



Medio Ambiente

Secretaría de Medio Ambiente y Recursos Naturales



Oficina de Representación de la Semarnat
en el Estado de Sonora

I. Nombre del área que clasifica.

Oficina de Representación de SEMARNAT en el estado de Sonora.
Unidad de Gestión Ambiental – Impacto Ambiental

II. Identificación del documento del que se elabora la versión pública.

Se elabora la versión pública de la recepción, evaluación y resolución de la Manifestación de Impacto Ambiental en su modalidad particular Modalidad A, no incluye actividad altamente riesgosa (SEMARNAT-04-002-A).

III. Partes o secciones clasificadas, así como las páginas que lo conforman.

La parte de DATOS PERSONALES concernientes a una persona identificada o identificable tales como: 1) Domicilio o dirección de personas físicas; 2) Número telefónico particular y correo electrónico de terceros.; 3) Clave de credencial de Elector (OCR, domicilio, fotografía); 4) RFC de personas físicas; Revoca: Teléfono y/o correo electrónico de terceros. Firmade terceros. Consta de 05 versiones públicas cantidad reportada por el período del 1^{er} trimestre del 01 de enero del 2025 al 31 de junio del 2025.

IV. Fundamento legal, indicando el nombre del ordenamiento, el o los artículos, fracción(es), párrafo(s) con base en los cuales se sustenta la clasificación; así como las razones o circunstancias que motivaron la misma.

La clasificación de la información confidencial se realiza con fundamento en los artículos 70 fracción XXVII así como también 116 primer párrafo de la LGTAIP. Por las razones o circunstancias al tratarse de datos personales concernientes a una persona física identificada e identificable.

V. Firma del titular del área:

M. en C. RICARDO EFRÉN FELIX BURRUEL



VI. Fecha número e hipervínculo al acta de la sesión de comité donde se aprobó la versión pública:
ACTA_08_2025_SIPOT_1T_2025_FXXVII, en la sesión celebrada el 22 de abril del 2025.

Finalmente se informa que el hipervínculo para consultar el ACTA_08_2025_SIPOT_1T_2025_FXXVII es el siguiente:

http://dsiappsdev.semarnat.gob.mx/inai/XXXIX/2025/SIPOT/ACTA_08_2025_SIPOT_1T_2025_FXXVII.pdf



Oficina de Representación de la Semarnat
en el Estado de Sonora

Unidad de Gestión Ambiental

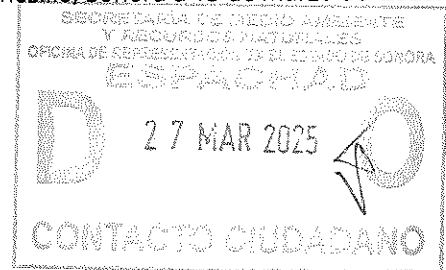
No. de bitácora: 26/MP-0210/12/22
Clave de proyecto: 26SO2022UD094

Oficio: ORSON-IA-0149/2025

Hermosillo, Sonora a 13 de marzo del 2025.

INMUEBLES DEL NORTE DE SONORA S.A. DE C.V.

C. Fernando Calles Sánchez
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 establece que la evaluación del impacto ambiental es el procedimiento a través del cual la Secretaría de Medio Ambiente y Recursos Naturales (SEMARNAT) **dictamina las condiciones a que se sujetará la realización de obras y actividades que pueden causar desequilibrio ecológico o rebasar los límites y condiciones establecidos en las disposiciones aplicables** para proteger el ambiente y preservar y restaurar los ecosistemas, a fin de evitar o reducir al mínimo sus efectos negativos sobre el ambiente y que en relación a ello quienes pretendan llevar a cabo alguna de las obras y actividades que dicho lineamiento enlista, requerirán previamente la autorización en materia de impacto ambiental de la SEMARNAT y a consecuencia de analizar y evaluar la Manifestación de Impacto Ambiental, modalidad particular del proyecto solicita a esta Secretaría la autorización para concluir las actividades de Preparación del sitio, Construcción, Operación y Mantenimiento del proyecto denominado **"Torre de Departamentos BONANZA"**, en un área de 1,748.21 m², el cual consiste en un torre de departamentos bonanza de tres niveles, con albercas y equipos totalmente eléctricos, si como cuarto de mantenimiento y servicios, área común, exterior, terrazas, andadores y banquetas, escaleras y estacionamiento, ocupando una superficie de 1,748.21m², existiendo acceso a la red de agua potable y luz eléctrica existente, localizado en Avenida Mar de Cortes N° 7011 esquina con calle Nápoles, en Bahía de Kino Nuevo, en el municipio de Hermosillo, Sonora, Coordenadas Geográficas (DATUM WGS84) del centroide del predio 28°52'30.18" Latitud Norte y 112°01'09.28" Longitud Oeste, promovido por la empresa **INMUEBLES DEL NORTE DE SONORA S.A. DE C.V.**

