



# MEDIO AMBIENTE

SECRETARÍA DE MEDIO AMBIENTE Y RECURSOS NATURALES



No. de bitácora: 26/MP-0077/02/24  
Clave de proyecto: 26SO2024TD008

Oficio: ORSON-IA-0455/2024

Hermosillo, Sonora a 19 de julio del 2024

## SELUS DESARROLLADORA INMOBILIARIA S.A.P.I. DE C.V.

**C. Adalberto Córdova Reynaga**  
**Representante Legal**  
**PRESENTE**

En referencia a lo dispuesto en la Ley General del Equilibrio Ecológico y la Protección al Ambiente (LGEEPA) en su Artículo 28 que establece 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, 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 "TORRES MARENZA" (en lo siguiente referido también como "EL PROYECTO" a ubicarse en Prolongación de la Ave. Mar de Cortez, al sur del Fracc. Kino Bay Estates, al poniente de Kino nuevo, en Hermosillo, Sonora y el área del presente proyecto es de 3,000 m<sup>2</sup>, promovido por la empresa SELUS DESARROLLADORA INMOBILIARIA S.A.P.I. DE C.V. (también referida a continuación como "LA PROMOVENTE").

EL PROYECTO "TORRES MARENZA" que consiste en la construcción de 2 torres de 7 niveles cada una, áreas verdes, planta de tratamiento de aguas residuales (PTAR), área de estacionamiento, vialidades y banquetas. El proyecto refiere a un Desarrollo Inmobiliario dentro de un Ecosistema Costero.

### RESULTANDO:

- I. Que el día 08 de febrero del 2024, con No. de Bitácora: 26/MP-0077/02/24 y Clave de Proyecto: 26SO2024TD008 se recibió en esta Oficina de Representación en el Estado de Sonora por parte de LA PROMOVENTE, la manifestación de Impacto Ambiental Modalidad Particular correspondiente a EL PROYECTO, para su evaluación y resolución de acuerdo al Reglamento de la LGEEPA, en materia de Evaluación del Impacto Ambiental (REIA).
- II. Que fue publicado el ingreso al procedimiento de evaluación de impacto ambiental de EL PROYECTO, en la Gaceta Ecológica año XXII, Separata No. DGIRA/0008/24, publicado el 15 de febrero del 2024, con el objetivo de dar cumplimiento a lo establecido en el Artículo 37 del REIA de la LGEEPA.
- III. Que en fecha 13 de febrero del 2024, se ingresó escrito anexando un medio impreso de fecha 13 de febrero del 2024, de amplia circulación en el estado como lo es el Expreso en Hermosillo, Sonora, página 5A sección General, donde se publicó un extracto del proyecto en cita, para dar cumplimiento a lo dispuesto del artículo 34 de la LGEEPA.



No. de bitácora: 26/MP-0077/02/24  
Clave de proyecto: 26SO2024TD008

Oficio: ORSON-IA-0455/2024

Hermosillo, Sonora a 19 de julio del 2024

IV. Que mediante el oficio ORSON-IA-0218/2024 con fecha del 30 de abril del 2024 y conforme el Artículo 22 del Reglamento de la LGEEPA en Materia de Evaluación del Impacto Ambiental (REIA), se solicito información adicional para complementar la Manifestación de Impacto Ambiental (MIA) presentada, mismo que se notificó el día 07 de mayo de 2024.

V. Que con el día 17 de mayo de 2024 se ingresó en esta Oficina de Representación la respuesta a la solicitud señalada en el RESULTANDO IV.

VI. Que con fecha 27 de julio del 2022 se publicó el Reglamento Interior de la Secretaría de Medio Ambiente y Recursos Naturales en el Diario Oficial de la Federación, el cual en su Artículo 35 fracción X inciso c), faculta a las oficinas de representación 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 presenta acta constitutiva No. 5,857, vol. 185 de fecha 17 de junio de 2022, en donde se protocoliza el acta de asamblea general extraordinaria de la empresa **SELUS DESARROLLADORA INMOBILIARIA S.A.P.I. DE C.V.** ante la Lic. Jesús Francisco Arturo Lizarraga Murguía, titular de la notaria pública No. 35 en la Ciudad de Hermosillo, Sonora. Asimismo, mediante el cual se designa al C. Adalberto Córdova Reynaga, con las facultades suficientes para realizar el presente trámite.

II. Que de acuerdo con lo manifestado por la empresa **SELUS DESARROLLADORA INMOBILIARIA S.A.P.I. DE C.V.**, el proyecto "**TORRES MARENZA**", en el estudio de impacto ambiental presentado se manifiesta la naturaleza del proyecto:

*"...El proyecto nace en terreno con uso de suelo específico para departamentos habitacionales, con densidad plurifamiliar departamental de más de 51 viviendas..."*

*Este proyecto se compone de dos torres, cada torre de 7 niveles, las cuales serán idénticas tanto en distribución de áreas como en número de departamentos,*

*Para ambas torres (1 y 2) :*

*Planta baja y sótano : contara con lobby, baños, cisternas, cuarto de máquinas, cuarto de lavandería, áreas de estacionamiento y áreas verdes.*

*Primer nivel: esta planta será exclusiva para discapacitados. Todo el diseño de este nivel estará referido para que la gente discapacitada obtenga mayores beneficios, al tener accesos a las distintas áreas de las torres con mayor comodidad y accesibilidad.*



# MEDIO AMBIENTE

SECRETARÍA DE MEDIO AMBIENTE Y RECURSOS NATURALES



No. de bitácora: 26/MP-0077/02/24  
Clave de proyecto: 26SO2024TD008

Oficio: ORSON-IA-0455/2024

Hermosillo, Sonora a 19 de julio del 2024

*Segundo al sexto nivel : se compondrán de instalaciones totalmente eléctricas, compuestas además de sala, cocina, comedor, baños y dos recamaras cada condominio.*

*Séptimo nivel : se propone un ultimo nivel donde albergue un área de asadores, baños, áreas de descanso, alberca, cuarto de máquinas, y tres departamentos, cada uno con dos recamaras...*

*...Dentro de la naturaleza del proyecto se maneja una Planta de tratamiento de agua residual..."*

III. Que de acuerdo a lo manifestado respecto a la ubicación se presenta la Tabla II.2. con las coordenadas del predio del mismo, la cual se presenta a continuación:

Tabla II.2. Coordenadas de los vértices del área del proyecto.

vértice	Coordenadas UTM	
	x	y
37 bis	3,193,446.042	399,710.060
27 bis	3,193,459.370	399,642.895
27	3,193,503.486	399,643.376
28	3,193,484.829	399,716.573
37	3,193,478.862	399,716.573
37 bis	3,193,446.042	399,710.060
superficie	3,000.000 m2	

Relativo a las dimensiones físicas de EL PROYECTO, manifiesta:

*"...Por lo que respecta a la relación de áreas estas se tienen contempladas de la siguiente manera :*

RELACION DE AREAS, CONJUNTO OBRA EXTERIOR		
USO DE SUELO	M2	%
TERRENO TOTAL	3,000	100
AREAS VERDES Y PTAR	422.39	14
EDIFICIOS (TORRES 1 Y 2) DESPLANTE	128.24	4
ESTACIONAMIENTO, VIALIDADES Y BANQUETA	2,449.37	82

Tabla II.3. Cuadro de superficies.



