4.1. Responsabilidades
 - 4.2. Registros
 - 4.3. Informes periódicos

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

Con base en la información recabada en el presente estudio en relación al Proyecto "La Bella Vita Resorts-Inn Of Cortez" y al medio ambiente natural y social que lo rodea, así como a la evaluación de los impactos ambientales y a la aplicación de las medidas correctivas, se ha llegado a las siguientes conclusiones:

- El Proyecto "La Bella Vita Resorts-Inn Of Cortez" está en plena concordancia con las políticas Nacionales, Estatales y Municipales de desarrollo.
- El uso de suelo de la zona del Proyecto "La Bella Vita Resorts-Inn Of Cortez" está catalogada como Hotelero e Inmobiliario, según el Programa de Desarrollo Urbano del Centro de Población de Puerto Peñasco, por lo que existe plena afinidad con la obra y el Uso Vocacional del Suelo (Se anexa documento de Congruencia de Uso de Suelo No. DOPDU/369/2019).
- El desarrollo no se encuentra dentro de algún Área Natural Protegida de competencia Nacional o Estatal.
- No existen especies vegetales o animales en estatus de protección según la norma NOM-059-SEMARNAT-2010, la flora y fauna del lugar es escasa.
- La mayoría de los impactos adversos ocasionados por el Proyecto "La Bella Vita Resorts-Inn Of Cortez" se producirán en el medio Biogeoquímico en las etapas de preparación del sitio y construcción, este tendrá la capacidad de adsorber y atenuar los impactos, lo cual aunado a las medidas preventivas y de mitigación disminuirán los efectos a niveles tolerables.
- No se presentarán impactos residuales significativos.
- Los impactos benéficos se reflejan principalmente en el medio Socioeconómico y se presentará en todas las etapas del proyecto, en especial en la etapa de operación, la cual traerá consigo una gran derrama económica, con las inversiones a realizar, la

LBV, S.A. DE C.V.,
La Bella Vita Resorts-Inn of Cortez



llegada de divisas y la generación de empleos, lo que se reflejará en un bienestar social para la región.

Por lo anteriormente expuesto y dado el cumplimiento a las medidas propuestas, a nuestro Leal saber y Entender, el proyecto planteado es **VIABLE**, bajo el contexto de este Estudio.

XII. Considerando que el sitio en donde se desarrollará el proyecto *La Bella Vita Resorts-Inn of Cortez*, 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 halófitas, 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.

XIII. Que el sitio propuesto para desarrollar el proyecto *La Bella Vita Resorts-Inn of Cortez*, no se encuentra dentro de alguna área natural protegida decretada ó propuesta de competencia Federal o Estatal.

XIV. 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.

XV. 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.

XVI. Que esta Delegación en base al Artículo 45 fracción II del Reglamento en Materia de Evaluación del Impacto Ambiental de la Ley General del Equilibrio Ecológico y la Protección al Ambiente donde se establece que una vez concluida la evaluación de la manifestación de impacto ambiental, debe emitir, fundada y motivada, la resolución correspondiente en la que se podrá: autorizar total o parcialmente la realización de la obra o actividad de manera condicionada. En este caso la Secretaría podrá sujetar la realización de la obra o actividad a la modificación del proyecto o al establecimiento de medidas adicionales de prevención y mitigación que tengan por objeto evitar, atenuar o compensar los impactos ambientales adversos susceptibles de ser producidos en operación normal, etapa de abandono, término de vida útil del proyecto, o en caso de accidente; por lo que se determina, que el proyecto *La Bella Vita Resorts-Inn of Cortez*, 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 **LBV, 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

LBV, S.A. DE C.V.,
La Bella Vita Resorts-Inn of Cortez

ambiental que el proyecto pudiera ocasionar durante sus etapas de preparación del sitio, operación, mantenimiento y abandono.