Se dictamina la autorización para la realización de las actividades de Preparación del sitio, Construcción, Operación y Mantenimiento del proyecto. **RESULTANDO:** *Se dictamina la autorización para la realización de las actividades de Preparación del sitio, Construcción, Operación y Mantenimiento del proyecto.*

I. Que el 14 de diciembre del 2022, se recibió en esta Oficina de Representación de SEMARNAT en Sonora, la manifestación de impacto ambiental modalidad particular, no incluye riesgo, para desarrollar el proyecto **"Torre de Departamentos BONANZA"** promovido por empresa la **INMUEBLES DEL NORTE DE SONORA S.A. DE C.V.**

II. Que fue publicado el ingreso al procedimiento de evaluación del proyecto **"Torre de Departamentos BONANZA"** en la Gaceta Ecológica año XIX, No. DGIRA/058/22 publicado el 15 de diciembre del 2022, con



Hermosillo, Sonora a 13 de marzo del 2025.

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 día 29 de diciembre del 2022 en el **Expreso** año 17 número 6434 de Hermosillo, Sonora, un extracto de la manifestación de impacto ambiental del proyecto citado.

III. 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 escritura No. 29,945, volumen 718 de fecha 18 de julio del 1994, donde se constituye la empresa **INMUEBLES DEL NORTE DE SONORA S.A. DE C.V.**, ante el Lic. Rodolfo Montes de Oca Armstrong y Lic. Luis Rubén Montes de Oca Mena, notarios públicos No. 39 en Hermosillo, Sonora, así mismo se acordó conferir a favor del C. Fernando Calles Sánchez y con escritura No. 3,415 Volumen 19 ante la Notaría Pública No. 28 en Hermosillo, Sonora poder General para Pleitos y Cobranzas y Actos de Administración, de la empresa promovente.

II. Que de acuerdo a lo manifestado por la empresa **INMUEBLES DEL NORTE DE SONORA S.A. DE C.V.**, el proyecto **"Torre de Departamentos BONANZA"**, manifiesta la siguiente naturaleza del proyecto:

"II.1.1 Naturaleza del Proyecto

El proyecto Torre de Departamentos Bonanza es un desarrollo habitacional ubicado en Calle Mar de Cortez y Calle Nápoles en Kino Nuevo, Sonora. Se trata de una serie de departamentos de acuerdo con la siguiente distribución de áreas:

ÁREAS GENERALES	
C.C. 22-138-006 1,745.21 M2	
DEPARTAMENTOS TIPO A PLANTA BAJA CANTIDAD: 3 DEPARTAMENTOS	420.27 M2
DEPARTAMENTOS TIPO B PLANTA BAJA CANTIDAD: 4 DEPARTAMENTOS	463.68 M2



Oficina de Representación de la Semarnat en el Estado de Sonora

Unidad de Gestión Ambiental

No. de bitácora: 26/MP-0210/12/22
Clave de proyecto: 26SO2022UD094

Oficio: ORSON-IA-0149/2025

Hermosillo, Sonora a 13 de marzo del 2025.

DEPARTAMENTOS TIPO C NIVEL 01 + NIVEL 02 CANTIDAD: 8 DEPARTAMENTOS	458.78 M2 548.78 M2 1,169.56 M2
MTTO Y SERVICIOS SÓTANO	56.79 M2
ÁREA COMÚN PLANTA BAJA	256.57 M2
EXTERIOR DPTO A PLANTA BAJA	261.78 M2
TERRAZA DPTO A AZOTEA DPTO C	394.91 M2
TERRAZA DPTO C AZOTEA DPTO A	568.29 M2
ANDADORES Y BANQUETAS PLANTA BAJA	262.99 M2
MODULO ESCALERAS PLANTA BAJA - N1 - N2	23.84 M2
ESTACIONAMIENTO 10 CAJONES	151.05 M2

Este proyecto nace con la aprobación de tres factibilidades:

- Uso de suelo que otorga el Ayuntamiento de Hermosillo
- Agua potable que otorga Agua de Hermosillo
- Electricidad que otorga la Comisión Federal de Electricidad

El uso de suelo lo otorga la CIDUE como un uso de suelo apto para el desarrollo Habitacional Plurifamiliar, en ave. Mar de Cortés No. 7011 esquina con Calle Nápoles, en Bahía de Kino Nuevo, dentro del municipio de Hermosillo, con clave Catastral No. 360022138006.

