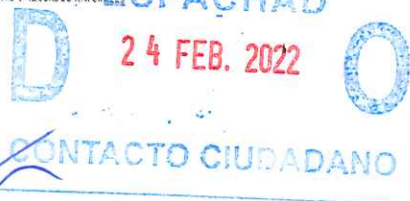


Aut Miguel Galicia



MEDIO AMBIENTE
SECRETARÍA DE MEDIO AMBIENTE Y RECURSOS NATURALES
ESTADO DE SONORA



**DELEGACIÓN FEDERAL DE SEMARNAT
EN EL ESTADO DE SONORA**
Subdelegación de Gestión para la
Protección de los Recursos Naturales

Bitácora No.: 26/MP-0083/12/21

26SO2021TD100

OFICIO: DS-SG-UGA-IA-0044/2022

Hermosillo, Sonora a 21 de febrero del 2022.

*Miguel Ángel Galicia Galicia
Recibido 24-Feb-2022
Miguel*

**INMOBILIARIA MARINA
NUEVO GUAYMAS, S.A. DE C.V.**
C. Ing. Octavio Enrique Llano Alverde
Representante Legal

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) dicta las condiciones a que se sujetará la realización de obras y actividades que pueden causar desequilibrio ecológico o rebasar los límites y condiciones establecidos en las disposiciones aplicables para proteger el ambiente y preservar y restaurar los ecosistemas, a fin de evitar o reducir al mínimo sus efectos negativos sobre el ambiente y que en relación a ello quienes pretendan llevar a cabo alguna de las obras y actividades que dicho lineamiento enlista, requerirán previamente la autorización en materia de impacto ambiental de la SEMARNAT y a consecuencia de analizar y evaluar la Manifestación de Impacto Ambiental, modalidad Particular del proyecto **"Fraccionamiento Residencial 'Costa Real', Segunda Etapa"**, promovido por la empresa INMOBILIARIA MARINA NUEVO GUAYMAS, S.A. DE C.V. en el que se pretende construir la segunda etapa de un fraccionamiento tipo condominal, dicha etapa comprende de 37 lotes habitacionales, un Lote para edificio condominal de 9 niveles, áreas verdes, vialidades y área de equipamiento, en cada lote habitacional se construirá una casa diferente de acuerdo al gusto del comprador. El proyecto se desarrollará en una superficie de 30,974.49 m² en la Segunda Porción de Parcela 45, Conjunto Turístico San Carlos en la Playa o Rancho San Carlos, Comisaría de Nuevo Guaymas, Sonora, México.

RESULTANDO:

- I. Que con fecha 15 de diciembre del 2021, se recibió en esta Delegación por parte de la empresa INMOBILIARIA MARINA NUEVO GUAYMAS, S.A. DE C.V., la Manifestación de Impacto Ambiental, Modalidad Particular sector Turístico del proyecto **"Fraccionamiento Residencial 'Costa Real', Segunda Etapa"**, para su evaluación y resolución de acuerdo a la Ley General del Equilibrio Ecológico y la Protección al Ambiente y su Reglamento en Materia de Evaluación del Impacto Ambiental, y demás instrumentos ambientales aplicables en la materia.
- II. Que fue publicado el ingreso al procedimiento de evaluación impacto ambiental el proyecto **"Fraccionamiento Residencial 'Costa Real', Segunda Etapa"** en la Gaceta Ecológica publicación No. DGIRA/0057/21 de fecha 16 de diciembre del 2021 con el objetivo de dar cumplimiento al Artículo 37 del Reglamento de la Ley General del Equilibrio Ecológico y la Protección al Ambiente, en materia de Evaluación del Impacto Ambiental. Así mismo de acuerdo al Art. 41 del reglamento en mención, se publicó en el periódico El Imparcial de Hermosillo, Sonora, de fecha 17 de diciembre del 2021, un extracto de la manifestación de impacto ambiental del proyecto citado.

Hermosillo, Sonora a 21 de febrero del 2022.

III. Que con fecha 26 de noviembre del 2012 se publicó el Reglamento Interior de la Secretaría de Medio Ambiente y Recursos Naturales, el cual en su Artículo 40 fracción IX inciso c), faculta a las Delegaciones en las entidades, para otorgar autorizaciones y las respectivas modificaciones, suspensiones, cancelaciones, revocaciones o extinciones, de conformidad con lo previsto en las disposiciones jurídicas que resulten aplicables, siguiendo los lineamientos internos de carácter 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 presenta escritura pública mediante la cual se constituye la empresa **INMOBILIARIA MARINA NUEVO GUAYMAS, S.A. DE C.V.** No. 8,987, Vol. CCLXXXIII de fecha 07 de agosto de 2015, de la cual da fe del Lic. Miguel Arnulfo Salas Mariscal titular de la Notaría Pública No. 10 de la demarcación notarial en Guaymas, Estado de Sonora, así como también contiene, Testimonio Primero de protocolización de acta de asamblea general extraordinaria de socios designándose al **C. Octavio Enrique Llano Alverde** en su representación legal y con las facultades suficientes para realizar el presente trámite.

II.- Que la empresa **INMOBILIARIA MARINA NUEVO GUAYMAS, S.A. DE C.V.**, manifiesta lo siguiente en cuanto la naturaleza del proyecto:

" El proyecto Fraccionamiento Residencial "Costa Real" Segunda Etapa será construido en la zona denominada Los Algodones, en la Segunda Porción de la Parcela 45, en San Carlos Nuevo Guaymas, Sonora, ubicada dentro del perímetro del Desarrollo inmobiliario conocido como Marina Real y colindante a desarrollos inmobiliarios que existen en éste desde hace años como, Residencial Vista Marina, Condominios Marina Real y la propia Marina Real y, en la zona ocurren otros desarrollos como El Mirador Residencial, Residencial Vista Real, Condominial Playa Blanca, Hotel San Carlos Plaza, entre otros, ubicados con vista al Golfo de California y próximo está el Mirador escénico de San Carlos, por lo tanto, se considera una zona turística, apta para la ejecución del proyecto.

Para la ejecución del proyecto no se considera llevar a cabo desmonte de vegetación de terrenos forestales, ya que el sitio carece de vegetación nativa que se constituya como terreno forestal y no hay hábitat para albergar fauna silvestre, ya que el predio se ha venido utilizando desde que se construyó la Marina Real en la década de los ochenta, como área de almacén de materiales y existe una oficina prefabricada para la administración de los materiales y actividades constructivas y de mantenimiento del Desarrollo Marina Real.

El proyecto Fraccionamiento Residencial "Costa Real" Segunda Etapa, será tipo condominial y comprende 37 lotes habitacionales, un Lote para edificio condominial de 9 niveles, áreas verdes, vialidades y área de equipamiento.

Los Lotes habitacionales están destinados a casas habitacionales de 2 niveles, en cada lote residencial se construirá una casa diferente, de acuerdo al gusto del comprador.

Cada casa consistirá en sala, comedor, cocina, cuarto de servicio, área de lavandería, un estudio, dos baños y un medio baño, 3 recámaras, terrazas, áreas verdes y cochera para dos carros.

El Edificio condominial, comprende 8 niveles sobre la planta baja, destinados a condominios habitacionales, y en la planta baja se tendrá lobby, área de recepción, vestíbulo, estacionamiento interior y exterior, áreas comunes, locales comerciales, bodega, elevadores, basurero y circulaciones (pasillos). Cabe mencionar que en el Nivel 1 se contará con baños alberca hombres, baños alberca mujeres, escalones, pasillos, bodega, circulaciones, condominios, área común, dos albercas, chapoteadero y circulaciones. A partir del nivel 2 se tendrá sólo condominios y circulaciones. En el Nivel 7 y 8 se tendrá pent-house, terraza y circulaciones, comprende asoleadero, azoteas y circulaciones. El edificio condominial tendrá un total de 58 condominios, incluyendo 9 pent-house, tendrá una altura de 33.00 m.

El edificio condominial se desarrollará en una superficie de 8,246.64 m² dentro del predio.

Hermosillo, Sonora a 21 de febrero del 2022.

El proyecto se desarrollará en una superficie de 30,974.49 m².

No se requiere de la apertura de caminos de acceso ni calles de comunicación, ya que estos existen colindantes al predio y al tratarse de una zona urbanizada (ANEXO 5) que cuenta con los servicios de agua potable proporcionado por la Comisión Estatal del Agua (CEA) y drenaje proporcionado por el municipio, así como con el servicio de energía eléctrica suministrada por la Comisión Federal de Electricidad; la zona donde se desarrollará el proyecto Fraccionamiento Residencial "Costa Real" Segunda Etapa, se considera impactada por infraestructura de desarrollo inmobiliario turístico y servicios urbanos, lo cual se puede apreciar en las fotografías del ANEXO 5. ..."

III.- Que acuerdo a lo manifestado por la empresa **INMOBILIARIA MARINA NUEVO GUAYMAS, S.A. DE C.V.** la selección del sitio para el proyecto **"Fraccionamiento Residencial "Costa Real", Segunda Etapa"**, se estableció en base a los siguientes criterios:

- "... La presencia en la zona de influencia inmediata, de desarrollos turísticos habitacionales similares (Vista Marina, Condominios Marina Real, Marina Real, El Mirador Residencial).
- La existencia de un predio con vista al mar, lo cual es altamente apreciado por los turistas.
- Al ser el sitio un área de topografía semiplana y pendientes ligeras, esto permite que se tenga poco movimiento de tierras.
- No hay presencia de vegetación que se constituya como terreno forestal y tampoco presencia de fauna nativa en el predio al estar bardeando.
- Acceso directo al sitio a través del Blvd. Vista Marina también conocido como Blvd. Marina del Rey, el cual se deriva del Blvd. Manlio Fabio Beltrones y éste a su vez a la carretera Federal No 15 Hermosillo-Guaymas.
- La presencia de servicios urbanos como agua potable por la Comisión Estatal del Agua (CEA), alcantarillado municipal, energía eléctrica, recolección de residuos, servicio telefónico y vialidad pavimentada, que hacen a la zona comunicada y a los impactos ambientales mínimos y controlables.
- En la zona de San Carlos proyectos como el que se propone desarrollar se encuentran contemplados en el Programa de Ordenamiento Territorial de la Zona Conurbada Guaymas-Empalme- San Carlos (ANEXO 6)."

IV.- Que en cuanto a las dimensiones del proyecto **"Fraccionamiento Residencial "Costa Real", Segunda Etapa"** se tiene lo siguiente:

a) Superficie total del predio 30,974.490 m².

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

Con la ejecución del proyecto no se afectará cobertura vegetal, ya que el sitio del proyecto carece de vegetación y de hábitat para la fauna y, se ha venido utilizando desde que se construyó la Marina Real en la década de los ochenta, como área de almacén de materiales y existe una oficina prefabricada para la administración de los materiales y actividades constructivas y de mantenimiento del Desarrollo Marina Real, lo que impide haya presencia de cobertura vegetal (ANEXO 5).

c) Superficie (en m²) para obras permanentes. Indicar su relación (en porcentaje), respecto a la superficie total. La superficie para obras permanentes serán los 30,974.490 m² (el total del predio) como se señaló en los apartados anteriores.

USO DEL SUELO	LOTES	SUPERFICIE (M2)	PORCENTAJE %
ÁREA VENDIBLE HABITACIONAL			
LOTES HABITACIONALES	37	15,877.59 m2	51.26%
TOTAL DE ÁREA VENDIBLE		15,877.59 m2	51.26%

Hermosillo, Sonora a 21 de febrero del 2022.

ÁREA VERDE (10.60% del área vendible)		1,122.68 m2 y 559.64m2	5.43%
TOTAL DE ÁREA DE DONACIÓN		1,682.32 m2	5.43%
TERRENO EDIFICIO CONDOMINAL			
ÁREA DE TERRENO EDIFICIO CONDOMI- NAL		8,246.64 m2	26.62%
ÁREA TOTAL TERRENO EDIFICIO CONDOMINAL		8,246.64 m2	26.62%
ÁREA DE VIALIDAD			
ANDADORES		122.62 m2	0.40%
BANQUETA		1,450.23m2	4.68%
PAVIMENTO		3,595.09 m2	11.61%
ÁREA TOTAL VIALIDAD		5,167.94 m2	16.29 %
SUPERFICIE TOTAL DE DESARROLLAR		30,974.49 M2	100%

"

V.- Que acuerdo a lo manifestado por la empresa INMOBILIARIA MARINA NUEVO GUAYMAS, S.A. DE C.V. las colindancias del sitio para el proyecto **"Fraccionamiento Residencial "Costa Real", Segunda Etapa"**, son las siguientes:

" ... Las colindancias del sitio del proyecto son las siguientes:

RUMBO	COLINDANTE
Norte	Con instalaciones del Desarrollo Marina Real, consistentes en Oficinas y bodegas.
Sur	El sitio del proyecto está delimitado por barda perimetral y colinda con terrenos baldíos.
Este	Está delimitado por barda perimetral y colinda con el Desarrollo inmobiliario El Mirador Residencial y aun costado de éste se encuentra la calle Paseo Isla del Tiburón que conduce al Mirador escénico de San Carlos.
Oeste	Con el Blvd. Vista Marina (Blvd. Marina del Rey), e inmediatamente a éste se encuentran casas del Desarrollo Marina Real, así como la propia marina.