XVII. 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 *La Bella Vita Resorts-Inn of Cortez*, de referencia y promovido por la empresa LBV, 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 LBV, S. A. DE C. V., para realizar las obras y actividades del proyecto denominado *La Bella Vita Resorts-Inn of Cortez*, en una superficie de 3.20 has., en el que se pretende la construcción de un conjunto habitacional de tipo turístico, conformado por un edificio multifamiliar de 4 niveles para 23 departamentos habitacionales y un área de amenidades en la planta baja; un edificio multifamiliar de 5 niveles para 64 departamentos habitacionales; y dos edificios de 6 niveles con sotano para estacionamientos; donde se alojaran 80 departamentos residenciales de tipo turístico en ambos, y un nivel de locales comerciales donde se pretende ubican los servicios de restaurante; terraza-bar; área administrativa, de personal de servicios, espacios para equipos e instalaciones eléctricas y de aire acondicionado; así mismo contara con varias construcciones dispersas donde se prestaran los servicios para amenidades como minigolf, kayak, masajes; tienda de conveniencia, tienda de mascotas, áreas verdes. El área se ubica en una zona suburbana ya que solo cuenta con los servicios de electrificación y acceso vehicular de terracería y también se construirá la introducción de los servicios de infraestructura de agua potable y electrificación para la totalidad del desarrollo una de desaladora, una planta de tratamiento de aguas servidas para cada uno de los edificios

El sitio seleccionado se ubica en el lugar conocido como Estero Morúa Oriente, en la lengüeta peninsular (Barra Continental) del extremo Sureste del estero, hacia el Este de la Ciudad de Puerto Peñasco. (Ver Plano de Localización).

Localidad: Desarrollo "La Jolla" en el Sector Playa Encanto.

Municipio: Puerto Peñasco.

Estado: Sonora.

Latitud: 31° 16' Norte.

Longitud: 113° 24' Oeste.

Coordenadas Geodésicas UTM (12R) del punto Central de los Lotes (Manzana 11):

X = 270,314 Y = 3'462,839

LBV, S.A. DE C.V.,
La Bella Vita Resorts-Inn of Cortez



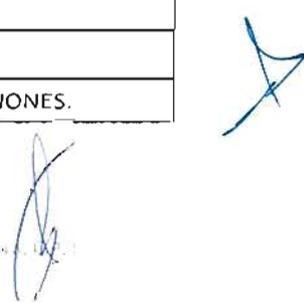
RELACION DE PROYECTOS DEL DESARROLLO TURÍSTICO "LA BELLA VITA RESORTS-INN OF CORTEZ"

MANZANA 1			
No de Obra	LOTE	SUPERFICIE (M2.)	CONSTRUCCION DE OBRAS
1	1	377.04	AREAS VERDES/6 CAJONES DE ESTACIONAMIENTO
MANZANA 6			
2	11	501.00	CONSTRUCCIÓN DE TIENDA DE CONVENIENCIA DE 140.00 M2. CON 5 CAJONES DE ESTACIONAMIENTO; Y AREAS VERDES
MANZANA 11			
3	2	1,623.26	CONDOHOTEL "INN OF CORTEZ" FASE 1, DE 64 UNIDADES 4 NIVELES A NIVEL DE CAMINO EXISTENTE DEL LADO DE LA PLAYA, EN UNA SUPERFICIE DE TERRENO DE 3,235.84 M2.
	10-8-2	93.25	
	3 frac "B"	1,519.33	
4	1-A	1,568.82	FASE 2, CONDOMINIO 80 UNIDADES EN 5 NIVELES Y UN NIVEL COMERCIAL, CON VISTA AL ESTERO, ESTACIONAMIENTO EN SOTANO DE EDIFICIO, CON VISTA AL ESTERO, EN UNA SUPERFICIE DE TERRENO DE 3,261.45 M2.
	1-B	119.88	
	10-A	1,572.75	
5	4-5-A	1,152.43	FASE 1, CONDOMINIO 23 UNIDADES Y UN AREA COMUN DE AMENIDADES, EN UN EDIFICIO DE 4 NIVELES, EN UNA SUPERFICIE DE TERRENO DE 1,243.40 M2.
	8-8-2	90.97	
	8-B	813.30	
6	7-A	1,781.95	FASE 3, CONDOMINIO 80 UNIDADES EN 5 NIVELES CON VISTA AL ESTERO Y UN NIVEL COMERCIAL, ESTACIONAMIENTO EN SOTANO DE EDIFICIO EN TERRENO CON FRENTE AL ESTERO, EN UNA SUPERFICIE DE TERRENO DE 3,244.17 M2..
	7-B	97.65	
	8-A	1,364.57	
MANZANA 12			
7	6	535.85	CONSTRUCCIÓN DE MINI GOLF CON 907.00 M2; CHAPOTEADERO DE 507.00 M2.; TERRAZA PARA ASOLEADERO DE 650.00 M2.; Y REGADERAS, VESTIDORES Y SANITARIOS DE 45.00 M2.; CON 63 CAJONES DE ESTACIONAMIENTO, CUARTO DE MAQUINAS Y SUBESTACIÓN ELECTRICA, EN UNA SUPERFICIE DE TERRENO DE 6,764.56 M2.
	7	472.65	
	8	458.84	
	9	463.33	
	10	505.38	
	11	542.24	
	36	3,786.27	
MANZANA 15			
8	1	4,105.62	CONSTRUCCIÓN DE ESTACIONAMIENTO PARA 125 CAJONES.