No. de bitácora: 26/MP-0077/02/24  
Clave de proyecto: 26SO2024TD008

Oficio: ORSON-IA-0455/2024

Hermosillo, Sonora a 19 de julio del 2024

"...El polígono del proyecto se presenta a continuación:

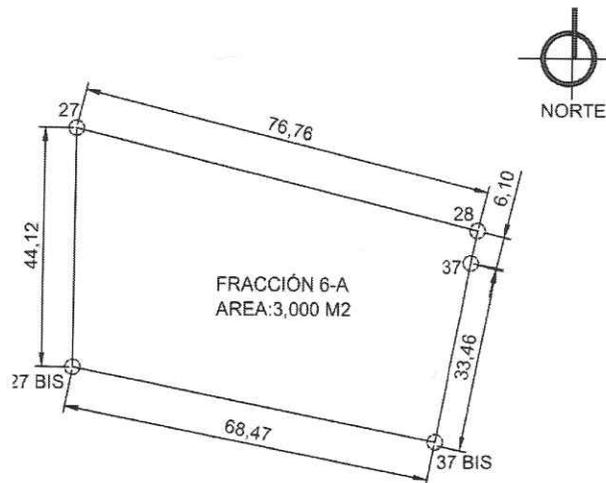


Figura I.2. Croquis del proyecto por Etapas.

IV. Que se manifiesta en la información ingresada en atención al oficio ORSON-IA-0218/2024 con fecha del 30 de abril del 2024 y en la MIA, la etapa de construcción contempla 7 meses para el programa general de infraestructura y 10 meses para cada torre, siendo un total de 27 meses y solicitando 33 meses para esta etapa considerando holgura, para la etapa de operación y mantenimiento requieren 99 años, no contempla etapa de cierre y abandono.

V. Que se manifiesta en el estudio de impacto ambiental en el CAPITULO III, la vinculación del proyecto "TORRES MARENZA", con los INSTRUMENTOS DE PLANEACIÓN Y ORDENAMIENTOS JURÍDICOS APLICABLES y en el documento ingresado en respuesta a la solicitud de información adicional, incluye información complementaria del Capítulo III a considerar. Se presenta vinculación con los siguientes Instrumentos de Planeación y Ordenamiento Jurídicos, mediante la Tabla 1. Resumen de Vinculación del Proyecto "TORRES MARENZA".

Tabla 1. Resumen de Vinculación del Proyecto "TORRES MARENZA"		
Nombre del Ordenamiento Jurídico o Regulación del Uso del Suelo	Vinculación con el proyecto	Nivel /Tema
Programa de Ordenamiento Ecológico General del Territorio	Región 15.33/ 8 SIERRAS Y LLANURAS SONORENSES OCCIDENTALES	Uso de Suelo
Programa de Ordenamiento Ecológico General del Territorio	Unidad Ambiental Biofísica UGA 100-0/03 SIERRA BAJAC2,	Uso de Suelo
Programa de Ordenamiento Territorial de la	Política de Conservación, Conservación de	Uso de Suelo





# MEDIO AMBIENTE

SECRETARÍA DE MEDIO AMBIENTE Y RECURSOS NATURALES



No. de bitácora: 26/MP-0077/02/24  
Clave de proyecto: 26SO2024TD008

Oficio: ORSON-IA-0455/2024

Hermosillo, Sonora a 19 de julio del 2024

Costa del Estado de Sonora 2009	34,907 ha de cactáceas columnares, sierras con actividad cinegética.	
ESTRATEGIAS PARA EL APROVECHAMIENTO SUSTENTABLE DEL TURISMO TRADICIONAL	TU01. Elaboración de estándares para el turismo tradicional.	Uso de Suelo
Programas Municipal de Desarrollo de Hermosillo 2022-2024	FRENTE 2 HERMOSILLO SOSTENIBLE y FRENTE 3. HERMOSILLO ACTIVO.	Desarrollo Municipal
Plan Estatal de Desarrollo 2021-2027	Capitulo III, Capitulo IV, inciso 8, Capitulo V, inciso 4.	Desarrollo Estatal
Plan Nacional de Desarrollo, 2019-2024	Objetivo 2	Desarrollo Nacional
Ley General del Equilibrio Ecológico y la Protección del Ambiente	Artículo 28 fracción IX.	Ley Federal
Ley General de Desarrollo Forestal Sustentable	Artículos 7 fracción LXXI y LXXX.	Ley Federal
Ley General para la Prevención y Gestión Integral de los Residuos.	Artículo 7, fracción VI.	Ley Federal
Ley 171, del Equilibrio Ecológico y Protección al Ambiente del Estado de Sonora.	Artículo 8, fracción IV.	Ley Estatal
Reglamento de la LGEEPA en Materia de Evaluación de Impacto Ambiental	Artículo 5 inciso Q).	Reglamento de Ley Federal

En la Tabla presentada en la pagina 69 de la MIA se manifiestan las Normas Oficiales Mexicana aplicables al proyecto, se presentan 11 Normas Oficiales Mexicanas vinculadas al proyecto, 2 en materia de Residuos Peligrosos, 1 en materia de Flora y Fauna, 5 en materia de Aire, 2 en materia de Ruido y 1 en materia de agua.

VI. Que la empresa **SELUS DESARROLLADORA INMOBILIARIA S.A.P.I. DE C.V.** manifiesta que la delimitación del Área de Estudio o Sistema Ambiental del sitio del proyecto es la siguiente:

"... se determina que el Sistema Ambiental (SA) con 12 UA representado en un radio de 500m, con una superficie de 78.39ha. La superficie que comprende el predio es de 0.3000ha. El área del Proyecto "Torres Marenza" representando el 0.38% del SA y el 2.38% de la UA-3 a la que pertenece y que se encuentra distribuida en la parte occidental de la Costa de Hermosillo ...."

\*Ver figura IV.1 Ubicación del proyecto "**TORRES MARENZA**" con respecto a la Localidad de Kino Nuevo, Figura IV.2.0. - Delimitación del Sistema Ambiental (SA) y Área del Proyecto y Figura IV.2.1. Delimitación del Sistema Ambiental (SA) y Área del Proyecto (Pagina 76, 77 y 78 de la MIA).