"El uso de suelo en la zona y sitio del proyecto se considerada como Area Urbanizada, en Subcentro de Primer Orden y con aptitud del suelo para Turismo Tradicional (TT), dada la cercanía al mirador escénico de San Carlos y la presencia por el lado norte del Blvd. Manlio Fabio Beltrones, que da acceso a la zona, con alumbrado público y además está la presencia de otros desarrollos inmobiliarios y hacia el lado este la Calle Paseo Isla del Tiburón, lo anterior de acuerdo al Plano de Uso del Suelo: Usos, Reservas y Destinos del Programa de Ordenamiento Territorial de la Zona Conurbada Guaymas-Empalme-San Carlos (ANEXO 6, Plano E-2), lo que permite ejecutar el proyecto "Fraccionamiento Residencial "Costa Real" Segunda Etapa".."

Hermosillo, Sonora a 21 de febrero del 2022.

Actualmente el sitio del proyecto se encuentra sin vegetación nativa y se ha venido utilizando desde que se construyó la Marina Real en la década de los ochenta, como área de almacén de materiales y existe una oficina prefabricada para la administración de los materiales y actividades constructivas y de mantenimiento del Desarrollo Marina Real (ANEXO 5) Como cuerpo de agua se presentan las aguas del Golfo de California, hacia el lado Oeste al proyecto, las cuales son de uso recreativo y de navegación de pequeñas embarcaciones (Marina Real) y en mar abierto se efectúa pesca comercial y deportiva.

En la colindancia Sur se encuentran terrenos baldíos.

En la colindancia oeste se encuentran el Blvd. Vista Marina, también denominado Blvd. Marina del Rey, e inmediatamente a éste se encuentran instalaciones de la Marina Real y casas del Fraccionamiento Marina Real, mismos que dan al suelo el uso propuesto en el Programa de Ordenamiento Territorial de la Zona Conurbada Guaymas-Empalme-San Carlos, es decir, para Turismo Tradicional (TT).

Por la colindancia Este se encuentra barda perimetral del Desarrollo Marina Real. y colinda con el Desarrollo inmobiliario El Mirador Residencial y aun costado de éste se encuentra la calle Paseo Isla del Tiburón que conduce al Mirador escénico de San Carlos, esta calle se conecta con el Blvd. Manlio Fabio Beltrones, el cual da comunicación a la zona.

Por el lado de la colindancia Norte el uso del suelo es instalaciones del Desarrollo Marina Real, consistentes en oficinas y bodegas y, poco más al norte a 85 metros se encuentra la Parcela 46 en la cual se edificará el proyecto Fraccionamiento Residencial "Costa Real" y enseguida a éste por el lado norte, se encuentra camino de acceso pavimentado al Desarrollo Marina Real.

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

Dado que el sitio del proyecto NO presenta vegetación nativa que se constituya como terrenos forestales, no se requiere solicitar el cambio de uso de suelo de terrenos forestales, como se mencionó anteriormente."

VI.- Que en cuanto a la urbanización del área y descripción de servicios requeridos la empresa **INMOBILIARIA MARINA NUEVO GUAYMAS, S.A. DE C.V.** manifiesta lo siguiente:

"Para acceder en forma terrestre al sitio del proyecto, se transita por la carretera Internacional tramo Hermosillo-Guaymas, aproximadamente 137 Km desde Hermosillo hasta alcanzar la desviación a San Carlos continuando por el Blvd. escénico Manlio Fabio Beltrones, el cual consiste en una carretera de 4 carriles con camellón intermedio, posteriormente se continúa por la desviación hacia el mirador escénico de San Carlos y con dirección al Desarrollo Marina Real, se ingresa al Desarrollo Marina Real y al fondo, enseguida del lado este se encuentra el sitio del proyecto en Parcela No 45.

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

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

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

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

Por otro lado, en la zona se cuenta con el servicio del H. Ayuntamiento de Guaymas para retirar los residuos domésticos. Se contará con un área de apoyo de 200 m2, la cual será destinada temporalmente para concentrar los residuos sólidos generados por la construcción del proyecto, así como los sobrantes de materiales de construcción, retirándolos del sitio a la brevedad posible.

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

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

Respecto al retiro de los residuos de la construcción se solicitará a la autoridad municipal que indique el sitio a donde se puede trasladar éstos por parte del personal del proyecto.

Hermosillo, Sonora a 21 de febrero del 2022.

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

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

En la etapa de operación se tendrá suministro de agua potable para el proyecto por la Comisión Estatal del Agua (CEA, ANEXO 4) y alcantarillado municipal al cual se descargará las aguas residuales del Fraccionamiento.

La Comisión Federal de Electricidad (CFE), proporcionará el suministro de energía eléctrica (ANEXO 4)).

VII.- Que en cuanto a la preparación del sitio del proyecto "Fraccionamiento Residencial Costa Real" se tiene lo siguiente:

"Los trabajos de preparación del sitio, comprenden limpieza y nivelación del terreno empezando por el área de vialidades; se estima realizar movimiento de tierras en un volumen aproximado de 4,950.00 m³, para el área de terracerías y vialidades, éste será aprovechado para la nivelación del terreno donde se requiera.

Para la terracería de plataformas, se tendrá un movimiento de suelos de 8,064.00 m³.

Para el edificio condominal, se estima realizar movimiento de tierras en un volumen aproximado de 4,600 m³, éste será producto de la excavación para cimentaciones y posteriormente será regresado terminada la cimentación para cubrir y parte será aprovechado para la nivelación del terreno en donde se requiera y en áreas comunes, etc.

Las especies de fauna silvestre terrestres, que pudieran ser afectadas en esta etapa son las de tipo menor que aún prevalecen en la zona (algunas lagartijas, así como roedores), ya que la urbanización de la zona y la presencia humana ha desplazado a la fauna silvestre del área del sitio del proyecto y colindancias, a la zona de influencia, por lo tanto, se considera que se tendrá un impacto poco importante en la fauna.

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

VIII.- Que se manifiesta en el estudio de impacto ambiental del proyecto en referencia a la VINCULACIÓN CON LOS ORDENAMIENTOS JURÍDICOS APLICABLES EN MATERIA AMBIENTAL Y REGULACIONES SOBRE EL USO DEL SUELO lo siguiente:

"... III.1 Información sectorial ... Con el presente proyecto se contempla realizar inversión enfocada hacia el desarrollo de una zona residencial, en zona con vocación turística al estar el sitio del proyecto dentro del Desarrollo inmobiliario Marina Real y colindante a otros desarrollos residenciales en el mismo, que han probado la factibilidad de este tipo de proyectos con bajo impacto al medio, por lo que se estará generando empleos, vía la mano de obra en construcción, mantenimiento, adquisición de materiales en la región y la inminente contratación de personal especializado en servicios turísticos, contribuyendo al desarrollo económico de la región y a la atracción de inversiones nacionales y/o del extranjero, para que se brinden otros servicios a los residentes y visitantes..."

III.2 Análisis de los instrumentos de planeación ... ACUERDO por el que se expide el Programa de Ordenamiento Ecológico General del Territorio (Diario Oficial de la Federación del 7 de Septiembre de 2012).

...El proyecto Fraccionamiento Residencial "Costa Real" Segunda Etapa, se ubica en zona con política ambiental de Aprovechamiento sustentable y restauración, y de Prioridad de Atención: baja, por lo que es factible la ejecución del proyecto. En la zona donde se ubica el proyecto dentro de esta Unidad Ambiental Biofísica 104, la actividad minera tiene una alta importancia, la actividad agrícola está altamente tecnificada y la actividad ganadera tiene poca importancia, sin embargo, en la zona del proyecto se lleva a cabo la actividad turística como otro sector de interés, pero que es también coadyuvante del desarrollo, aunque no está manifestado en esta ficha de la Unidad Ambiental Biofísica 104,



MEDIO AMBIENTE

SECRETARÍA DE MEDIO AMBIENTE Y RECURSOS NATURALES



**DELEGACIÓN FEDERAL DE SEMARNAT
EN EL ESTADO DE SONORA**
Subdelegación de Gestión para la
Protección de los Recursos Naturales

Bitácora No.: 26/MP-0083/12/21

26SO2021TD100

OFICIO: DS-SG-UGA-IA-0044/2022

Hermosillo, Sonora a 21 de febrero del 2022.

por lo que se aprovechara esta condición de turismo en un predio perturbado, sin presencia de plantas y malezas, mismo que se ha venido utilizando desde que se construyó la Marina Real en la década de los ochenta, como área de almacén de materiales y existe una oficina prefabricada para la administración de los materiales y actividades constructivas y de mantenimiento del Desarrollo Marina Real y, en la zona de influencia inmediata existen vialidades de acceso a la zona, desarrollos inmobiliarios, presencia de turismo, además, de que se está colindante a desarrollos como el que se pretende ejecutar..

Por lo anterior, el sitio del proyecto tiene aptitud para uso turístico, ... Dentro de las estrategias para esta Unidad Ambiental Biofísica 104, el proyecto se vincula con A) preservación: 1 Conservación in situ de los ecosistemas y su biodiversidad, en este caso el proyecto se desarrollará en una zona perturbada, donde la biodiversidad es escasa y ocurren actividades como el desarrollo inmobiliario residencial turístico y el predio del proyecto carece de vegetación y queda incluido dentro del Desarrollo inmobiliario Marina Real, el cual está delimitado por barda perimetral desde hace más de 20 años, por lo que se mantendrá la integridad del ecosistema en esta Unidad Ambiental, ya que no se requiere realizar cambio de uso de suelo de terreno forestal para el sitio donde se llevará a cabo el proyecto; 2) Recuperación de especies en riesgo, dado que el sitio del proyecto carece de vegetación, no ocurren especies de las listadas en la Norma NOM-059-SEMARNAT-2010, por lo que no se afectará a especies protegidas, de este modo se contribuirá a mantener la presencia de este tipo de especies en la Unidad Ambiental, al no ser afectadas por el proyecto. 3) Conocimiento, análisis, monitoreo de los ecosistemas y su biodiversidad, se ha previsto en la elaboración de este Manifiesto de impacto ambiental revisar el predio en lo relativo a flora y fauna silvestres para conocer y analizar su densidad de ocurrencia en el sitio, encontrando que dada la perturbación del área de influencia inmediata, así como en el predio, se carece de biodiversidad, que pueda ser impacta por las actividades del proyecto; además, con esto también se da cumplimiento a la Estrategia B) Aprovechamiento sustentable, número 4-Aprovechamiento sustentable de ecosistemas y recursos naturales, al no afectar a flora silvestre y, en cuanto a fauna silvestre, dado que el predio queda incluido dentro del Desarrollo inmobiliario Marina Real el cual está delimitado por barda perimetral y existen desarrollos inmobiliarios y la propia Marina Real, la fauna silvestre prácticamente no existe...

... Por lo anterior, al ubicarse el sitio del proyecto en un área que es de Aprovechamiento sustentable, de Prioridad de Atención: baja, ser una zona perturbada por desarrollos del mismo tipo como el que se pretende desarrollar y con servicios urbanos; de acuerdo a los criterios del Programa de Ordenamiento Ecológico General del Territorio, y como este mismo cita que, por su escala y alcance, el POEGT no tiene como objeto autorizar o prohibir el uso del suelo para el desarrollo de las actividades sectoriales. Cada sector tiene sus prioridades y metas, sin embargo, en su formulación e instrumentación, los sectores adquieren el compromiso de orientar sus programas, proyectos y acciones de tal forma que contribuyan al desarrollo sustentable de cada región, apegándose a este lineamiento el presente proyecto.

Programa de Ordenamiento Ecológico Territorial del Estado de Sonora (Boletín Oficial del Estado de Sonora: Tomo CXCV, Número 41, Secc. III, del 21 de mayo de 2015). Se abroga el Programa de Ordenamiento Ecológico Territorial de la Costa de Sonora. Publicado en Boletín Oficial del Gobierno del Estado de Sonora, No. 15 Sección III, el 20 de agosto de 2009... El presente proyecto de Desarrollo Inmobiliario Fraccionamiento Residencial "Costa Real" Segunda Etapa, en San Carlos Nuevo Guaymas, Municipio de Guaymas, Son., se vincula con el POETSON, en el sentido de Conservar el ecosistema desierto para la protección de las especies de flora y fauna asociadas, ante esto el sitio del proyecto al carecer de flora y fauna silvestres permite que en la zona de influencia se mantenga la conservación del ecosistema desierto y, de acuerdo al PROGRAMA DE ORDENAMIENTO TERRITORIAL DE LA ZONA CONURBADA DE GUAYMAS-EMPALME-SAN CARLOS, versión 2014 (POTZCGESC), la vocación de uso del suelo en el sitio del proyecto, se considerada como, Área Urbanizada, en Subcentro de Primer Orden (SC1) y con aptitud del suelo para Turismo Tradicional, dada la cercanía al mirador escénico de San Carlos y otros desarrollos inmobiliarios residenciales, presencia de vialidades como la Calle Paseo Isla del Tiburón y Blvd Manlio Fabio Beltrones quedan acceso a la zona, con alumbrado público..