LBV, S.A. DE C.V.
La Bella Vita Resorts-Inn of Cortez

Bldv. Paseo del Río Sonora y Galeana S/M, Centro de Gobierno, Edificio Hermosillo, 2da Nivel, Proyecto Pro Sonora, S. de C. de RL de CV.
Teléfono: (662) 2592702

Página 71 de 77



9	13-A	300.32	CONSTRUCCIÓN DE DESALADORA.
10	6-B	90.49	AMPLIACIÓN DE ACCESO A DESALADORA
	13-B	542.78	
MANZANA 16			
11	8	559.65	CONSTRUCCIÓN DE TIENDA DE DEPORTES Y KAYAK DE 53.30 M2.; CON 126.00 M2. DE TERRAZA; ANDADORES 123.29 M2.; Y AREAS VERDES, EN UNA SUPERFICIE DE TERRENO DE 1,087.14 M2.
	9	527.49	
MANZANA 17			
12	33	565.04	CONSTRUCCIÓN DE ESTACIONAMIENTO PARA 106 CAJONES, EN UNA SUPERFICIE DE TERRENO DE 4,181.80 M2.
	39	3,616.76	
MANZANA 18			
13	3	433.25	CONSTRUCCIÓN DE AREA DE MASAGES CUBIERTA DE 27.00 M2.; CENTRO DE YOGA 72.30 M2.; MODULO DE CONTROL Y BAÑOS DE 10.00 M2.; Y ANDADORES CON 90.10 M2., EN UNA SUPERFICIE DE TERRENO DE 891.38 M2.
	4	458.13	
MANZANA 19			
14	1	622.24	CONSTRUCCIÓN DE TIENDA DE MASCOTAS.
15	5	750.51	CONSTRUCCIÓN DE TALLER DE MANTENIMIENTO, JARDINERIA Y BODEGA
SUPERFICIE TOTAL		32,013.04 m2	

OBRAS DE URBANIZACIÓN		
16	OBRAS VIALES	CONSTRUCCIÓN DE ANDADORES PERIFERICOS A OSTIONERA Y ACCESOS A LA PLAYA INCLUYENDO LOS MUELLES RUSTICOS.
17	INFRAESTRUCTURA	CONSTRUCCIÓN DE RED DE AGUA POTABLE Y ALUMBRADO PUBLICO CON FOTOCELDA EN ANDADORES Y ACCESOS A LA PLAYA.
18	SEÑALAMIENTO Y NOMENCLATURA	INSTALACIÓN DE SEÑALAMIENTO Y NOMENCLATURA EN VIALIDADES, ANDADORES Y ACCESOS A LA PLAYA.

Descripción de obras y actividades provisionales del Proyecto "La Bella Vita Resorts-
Inn Of Cortez"

LBV, S.A. DE C.V.
La Bella Vita Resorts-Inn of Cortez

Por la ubicación del proyecto, los trabajadores serán transportados diariamente al sitio del mismo, por lo que no será necesaria la construcción de campamentos; será construido un pequeño almacén provisional con materiales rústicos y comedores para el personal en un predio colindante a cada obra.

Actualmente existen vialidades que comunican al sitio con el resto de la ciudad por lo que no será necesario ni la construcción ni la apertura de nuevos caminos; por otra parte, será necesario instalar letrinas portátiles en número suficiente. (Una por cada diez trabajadores).

En este predio también se consideran espacios para instalar las oficinas rodantes, el patio para maquinaria y equipo requerido, así como los contenedores de basura y desechos propios de la construcción del desarrollo turístico.