VII. Que la empresa **SELUS DESARROLLADORA INMOBILIARIA S.A.P.I. DE C.V.** en el CAPITULO IV. DESCRIPCIÓN DEL SISTEMA AMBIENTAL Y SEÑALAMIENTO DE LA PROBLEMÁTICA AMBIENTAL DETECTADA EN EL ÁREA DE INFLUENCIA DEL PROYECTO manifiesta la caracterización y análisis del Sistema Ambiental, presentando la descripción de los Medios Abiótico, Biótico, Paisaje y

5 de 18

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





No. de bitácora: 26/MP-0077/02/24  
Clave de proyecto: 26SO2024TD008

Oficio: ORSON-IA-0455/2024

Hermosillo, Sonora a 19 de julio del 2024

Socioeconómico, respecto a medios abiótico y biótico se incluyen tanto el relativo a la Cuenca sobre la que se encuentra el proyecto como al área misma en que se ubica el proyecto.

En lo relativo al área del proyecto se presenta con 4 incisos desglosando los Medios Abiótico (Clima, Geomorfología y Geología, suelos e hidrología superficial y subterránea) y con 2 incisos el medio biótico (Vegetación y Fauna)

En este Capítulo se manifiesta la caracterización y análisis del sistema ambiental. En lo relativo a los Medios Abiótico, para el primer inciso desglosado a) Clima, se enuncian la temperatura y los Fenómenos Meteorológicos en lo que respecta al área del proyecto:

"... a) Clima

*Tipos de Clima*

*El tipo de clima presente en el área donde se pretende realizar el cambio de uso de suelo en terreno forestal se encuentra dentro del régimen climático BWh(x') este clima es muy seco con régimen de lluvias en verano, porcentaje de lluvia invernal mayor a 10.2, semicálido con invierno fresco. Temperatura media anual mayor a 18°C. Temperatura del mes más frío menor a 18 °C.*

*La temperatura media anual en el área es de 20.5, la máxima promediada en el periodo es de 27.0°C y la mínima de 13.9°C. Sin embargo, se registran valores extremos máximos de 48.5°C (en julio de 1974) y mínimos de -2.0°C (en enero de 1975). Los meses más calientes son de junio a septiembre, alcanzando temperaturas máximas entre los 320° C hasta 33.8°C, mientras que las temperaturas más bajas se presentan en el mes de enero con 6.7° C. Siendo un clima muy seco la precipitación es muy baja, siendo ésta de tan solo 135.6 mm anuales, en promedio.*

*Régimen de lluvia w. de verano con lluvias de invierno >10.2% y una temperatura media anual entre 18 y 22°C, con una temperatura <18°C del mes más frío, se le denomina invierno fresco..."*

Por su parte en el segundo inciso b) Geomorfología y Geología, se presentan en el acuífero las unidades geomorfológicas Subprovincia Sierras y Llanuras Sonorenses en el área del proyecto, se enuncian la Geología y Fisiografía de la zona en lo que respecta al área del proyecto como:

"... Geología

*... Área del proyecto*

*Aluvial: Es el tipo geológico donde se localiza el proyecto. Cubre un 100% de la superficie total del predio..*

*...Estratigrafía*

*A continuación, se hace una breve descripción de las unidades geológicas que se encuentran en el área de la más antigua a la más reciente:*

*Cenozoico. Las rocas cenozoicas en el área están representadas por afloramientos de andesitas y de basaltos, así como extensos afloramientos de conglomerados, los cuales están diseminados sobre toda la superficie. Las rocas terciarias están representadas por rocas ígneas intrusivas y extrusivas. Al suroeste del área existen afloramientos de riolacita-toba ácida y riolita-toba ácida, así como afloramientos dispersos de riolacita, riolita y toba ácida. En el extremo norte del acuífero se encuentra un afloramiento de granito. Respecto a rocas sedimentarias terciarias, afloran secuencias de areniscas limolitas al sureste.*

*Del Cuaternario se localizan depósitos lacustres, litorales y palustres. El depósito aluvial es el que ocupa mayor extensión en el acuífero, seguido de depósitos eólicos, localizados en la zona costera..."*



No. de bitácora: 26/MP-0077/02/24  
Clave de proyecto: 26SO2024TD008

Oficio: ORSON-IA-0455/2024

Hermosillo, Sonora a 19 de julio del 2024

En lo relativo al inciso C) Suelos, se declara que el área del proyecto cuenta con 2 tipos de suelo, uno primario y otro secundario, ambos Regosoles, el éútrico como primario y el éútrico léptico como secundario, ambos derivados de aluvión existente, textura gruesa y sin presentar superficie frúdica. Se declara en este apartado el grado de erosión según la CONAFOR en la subcuenca Canal del Infiernillo, con un 83.52 % correspondiente a un grado leve y un 16.48% a un grado moderado de erosión.

En el último inciso relativo a los Medios Abiótico, d) Hidrología superficial y subterránea, respecto al área del proyecto se declara:

*"... El proyecto se encuentra dentro de la cuenca del Río San Bacoachi, Arroyo Los Pápagos y otro perteneciente a la Región Hidrológica 09 (RH-09 Ec) Sonora Sur..."*

Los medios biótico, en lo relativo al primer inciso a) Vegetación terrestre, en la zona del proyecto se describe con 2 tipos de vegetación, Matorral Desértico Micrófilo y Matorral Sarcocaula, respecto al área de estudio del proyecto se manifiesta:

*"...Dentro del predio y en sus alrededores se puede apreciar la típica vegetación de zona costera, con matorrales de mediana altura y algunas especies adaptadas a los ambientes salinos..."*

*"...En área de interés se ubica en Matorral Sarcocaula. En la siguiente figura puede apreciarse la zonificación del tipo de vegetación de la zona según la carta de uso de suelo y vegetación Serie VI..."*

Conforme a lo declarado con la utilización de la Metodología de muestreo por método directo, censando la totalidad de los ejemplares presentes en el área ya que el tamaño lo permite al no tratarse de un área extensa, se determinaron parámetros tales como la densidad y cobertura para cada una de las especies presentes en el área de estudio.

Relativo a los resultados obtenidos se cuenta con 2 especies dominantes en el terreno, la Matorra ( *Jatropha cuneata* ) y la Gobernadora ( *Larrea tridentata* ). Se identificaron 1 especie listada en la NOM-059-SEMARNAT-2010, la Sinita ( *Lophocereus schottii* sin. *Pachycereus schottii* ) sujeta a protección especial, y la pithaya ( *Stenocereus thurberi* ) listada en el Apéndice II de la Convención sobre el Comercio Internacional de Especies Amenazadas de Fauna y Flora Silvestres (CITES) contándose 3 y 1 individuos respectivamente.

En el segundo inciso relativo a los medios biótico se presenta la metodología de muestreo denominada "Conteo en transectos de Franja" (Gallina, S. & López-González, 2011). Se Utilizo el conteo directo, a través de transectos.