De acuerdo al Programa de Ordenamiento Ecológico Territorial del Estado de Sonora y sus políticas ambientales, el sitio donde se ubica el proyecto, se considera en área de Aprovechamiento Sustentable (Áreas aptas para un uso o actividad económica, en forma tal que resulte eficiente, socialmente útil y no impacte negativamente el ambiente).

El presente proyecto, se vincula con las Estrategias Ecológicas del POETSON, en relación a tener una buena planeación de la actividad para que esta sea sustentable y conserve los ecosistemas, de este modo, al seleccionar para el proyecto un área con aptitud para uso del suelo Turismo Tradicional de acuerdo al PROGRAMA DE ORDENAMIENTO TERRITORIAL DE LA ZONA CONURBADA DE GUAYMAS-EMPALME-SAN CARLOS, versión 2014 y que no se considera como terreno

Hermosillo, Sonora a 21 de febrero del 2022.

forestal alestar perturbado y carecer de flora y fauna silvestres, se coadyuva a la conservación del ecosistema desierto en la región, por lo que se considera factible la ejecución del proyecto, sin comprometer al ecosistema.

Plan Nacional de Desarrollo 2019-2024 ... El presente proyecto, se vincula con el Plan Nacional de Desarrollo 2019-2024, en el aspecto de preservar el patrimonio natural, sin comprometer la capacidad de las generaciones futuras para satisfacer sus propias necesidades, al ubicarse el sitio del proyecto en una zona perturbada por actividades de desarrollo inmobiliario turístico y, carecer el sitio del proyecto de vegetación que se constituya como terreno forestal, por lo que con anterioridad ha habido pérdida de hábitat en la zona y las especies silvestres permanecen en la zona de influencia, en áreas con buen estado de cubierta de vegetación de matorral xerófilo tipo sarcocaulle subinerme, coexistiendo con las actividades antrópicas. Además de acuerdo al Programa de Ordenamiento Territorial de la Zona Conurbada de Guaymas-Empalme-San Carlos, se hará uso de un sitio que se ubica en zona urbanizada, en Zona considerada de Subcentro de Primer orden (SC1), con uso de suelo Turismo Tradicional, por lo tanto, el proyecto y su ubicación es congruente con dicho programa y la vocación del suelo que este contempla, generando derrama económica con la prestación de servicios que se requerirá durante su construcción y operación, de este modo, se respeta el capital natural de los alrededores.

El presente proyecto, captará, una parte de los recursos humanos generados en el sector profesional de la ingeniería, biología y turismo, entre otros, en las instituciones educativas de la región, aprovechando sus conocimientos en la materia e innovando con sus conocimientos en el sector turístico, para que ésta sea más eficiente, con mejores rendimientos y con el cuidado del medio ambiente, que lleve a un bajo impacto ambiental en éste; así, se podrá contribuir al progreso económico y social sostenible con los recursos humanos generados en la región.

Plan Estatal de Desarrollo 2016-2021, del Estado de Sonora

... El Programa de Ordenamiento Ecológico General del Territorio determina que el sitio del proyecto se encuentra en un área que es de Aprovechamiento sustentable y de Restauración, de Prioridad de Atención: Baja; mientras que el Programa de Ordenamiento Ecológico Territorial del Estado de Sonora, establece que la zona donde se ubica el proyecto es de política ambiental de Aprovechamiento sustentable y conservación del ecosistema de desierto por lo tanto, el proyecto, no interfiere en áreas que tengan alta biodiversidad o relevancia ecológica y que sean necesario conservar, dada la perturbación del predio, por lo que es factible la ejecución del proyecto con inversión de capital privado en el sitio propuesto y acorde a la vocación turística de la zona y de desarrollo inmobiliario costero, que caracteriza a esta zona. Además, el proyecto hará uso de la infraestructura de servicios públicos existentes en la zona, con lo cual se genera un menor impacto ambiental,

... Por otro lado, el promovente, mediante el presente proyecto contribuirá a promover una cultura ecológica, a través de una serie de pláticas con temas ambientales que se dirigirán a los trabajadores y residentes del proyecto, a fin de prevenir afectaciones severas al medio por desconocimiento, tanto durante las actividades que desarrollen en el proyecto los trabajadores como durante la estancia de los residentes, las cuales pudieran tener un impacto al medio y, buscando con ello también una sustentabilidad con la ejecución del proyecto, de este modo, se tendrá un cuidado y respeto al medio ambiente y de las áreas de esparcimiento en la zona..

Plan Municipal de Desarrollo 2019-2021. H Ayuntamiento de Guaymas, Sonora. ... EJE RECTOR 2: DESARROLLO URBANO Y CRECIMIENTO SUSTENTABLE EN INFRAESTRUCTURA. ... 2.24. Avanzar en el ordenamiento ecológico del territorio, para inducir o regular el uso eficiente del suelo y zonificación, contribuyendo a mitigar el cambio climático.

Línea de acción: 2.24.1 Elaborar el programa de ordenamiento ecológico que dicte la campaña de reforestación del municipio. 2.26. Contener el crecimiento de la mancha urbana hacia zonas inadecuadas. Línea de acción: 2.26.1 Actualización del programa conurbado de desarrollo urbano. 2.31. Cuidar y preservar los ecosistemas existentes, la flora y la fauna. Línea de acción: 2.31.1 Creación del Programa de Ordenamiento Ecológico... A la fecha se cuenta con el Programa de Ordenamiento Territorial de la Zona Conurbada de Guaymas- Empalme-San Carlos, Versión 2014, el cual señala que el sitio del proyecto se ubica en zona urbanizada, en Zona considerada de Subcentro de Primer orden (SC1), con uso de suelo Turismo Tradicional, no obstante esto, se considera mantener áreas verdes dentro del proyecto, como parte del diseño arquitectónico, el cual se estará reforestando en la medida que sea necesario, a fin de contribuir a la mitigación de los efectos del cambio climático.

El actual Programa de Ordenamiento Territorial de la Zona Conurbada de Guaymas- Empalme-San Carlos, señala que el sitio del proyecto se ubica en zona urbanizada, en Zona considerada de Subcentro de Primer orden (SC1), con uso de suelo Turismo Tradicional, por lo que se ubica en una zona adecuada para su ejecución. Además, al estar perturbado el

Hermosillo, Sonora a 21 de febrero del 2022.

sitio del proyecto y no ser considerado como sitio de terreno forestal, no se afecta la biodiversidad, manteniéndose en el ecosistema especies de flora y fauna silvestres... .."

"...III.3 **Análisis de los instrumentos normativos** ..." (los cuales se desglosa si existe o no vinculación con la normatividad ambiental vigente en las páginas 83-101 de la manifestación de impacto ambiental del proyecto en comentario.).

IX.- Que de acuerdo a la DESCRIPCIÓN DEL SISTEMA AMBIENTAL Y SEÑALAMIENTO DE LA PROBLEMÁTICA AMBIENTAL DETECTADA EN EL ÁREA DE INFLUENCIA DEL PROYECTO, es el siguiente:

"IV.1 Delimitación del área de estudio

... **Delimitación del área de Estudio (Sistema Ambiental - SA):** Dado que la Región Ecológica 15:32 Unidad Ambiental Biofísica (UAB) No. 104 Sierras y Llanuras Sonorenses Orientales del Programa de Ordenamiento Ecológico General del Territorio, es muy amplia para delimitar el Área de Estudio del proyecto, dadas las bajas dimensiones del proyecto, asimismo la UGA 500- 0/01 Llanura aluvial del Programa de Ordenamiento Ecológico del Territorio de Sonora y que a la fecha para el Municipio de Guaymas, Sonora, existe el Programa de Ordenamiento Territorial de la Zona Conurbada de Guaymas- Empalme-San Carlos (Publicado en el Boletín Oficial del Gobierno del Estado de Sonora, Tomo CXCV, No. 12, Sección II, 9 de febrero de 2015, inscrito en ICRESON Libro 1, Núm. 4, Vol 4, el 13 de abril de 2015), y que de las Estrategias por Unidades Territoriales de Planeación (UTP) de la Zona Conurbada Guaymas- Empalme - San Carlos, se derivan 19 Sectores de la Zona Conurbada, se seleccionó al sector (UTP) del Centro de Población de San Carlos 04, identificado como SC04 Los Algodones, como delimitación del sistema ambiental y en el cual queda incluido el sitio del proyecto.

... **AREA DE INFLUENCIA (AI)**

El área de influencia del proyecto comprende una superficie de 119-90-35.51 Has entorno al perímetro del polígono del proyecto y dentro del Sistema Ambiental delimitado Sector SC04 Los Algodones del Centro de Población de San Carlos y, en general es de uso habitacional turístico.

... **AREA DE ESTUDIO (AE)**

El proyecto Fraccionamiento Residencial "Costa Real" Segunda Etapa se localiza entre las coordenadas UTM X= 491,051.2335, Y= 3,091, 058.1658 (vértice I) y X= 491, 278.42, Y= 3,091, 280.3353 (vértice II).

Es un sitio que se encuentra limitado al Norte por instalaciones del Fraccionamiento Marina Real, consistentes en oficinas y bodegas para materiales de construcción de consistencia no polvosa, para el mantenimiento de la infraestructura del Desarrollo Marina Real; al oeste el sitio del proyecto está delimitado por el Blvd. Vista Marina (Blvd. Marina del Rey), e inmediatamente a éste se encuentran casas del Fraccionamiento Marina Real, así como la propia marina; al sur, el sitio del proyecto está delimitado por barda perimetral y colindando con terrenos baldíos; al este, el sitio del proyecto está delimitado por barda perimetral y colinda con el Desarrollo inmobiliario El Mirador Residencial y aun costado de éste se encuentra la calle Paseo Isla del Tiburón que conduce al Mirador escénico de San Carlos, esta calle se conecta con el Blvd. Manlio Fabio Beltrones, el cual da comunicación a la zona.

... Dado que el sitio del proyecto está rodeado de desarrollo inmobiliario, terrenos baldíos, ocurre presencia de turismo y la zona está delimitado por barda perimetral como parte del desarrollo marina real, no ocurre presencia de fauna silvestre; el escurrimiento pluvial se dirige hacia el mar por un arroyo. Al norte del sitio del proyecto aproximadamente a 65 mts pasa cauce de un arroyo tipo intermitente que termina en el cuerpo de la marina, llegando el agua de la precipitación pluvial al mar. El sitio inmediato (zona de influencia) al proyecto ha sido impactado con anterioridad por la construcción de las edificaciones del desarrollo Marina Real, Condominal Vista Marina, Bahía Esmeralda, Costa Bella, y por la existencia de caminos pavimentados de acceso que comunican a la zona, así como el Mirador escénico (ANEXO 5).

IV.2 Caracterización y análisis del sistema ambiental

IV.2.1 Aspectos abióticos

a) Clima

... El clima local predominante es cálido extremoso y muy seco. En ciertas zonas al Noroeste de la microregión se registra un clima cálido seco y para la porción sureste, el clima predominante es subhúmedo debido a la cercanía al mar.

b) Geología y geomorfología

Hermosillo, Sonora a 21 de febrero del 2022.

Fisiografía.

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

Están cubiertas en la mayor parte o en toda su extensión de amplios abanicos aluviales (bajadas) que descienden con pendientes suaves desde las sierras colindantes.

Geología

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

En general la geomorfología está definida por zonas de montañas de origen volcánico y planicies de aluvión formadas por el acarreo de sedimentos por los cauces permanentes e intermitentes de la región.

c) Suelos

Los tipos de suelo predominante en la microregión son los denominados Vertisol, Litosol, Solonchak y Xerosol. Los dos primeros se ubican principalmente en la zona centro y este del área límite de la Zona Conurbada Guaymas-Empalme – San Carlos. Por su parte, los tipos de suelo Solonchak y Xerosol se localizan en el área costera, en conjunto con grandes extensiones de cerros, presentes principalmente en la península de Guaymas y en las costas de San Carlos.

Igualmente se aprecian áreas con suelos de la categoría del Regosol, ubicados principalmente en las zonas adyacentes a las cerriles. Otro tipo de suelo presente en la zona es el Yermosol característico de las áreas limítrofes a Empalme.

Agua superficial

El área de estudio se ubica dentro de la región hidrológica RH-9 denominada Sonora Sur, correspondiente a la Vertiente del Pacífico y a la cuenca del Río Mátape, Subcuenca C Guaymas con 242 kilómetros cuadrados, siendo sus principales escurrimientos el arroyo San Marcial, los Cuates, San José y El Toro.

Aguas subterráneas.