Etapa de construcción

En esta etapa se programan los trabajos inherentes a la construcción de las Edificaciones programadas para el desarrollo Turístico la Bella Vita Resorts-Inn Of Cortez, siguiendo lo siguiente:

PROCEDIMIENTO CONSTRUCTIVO PARA EDIFICACIONES:

Después de haber despalmado el terreno, trazado y nivelado el área que ocuparán las Edificaciones, el siguiente paso es hacer el trazo del edificio en el terreno, se hará por medios de niveletas, las cuales nos servirán para que los muros del edificio nos queden a escuadra y ubicados en el lugar especificado en los Proyectos Arquitectónicos para cada uno de los Proyectos.

Una vez que se tiene el trazo bien verificado y referenciado, procederemos a hacer la excavación donde será colocado el acero de la cimentación, que en el caso de estos edificios, la cimentación será de las siguientes características:

- Zapatas corridas, con un espesor de 20 cms. y un ancho de 1.40 mts.;
- El acero será armado con bastones del número cuatro a cada 18 cms. y 6 varillas longitudinales del número 4;
- Así mismo se colocará una contratrabe de 20 cms. por 40 cms., armadas con 4 varillas número 4 y estribos del número 2 a cada 18 cms.;
- Las Zapatas y contratrabes, se les colará con un concreto de $f'c = 250 \text{ Kg/cm}^2$;
- En el área de las columnas que soportaran el edificio, se hará una cimentación con zapatas aisladas, las cuales tendrán una geometría de 1.60 m por 1.60 m, armada con varillas del número 4 a cada 19 cms. en ambos sentidos, con un espesor de 25 cms., desplantada a 1.20 metros debajo del nivel de piso terminado;
- Alrededor de toda la cimentación, se colocarán 2 hiladas de block para dar nivel, rellenando todas las celdas (huecos del block) para hacer más firme la cimentación;
- Posteriormente, se procederá a colocar una cadena perimetral de desplante de 20 por 20 cms., y también al rededor donde habrá muro, dicha cadena será reforzada con 4 varillas del número 4 y estribos del número 2 a cada 20 cms.;
- La cimentación se deberá de impermeabilizar y fumigar; ya que son importantes para evitar la erosión que la humedad y los diversos materiales puedan llegar a penetrar en la cimentación;

LBV, S.A. DE C.V.,
La Bella Vita Resorts-Inn of Cortez



- Una vez concluida la cimentación, se procederá a rellenarla para traer los niveles de los materiales a nivel de piso firme del interior de la planta baja, el firme se hará con concreto $f'c=200\text{Kg/cm}^2$ con un espesor de 10 cms., armada con malla electro soldada 6x6-06-06.
- El siguiente paso será la colocación de los muros de block, que en este caso serán de 20x20x40 cms. en los muros divisorios y perimetrales, y de 15x20x40 cms. en los muros interiores de cada uno de las habitaciones;
- Una vez elaborado los muros con sus respectivas cadenas de cerramiento, el siguiente paso será la cimbrada y colocación del acero para la losa, que en este caso será losa nervada en ambos sentidos y con casetón de 40x40 cms., utilizándose un concreto de $f'c=250\text{ kg/cm}^2$;
- El recubrimiento en los muros de block interiores se harán a base de yeso, de tal manera que el acabado sea similar a la textura fina del Tablaroca.
- Los muros exteriores llevarán insolación a base de foam de 2 ½ pulgadas, y se le enjarrara con concreto;
- Este mismo procedimiento de muros hasta llegar a la losa, se llevará a cabo hasta llegar al último nivel, que en este caso, los edificios habitacionales a construirse serán hasta de 6 niveles, con un total de 247 unidades.
- El resto de las divisiones en el interior de las 247 unidades, se hará con muros de Tablaroca de 4"5/8 de pulgadas y plafones también de Tablaroca de yeso, y se utilizara tabla roca Durock para áreas húmedas como lo son regaderas y áreas diversas en baños;
- La pintura se hará con material que sea viable para esta zona ya que el clima es bastante abrasivo y no cualquiera soporta estos climas.