No. de bitácora: 26/MP-0077/02/24  
Clave de proyecto: 26SO2024TD008

Oficio: ORSON-IA-0455/2024

Hermosillo, Sonora a 19 de julio del 2024

Se consideraron tres grupos faunísticos para el muestreo, Mamíferos, Aves y Reptiles con un método de muestreo directo, obteniendo los resultados presentados mediante la siguiente tabla:

Grupo faunístico	Nombre científico	Nombre común	Registro	Estatus de protección NOM 059
Mamíferos	<i>Silvilagus auduboni</i>	Conejo	Excreta	No
	<i>Ammospermophilus insularis</i>	Juancito	Avistamiento	No
Aves	<i>Pandion haliaetus</i>	Águila pescadora	Nido	No
	<i>Passer domesticus</i>	Gorrión común	Avistamiento	No
	<i>Pelecanus occidentalis</i>	Pelicano café	Avistamiento	No
	<i>Larus livens</i>	Gaviota	Avistamiento	No
	<i>Cathartes aura</i>	Zopilote	Avistamiento	No
	<i>Callipepla gambelii</i>	Codorniz	Avistamiento	No
	<i>Larus delawarensis</i>	Gaviota pico anillado	Avistamiento	No
Reptiles	<i>Uta stansburiana</i>	Lagartija norteña	Avistamiento	No

Relativo a los resultados obtenidos se aprecia que se registraron 2 especies para el grupo de Mamíferos, 7 especies para el grupo de Aves y 1 especie para el grupo de Reptiles, no se presenta registro de ninguna especie listada en la NOM-059-SEMARNAT-2010 y se declara no contar con registros de ninguna especie del grupo de los Anfibios.

En lo referente al Paisaje, se utilizó el método de Valoración a Través de los Componentes del Paisaje, la cual contempla 3 factores, Calidad Intrínseca, Calidad Visual y Absorción Visual, se manifiesta la siguiente conclusión de resultados:

"...Para el caso de la Calidad Intrínseca del Paisaje, el resultado arrojado fue BAJO debido a que básicamente el sitio se encuentra impactado por actividades previas al proyecto, la vegetación es abierta, hay poca cobertura y solo cuatro ejemplares dentro de la NOM-059-SEMARNAT-2010. Y a que la vegetación ahí presente se encuentra fragmentada y de una diversidad relativa baja.

En cuanto a la Calidad Visual del Paisaje, en este rubro tenemos un valor ALTO, siendo este considerado por la presencia de la calle pavimentada hacia los fraccionamientos más adentro (norte) en su tramo Kino State-Bahía de Kino y caminos vecinales, además de estar cerca de fraccionamientos turísticos; así mismo los asentamientos humanos más cercanos se encuentran a menos de 9km de distancia Kino Viejo.

Para la Absorción Visual del Paisaje, tenemos una valoración ALTA; debido a que presenta un terreno poco inclinado con pendientes suaves menores a 25%; la vegetación NO se presenta diversificada y la que se encuentra presente está fragmentada y, por último, presenta una discordancia visual baja entre suelo-vegetación, no existiendo una marcada diferencia de colores texturas entre el suelo y la vegetación, y sí con respecto de las rocas..."





No. de bitácora: 26/MP-0077/02/24  
Clave de proyecto: 26SO2024TD008

Oficio: ORSON-IA-0455/2024

Hermosillo, Sonora a 19 de julio del 2024

En lo relativo al Medio socioeconómico (pagina 109) se presenta información tomada del Censo 2020 por INEGI respecto al municipio de Hermosillo, en los aspectos de Población, Educación, salud, Desarrollo Económico.

VII. Que LA PROMOVENTE como conclusión para el Diagnóstico ambiental de EL PROYECTO manifiesta lo siguiente:

"...El análisis de factores ambientales que inciden dentro el proyecto, tenemos que el proyecto Torres Marenza, concretamente las 0.3000ha, se ubica dentro de la unidad de clima Muy seco semicálido BWhw(x'), en la unidad de la Provincia fisiográfica denominada Llanura Sonorense/ Sierras y Llanuras Sonorenses/ Sistema terrestre 100-0/03 denominada Sierra escarpada compleja , así como la unidad de la UAB 8/Región Ecológica 15-33 del POEGT, más en la unidad de la UGA 100-0/03 denominada Sierra baja del POET-SON, así como la envolvente de la UGA 8-RECSO028 y una Aptitud de CC-CS-GO del POET Costero de Sonora, al igual que pertenece a la RH09Ec Sonora Sur cuenca (E) R. Bacoachi y otros en la subcuenca (c) Arroyo Los Pápagos, Geo-hidrologicamente hablando pertenece a un tipo unidad de material no consolidados con posibilidades altas (4), Geológicamente el terreno está compuesto de dos envolventes de suelo Aluvial y roca ígnea extrusiva denominada Volcánica Riolita, en materia de suelos el predio tiene dos unidades reconocibles ambas de Regosol eútrico y secundario R. eútrico léptico con textura gruesa y sin superficie, igualmente en materia de vegetación se reconocen una unidad de Matorral Sarcocaula con 100% de la superficie del predio, impactado con un 12.30% de cobertura, los usos potenciales del predio en materia Agrícola, Pecuaria y Forestal, siendo una envolvente en cada una a saber; Terrenos aptos para la agricultura mecanizada continua +Terrenos aptos para el establecimiento de praderas cultivadas con maquinaria agrícola+ Terrenos no aptos para la explotación forestal como la unidad más grande con el 100%..."

Se presentan 2 problemáticas principales:

"...• La conservación de los recursos naturales y especialmente de la vida silvestre, se ve amenazada por la expansión de actividades económicas como la acuicultura y la urbanización de turismo e Inmobiliaria, que año con año hacen presente su impacto, como su diversificación económica y generación de empleo y derrama económica.

• Se presentan varios problemas relacionados con el manejo de desechos sólidos, los cuales están generando impactos ambientales negativos, como es la contaminación del suelo y agua, afectaciones a la flora y fauna silvestre, terrestre y acuática, así como también efectos negativos en la imagen turística del área..."

VIII. Que el sitio propuesto para desarrollar el proyecto "TORRES MARENZA" no se encuentra dentro de alguna área natural protegida decretada ó propuesta de competencia Federal o Estatal. al igual que el sitio queda fuera de alguna RAMSAR o AICA, a excepción de la RPT 17, RHP 14 y RMP 15, en las que se contempla la parte ambiental de EL PROYECTO.

IX. 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.



No. de bitácora: 26/MP-0077/02/24  
Clave de proyecto: 26SO2024TD008

Oficio: ORSON-IA-0455/2024

Hermosillo, Sonora a 19 de julio del 2024

X. Que la empresa **SELUS DESARROLLADORA INMOBILIARIA S.A.P.I. DE C.V.** utilizó como metodología para la identificación y evaluación de impactos ambientales una Matriz de Interacción o Cribado para el reconocimiento preliminar de impactos, matriz tipo Leopold reducida, presentando los Impactos Ambientales que surgirán por la ejecución del proyecto mediante la Tabla V.1. Identificación para los efectos de las acciones o actividades Etapas del Proyecto "Torres Marenza" (pagina 133 de la MIA).