En lo que se refiere al aprovechamiento de las aguas subterráneas se tiene que existen zonas de veda en el municipio de Guaymas las cuales son: Distritos de riego:

- Distrito de Riego Río Yaqui, el cual ocupa parcialmente los municipios de Guaymas y Empalme, según Decreto publicado el día 20 de diciembre de 1956.
- Distrito de riego Valle de Guaymas, ocupa parcialmente los municipios de Guaymas y Empalme, según decreto publicado el día 5 de junio de 1967.
- Meridiano 110°, comprende parcialmente los municipios de Cajeme y Guaymas, según Decreto publicado el 19 de septiembre de 1978.

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

IV.2.2 Aspectos bióticos

a) Vegetación terrestre: La zona conurbada Guaymas-Empalme-San Carlos cuenta con una variada flora constituida por plantas tanto del desierto sonorense como de la región subtropical donde alcanza su límite más norteño. La vegetación nativa predominante es el matorral espinoso semidesértico, del tipo Sarcocaulis y Subinermis. Sobresale la vegetación dominada por cactáceas y otras especies como el Torote, el Palo Fierro, el Palo Blanco, el Huizache y el Palo Verde. Se encuentran además ciertos cañones y planicies dentro de las sierras donde se dan palmares nativos y una variedad de

Hermosillo, Sonora a 21 de febrero del 2022.

plantas de origen subtropical o perteneciente a la selva baja caducifolia, las cuales sólo ocurren en esos sitios por su relativamente mayor humedad promedio.

El sitio inmediato al proyecto Fraccionamiento Residencial "Costa Real" Segunda Etapa, ha sido impactado con anterioridad por la construcción de las edificaciones del desarrollo Marina Real, Condominal Vista Marina, infraestructura de servicios urbanos, presencia de turismo y, esta zona está delimitada por barda perimetral, en la cual se incluye al sitio del proyecto, el cual es un terreno baldío (ANEXO 5), por lo que no posee vegetación nativa, ya que se ha usado desde hace años como área de almacén de materiales desde que se construyó la Marina Real en la década de los ochenta, tanto en su construcción como en el mantenimiento de las instalaciones hasta ahora, habiendo además, en la parte sur del predio una oficina prefabricada para la administración de los materiales y actividades constructivas y de mantenimiento; por lo tanto, no existe vegetación forestal que desmontar y que requiera de cambio de uso de suelo de terrenos forestales, de acuerdo a la Ley General de Desarrollo Forestal Sustentable, debido a ello, no se tiene vegetación nativa que muestrear en sus parámetros poblacionales, además, esta zona donde se ubica el proyecto se considera como Área Urbanizada, Subcentro de Primer Orden y con aptitud del suelo para Turismo Tradicional, de acuerdo al Programa de Ordenamiento Territorial de la Zona Conurbada de Guaymas-Empalme-San Carlos.

b) Fauna

Durante los recorridos que se realizaron en el área del proyecto, no se observaron las especies mencionadas, posiblemente debido a que el sitio del proyecto es un terreno baldío, sin hábitat para la fauna y por que se ha usado desde hace años como área de almacén de materiales y, la zona de influencia inmediata al proyecto está impactada en su escenario ambiental por equipamiento urbano, así como por edificaciones y vialidades, tránsito de vehículos y paseantes, lo que ha ocasionado que las especies de fauna se hayan desplazado de esta zona que se considera como Área Urbanizada, Subcentro de Primer Orden y con aptitud del suelo para Turismo Tradicional, de acuerdo al Programa de Ordenamiento Territorial de la Zona Conurbada de Guaymas-Empalme-San Carlos. Por lo anterior, el proyecto no ejercerá algún impacto ambiental en la fauna silvestre de la zona.

IV.2.5. Diagnóstico ambiental

La tendencia del comportamiento de los procesos de deterioro ambiental en la zona donde se ubicará el proyecto Fraccionamiento Residencial "Costa Real" Segunda Etapa, se orientan hacia una reducción de hábitat, como resultado de los cambios de uso de suelo delimitados y contemplados en el Programa de Ordenamiento Territorial de la Zona Conurbada de Guaymas-Empalme-San Carlos, como detonador económico de la región de San Carlos, y están destinados al desarrollo turístico (equipamiento urbano, edificaciones habitacionales y de recreación) en la zona de influencia inmediata al sitio del proyecto, además, se cuenta con vías de acceso pavimentadas; en el predio, la afectación al medio ocurre al ser un sitio carente de vegetación, mismo que se ha venido utilizando desde que se construyó la Marina Real en la década de los ochenta, como área de almacén de materiales y existe una oficina prefabricada para la administración de los materiales y actividades constructivas y de mantenimiento del Desarrollo Marina Real (ANEXO 5).

La zona es considerada como un área adecuada para el desarrollo turístico del tipo habitacional residencial, condominal y hotelero de gran turismo (Programa de Ordenamiento Territorial de la Zona Conurbada de Guaymas-Empalme-San Carlos), además, es un sitio que se encuentra limitado al Norte por instalaciones del Desarrollo Marina Real, consistentes en oficinas y bodegas para el mantenimiento de la infraestructura del Desarrollo Marina Real; al oeste el sitio del proyecto está delimitado por el Blvd. Vista Marina (Blvd. Marina del Rey), e inmediatamente a éste se encuentran casas del Desarrollo Marina Real, así como la propia marina; al sur, el sitio del proyecto está delimitado por barda perimetral y colindando con terrenos baldíos; al este, el sitio del proyecto está delimitado por barda perimetral y colinda con el Desarrollo inmobiliario El Mirador Residencial y aun costado de éste se encuentra la calle Paseo Isla del Tiburón que conduce al Mirador escénico de San Carlos, esta calle se conecta con el Blvd. Manlio Fabio Beltrones, el cual da comunicación a la zona.

De acuerdo a lo anterior, se aprecia un cambio de uso del suelo delimitado, conservándose en la región vegetación de Matorral Sarcocaula Subinerme creciendo en forma uniforme tanto en las zonas de pendientes ligeras como lomeríos y áreas cerriles; en el predio del proyecto, esta vegetación no existe, además el área del proyecto está incluida dentro del Desarrollo inmobiliario Marina Real, el cual está delimitado por barda perimetral tanto del lado norte como de lado este y del lado sur.

Hermosillo, Sonora a 21 de febrero del 2022.

El proyecto no se percibe como un alto generador de incrementos demográficos, ya que en el área de 30,974.49 m² y el diseño del proyecto no lo permite, sin embargo, el Programa de Ordenamiento Territorial de la Zona Conurbada de Guaymas-Empalme-San Carlos, contempla esta área como tipo habitacional residencial, condominal y hotelero, la cual está en pleno crecimiento en la zona.

Integración e interpretación del inventario ambiental

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

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

X.- 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 y 40, 41 del Reglamento en Materia de Evaluación del Impacto Ambiental.

XI.- Que el sitio del proyecto no se encuentra dentro de algún decreto de Área Natural Protegida de competencia federal y/o estatal.

Hermosillo, Sonora a 21 de febrero del 2022.

XII.- Que en el Capítulo V IDENTIFICACIÓN, DESCRIPCIÓN Y EVALUACIÓN DE LOS IMPACTOS AMBIENTALES, del proyecto **"Fraccionamiento Residencial "Costa Real", Segunda Etapa"**, se manifiesta lo siguiente:

"... V.1.3 Criterios y metodologías de evaluación

V.1.3.1 Criterios

La metodología seleccionada para evaluar los impactos ambientales consideró los siguientes criterios: Signo del impacto, intensidad, extensión, momento, persistencia, reversibilidad, recuperabilidad, sinergia, acumulación, efecto y periodicidad, cuyo análisis y sumatorias nos da la importancia del impacto.

V.1.3.2 Metodologías de evaluación justificación de la metodología seleccionada."

Para la identificación y evaluación de impactos ambientales del presente proyecto **"Fraccionamiento Residencial "Costa Real" Segunda Etapa"**, se utilizó el método de matriz de importancia, (CONESA FERNÁNDEZ.-VITORA, V., 1995. Guía metodológica para la evaluación del impacto ambiental. Ed. Mundi Prensa, Madrid, España. Págs. 84-91.

"... V.2. Impactos ambientales generados

V.2.1. Construcción del escenario modificado por el proyecto

Una vez ejecutado el proyecto Fraccionamiento Residencial "Costa Real" Segunda Etapa, se habrá modificado ligeramente el paisaje, aunque esta modificación como se ha mencionado anteriormente se sumará a la existente y generada por los desarrollos turísticos del área de influencia inmediata (Desarrollo Marina Real: Residencial Vista Marina, Condominios Marina Real y la propia Marina Real; El Mirador Residencial y vialidades).

La ejecución del proyecto Fraccionamiento Residencial "Costa Real" Segunda Etapa, romperá con la monotonía del paisaje de la superficie del terreno a afectar, pero elevará su valor estético y el turístico de la zona, ya que en el área del proyecto aunque carece de cobertura vegetal, se establecerán áreas jardinadas con plantas nativas y exóticas que no son invasivas y que son comunes en la zona, por lo que las plantas formaran parte esencial del proyecto, mejorando la calidad del paisaje actual. Las áreas jardinadas (áreas verdes) además de contar con plantas nativas, contarán con plantas ornamentales exóticas no invasivas como palmas cocoteras, palma washingtonia, palma real, bugambilias, laurel enano, ficus, pasto bermuda, entre otras, lo que modificará en cierta forma el paisaje, pero mejorará su estética.

La nivelación del terreno para las obras, modificará la pendiente natural del terreno, sin embargo, el área es aparentemente plana, por lo que esto no será significativo.

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

Por otro lado, los escurrimientos pluviales se dirigirán al alcantarillado, en forma superficial por los andadores y calles, previniendo así afectar por basuras y grasas del pavimento a cuerpos de agua.

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

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

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

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

Hermosillo, Sonora a 21 de febrero del 2022.

En el sitio del proyecto no hay cobertura vegetal, por lo tanto, no hay afectación en los servicios ambientales que proporcionan estos elementos al medio, sin embargo, con las áreas verdes que considera el proyecto, se contribuirá a los servicios ambientales que brinda la vegetación forestal que se encuentra en la zona de influencia.

Durante los recorridos que se realizaron en el área del proyecto, no se observaron especies de fauna, posiblemente debido a que el sitio del proyecto es un terreno baldío, sin hábitat para la fauna y por que se ha usado desde hace años como área de almacén de materiales y, la zona de influencia inmediata al proyecto está impactada en su escenario ambiental por equipamiento urbano, así como por edificaciones y vialidades, tránsito de vehículos y paseantes, lo que ha ocasionado que las especies de fauna se hayan desplazado de esta zona que se considera como Área Urbanizada, Subcentro de Primer Orden y con aptitud del suelo para Turismo Tradicional, de acuerdo al Programa de Ordenamiento Territorial de la Zona Conurbada de Guaymas-Empalme-San Carlos. Por lo anterior, el proyecto no ejercerá algún impacto ambiental en la fauna silvestre de la zona.

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

Las aguas residuales originadas por la operación del proyecto serán conducidas mediante la red de drenaje interno a la red de drenaje municipal, por lo que no ocurrirán afectaciones al medio.

V.2.3. Caracterización de los impactos

ETAPA DE PREPARACION DEL SITIO

Elemento impactado: suelo

Las actividades de limpieza del terreno en una superficie de 30,974.49 m² para el proyecto Fraccionamiento Residencial "Costa Real" Segunda Etapa, y considerando que el terreno NO presentan vegetación forestal y que se ha venido utilizando desde que se construyó la Marina Real en la década de los ochenta, como área de almacén de materiales y que existe una oficina prefabricada para la administración de los materiales y actividades constructivas y de mantenimiento del Desarrollo Marina Real, y tomando en cuenta que en el sistema ambiental delimitado han ocurrido cambios de uso de suelo ocasionados por otros desarrollos inmobiliarios en el área inmediata (Residencial Vista Marina, Condominios Marina Real y la propia Marina Real; El Mirador Residencial y vialidades) al presente proyecto y, que el área destinada al proyecto carece de cubierta vegetal forestal así como sus colindancias, es que la diversidad de especies es nula y, que el suelo no tiene otra posibilidad de aprovechamiento productivo, el impacto se califica como negativo y significativo al transformar el uso del suelo a desarrollo inmobiliario tipo Fraccionamiento habitacional y de edificio condominal, además, es de considerar que en el sitio del proyecto no se tiene áreas de hábitat críticos que pongan en riesgo la permanencia de especies silvestres.

Por lo anterior, ... El impacto se considera moderado calificado como tolerable con medida de mitigación.

Posterior a estas actividades de limpieza, se afectará la topografía del suelo, para el trazo y nivelación del terreno, siendo el impacto ambiental también negativo y significativo, cabe mencionar que el área es ligeramente plana, por lo que no se alterará drásticamente la topografía además, se aprovechará la pendiente natural del terreno donde ésta sea factible para la obra.

... El impacto se considera moderado calificado como tolerable con medida de mitigación.