El agua potable a utilizar será proporcionada por la Red de alcantarillado y agua potable de Hermosillo, mientras que la descarga de agua sanitaria será mediante biodigestores tipo Rotoplas, de los cuales se desprenderán lodos que a su vez serán recolectados a través de un registro por una empresa dedicada a la limpieza de Biodigestores.

Por otro lado, existe factibilidad de abastecimiento de energía eléctrica por medio de la CFE, cabe mencionar que este proyecto únicamente utilizará equipos eléctricos.

Debido a que en el sitio del proyecto no se cuenta con vegetación, la perturbación al entorno natural será mínimo...."

III. Que de acuerdo a lo manifestado por empresa INMUEBLES DEL NORTE DE SONORA S.A. DE C.V., el proyecto "Torre de Departamentos BONANZA", manifiesta la ubicación y magnitud del proyecto:



2025
Año de
La Mujer
Indígena



Hermosillo, Sonora a 13 de marzo del 2025.

".....I.1.3 Ubicación física del proyecto y planos de localización.

El proyecto denominado Torre de departamentos "BONANZA" contempla la construcción de infraestructura a tres niveles, con albercas y equipos totalmente eléctricos, sin introducción de hidrocarburos, y área de equipamiento dentro de la Fracción del inmueble el cual se localiza en Bahía de Kino al Oeste del Municipio de Hermosillo, Sonora. La superficie total es de 1,748.21 m2.

VÉRTICE	X	Y
27	3,190,547.63	406,030.30
32	3,190,524.78	406,050.82
25	3,190,483.36	406,005.30
40	3,190,502.98	405,984.68

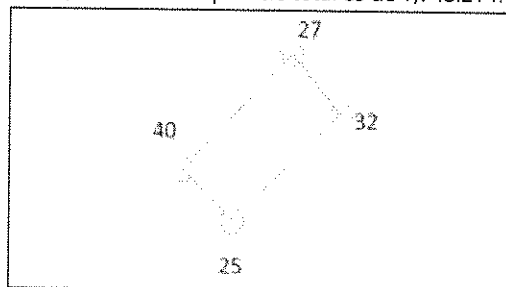


Tabla II.1.- Coordenadas UTM del predio, donde se ubica la Torre de Departamentos

II.1.5 Dimensiones de proyecto

El proyecto se encuentra en un área en pleno desarrollo habitacional de tipo playero al encontrarse cercano a fraccionamientos residenciales que son habitados como sitios de esparcimiento y descanso.

El sitio del proyecto se encuentra sin uso actual, con vegetación dispersa y basura que llega al sitio por acción del viento. A su alrededor, se observan dos caminos de terracería que unen a los predios colindantes y al mismo con bahía de Kino Nuevo y Punta Chueca.

El presente proyecto ocupa un polígono con superficie total de 1,748.21m2 para la construcción de 15 departamentos de la Torre, de la siguiente forma:

1.. Construcción de 15 Departamentos, Tres Plantas con diez Terrazas (incluye 10 cajones de estacionamiento y 8 albercas); con 4 años de construcción (aproximado).

2.. LICENCIA DE USO DE SUELO MPAL). Autorización CIDUE/ACR/02201/2022. FOLIO 418328.

El uso del suelo que se tendrá en el proyecto es:

Descripción	M2	%
03 departamentos tipo A planta baja modulo 1	420.27	24.04
04 departamentos tipo B en planta baja módulo de torre	463.68	26.52
08 departamentos tipo C en nivel 1 y 2	1,169.56	66.9
Superficie total del terreno	1,748.21	100
Superficie total de construcción por los tres niveles	2,053.51	

Tabla II.3. Cuadro de superficies y relación de porcentaje de áreas....."