Se identificaron 546 impactos, de los cuales 216 corresponden Factores Ambientales, en todas las etapas, identificados por factor Aire 23 impactos, Agua Superficial 8 impactos, Agua Subterránea 7 impactos, Suelo 17 impactos, Socioeconómico 106 impactos y Gestión Ambiental 50 impactos.

Respecto a los impactos identificados mediante la Tabla V.1. Identificación para los efectos de las acciones o actividades Etapas del Proyecto "Torres Marenza" (pagina 133). Se manifiesta por parte de la empresa **SELUS DESARROLLADORA INMOBILIARIA S.A.P.I. DE C.V.:**

*"...El análisis transversal de los impactos ambientales que se infieren del proyecto, destaca los impactos benéficos poco significativos 52.3%, benéficos significativos en 25.5% para finalmente identificar los impactos adversos poco significativos en ambas etapas con 8.3, así como los impactos Adversos significativos en un 0.9%, en tanto que los Impactos con Medida de Mitigación representa el 13.0 de los Impactos Identificados..."*

Se presentan el mayor porcentaje de Impactos Negativos asociados a las etapas de Preparación del sitio y construcción, sobre los factores biótico (Flora y Fauna) y sobre los factores abiótico (aire, suelo y Agua Superficial y Subterránea)

XI. Que la empresa **SELUS DESARROLLADORA INMOBILIARIA S.A.P.I. DE C.V.** manifiesta las medidas de mitigación para los impactos ambientales detectados mediante el Capítulo VI. MEDIDAS PREVENTIVAS Y DE MITIGACIÓN DE LOS IMPACTOS AMBIENTALES (paginas 137-145). Considerando para cada etapa del proyecto los Factores susceptibles de impacto ambiental Vegetación, Suelo, Fauna, Atmósfera, Morfología y Paisaje.

XII. Que la empresa **SELUS DESARROLLADORA INMOBILIARIA S.A.P.I. DE C.V.** manifiesta mediante el Capítulo VII. PRONÓSTICOS AMBIENTALES Y EN SU CASO, EVALUACIÓN DE ALTERNATIVAS, el escenario de la ejecución del proyecto con las medidas de mitigación propuestas, referentes a 7 Recursos, Atmósfera, Suelo, Hidrología, Tipos de vegetación y flora, Fauna, Paisaje y Ambiente socioeconómico.

XIII. Que esta Oficina de Representación de SEMARNAT Sonora 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

10 de 18

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

X





# MEDIO AMBIENTE

SECRETARÍA DE MEDIO AMBIENTE Y RECURSOS NATURALES



No. de bitácora: 26/MP-0077/02/24  
Clave de proyecto: 26SO2024TD008

Oficio: ORSON-IA-0455/2024

Hermosillo, Sonora a 19 de julio del 2024

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 "TORRES MARENZA" es viable de desarrollarse en el área y sitio propuesto con base en la dictaminación de la información proporcionada por el solicitante cuyo contenido se presume cierto atendiendo al principio de buena fe, salvo que la autoridad verificadora determine lo contrario, así como también la empresa **SELUS DESARROLLADORA INMOBILIARIA S.A.P.I. 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 VII, 30 y 35 fracción II de la Ley General del Equilibrio Ecológico y la Protección al Ambiente; 4, fracción I, 5 inciso Q), 44, 45, fracción II, 48, 49 y 57 de su Reglamento en Materia de Evaluación del Impacto Ambiental publicado en el Diario Oficial de la Federación el 30 de mayo del 2000; del Artículo 34, 35 fracción X inciso c), del Reglamento Interior de la Secretaría de Medio Ambiente y Recursos Naturales, publicado en el Diario Oficial de la Federación el 27 de julio de 2022; esta Oficina de Representación de SEMARNAT en Sonora resuelve que el proyecto "TORRES MARENZA" de referencia ES PROCEDENTE, por lo que se AUTORIZA DE MANERA CONDICIONADA EN MATERIA DE IMPACTO AMBIENTAL, el desarrollo del proyecto, debiendo sujetarse a los siguientes

### TERMINOS:

**PRIMERO.-** Que la empresa **SELUS DESARROLLADORA INMOBILIARIA S.A.P.I. DE C.V.** podrá realizar las obras y actividades de preparación del sitio del proyecto denominado "TORRES MARENZA" en un área de 3,000 m2, el cual consiste en que consiste en la construcción de 2 torres de 7 niveles cada una, áreas verdes, planta de tratamiento de aguas residuales (PTAR), área de estacionamiento, vialidades y banquetas. Dicho proyecto se desarrollará en Prolongación de la Ave. Mar de Cortez, al sur del Fracc. Kino Bay Estates, al poniente de Kino nuevo, en Hermosillo, Sonora, con las siguientes coordenadas:

Tabla II.2. Coordenadas de los vértices del área del proyecto.

vértice	Coordenadas UTM	
	x	y
37 bis	3,193,446.042	399,710.060
27 bis	3,193,459.370	399,642.895
27	3,193,503.486	399,643.376
28	3,193,484.829	399,716.573
37	3,193,478.862	399,716.573



# MEDIO AMBIENTE

SECRETARÍA DE MEDIO AMBIENTE Y RECURSOS NATURALES



No. de bitácora: 26/MP-0077/02/24  
Clave de proyecto: 26SO2024TD008

Oficio: ORSON-IA-0455/2024

Hermosillo, Sonora a 19 de julio del 2024

37 bis	3,193,446.042	399,710.060
superficie	3,000.000 m2	

Con la siguiente distribución de los 3,000 m2 totales del proyecto

RELACIÓN DE ÁREAS, CONJUNTO OBRA EXTERIOR		
USO DE SUELO	M2	%
TERRENO TOTAL	3,000	100
ÁREAS VERDES Y PTAR	422.39	14
EDIFICIOS (TORRES 1 Y 2) DESPLANTE	128.24	4
ESTACIONAMIENTO, VIALIDADES Y BANQUETA	2,449.37	82

Tabla II.3. Cuadro de superficies.

Con la distribución para cada Torre por nivel:

Planta baja y sótano : contara con lobby, baños, cisternas, cuarto de máquinas, cuarto de lavandería, áreas de estacionamiento y áreas verdes.

Primer nivel: esta planta será exclusiva para discapacitados. Todo el diseño de este nivel estará referido para que la gente discapacitada obtenga mayores beneficios, al tener accesos a las distintas áreas de las torres con mayor comodidad y accesibilidad.

Segundo al sexto nivel : se compondrán de instalaciones totalmente eléctricas, compuestas además de sala, cocina, comedor, baños y dos recamaras cada condominio.

Séptimo nivel : se propone un ultimo nivel donde albergue un área de asadores, baños, áreas de descanso, alberca, cuarto de máquinas, y tres departamentos, cada uno con dos recamaras.