La instalación del almacén temporal (provisional) como apoyo a la ejecución de las obras propuestas en el presente estudio, también afectará al suelo en forma poco significativa, ya que se requiere de nivelación y compactación del suelo para clavar postes y láminas de cartón sobre estas para la formación de cuartos que funjan como almacén, y bodega, así como un pequeño dormitorio para el vigilante, sin embargo, este se instalará en un área máximo de 600 m², la cual posteriormente será utilizada como parte del área de lotificación del proyecto. ... El impacto se considera irrelevante calificado como ligero.

Por otro lado, el suelo en esta etapa también puede ser impactado por los residuos que se generarán tales como los sólidos resultantes de la actividad humana siendo principalmente orgánicos biodegradables, plásticos y empaques, los cuales pueden alterar en forma negativa poco significativa las características del suelo al disponerlos al aire libre; dado que es poco el personal que laborará en esta etapa y será por poco tiempo, el volumen generado será mínimo y manejable. ... El impacto se considera irrelevante calificado como ligero.

También se estarán generando residuos líquidos, representados por aceites provenientes del mantenimiento de la maquinaria pesada que se empleará para las labores de limpieza y nivelación del terreno, así como por posibles fugas

Hermosillo, Sonora a 21 de febrero del 2022.

de aceites durante su funcionamiento; fugas de combustibles y aceites en su almacenamiento, lo que puede contaminar el suelo en forma directa o por mal manejo de los residuos, de no establecerse medidas preventivas y de protección al suelo al momento de los cambios de aceites y suministro de combustibles y verificar diariamente el estado de los depósitos de la maquinaria, así como de los sitios donde se concentren estos hidrocarburos, sin embargo, como esto se puede prevenir y el volumen de aceites y combustibles requerido es muy bajo y manejable, el impacto de ocurrir se considera adverso poco significativo. ... El impacto se considera irrelevante calificado como ligero.

Elemento impactado: atmósfera

La calidad del aire durante la limpieza y nivelación del terreno para el proyecto Fraccionamiento Residencial "Costa Real" Segunda Etapa, se verá afectada, por una parte por la emisión de gases proveniente del funcionamiento de los motores de la maquinaria pesada y por otra, por el levantamiento de partículas de polvo; también, la atmósfera se verá ligeramente afectada por la emisión de ruido proveniente del funcionamiento de la maquinaria pesada. Estos impactos ocurrirán por un breve periodo de tiempo, además, las corrientes de aire ayudarán a disipar los gases emitidos y el levantamiento de polvo, por lo que serán impactos fugaces e insignificantes. ... El impacto se considera irrelevante calificado como ligero, con medida de mitigación.

La disposición de residuos sólidos orgánicos al aire libre, principalmente de comida, puede generar malos olores que deterioren la calidad del aire, sin embargo, se contempla hacer un buen manejo de este tipo de residuos para que el impacto calificado como negativo, poco significativo, sea prácticamente nulo. ... El impacto se considera irrelevante calificado como ligero, con medida de mitigación.

Elemento impactado: paisaje

En la etapa de preparación del sitio se tiene un impacto negativo, aunque poco significativo en el paisaje que impera en el sitio del proyecto, dada la ausencia de cubierta vegetal en el predio y, que se ha venido utilizando desde que se construyó la Marina Real en la década de los ochenta, como área de almacén de materiales y que existe una oficina prefabricada para la administración de los materiales y actividades constructivas y de mantenimiento del Desarrollo Marina Real, por lo que una vez construido el proyecto, el paisaje será similar al del área de influencia inmediata (Casas y edificios del Desarrollo Marina Real y El Mirador Residencial, con jardines ornamentales) y, dado que no se afectarán áreas de vegetación forestal, la zona de influencia mantendrá su esencia. ... El impacto se considera moderado calificado como tolerable con medida de mitigación.

Elemento impactado: flora

El sitio del proyecto no posee vegetación nativa, ya que se ha usado desde hace años como área de almacén de materiales de consistencia no polvosa desde que se construyó la Marina Real en la década de los ochenta, tanto en su construcción como en el mantenimiento de las instalaciones hasta ahora, habiendo además, en la parte sur del predio una oficina prefabricada para la administración de los materiales y actividades constructivas y de mantenimiento; por lo tanto, no existe vegetación forestal que desmontar y que requiera de cambio de uso de suelo de terrenos forestales, de acuerdo a la Ley General de Desarrollo Forestal Sustentable, debido a ello, no se tendrá impacto en vegetación nativa; además, esta zona donde se ubica el proyecto se considera como Área Urbanizada, Subcentro de Primer Orden y con aptitud del suelo para Turismo Tradicional, de acuerdo al Programa de Ordenamiento Territorial de la Zona Conurbada de Guaymas-Empalme-San Carlos.

Elemento impactado: fauna

El sitio del proyecto se encuentra colindante a casas y edificios del Desarrollo Marina Real así como a la propia marina, a la calle interna de este desarrollo y terrenos sin cubierta vegetal, así como al desarrollo El Mirador Residencial, por lo que es común el tránsito de vehículos y personas, además el predio se ha usado desde hace años como área de almacén de materiales. Estos elementos han afectado en el tiempo a la fauna, la cual no existe en el sitio del proyecto y ocurre en la zona de influencia en áreas menos perturbadas, por lo cual es nula su presencia, tanto en el predio como en las áreas próximas adyacentes, por lo tanto, no hay hábitat para sostener fauna y en consecuencia no se tendrá impacto alguno en ella.

Elemento impactado: medio socioeconómico

Esta etapa beneficiará en forma significativa al sector empresarial por los servicios de maquinaria pesada que se requieren para la preparación del sitio; al sector social por la generación de empleos aunque serán pocos y temporales y,

Hermosillo, Sonora a 21 de febrero del 2022.

a pequeños comercios de la zona por la compra de insumos menores para el trabajo a realizar. ... El impacto se considera moderado calificado como positivo, tolerable con medida de mitigación

ETAPA DE CONSTRUCCIÓN

Elemento impactado: suelo

Las actividades relacionadas a excavaciones para cimentación, rellenos y nivelaciones, construcción de casas, edificio condominal, así como de infraestructura de servicios urbanos subterránea, construcción de banquetas, pavimentos, estacionamiento, equipamiento y áreas verdes podrán ocasionar erosión del suelo al ir modificando la topografía, sin embargo, el efecto es negativo y poco significativo al ser reversible y al utilizar el mismo suelo que se remueva del predio en las diferentes obras del proyecto. ... El impacto se considera irrelevante calificado como ligero.

La ejecución de excavaciones para cimentación, rellenos y nivelaciones, construcción de casas, edificio condominal, así como de infraestructura de servicios urbanos subterránea, construcción de banquetas, pavimentos, estacionamiento, equipamiento y áreas verdes del proyecto ocasionarán de manera permanente e irreversible la transformación del uso del suelo del predio, ya que se transformará en infraestructura inmobiliaria para fines turístico- habitacional, sin embargo, este tipo de uso de suelo en la zona está contemplado en el Programa de Ordenamiento Territorial de la zona Conurbada de Guaymas-Empalme-San Carlos, lo que minimiza el impacto ambiental, además de que en el sitio, el suelo no tiene un uso productivo. ... El impacto se considera moderado calificado como tolerable con medida de mitigación.

El desplante de obra civil para las casas habitacionales, edificio condominal, infraestructura de servicios urbanos, construcción de banquetas, pavimentos, estacionamiento y equipamiento disminuirá la superficie disponible para infiltración del agua pluvial mientras que en la zona destinada a áreas verdes se mantendrá la capacidad de infiltración, se prevé dirigir los escurrimientos pluviales hacia el alcantarillado, para prevenir afectar el cuerpo de agua de la marina, con grasas del pavimento. ... El impacto se considera moderado calificado como tolerable con medida de mitigación.

Las características fisicoquímicas del suelo podrían verse afectadas durante la etapa constructiva en general por el mantenimiento de la maquinaria y equipo utilizado en las obras, que pudiera ocasionar derrames accidentales de combustible y lubricantes, contaminando el suelo. También la disposición inadecuada de residuos de la construcción (escombros, concreto, madera, cimbra y otros materiales menores de construcción, así como cartón, vidrio, plásticos alambre, cables, tubería de PVC, entre otros, que pueden considerarse en una obra de esta magnitud) en sitios no autorizados puede modificar la calidad del suelo en donde se depositen. ... El impacto se considera irrelevante calificado como ligero.

Elemento impactado: atmósfera

Durante las actividades de excavaciones para cimentación, rellenos y nivelaciones, construcción de casas, edificio condominal, así como de la infraestructura de servicios urbanos, construcción de banquetas, pavimentos, estacionamiento, equipamiento y áreas verdes, se afectará la calidad del aire ocasionándose la emisión de polvo, gases y humo estos últimos por el empleo de maquinaria pesada y los polvos por el movimiento de suelos y manejo de materiales de construcción de consistencia polvosa. ... El impacto se considera irrelevante calificado como ligero.

Elemento impactado: paisaje

La etapa constructiva, con el desplante de obras civiles para el proyecto Fraccionamiento Residencial "Costa Real" Segunda Etapa y la creación de áreas verdes incidirá en la modificación drástica del paisaje natural actual del predio, sin embargo, se le dará una mejor imagen a la condición actual del sitio del proyecto. ... El impacto se considera moderado. El proyecto no afecta áreas naturales protegidas.

Cabe mencionar que los trabajos de jardinería para las áreas verdes que se llevarán a cabo en el predio, incorporarán recursos vegetales nativos y exóticos ornamentales adquiridos en viveros (estos no representan competencia, ni desplazamiento a especies nativas, además existen en la zona desde hace años), los cuales son de nula presencia en el predio y se estará contribuyendo de manera significativa a los servicios ambientales y a la estética del paisaje.

Elemento impactado: medio socioeconómico

El desarrollo del proyecto Fraccionamiento Residencial "Costa Real" Segunda Etapa, desde sus inicios impacta de manera trascendente en el aspecto socioeconómico. Representa un beneficio de consideración para la población dada la derrama económica que representa su ejecución, el número de empleos que genera y los beneficios indirectos que proporciona.



MEDIO AMBIENTE

SECRETARÍA DE MEDIO AMBIENTE Y RECURSOS NATURALES



**DELEGACIÓN FEDERAL DE SEMARNAT
EN EL ESTADO DE SONORA**
Subdelegación de Gestión para la
Protección de los Recursos Naturales

Bitácora No.: 26/MP-0083/12/21

26SO2021TD100

OFICIO: DS-SG-UGA-IA-0044/2022

Hermosillo, Sonora a 21 de febrero del 2022.

Esta etapa beneficia en forma significativa al sector empresarial por los servicios de maquinaria pesada que se requieren para la construcción; al sector social por la generación de empleos aunque serán pocos y temporales y, a pequeños comercios de la zona por la compra de insumos menores para el trabajo a realizar. ... El impacto se considera moderado calificado como positivo.

Por otro lado, la generación de ruido y contaminación atmosférica por las actividades a realizar en la etapa de construcción pudieran ocasionar posibles molestias en el desarrollo inmobiliario colindante. ... El impacto se considera irrelevante calificado como ligero.

ETAPA DE OPERACION

Elemento impactado Agua

La dotación de agua para la operación del proyecto Fraccionamiento Residencial "Costa Real" Segunda Etapa la proporcionará la Comisión Estatal del Agua (CEA, ANEXO 4), por lo que el proyecto no afecta directamente al acuífero. De acuerdo con parámetros internacionales, para zonas turísticas se asume un gasto de 350 l/habitante/día lo que significa que cuando opere a su máxima capacidad el proyecto, diariamente se consumirá un promedio de 120.75 m³ de agua en el área de lotificación habitacional y 162.4 m³ de agua en el edificio condominal, cantidad que anualizada representa un abasto -de fuentes municipales de 43,470 m³ aproximadamente para el área de lotificación habitacional y 59,276 m³ para el edificio condominal. El impacto causado por la extracción de agua sobre el manto subterráneo se estima por la Comisión Estatal del Agua que es la directamente responsable de la administración del recurso hídrico. ... El impacto se considera moderado, con medida de mitigación.

Elemento impactado: atmósfera

En esta etapa de operación y mantenimiento, la afectación a la atmósfera se ve afectada por la quema de gas de uso doméstico, por las emisiones de los vehículos de los propietarios de las casas y de los condominios del edificio y, por la generación de residuos (solamente en el caso de que éstos sean mal manejados). ... El impacto se considera irrelevante.

Elemento impactado: suelo

Durante la etapa de operación se producirá y almacenará temporalmente los desperdicios domésticos que por lo general no suelen contener residuos peligrosos o tóxicos para el ambiente. También se generarán desechos provenientes del mantenimiento de las áreas verdes, sin embargo, el proyecto Fraccionamiento Residencial "Costa Real" Segunda Etapa, contempla un área específica con piso de concreto para el acopio y estancia temporal de residuos urbanos, para su posterior traslado al sitio de disposición final en relleno sanitario.