Se consideran también la construcción del sistema exterior de distribución de agua potable, instalaciones sanitarias, telefonía, internet y energía eléctrica. Se considera además, los trabajos interiores relativos a electricidad, plomería carpintería, cancelería, puertas y ventanas, ductos para aire acondicionado e instalación de plafones, todo lo cual ha quedado detallado en el Programa General de Trabajo.

Respecto al sistema constructivo, se utilizarán, en todas las obras, los métodos tradicionales, utilizando materiales de calidad y adecuados a las condiciones ambientales de la región; por cuanto a la construcción de la infraestructura de servicios se refiere, se construirá en estricto apego a las Normas y Regulaciones establecidas por los organismos rectores como son el OOMAPAS (Organismo Operador Municipal de Agua Potable, Alcantarillado y Saneamiento) y la C.F.E. (Comisión Federal de Electricidad).

Etapa de operación y mantenimiento

La operación del Proyecto "La Bella Vita Resorts-Inn Of Cortez" consistirá en la comercialización de las unidades habitacionales y de Servicios, su renta posterior a terceros y el uso de la infraestructura construida e instalada; no existe un programa de operación definido.



La desaladora y el tratamiento de las aguas residuales se darán por una empresa prestadora de este servicio, lo que permitirá el reuso para fines de riego de áreas verdes y minicampo de golf.

De igual manera, el control de fauna nociva será condicionado a lo antes señalado.

PROGRAMA DE MANTENIMIENTO:

Las edificaciones, instalaciones y equipos serán sujetos de acciones permanentes de mantenimiento preventivo y correctivo; de manera que se garantice la operación adecuada y la prolongación de su vida útil.

En este contexto, se realizarán las siguientes actividades:

Actividades:	Periodicidad:
• Limpieza general	Diario
• Recolección de basura:	Tres veces X semana
• Trabajo de jardinería	Diario
• Forestación y áreas verdes	Según se requiera
• Rehabilitación de vialidades	Anual
• Rehabilitación de señalamientos	Anual
• Rehabilitación de sistema de agua potable, riego y alcantarillado	Anual
• Rehabilitación de los sistemas de Telefonía y T. V.	Anual
• Mantenimiento de las instalaciones Y equipo de aire acondicionado	Anual
• Limpieza de transformadores y red de energía eléctrica.	Semestral

Los trabajos de mantenimiento correctivo (reparaciones) serán efectuados según se requiera. El mantenimiento preventivo de los equipos que serán empleados durante la operación del proyecto (instalaciones hidráulicas y sanitarias, instalaciones eléctricas, bombas, motores, transformadores, etc.); será programado según sus propias especificaciones y las Normas y Regulaciones que apliquen para su uso.

Etapas de abandono del sitio

Una vez concluida cada una de las edificaciones proyectadas, las de urbanización y de Amenidades y servicios, así como el equipamiento y forestación de las áreas verdes, las instalaciones de servicios comunes, vialidades, andadores y señalamiento de tránsito del desarrollo turístico, se iniciará el procedimiento de abandono del sitio siguiendo el siguiente procedimiento:

- a) Retirar los escombros y materiales sobrantes del proceso de construcción de las obras del desarrollo y estos sean depositados en lugares autorizados para este fin, y trasladar los contenedores a la segunda etapa localizada en los predios colindantes al oriente de éste desarrollo.
- b) Retiro de Maquinaria y Equipo del área destinada para las Instalaciones de Apoyo.
- c) Desmantelamiento de las bodegas provisionales y retiro de los materiales de

LBV, S.A. DE C.V.,
La Bella Vita Resorts-Inn of Cortez



la misma, así como de la herramienta y materiales de construcción sobrantes.

d) Traslado de las oficinas móviles y letrinas portátiles de acuerdo con el proyecto de la segunda etapa.

e) Retirar la malla ciclónica del área provisional para las instalaciones de apoyo.

f) No se consideran medidas de restitución de animales y plantas ya que el lugar esta desértico actualmente.

SEGUNDO.- La presente autorización tendrá **UNA VIGENCIA** para las etapas de preparación y construcción de **10 años** y para la operación y mantenimiento de se manifiesta indefinido por las características de la construcción, sin embargo se considera **50 AÑOS**. Dichos plazos darán inicio a partir del día siguiente a la recepción de la presente autorización y serán prorrogados a juicio de esta Secretaría, siempre y cuando la empresa **LBV, 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 **LBV, 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 **LBV, 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 del suelo; 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 **LBV, S. A. DE C. V.**, no pudiera demostrarlo en su oportunidad.