**SEGUNDO.-** La presente autorización tendrá UNA VIGENCIA de 33 meses para las etapas de Preparación del sitio y construcción y de 37 años y 3 meses para la etapa de operación y mantenimiento, para un total de 40 AÑOS. Dichos plazos darán inicio a partir del día siguiente a la recepción de la presente autorización y podrán ser prorrogados por una única ocasión a juicio de esta Secretaría, siempre y cuando la empresa **SELUS DESARROLLADORA INMOBILIARIA S.A.P.I. DE C.V.**, lo solicite por escrito a esta Oficina de Representación de SEMARNAT en Sonora con treinta días naturales de antelación a la fecha de su vencimiento.

Así mismo, dicha solicitud deberá acompañarse con el oficio emitido por la Oficina de Representación de la Procuraduría Federal de Protección al Ambiente en el Estado de Sonora, donde se valide que la empresa **SELUS DESARROLLADORA INMOBILIARIA S.A.P.I. DE C.V.**, ha dado cumplimiento a los Términos y Condicionantes establecidas en la presente autorización.

**TERCERO.** - La empresa **SELUS DESARROLLADORA INMOBILIARIA S.A.P.I. DE C.V.**, deben de presentar a esta Oficina de Representación, 15 días antes de dar inicio a las actividades del desmonte de vegetación forestal, un programa de rescate en el que se incluya nombre de la especie, número, sitio de traslocación, técnicas para eficientar la supervivencia y de seguimiento en caso de estar presentes las especies listadas en la NOM-059-SEMARNAT-2010 que al momento de ejecución del proyecto fueran identificadas y de cactáceas que hubieren en el sitio, así como de las acciones a efectuar para

12 de 18

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





No. de bitácora: 26/MP-0077/02/24  
Clave de proyecto: 26SO2024TD008

Oficio: ORSON-IA-0455/2024

Hermosillo, Sonora a 19 de julio del 2024

promover el escape de la fauna hacia los sitios aledaños, en su caso del rescate de aquellas especies que por sus características no les permita el escape. Del resultado del programa se debe presentar el reporte 30 días después de concluida la etapa de preparación del sitio.

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

**QUINTO.-** De acuerdo con lo señalado por el artículo 28 del Reglamento de la Ley General del Equilibrio Ecológico y la Protección al Ambiente en Materia de Evaluación del Impacto Ambiental, la empresa **SELUS DESARROLLADORA INMOBILIARIA S.A.P.I. DE C.V.**, deberá hacer del conocimiento de esta Oficina de Representación de SEMARNAT Sonora, 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 Nacional 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.

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

**SÉPTIMO.-** La preparación del sitio de las obras del proyecto "**TORRES MARENZA**", promovido por la empresa **SELUS DESARROLLADORA INMOBILIARIA S.A.P.I. DE C.V.**, de acuerdo al artículo 47 del Reglamento de la LGEEPA en materia de Evaluación del Impacto Ambiental deberán sujetarse a la descripción contenida en la Manifestación de Impacto Ambiental modalidad particular, en los planos del proyecto, a lo dispuesto en la presente resolución y las normas oficiales mexicanas que al efecto se expidan y en las demás disposiciones legales y reglamentarias aplicables conforme a las siguientes:

## CONDICIONANTES

### I. GENERALES

La empresa **SELUS DESARROLLADORA INMOBILIARIA S.A.P.I. DE C.V.** debe:

1. Cumplir con todas y cada una de las medidas de prevención, protección, control, mitigación y restauración propuestas en la Manifestación de Impacto Ambiental, modalidad Particular del proyecto "**TORRES MARENZA**", así como de las condicionantes establecidas en la presente resolución. El promovente es el responsable de que la calidad de la información



No. de bitácora: 26/MP-0077/02/24  
Clave de proyecto: 26SO2024TD008

Oficio: ORSON-IA-0455/2024

Hermosillo, Sonora a 19 de julio del 2024

presentada en los reportes e informes, permita a la autoridad correspondiente evaluar y, en su caso, verificar el cumplimiento de las condicionantes.

2. Con el fin de evitar impactos ambientales negativos al ecosistema circundante del proyecto, por fallas o accidentes durante la realización del proyecto y llevar un control la empresa **SELUS DESARROLLADORA INMOBILIARIA S.A.P.I. DE C.V.** debe elaborar y presentar un **Programa de Vigilancia Ambiental** donde se contemplen las medidas a desarrollar en materia de prevención, supervisión, mantenimiento, inspección y vigilancia de todas las actividades que se realicen durante la construcción en materia ambiental. El Programa debe desarrollarse y presentarse al concluir las obras del proyecto, ante la Oficina de Representación de la Procuraduría Federal de Protección al Ambiente en el Estado y copia de recibido ante esta Oficina de Representación de SEMARNAT Sonora, debiendo mantenerse en el sitio para cuando la autoridad competente lo requiera.

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

4. En materia de ruido, la empresa **SELUS DESARROLLADORA INMOBILIARIA S.A.P.I. DE C.V.**, debe cumplir con lo establecido en la Norma Oficial Mexicana NOM-081-SEMARNAT-1994 que establece los límites máximos permisibles de emisión de ruido de las fuentes fijas y sus métodos de medición, publicado en el Diario Oficial de la Federación el 13 de enero de 1995.

5. Previo al inicio de actividades, las áreas que contempla el proyecto "**TORRES MARENZA**", deben contar en el sitio, con una adecuada señalización preventiva, restrictiva e informativa, dirigida a la población en general, y a los mismos trabajadores, en la que se haga referencia a los obras y actividades que la empresa **SELUS DESARROLLADORA INMOBILIARIA S.A.P.I. DE C.V.** realiza en el lugar.

6. Debe considerar en el desarrollo del proyecto los siguientes aspectos:

- Evitar derrames de combustible dentro y fuera del área del proyecto.
- Evitar la compactación de suelos que sean innecesarios para el desarrollo de las actividades del proyecto.
- Evitar la apertura de brechas fuera del área autorizada.

Queda estrictamente prohibido a la empresa **SELUS DESARROLLADORA INMOBILIARIA S.A.P.I. DE C.V.:**

7. Realizar cualquier tipo de obras y/o procedimientos distintos a los señalados en este oficio resolutivo, que pudiera provocar alteraciones al medio.

8. La captura, colecta, comercialización y tráfico de fauna silvestre, así como actividades de cacería, por lo que, la empresa **SELUS DESARROLLADORA INMOBILIARIA S.A.P.I. DE C.V.** será responsable de la negligencia con la que el personal que intervenga en este proyecto acate esta disposición. En caso de que se pretenda realizar algún aprovechamiento de fauna silvestre, debe contar previamente con el permiso y/o autorización correspondiente.