Teniendo esto en cuenta se anticipa y previene la proliferación de fauna nociva, así como la dispersión de basura en áreas cercanas, por lo que el manejo de los residuos generará un impacto irrelevante. Sin embargo, la cantidad estimada de residuos supone un impacto continuo sobre el relleno sanitario municipal. ... El impacto se considera irrelevante calificado como ligero.

Elemento impactado: Paisaje

Durante esta etapa de operación, el paisaje que se ve afectado de manera adversa durante la etapa de construcción ahora se verá favorecido en su calidad paisajística, por la calidad estética que brindará el diseño arquitectónico del proyecto Fraccionamiento Residencial "Costa Real" Segunda Etapa, con los elementos naturales. ... El impacto se considera moderado calificado como positivo.

Elemento impactado: medio socioeconómico

La operación del proyecto en su conjunto incrementará la demanda de servicios ya existente en la zona, sin embargo, el proyecto cuenta con las factibilidades de dotación de servicios al existir estos in situ, en el Desarrollo Marina Real, por lo que el impacto será moderado.

La disposición de residuos sólidos demandará al municipio incrementar el volumen diario de basura recogida y transportada, aunque se prevé suficiencia en la capacidad instalada, además se puede contratar empresas particulares para realizar estas tareas.

La infraestructura de telefonía y de comunicación en general, no presenta problemas de saturación en la zona por lo que no se generará un impacto sobre esta.

Hermosillo, Sonora a 21 de febrero del 2022.

La operación del proyecto como se ha mencionado generará varios empleos permanentes sobre todo en las áreas de seguridad, mantenimiento y jardinería, lo cual debe considerarse como una acción benéfica, que contribuirá al sostenimiento de una porción de la población... El impacto se considera moderado calificado como positivo....."

XIII.- Que la empresa **INMOBILIARIA MARINA NUEVO GUAYMAS, S.A. DE C.V.** promovente del proyecto **"Fraccionamiento Residencial "Costa Real", Segunda Etapa"**, presenta las siguientes **MEDIDAS PREVENTIVAS Y DE MITIGACIÓN DE LOS IMPACTOS AMBIENTALES GENERADOS** en la preparación, construcción, operación y mantenimiento:

"Medidas preventivas"

Las medidas en general que se aplicarán para mitigar los impactos que ocasione el proyecto Fraccionamiento Residencial "Costa Real" Segunda Etapa, durante las diferentes actividades que se efectuarán durante las etapas de preparación del sitio, construcción y operación son:

- Capacitación ambiental al personal que participe en el proyecto.
- Aplicación de riegos para reducir la alteración de la calidad del aire por levantamiento de polvos.
- Mantenimiento preventivo de maquinaria.
- Protección del suelo contra contaminación ocasionada por derrames de combustibles y aceites.
- Manejo y disposición de residuos.
- Creación de áreas jardinadas (áreas verdes)

VI.2 Descripción de la estrategia o sistema de medidas de mitigación.

En seguida se desglosan las medidas de mitigación a aplicar, de acuerdo a la acción u obra del proyecto:

Medidas generales

Primeramente se realizará capacitación ambiental al personal que labore en las obras que plantea el proyecto "Fraccionamiento Residencial "Costa Real" Segunda Etapa", asimismo al que posteriormente de mantenimiento a las mismas, a fin de que relacionen sus actividades con el impacto ambiental, buscando con ello minimizar el efecto de los impactos y tener un entorno ambiental con las menores perturbaciones posibles.

Se instalarán señalamientos indicando la restricción de acceso al sitio de obras para evitar accidentes a terceros, dado la cercanía del Desarrollo inmobiliario Marina Real; estos estarán dirigidos a los propios trabajadores de la obra, turistas y prestadores de servicios.

Se llevará a cabo un programa de ornamentación, particularmente en las áreas destinada a jardines (áreas verdes) en el área del proyecto, empleando especies nativas y especies ornamentales exóticas que no son consideradas invasivas, con ello se pretende mejorar la calidad del paisaje.

El uso de maquinaria durante las etapas de preparación del sitio y construcción, provocará contaminación a la atmósfera, por medio de emisiones producto de la combustión de hidrocarburos, estas emisiones muchas veces son favorecidas por el mal estado mecánico de la maquinaria o por tratarse de maquinaria ya vieja, para prevenir esto, la maquinaria será sometida a un mantenimiento preventivo periódico durante el tiempo que ésta se encuentre operando, evitando así, también la contaminación por ruido y del suelo, este último por el derrame de aceites. La maquinaria o vehículos utilizados serán preferentemente de modelos recientes o que cuenten con tecnología limpia, lo que minimiza las emisiones de gases a la atmósfera.

Se mantendrán húmedos los suelos donde se realicen las obras, tanto en la preparación como en la construcción, con objeto de minimizar la emisión y resuspensión de partículas (polvo).

En el traslado de materiales y/o residuos de construcción hacia dentro o fuera del área del proyecto respectivamente, los vehículos utilizados serán cubiertos con lonas para evitar la dispersión de polvos y partículas, afectando el paisaje y personas.

Se prohibirá el tránsito de vehículos fuera de las áreas destinadas al tránsito, tanto en el predio como en sus inmediaciones.

Los materiales de construcción y de banco serán comprados a distribuidores.

Los trabajos se realizarán de día, en tanto que el ruido se producirá a una distancia menor a 50 metros de la fuente generadora (maquinaria). A los trabajadores se les proporcionará equipo de protección auditiva durante su jornada laboral.

Hermosillo, Sonora a 21 de febrero del 2022.

Se restringirá el movimiento de equipos, maquinaria y vehículos a las áreas de trabajo, mismas que estarán debidamente delimitadas y señaladas, para evitar la compactación adicional de suelos.

En relación a posibles derrames de hidrocarburos y eminente contaminación del suelo, se adaptará de manera temporal un área de captación de derrames impermeable y que sea capaz de retener los posibles derrames al suelo, esta será desmantelada una vez que termine la obra.

Con la excavación y nivelación para las obras, se espera una generación residual de suelo, éste será utilizado en áreas que requieran relleno y/o nivelación, mitigando con ello la demanda de material y evitando la acumulación de éste en el predio.

Se restringirá el almacenamiento de lubricantes y combustibles, así como su manejo y abasto, a áreas que cuente con protección al suelo.

Residuos generados en las etapas de preparación y construcción

En este caso la compañía constructora será la responsable de su manejo, recolección y depósito en el sitio indicado por la autoridad municipal.

Se colocarán suficientes contenedores de residuos, debidamente señalizados y distribuidos en los sitios de trabajo, de esta forma se previene la contaminación del suelo.

Materiales reciclables como embalajes, sacos vacíos, papel, cartón, vidrio, madera, plásticos, pedacería de tubo, residuos ferrosos, etc, se canalizarán a las compañías dedicadas a su aprovechamiento y reciclamiento.

En cuanto al manejo de residuos de aceite y su almacenamiento (residuos peligrosos) se aplicarán medidas como tener contenedores metálicos, debidamente etiquetados y guardados temporalmente en un almacén con protección al suelo en caso de derrames; este almacén contará con la formación de pequeños bordos de suelo de 20 cm de altura cubriendo éstos y el suelo con lonas impermeables para así retener los posibles derrames de estos hidrocarburos, colectarlos y confinarlos.

Por otro lado, se exigirá a la empresa constructora, documentos de la empresa que retira, confina o da tratamiento a este tipo de residuos, asegurando con ello, que son retirados y dispuestos por empresa autorizadas por SEMARNAT. Una vez entrando en operación el proyecto, estas obras de contención de residuos, serán desmanteladas y retiradas del sitio. Parte del aceite residual será utilizado para impregnar la madera a emplear en la construcción, por lo que será mínimo el volumen resultante.

Para prevenir la contaminación del suelo por defecación al aire libre, se instalarán sanitarios portátiles en número suficiente en relación a los trabajadores en obra (1 por cada 25 trabajadores).

Para evitar la afectación del paisaje, al concluir cada etapa de construcción de obras se realizará la limpieza de los sitios y áreas.

Residuos generados en las etapas de operación y mantenimiento

A los habitantes del Fraccionamiento Residencial "Costa Real" Segunda Etapa, se les concientizará sobre la separación de la basura orgánica e inorgánica y desperdicios, con el fin de tener un mejor manejo de los residuos, pretendiendo con ello un programa de reciclaje de residuos, el cual permitirá disminuir el volumen diario de desperdicios, y facilitar su manejo y transporte.

Los residuos sólidos domésticos serán colectados tanto en cada edificación como en los contenedores temporales instalados estratégicamente en el Fraccionamiento, para ser transportados finalmente al relleno sanitario, para ello a través de la asociación en condominio, se contratará a prestadores de servicios particulares para el retiro de los residuos sólidos o bien mediante el servicio de recolección de residuos del H. Ayuntamiento de Guaymas.

Se prohibirá crear tiraderos de residuos sólidos al aire libre.

El agua servida tendrá un afluente de aguas negras, toda ella de origen doméstico, la cual será conducida directamente por la red hidrosanitaria del proyecto hacia la red de drenaje municipal, esta será la única forma de canalizar las aguas residuales.

Se prohibirá descargar el agua residual al mar, evitando con ello la afectación del medio marino.

Área urbanizada del Fraccionamiento

Se llevará a cabo un programa de ornamentación, particularmente en las áreas destinada a jardines en el área del proyecto, empleando especies nativas y especies ornamentales exóticas que no son consideradas invasivas, con ello se pretende mejorar la calidad del paisaje.

Hermosillo, Sonora a 21 de febrero del 2022.

Para evitar levantamientos de polvo y la alteración de la calidad del aire por el tránsito de vehículos, las vialidades serán pavimentadas.

Los escurrimientos de vialidades irán al alcantarillado municipal, de este modo, no se tendrá afectaciones ambientales en la zona, ni se creará áreas de inundación en el predio....".

XIV.- Que la empresa **INMOBILIARIA MARINA NUEVO GUAYMAS, S.A. DE C.V.** promovente del proyecto **"Fraccionamiento Residencial "Costa Real", Segunda Etapa"**, manifiesta en cuanto a los **PRONÓSTICOS AMBIENTALES Y EN SU CASO, EVALUACIÓN DE ALTERNATIVAS** lo siguiente:

VII.1. Pronóstico de escenario

...

Rubro	Escenario ambiental considerando el proyecto sin mitigación.	Escenario ambiental con el proyecto y medidas de mitigación
Suelos	Cambiará ligeramente la topografía del sitio, para dar nivel y estabilidad a las edificaciones y vialidades. El no edificar el 100 % del área del predio, permite que se mantenga la capacidad de filtración del suelo. La afectación sobre el suelo solamente se dará dentro de los sitios de trabajo, por lo que se espera que represente una ligera modificación.	El establecimiento de las edificaciones y vialidades, reduce la erosión del suelo y; se favorece en el resto del predio no afectado, la filtración de agua al suelo y habrá áreas verdes con elementos nativos y plantas ornamentales no nativas, mejorando la calidad del paisaje. La topografía del suelo necesariamente tendrá que ser afectada para dar nivelación al sitio de obras.
Atmósfera-Paisaje	Ocurrirán levantamientos de polvo por los movimientos de suelo, así como emisiones de gases y ruido, afectando la calidad del aire, por la operación de maquinaria.	Los levantamientos de polvo serán mitigados aplicando riegos, sin embargo, serán fugaces; en cuanto a las emisiones de gases y ruido, se dará un mantenimiento preventivo a la maquinaria y equipos a fin de que sean mínimas estas emisiones, reduciendo las posibles afectaciones al medio.
Fauna	El sitio del proyecto se encuentra colindante a casas y edificios del Desarrollo Marina Real así como a la propia marina, a la calle interna de este Desarrollo y terrenos sin cubierta vegetal, así como al Desarrollo El Mirador Residencial, por lo que es común el tránsito de vehículos y personas, además, el predio se ha usado desde hace años como área de almacén de materiales, careciendo de hábitat para poder mantener fauna silvestre. Por lo que estos elementos han afectado en el tiempo a la fauna, la cual, no existe en el sitio del proyecto y ocurre en la zona de influencia en áreas menos perturbadas, por lo cual es nula su presencia, tanto en el predio como en las áreas próximas adyacentes, por lo tanto, no hay hábitat para sostener fauna y en consecuencia no se tendrá impacto alguno en ella.	Dada la ausencia de hábitat para fauna en el predio y la presencia de desarrollo inmobiliario e infraestructura urbana en las colindancias del predio, ésta no se verá afectada, por lo que no se aplica medida de mitigación.

Hermosillo, Sonora a 21 de febrero del 2022.