SEXTO.- La preparación, construcción, operación y mantenimiento de las obras del proyecto **La Bella Vita Resorts-Inn of Cortez**, promovido por la empresa **LBV, S. A. DE C. V.**, de acuerdo al artículo 47 del Reglamento de la LGEEPA en materia de Evaluación del Impacto Ambiental deberán sujetarse a la descripción contenida en la Manifestación de

LBV, S.A. DE C.V.,
La Bella Vita Resorts-Inn of Cortez



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 **LBV, 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 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 **LBV, 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.

LBV, S.A. DE C.V.,
La Bella Vita Resorts-Inn of Cortez



- 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 *La Bella Vita Resorts-Inn of Cortez*, 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/o 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 **LBV, 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 y se mantenga la predominancia de la vegetación nativa y no incluir en el establecimiento de especies consideradas como especies invasoras u oportunistas.
- 11. La empresa **LBV, 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 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.
- 12. 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.
- 13. La empresa **LBV, 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 **LBV, 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

LBV, S.A. DE C.V.,
La Bella Vita Resorts-Inn of Cortez

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 **LBV, 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 **LBV, 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. Deberá presentar en un plazo de 4 meses mayor información referente a las especificaciones, sitio de extracción, manejo y sitio de descarga de aguas de rechazo así como la ubicación de la Planta desaladora e igual para la instalación de la Planta de tratamiento de aguas residuales manifestadas para el proyecto *La Bella Vita Resorts-Inn of Cortez*, misma que 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. **LBV, S. A. DE C. V.**

ETAPA DE ABANDONO.

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

SEPTIMO.- La empresa **LBV, 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* donde se incluya el Programa de Vigilancia 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 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, en caso de presentarse en el sitio a l momento de realizar las obras propuestas.

LBV, S. A. DE C. V.,
La Bella Vita Resorts-Inn of Cortez

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 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.

OCTAVO.- La empresa **LBV, 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 **LBV, 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 **LBV, 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 **LBV, 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 **LBV, S. A. DE C. V.**, para la legal construcción y operación del proyecto *La Bella Vita Resorts-Inn of Cortez*, 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

LBV, S.A. DE C.V.,
La Bella Vita Resorts-Inn of Cortez



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 **LBV, 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 **LBV, S. A. DE C. V.**, será la responsable ante la Procuraduría Federal de Protección al Ambiente, de cualquier ilícito, en materia de Impacto Ambiental, en el que incurran las compañías o el personal que se contrate para efectuar la preparación, construcción y operación del proyecto *La Bella Vita Resorts-Inn of Cortez*, promovido por la empresa **LBV, 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 **LBV, S. A. DE C. V.** deberá mantener en el sitio del proyecto *La Bella Vita Resorts-Inn of Cortez*, 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 **LBV, 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 términos establecidos en el presente instrumento, así como los ordenamientos aplicables en materia de Impacto Ambiental. Para ello ejercerá entre otras, las facultades que le confieren los Artículos 55, 59 y 61 del Reglamento de la Ley General del Equilibrio Ecológico y la Protección al Ambiente en Materia de Evaluación del Impacto Ambiental.

LBV, S.A. DE C.V.,
La Bella Vita Resorts-Inn of Cortez



El incumplimiento a las condicionantes fijadas en esta Resolución, la Ley General del Equilibrio Ecológico y la Protección al Ambiente, los Reglamentos, las Normas Oficiales Mexicanas y demás instrumentos jurídicos vigentes que sean aplicables a la ejecución del proyecto en sus distintas etapas, así como la presentación de quejas hacia la misma en forma justificada y reiterada, o a la ocurrencia de eventos que pongan en peligro la vida humana que ocasionen daños al medio ambiente y a los bienes particulares o nacionales, podrán ser causas suficientes para que la Secretaría de Medio Ambiente y Recursos Naturales imponga a la empresa **LBV, 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 MARÍA 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 la 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 e p. Jefe de la Unidad de Gestión Ambiental.-Edificio.-Presente.

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

DMVL/GDGS/EEFB*2019

LBV, S.A. DE C.V.
La Bella Vita Resorts-Inn of Cortez