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

10. Depositar, dispersar o descargar, cualquier tipo de residuo, sólido o líquido dentro y fuera del área del proyecto. Por lo que, se debe ubicar en sitios estratégicos contenedores con tapa, a fin de que los residuos generados durante las diferentes

14 de 18

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





# MEDIO AMBIENTE

SECRETARÍA DE MEDIO AMBIENTE Y RECURSOS NATURALES



No. de bitácora: 26/MP-0077/02/24  
Clave de proyecto: 26SO2024TD008

Oficio: ORSON-IA-0455/2024

Hermosillo, Sonora a 19 de julio del 2024

etapas del proyecto sean depositados adecuadamente en el sitio o para posteriormente trasladarlos al sitio acordado con las autoridades locales de ser el caso.

11. En caso de violación de esta disposición por parte del personal que intervenga en este proyecto, la empresa **SELUS DESARROLLADORA INMOBILIARIA S.A.P.I. DE C.V.** se hará acreedora a las sanciones que resulten aplicables. Por tal motivo, debe promover entre sus trabajadores el conocimiento de las disposiciones y sanciones que la Ley General del Equilibrio Ecológico y la Protección al Ambiente establece para tales fines.

12. La empresa **SELUS DESARROLLADORA INMOBILIARIA S.A.P.I. DE C.V.**, debe cerciorarse que las actividades del proyecto "**TORRES MARENZA**", no interfieran con actividades productivas que se desarrollen en la zona o en áreas aledañas.

13. La empresa **SELUS DESARROLLADORA INMOBILIARIA S.A.P.I. 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.

14. En caso de que se contraten los servicios para el mantenimiento del equipo y maquinaria, la empresa **SELUS DESARROLLADORA INMOBILIARIA S.A.P.I. DE C.V.** debe supervisar a la Compañía responsable de realizar tales actividades. El promovente NO debe instalar, ni almacenar ningún tipo de combustible dentro del área del proyecto, en caso de requerirse, debe solicitar previamente a la autoridad competente el permiso correspondiente y notificar a esta Secretaría.

15. La empresa **SELUS DESARROLLADORA INMOBILIARIA S.A.P.I. DE C.V.** durante las diversas actividades del proyecto "**TORRES MARENZA**", debe considerar las siguientes medidas, a fin de reducir las emisiones de polvos

- Regular la velocidad de los vehículos y maquinaria dentro del área del proyecto, procurando que no excedan de la velocidad establecida por las normas de seguridad establecidas por la empresa **SELUS DESARROLLADORA INMOBILIARIA S.A.P.I. DE C.V.**

16. La empresa **SELUS DESARROLLADORA INMOBILIARIA S.A.P.I. DE C.V.** deberá realizar un monitoreo de caracterización de los lodos generados por la Planta de Tratamiento de aguas residuales conforme a la NOM-004-SEMARNAT-2002, PROTECCIÓN AMBIENTAL.- LODOS Y BIOSÓLIDOS.-ESPECIFICACIONES Y LÍMITES MÁXIMOS PERMISIBLES DE CONTAMINANTES PARA SU APROVECHAMIENTO Y DISPOSICIÓN FINAL. Los resultados obtenidos deberán ser presentados en el reporte del Programa de Vigilancia.

17. La empresa **SELUS DESARROLLADORA INMOBILIARIA S.A.P.I. DE C.V.** deberá realizar un monitoreo de caracterización de las aguas residuales tratadas en cumplimiento a la NOM-003-ECOL-1997, Que establece los límites máximos permisibles de contaminantes para las aguas residuales tratadas que se reusen en servicios al público. Los resultados obtenidos deberán ser presentados en el reporte del Programa de Vigilancia.

18. La empresa **SELUS DESARROLLADORA INMOBILIARIA S.A.P.I. DE C.V.** deberá incluir el siguiente formato de identificación en la primera página, en todo documento ingresado como cumplimiento al presente resolutivo, así como cualquier tramite o documento que se presente en referencia al proyecto "**TORRES MARENZA**" autorizado mediante el presente oficio:



# MEDIO AMBIENTE

SECRETARÍA DE MEDIO AMBIENTE Y RECURSOS NATURALES



No. de bitácora: 26/MP-0077/02/24  
Clave de proyecto: 26SO2024TD008

Oficio: ORSON-IA-0455/2024

Hermosillo, Sonora a 19 de julio del 2024

Formato de Identificación del Proyecto			
Bitácora	Clave de Proyecto	Nombre del Proyecto:	TORRES MARENZA
26/MP-0077/02/24	26SO2024TD008	Nombre del Promovente:	SELUS DESARROLLADORA INMOBILIARIA S.A.P.I. DE C.V.
		Oficio Resolutivo:	ORSON-IA-0455/2024
		Fecha del Oficio:	19 de julio del 2024

**OCTAVO.-** La empresa **SELUS DESARROLLADORA INMOBILIARIA S.A.P.I. DE C.V.**, debe implementar un Programa de Vigilancia Ambiental, en el 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 (Oficina de Representación de PROFEPA y con copia del acuse de recibo, presentarse en la Oficina de Representación de SEMARNAT en Sonora), así como mantenerse en el sitio para cuando la autoridad competente lo requiera.

**NOVENO.-** La empresa **SELUS DESARROLLADORA INMOBILIARIA S.A.P.I. DE C.V.** debe elaborar y presentar en original a la oficina de Representación 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 Oficina de Representación en Sonora de SEMARNAT en el Estado de Sonora, hasta la conclusión del proyecto.

**DÉCIMO.-** La presente resolución a favor de la empresa **SELUS DESARROLLADORA INMOBILIARIA S.A.P.I. 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 **SELUS DESARROLLADORA INMOBILIARIA S.A.P.I. DE C.V.**, deben 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 **SELUS DESARROLLADORA INMOBILIARIA S.A.P.I. DE C.V.**, para la realización del proyecto en materia de impacto ambiental.

**DÉCIMO PRIMERO.-** Queda bajo su más estricta responsabilidad la validez de los contratos civiles, mercantiles o laborales, de uso del suelo e instalaciones que hayan firmado la empresa **SELUS DESARROLLADORA INMOBILIARIA S.A.P.I. 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.

16 de 18

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





# MEDIO AMBIENTE

SECRETARÍA DE MEDIO AMBIENTE Y RECURSOS NATURALES



No. de bitácora: 26/MP-0077/02/24  
Clave de proyecto: 26SO2024TD008

Oficio: ORSON-IA-0455/2024

Hermosillo, Sonora a 19 de julio del 2024

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

**DÉCIMO TERCERO.-** La empresa **SELUS DESARROLLADORA INMOBILIARIA S.A.P.I. DE C.V.**, es la única responsable de realizar las obras y gestiones necesarias para mitigar, restaurar y controlar todos aquellos impactos ambientales atribuibles a la realización y operación de las obras autorizadas, que no hayan sido considerados en la presente resolución y en la Manifestación de Impacto Ambiental presentada.