Residuos	Los residuos generados por las actividades del proyecto como suelo, tubería de PVC, pedacería de alambre, cable, empaques plásticos, aceites lubricantes gastados, y, de alimentos del personal, etc, pueden afectar las características físicoquímicas del suelo, la calidad del aire, la flora y la fragmentación del paisaje, si se depositan al aire libre. Además, los vientos pueden dispersar dichos residuos afectando el paisaje y depositándolos en la vegetación de los alrededores.	Los residuos generados, serán retirados en forma periódica, para evitar que se dispersen en el medio. Para prevenir arrastres en caso de lluvias torrenciales y afectaciones al mar, los residuos no se ubicarán en sitios de escurrimientos, serán colectados y depositados en contenedores en el área del proyecto y, trasladados al relleno sanitario o donde disponga el H. Ayuntamiento de Guaymas y serán retirados por prestadores de servicios, según el tipo de residuo; de este modo, se tendrá una obra limpia.
Hidrología	Los escurrimientos pluviales correrán por las vialidades.	Los escurrimientos pluviales de las vialidades irán al alcantarillado municipal, de este modo, no se tendrá afectaciones ambientales en la zona, ni se creará áreas de inundación en el predio. No se tendrá afectación al sistema hídrico subterráneo, ya que el agua potable será servida por Comisión Estatal del Agua.

VII.2. Programa de monitoreo

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

Con la aplicación de este programa se pretende dar un manejo adecuado a los residuos que serán generados por los habitantes del Fraccionamiento Residencial "Costa Real" Segunda Etapa y de los derivados por las actividades de mantenimiento de las áreas comunes ya que el manejo inadecuado de los residuos no solamente crea olores desagradables, riesgos de incendio, mal aspecto y afectación al medio, además constituye un foco de transmisión de enfermedades a los humanos y un medio óptimo para el desarrollo de fauna nociva.

OBJETIVOS DEL PROGRAMA:

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

MANEJO DE LOS RESIDUOS

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

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

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

- Ser impermeables.
- Estar provistos de tapa ajustada.
- Ser resistentes a la oxidación.
- Ser estructuralmente fuertes para resistir la manipulación.

OFICIO: DS-SG-UGA-IA-0044/2022

Hermosillo, Sonora a 21 de febrero del 2022.

- Ser fáciles de llenar, limpiar y vaciar.
 - Tener tamaño adecuado, de manera que cuando estén llenos puedan ser fácilmente manipulados por una persona.
 - Estar provistos de asas a los lados y una agarradera en la tapa.
 - Se recomienda que sean de una capacidad de alrededor 200 litros, de acuerdo con la frecuencia de recolección y disposición final.
2. *Recolección de residuos, una planeación involucrando la distribución adecuada y accesible a los contenedores, permitirá brindar un mejor servicio de recolección en el Fraccionamiento.*
3. *Disposición final, una vez separados los residuos estos tendrán su destino final en recicladoras y en el relleno sanitario municipal.*

Programa de calidad de aire

Seguimiento de las emisiones de polvo y ruido.

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

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

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

Programa de protección al suelo

Seguimiento de afecciones al suelo.

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

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

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

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

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

Hermosillo, Sonora a 21 de febrero del 2022.

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

XV.- Que la empresa manifiesta como conclusiones del proyecto **"Fraccionamiento Residencial "Costa Real", Segunda Etapa"**, objeto de la presente manifestación de impacto ambiental modalidad particular del sector turístico, es la siguiente:

"VII.3. Conclusiones

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

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

El proyecto Fraccionamiento Residencial "Costa Real" Segunda Etapa, no representa una actividad de alto riesgo que pudiese provocar deterioro ecológico considerable ya que los impactos identificados son en su mayoría locales; por otro lado, no se pone en riesgo la diversidad biológica, el flujo hidrológico superficial, ni procesos geohidrológicos, ni la calidad del agua, del aire, del suelo y no se afectan especies de flora y fauna de las listadas en la NOM-059- SEMARNAT-2010. Además, el sitio del proyecto se encuentra dentro del perímetro del Desarrollo Marina Real, así como próximo al Fraccionamiento Condominial Vista Marina, colindante a El Mirador Residencial y otros que cuentan con infraestructura urbana, por lo tanto, estos han probado en la zona la factibilidad del desarrollo inmobiliario residencial-turístico, con un respeto a la naturaleza y un bajo impacto en el medio, lo que hace factible la ejecución del presente proyecto."

XVI.- 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 y 40, 41 del Reglamento en Materia de Evaluación del Impacto Ambiental.

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

En este caso la Secretaría podrá sujetar la realización de la obra o actividad a la modificación del proyecto o al establecimiento de medidas adicionales de prevención y mitigación que tengan por objeto evitar, atenuar o compensar los impactos ambientales adversos susceptibles de ser producidos en operación normal, etapa de abandono, término de vida útil del proyecto, o en caso de accidente; por lo que se determina, que el proyecto **"Fraccionamiento Residencial "Costa**

Hermosillo, Sonora a 21 de febrero del 2022.

Real", Segunda Etapa" 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 determina lo contrario, así como también la empresa **INMOBILIARIA MARINA NUEVO GUAYMAS, S.A. DE C.V.** aplique correctamente las medidas de prevención, y de mitigaciones propuestas y señaladas en el manifiesto de impacto ambiental y del cumplimiento a los Términos y Condicionantes del presente oficio resolutivo para efecto de minimizar, reducir y compensar las afectaciones de tipo ambiental que el proyecto pudiera ocasionar durante sus etapas de preparación del sitio, operación, mantenimiento y abandono.

Con base en lo expuesto y con fundamento en los artículos 8, párrafo segundo de la Constitución Política de los Estados Unidos Mexicanos; 32 Bis, fracción XI de la Ley Orgánica de la Administración Pública Federal; 16, fracción X de la Ley Federal de Procedimiento Administrativo; 5, fracción X, 28 fracción IX, 30 y 35 fracción II de la Ley General del Equilibrio Ecológico y la Protección al Ambiente; 4, fracción I, 5º inciso Q), 44, 45, fracción II, 48, 49 y 57 de su Reglamento en Materia de Evaluación del Impacto Ambiental; 38, 39 y 4 fracción IX inciso c), del Reglamento Interior de la Secretaría de Medio Ambiente y Recursos Naturales, Delegación Federal resuelve que el proyecto "Fraccionamiento Residencial "Costa Real", Segunda Etapa de referencia ES PROCEDENTE, por lo que se **AUTORIZA DE MANERA CONDICIONADA** su desarrollo, debiendo sujetarse a los siguientes:

TÉRMINOS:

PRIMERO.- Se autoriza en materia de impacto ambiental a la empresa **INMOBILIARIA MARINA NUEVO GUAYMAS, S.A. DE C.V.** el desarrollo del proyecto **Fraccionamiento Residencial "Costa Real", Segunda Etapa**, en el que se pretende construir un fraccionamiento tipo condominal el cual comprende de 37 lotes habitacionales, un Lote para edificio condominal de 9 niveles, áreas verdes, vialidades y área de equipamiento. El proyecto se desarrollará en una superficie de 30,974.49 m² en la zona denominada Los Algodones, en la Segunda Porción de la Parcela 45, ubicada dentro del perímetro del Desarrollo inmobiliario conocido como Marina Real, localizado en San Carlos Nuevo Guaymas, municipio de Guaymas, estado de Sonora, México

Las coordenadas UTM de la poligonal del proyecto **Fraccionamiento Residencial "Costa Real", Segunda Etapa**", son la siguientes:

VÉRTICE	COORDENADAS UTM WGS84	
	Y	X
1	3,091,058.1658	491,051.2335
3	3,091,065.2883	491,053.2174
2	3,091,068.9843	491,026.1714
LONG.		
CURVA=	7.416	
SUB. TAN.=	3.731	

Hermosillo, Sonora a 21 de febrero del 2022.

5	3,091,138.8600	491,113.8100
?	3,091,464.2907	490,643.7088
LONG.		
CURVA=	95.422	
SUB. TAN.=	47.822	
6	3,091,278.2800	491,155.1200
7	3,091,290.4171	491,158.2618
8	3,091,292.6796	491,158.2214
10	3,091,309.9424	491,156.8642
9	3,091,295.2317	491,080.2182
LONG.		
CURVA=	17.352	
SUB. TAN.=	8.712	
11	3,091,280.3353	491,278.4281
12	3,091,067.6901	491,225.3408
13	3,091,057.9378	491,052.8468
1	3,091,058.1658	491,051.2335
AREA 30,974.490 m ²		

La superficie de 30,974.49 m², se reparte en las siguientes obras:

USO DEL SUELO	LOTES	SUPERFICIE (M2)	PORCENTAJE %
AREA VENDIBLE HABITACIONAL			
LOTES HABITACIONALES	37	15,877.59 m ²	51.26%
TOTAL DE AREA VENDIBLE		15,877.59 m ²	51.26%
AREA VERDE (10.60% del área vendible)		1,122.68 m ² y 559.64 m ²	5.43%
TOTAL DE ÁREA DE DONACION		1,682.32 m ²	5.43%
TERRENO EDIFICIO CONDOMINAL			
AREA DE TERRENO EDIFICIO CONDOMINAL		8,246.64 m ²	26.62%
AREA TOTAL TERRENO EDIFICIO CONDOMINAL		8,246.64 m ²	26.62%
AREA DE VIALIDAD			

Hermosillo, Sonora a 21 de febrero del 2022.

ANDADORES		122.62 m ²	0.40%
BANQUETA		1,450.23m ²	4.68%
PAVIMENTO		3,595.09 m ²	11.61%
AREA TOTAL VIALIDAD		5,167.94 m ²	16.29 %
SUPERFICIE TOTAL DE DESARROLLAR		30,974.49 M ²	100%

Cronograma de construcción

ACTIVIDAD	AÑO 1										
	MESES										
	1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11
CONSTRUCCION											
Terracerías											
Pavimentación											
Banqueta											
Agua Potable											
Drenaje Sanitario											
Eléctrico											
Área de Servicios											
Barda perimetral											
Construcción de casas											
Construcción de edificio condominial											

Actividad	AÑOS						
	1	2	3	4	5	6	7
Construcción de casas							
Construcción de edificio condominial							

Se contempla realizar la construcción de lotificación, vialidades e introducción de servicios urbanos en 11 meses y la construcción de casas en un plazo de 7 años, conforme se vayan vendiendo los lotes, para el edificio condominial se estima un periodo de 4 años.

Cronograma de construcción de condominios:



MEDIO AMBIENTE

SECRETARÍA DE MEDIO AMBIENTE Y RECURSOS NATURALES



**DELEGACIÓN FEDERAL DE SEMARNAT
EN EL ESTADO DE SONORA**
Subdelegación de Gestión para la
Protección de los Recursos Naturales

Bitácora No.: 26/MP-0083/12/21

26SO2021TD100

OFICIO: DS-SG-UGA-IA-0044/2022

Hermosillo, Sonora a 21 de febrero del 2022.

	MESES																							
CONCEPTO	1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11	12	13	14	15	--	24							
Construcción de cimientos	25---48																							
Edificación de la planta baja																								
Edificación del primer nivel																								
Edificación del segundo nivel																								
Edificación del tercer nivel																								
Edificación del cuarto nivel																								
Edificación del quinto nivel																								
Edificación del sexto nivel																								
Edificación del séptimo y octavo nivel																								
Instalación hidráulica y eléctrica																								
Revestimiento del interior y exterior de la construcción y pintura																								
Acondicionamiento y equipamiento																								
Inicio de operaciones																								

SEGUNDO. - La presente autorización tendrá **UNA VIGENCIA de 11 MESES** para la preparación del sitio y **7 AÑOS** para la etapa de construcción, para la operación y mantenimiento del proyecto **50 años**, aun cuando se considera indefinido dependiendo del mantenimiento que se le brinde por parte de la empresa **INMOBILIARIA MARINA NUEVO GUAYMAS S.A. DE C.V.**, al desarrollo del proyecto **"Fraccionamiento Residencial "Costa Real", Segunda Etapa"**, dichos plazos darán inicio a partir del día siguiente a la recepción de la presente autorización y serán prorrogados a juicio de esta Secretaria,

OFICIO: DS-SG-UGA-IA-0044/2022

Hermosillo, Sonora a 21 de febrero del 2022.

siempre y cuando las empresas **INMOBILIARIA MARINA NUEVO GUAYMAS S.A. DE C.V.**, lo solicite por escrito a esta Delegación Federal de la SEMARNAT, durante los 30 días hábiles previos a la fecha de su vencimiento.

TERCERO. - La empresa **INMOBILIARIA MARINA NUEVO GUAYMAS, S.A. DE C.V.**, queda sujetas a cumplir con las obligaciones contenidas en el Artículo 50 del Reglamento de la Ley General del Equilibrio Ecológico y la Protección al Ambiente en Materia de Impacto Ambiental, en caso de que desista de realizar las 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.- En cumplimiento al Artículo 28 del Reglamento de la Ley General del Equilibrio Ecológico y la Protección al Ambiente en Materia de Evaluación del Impacto Ambiental, la empresa **INMOBILIARIA MARINA NUEVO GUAYMAS, S.A. DE C.V.**, debe 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 o actividades descritas en el Término Primero. Por ningún motivo la presente autorización constituye un permiso de inicio de obras y actividades, ni reconoce o valida la legítima propiedad y/o tenencia de la tierra; por lo que quedan a salvo las acciones que determine la propia Secretaría, las autoridades Federales, Estatales y Municipales, ante la eventualidad de que la empresa **INMOBILIARIA MARINA NUEVO GUAYMAS, S.A. DE C.V.**, no pudiera demostrarlo en su oportunidad.

SEXTO.- La preparación, construcción, operación y mantenimiento de las obras y actividades del proyecto **"Fraccionamiento Residencial "Costa Real", Segunda Etapa**, promovidas por la empresa **INMOBILIARIA MARINA NUEVO GUAYMAS S.A. DE C.V.** de conformidad con lo dispuesto en el Artículo 47 del Reglamento de la Ley General del Equilibrio Ecológico y la Protección al Ambiente en materia de Evaluación del Impacto Ambiental, deben sujetarse a la descripción contenida en la Manifestación de Impacto Ambiental modalidad particular, en los planos del proyecto, a lo dispuesto en la presente resolución y las normas oficiales mexicanas aplicables a las obras y actividades propuestas en el proyecto y en las demás disposiciones y ordenamientos legales y reglamentarias aplicables conforme a las siguientes:

CONDICIONANTES:

Hermosillo, Sonora a 21 de febrero del 2022.

La empresa **INMOBILIARIA MARINA NUEVO GUAYMAS, S.A. DE C.V.** debe:

1. 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 y citadas en su Capítulo VI, por la empresa **INMOBILIARIA MARINA NUEVO GUAYMAS S.A. DE C.V.**, en el desarrollo del proyecto **"Fraccionamiento Residencial "Costa Real", Segunda Etapa**, así como de las condicionantes establecidas en la presente resolución, la empresa **INMOBILIARIA MARINA NUEVO GUAYMAS S.A. DE C.V.**, es responsable de que la calidad de la información presentada en los reportes e informes, permita a la autoridad correspondiente evaluar y en su caso certificar el cumplimiento de las condicionantes.
2. Las descargas de agua en su caso, deben ajustarse a lo establecido en la **NOM-001-SEMARNAT-1996** que define los límites máximos permisibles de contaminantes en las descargas de aguas en bienes nacionales, con lo cual se debe garantizar que no habrá afectación significativa al mar y de sus efectos residuales negativos sobre cuerpos de agua, o suelo en las áreas aledañas de donde se localiza el proyecto.
3. Para las descargas de aguas residuales en las distintas etapas del proyecto **"Fraccionamiento Residencial "Costa Real", Segunda Etapa**, la empresa **INMOBILIARIA MARINA NUEVO GUAYMAS S.A. DE C.V.**, gestionar los servicios públicos municipales por lo que queda prohibido las descargas de aguas residuales al mar.
4. Presentar, implementar y ejecutar un Programa de Vigilancia Ambiental, el cual tenga como objetivos, el seguimiento y control de los impactos puntuales, sinérgicos, residuales y aquellos que no hayan sido considerados en la presente y en la manifestación de impacto ambiental, lo anterior previo a la ejecución del proyecto para su revisión ante esta Delegación y al concluirlo, presentar resultados de dicho programa anualmente ante PROFEPA.
5. Mantener en óptimas condiciones de operación el equipo y la maquinaria utilizados durante las diferentes etapas del proyecto, 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.
6. Realizar los trabajos autorizados en la superficie, forma, tiempo y empleando el equipo y maquinaria manifestados en el estudio de Impacto Ambiental y en lo autorizado por esta Delegación.
7. La empresa **INMOBILIARIA MARINA NUEVO GUAYMAS S.A. DE C.V.**, es responsable de los residuos peligrosos que se generen durante la realización del proyecto, tales como lubricantes, grasas, aditivos, aceites, entre otros, producto del mantenimiento de la maquinaria y equipo utilizados. Por lo que, debe manejar los residuos peligrosos de acuerdo a las condiciones previstas en la Ley General para la Prevención y Gestión Integral de los Residuos, el Reglamento de la Ley General del Equilibrio Ecológico y la Protección al Ambiente en materia de Residuos Peligrosos y sus Normas Oficiales Mexicanas vigentes.

OFICIO: DS-SG-UGA-IA-0044/2022

Hermosillo, Sonora a 21 de febrero del 2022.

8. En tantos son recolectados y atendiendo a la normatividad, los residuos peligrosos que se generen deberán ser depositados en tambos con tapa roscada a fin de prevenir derrames accidentales al suelo y evitar así la contaminación de este, debiendo establecer un sitio protegido para su almacenamiento.

9. Deberán llevar a cabo una inspección periódica del estado de los recipientes, tanto lo que serán utilizados para el transporte de combustibles como de aquellos que se utilicen para el almacenamiento de residuos peligrosos, a fin de detectar cualquier fuga y corregirla inmediatamente con el objetivo de evitar la contaminación del suelo.

10. La empresa encargada de realizar la recolección y disposición final de residuos peligrosos generados en el área del proyecto, deberá contar con la autorización vigente ante esta dependencia para su operación.

11. En el caso de los residuos sólidos urbanos, deben ser depositados en contenedores con tapa colocados en sitios estratégicos al alcance de los trabajadores, para posteriormente trasladarlos al sitio de disposición final municipal. El almacenamiento de estos residuos en la zona del proyecto no deberá exceder de los 5 días ya que a partir de ese lapso tiende a aparecer fauna nociva.

12. Informar a esta Secretaría, a través de la Delegación de PROFEPA, de cualquier generación de impactos ambientales no previstos y/o por causas desconocidas, que se presenten en sus instalaciones. Este aviso debe de presentarlo por escrito dentro de las siguientes 48 horas de ocurrido el evento.

Queda prohibido a la empresa **INMOBILIARIA MARINA NUEVO GUAYMAS S.A. DE C.V.:**

13. Efectuar el mantenimiento, lavado y/o reparación de la maquinaria y equipo cerca del cuerpo de agua, y del suelo, sin las medidas de protección suficientes, para ello debe realizarse en lugar y condiciones adecuadas para evitar la contaminación del suelo.

La empresa **INMOBILIARIA MARINA NUEVO GUAYMAS S.A. DE C.V. debe:**

14. Promover un sistema de tratamiento de aguas residuales domésticas y de servicios para reuso en áreas verdes, cumpliendo con las NOMs aplicables, debe notificar a esta Secretaría para que determine lo conducente de acuerdo a la normatividad ambiental vigente.

15. Supervisar 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.

16. Contar con un control de accesos al sitio para evitar la invasión de zonas no alteradas, por maquinaria y vehículos de carga y auto transporte, que, por el desarrollo de las actividades propias del proyecto, pueda ocasionar una afectación al entorno natural ó terrenos colindantes al predio, sin previa autorización.

Hermosillo, Sonora a 21 de febrero del 2022.

SEPTIMO.- La empresa **INMOBILIARIA MARINA NUEVO GUAYMAS, S.A. DE C.V.**, debe implementar el **Programa de Vigilancia Ambiental**, propuesto en su momento a esta Delegación en la que se incluya el cumplimiento de aquellas condicionantes que así lo ameriten y de las acciones que desarrolle tendientes a la prevención y control de la contaminación del suelo, agua, aire y ruido, el **Programa de Vigilancia Ambiental**, debe desarrollarse y presentarse como reporte al concluir la etapa de preparación y construcción y de manera anual ante esta Secretaría (Delegación de PROFEPA y con copia del acuse de recibo, presentarse en la Delegación de SEMARNAT en Sonora), así como mantenerse en el sitio para cuando la autoridad competente lo requiera.

OCTAVO. - La empresa **INMOBILIARIA MARINA NUEVO GUAYMAS, S.A. DE C.V.**, debe elaborar y presentar en original a la Delegación de la Procuraduría Federal de Protección al Ambiente en el Estado, la información sobre el cumplimiento de los Términos y condicionantes que así lo ameriten en forma anual, con excepción de las condicionantes en las que de manera expresa se indique otra calendarización. Los informes podrán complementarse con anexos fotográficos y/o vídeo, y enviar copia del documento y del acuse de recibo correspondiente a esta Delegación Federal de la SEMARNAT en el estado de Sonora, hasta la conclusión del proyecto.

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

La transferencia de los derechos de la autorización a la que se refiere el párrafo anterior, se acordará única y exclusivamente, en el caso de que el interesado en desarrollar el proyecto, ratifique en nombre propio ante esta Secretaría, la decisión de sujetarse, apegarse y responsabilizarse de los derechos y obligaciones impuestos a la empresa **INMOBILIARIA MARINA NUEVO GUAYMAS, 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, de uso del suelo e instalaciones que haya firmado la empresa **INMOBILIARIA MARINA NUEVO GUAYMAS, S.A. DE C.V.**, para la legal preparación del sitio, operación, mantenimiento, y abandono del proyecto, así como del cumplimiento a las condicionantes o requisitos que se incluyan en otras autorizaciones, licencias y permisos u otros ordenamientos legales en general, que se requieran de otras autoridades competentes para la realización de la actividad propuesta en el manifiesto de impacto ambiental, ya que de acuerdo al Artículo 35, último párrafo de la Ley General del Equilibrio Ecológico y la Protección al Ambiente, señala que: La resolución de la Secretaría sólo se referirá a los aspectos ambientales de las obras y actividades de que se trate.

Hermosillo, Sonora a 21 de febrero del 2022.

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 **INMOBILIARIA MARINA NUEVO GUAYMAS, S.A. DE C.V., S.A. DE C.V.,** es 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 y actividades autorizadas, que no hayan sido considerados en la Manifestación de Impacto Ambiental presentada del proyecto **"Fraccionamiento Residencial "Costa Real", Segunda Etapa"**.

Por lo tanto, la empresa **INMOBILIARIA MARINA NUEVO GUAYMAS, S.A. DE C.V.,** es 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 construcción y operación del proyecto. Por tal motivo debe 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 ocasionaran afectaciones que llegasen a alterar el equilibrio ecológico, se ajustarán a lo previsto en el Artículo 56 del Reglamento de la Ley General del Equilibrio Ecológico y la Protección al Ambiente en Materia de Evaluación del Impacto Ambiental.

DECIMO TERCERO. - La empresa **INMOBILIARIA MARINA NUEVO GUAYMAS, S.A. DE C.V.,** debe mantener en el sitio del proyecto una copia del expediente de la manifestación de impacto ambiental, de los planos del proyecto, así como de la presente resolución, para efectos de mostrarlas a la autoridad competente que así lo requiera. Asimismo, para la autorización de futuras obras dentro del predio o en terrenos aledaños al mismo, la empresa **INMOBILIARIA MARINA NUEVO GUAYMAS, S.A. DE C.V., S.A. DE C.V.,** debe 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, que pudieran provocar un desequilibrio ecológico.

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



MEDIO AMBIENTE

SECRETARÍA DE MEDIO AMBIENTE Y RECURSOS NATURALES



**DELEGACIÓN FEDERAL DE SEMARNAT
EN EL ESTADO DE SONORA**
Subdelegación de Gestión para la
Protección de los Recursos Naturales

Bitácora No.: 26/MP-0083/12/21

26SO2021TD100

OFICIO: DS-SG-UGA-IA-0044/2022

Hermosillo, Sonora a 21 de febrero del 2022.

ello ejercitará entre otras, las facultades que le confieren los Artículos 55, 59 y 61 del Reglamento de la Ley General del Equilibrio Ecológico y la Protección al Ambiente en Materia de Evaluación del Impacto Ambiental.

El incumplimiento a las condicionantes fijadas en esta Resolución, la Ley General del Equilibrio Ecológico y la Protección al Ambiente, sus 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 desequilibrio ecológico al medio ambiente y a los bienes particulares o nacionales, podrán ser causas suficientes para que la Secretaría de Medio Ambiente y Recursos Naturales imponga a la empresa **INMOBILIARIA MARINA NUEVO GUAYMAS, 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. - Notificar la presente resolución a la empresa **INMOBILIARIA MARINA NUEVO GUAYMAS, S.A. DE C.V.**, por algunos de los medios Legales previstos en los Artículos 35, 36 y demás relativos y aplicables de la Ley Federal de Procedimiento Administrativo por algunos de los medios Legales previstos por el Artículo 35, 36 y demás relativos y aplicables de la Ley Federal de Procedimiento Administrativo.

ATENTAMENTE

Jefe de La Unidad de Gestión Ambiental en el Estado de Sonora

C. Juan Manuel Vargas López.

Con fundamento en lo dispuesto en el artículo 5, fracción XIV, 39, 40 y 84 del Reglamento Interior de la Secretaría de Medio Ambiente y Recursos Naturales, en suplencia por ausencia definitiva del Titular de la Oficina de Representación de la SEMARNAT en el Estado de Sonora, previa designación, firma el C. Juan Manuel Vargas López, Jefe de la Unidad de Gestión Ambiental



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.

C.e.p. Unidad de Gestión Ambiental. Edificio.

JMVL/DMVL/JLVV*22