Por lo tanto, la empresa **SELUS DESARROLLADORA INMOBILIARIA S.A.P.I. DE C.V.**, es la única entidad responsable ante la Procuraduría Federal de Protección al Ambiente, de cualquier ilícito, en materia de Impacto Ambiental, en el que incurran las compañías o el personal que se contrate para efectuar el proyecto. Por tal motivo, debe vigilar que las compañías o el personal que se contrate, acaten los Términos a los cuales queda sujeta la presente autorización.

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

**DÉCIMO CUARTO.-** La empresa **SELUS DESARROLLADORA INMOBILIARIA S.A.P.I. 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 **SELUS DESARROLLADORA INMOBILIARIA S.A.P.I. DE C.V.**, deben hacer referencia a esta resolución, con el objeto de que se consideren los impactos sinérgicos que se pudieran presentar.

**DÉCIMO QUINTO.-** La Secretaría de Medio Ambiente y Recursos Naturales, con fundamento en el Artículo 35 fracción X 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.

**DÉCIMO SEXTO.-** La Secretaría de Medio Ambiente y Recursos Naturales, a través de la Procuraduría Federal de Protección al Ambiente, vigilará el cumplimiento de los términos y condicionantes establecidos en el presente instrumento, así como los ordenamientos aplicables en materia de Impacto Ambiental para ello ejercitarán, 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 los Términos fijados en esta Resolución, la Ley General del Equilibrio Ecológico y la Protección al Ambiente, sus Reglamentos, las Normas Oficiales Mexicanas y otros instrumentos jurídicos vigentes que sean aplicables a la ejecución de este tipo de proyecto, así como la presentación de quejas hacia la misma en forma justificada y reiterada o la ocurrencia de eventos que pongan en peligro la vida humana o que ocasionen daños al medio ambiente y a los bienes particulares o nacionales, podrán ser causas suficientes para que la Secretaría de Medio Ambiente y Recursos Naturales imponga a la empresa **SELUS DESARROLLADORA INMOBILIARIA S.A.P.I. DE C.V.**, las sanciones que



# MEDIO AMBIENTE

SECRETARÍA DE MEDIO AMBIENTE Y RECURSOS NATURALES



No. de bitácora: 26/MP-0077/02/24  
Clave de proyecto: 26SO2024TD008

Oficio: ORSON-IA-0455/2024

Hermosillo, Sonora a 19 de julio del 2024

correspondan de conformidad al Título Sexto, Capítulo IV de la Ley General del Equilibrio Ecológico y la Protección al Ambiente.

**DÉCIMO SÉPTIMO.-** Notifíquese la presente resolución al interesado por alguno de los medios legales previstos por el Artículo 35, 36 y demás relativos y aplicables de la Ley Federal de Procedimiento Administrativo.

## ATENTAMENTE

### EL SUBDELEGADO DE GESTIÓN PARA LA PROTECCIÓN AMBIENTAL Y RECURSOS NATURALES

**C. JUAN MANUEL VARGAS LOPEZ**

Con fundamento en lo dispuesto por los artículos 6, fracción XVI, 32, 33, 34, 35 y 81 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, Subdelegado de Gestión para la Protección Ambiental y Recursos Naturales."



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

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

JMVL/DMVL/JLVV\*2024





# MEDIO AMBIENTE

SECRETARÍA DE MEDIO AMBIENTE Y RECURSOS NATURALES

Oficina de Representación  
de SEMARNAT Sonora  
Subdelegación de Protección de Rec. Nat.  
Unidad de Gestión Ambiental

No. de bitácora: 26/MP-0077/02/24  
Clave de proyecto: 26SO2024TD008

Oficio: ORSON-IA-0455/2024

Hermosillo, Sonora a 19 de julio del 2024

## CARTA DE AUSENCIA DE CONFLICTO DE INTERÉS

Los suscritos servidores públicos adscritos a la Oficina de Representación Sonora de la SEMARNAT, inscritos en el registro que lleva la Secretaría de la Función Pública de quienes participan en las contrataciones públicas, así como en el otorgamiento y prórroga de licencias, permisos, autorizaciones y concesiones; con fundamento en el Anexo Primero, numeral 3, párrafo segundo, del Acuerdo por el que se expide el Protocolo de Actuación en materia de contrataciones públicas, otorgamiento y prórroga de licencias, permisos, autorizaciones y concesiones, publicado en el Diario Oficial de la Federación el 20 de agosto de 2015 y modificado por las publicaciones del 19 de febrero de 2016 y el 28 de febrero de 2017, bajo protesta de decir verdad declaro lo siguiente:

- a). Conozco y entiendo las obligaciones de los servidores públicos federales en materia de conflicto de interés.
- b) No tengo ningún interés personal, familiar o de negocios en el procedimiento señalado en el expediente citado al rubro y, en su caso, número del procedimiento de contratación pública o autorización; y me consta que el mismo no puede resultar algún beneficio para el suscrito, ni para las siguientes personas: cónyuge, concubina o concubinario; mis parientes consanguíneos o por afinidad hasta el cuarto grado o parientes civiles; terceros con los que tengo relaciones profesionales, laborales o de negocios; mis socios o sociedades de las que forman o han formado parte el suscrito o las personas mencionadas.

En caso de que durante el desarrollo del procedimiento señalado en el expediente citado al rubro, llegue a tener algún interés personal, familiar o de negocios relacionado con dicho procedimiento, procederé conforme a lo previsto en el artículo 8 fracción XI de la Ley Federal de Responsabilidades Administrativas de los Servidores Públicos, el cual establece que los servidores públicos deberán excusarse de intervenir en la atención, tramitación o resolución de asuntos en los que tengan interés personal, familiar o de negocios; informarlo por escrito a su jefe inmediato, y observar las instrucciones por escrito de éste sobre la atención, tramitación y resolución de los asuntos, cuando el servidor público no pueda abstenerse de intervenir en ellos.

PROTESTAMOS LO NECESARIO

## SUDELEGADO DE GESTION PARA LA PROTECCIÓN AMBIENTAL Y RECURSOS NATURALES

  
C. JUAN MANUEL VARGAS LÓPEZ

Con fundamento en lo dispuesto por los artículos 6, fracción XVI; 32, 33, 34, 35 y 81 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 Sr. Juan Manuel Vargas López, Subdelegado de Gestión para la Protección Ambiental y Recursos Naturales.



SECRETARÍA DE MEDIO AMBIENTE  
Y RECURSOS NATURALES  
ESTADO FEDERAL EN  
SONORA

## ENLACE DE IMPACTO AMBIENTAL

  
JORGE LUIS VASQUEZ VALENCIA

<sup>1</sup> En los términos del artículo 17 Bis en relación con los artículos Octavo y Décimo Tercero Transitorios del Decreto por el que se reforman, adicionan y derogan diversas disposiciones de la Ley Orgánica de la Administración Pública Federal, publicado en el Diario Oficial de la Federación el 20 de noviembre de 2018.