Hermosillo, Sonora a 13 de marzo del 2025.

Cabe señalar que por tratarse de un desarrollo inmobiliario el cual, por su ubicación próxima al Golfo de California, presenta influencia costera, motivo por el que requiere autorización previa en materia de impacto ambiental de acuerdo al artículo 28 de la **LGEPA**.

IV. Que el cronograma de trabajo a realizar para el proyecto **"Torre de Departamentos BONANZA"** manifestado por la empresa **INMUEBLES DEL NORTE DE SONORA S.A. DE C.V.**, es el siguiente:

"....II.2.1 Programa General de Trabajo

El programa de trabajo para la etapa de preparación, construcción del proyecto:

PROGRAMA CALENDARIZADO DE TRABAJO TORRE DE DEPARTAMENTOS (BONANZA)																										
KINO NUEVO, HERMOSILLO SONORA 2022-2121																										
ACTIVIDADES	MES																AÑOS									
	1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11	12	13	14	15	16	2	3	4	10	20	50	90			
PRELIMINARES																										
MUROS DE CONTENCIÓN																										
TERRACERÍAS																										
CIMENTACIÓN																										
ESTRUCTURA DE CONCRETO																										
ALBAÑILERÍAS																										
ACABADOS																										
INSTALACIÓN HIDRÁULICA																										
INSTALACIÓN SANITARIA																										
INSTALACIÓN ELÉCTRICA																										
INSTALACIÓN A/C																										
INSTALACIONES ESPECIALES																										
CANCELERÍA																										
CARPINTERÍA																										
HERRERÍA																										
OBRAS EXTERIORES																										
LIMPIEZA DEL SITIO																										
RETIRO DE RESIDUOS																										





Hermosillo, Sonora a 13 de marzo del 2025.

V. Que la descripción de obras y actividades del proyecto **"Torre de Departamentos BONANZA"** manifestado por la empresa **INMUEBLES DEL NORTE DE SONORA S.A. DE C.V.**, es la siguiente:

Las obras de infraestructura del proyecto **"Torre de Departamentos BONANZA"** son las siguientes:

Nivelación del terreno.

Zanjas para instalación de tuberías de agua potable, de alcantarillado sanitario.

Estructura de contención y terraplenes.

Obras de vialidades, guarniciones y banquetas.

Almacenes, bodegas y talleres temporales.

"..... II.2.4 Construcción

Procedimiento constructivo de rellenos

Se utilizará material calidad sub rasante, compactándolos con maquinaria en capas con espesores que dependerán de la eficiencia de ella con humedades del $\pm 2\%$ de la óptima, evitando en todo momento el uso de escombros, material contaminado o con basura.

En el caso de rellenos donde no se pueda recurrir a maquinaria pesada, se utilizarán compactadores como bailarinas mecánicas, planchas vibratorias manuales en el caso de materiales sin cohesión o adaptadas a retroexcavadoras.

Los rellenos están contemplados con un eficiente drenaje superficial, de tal manera que se evitarán las acumulaciones e infiltraciones de agua originadas por depresiones y como consecuencia de ello se presente una disminución del soporte de la estructura térrea.

II.2.5 Mantenimiento y Operación de Vialidades e Infraestructura

Mantenimiento de Guarniciones y banquetas.

Contando con el acceso a la zona de ejecución de los trabajos y marcados en campo se procede con las actividades propias del mantenimiento de guarniciones y banquetas, durante el plazo de la vida útil. hasta entregarlo al comité de vecinos, como a continuación se describe:

Los daños presentados en las obras de guarniciones y banquetas serán reparados con la misma calidad de materiales descritos en la etapa de construcción.

Las áreas verdes, se dará mantenimiento bimestral, hasta una vez entregado al comité de vecinos el funcionamiento y operación del complejo.

II.2.7 Etapa de abandono del sitio

Presentar todos aquellos planes y/o programas que serán tomados en cuenta para la rehabilitación, compensación y restitución de todas las obras y/o actividades del proyecto.

6





**Oficina de Representación de la Semarnat
en el Estado de Sonora**

Unidad de Gestión Ambiental

No. de bitácora: 26/MP-0210/12/22
Clave de proyecto: 26SO2022UD094

Oficio: ORSON-IA-0149/2025

Hermosillo, Sonora a 13 de marzo del 2025.

Presentar un Programa detallado del abandono del sitio, en el que se defina el destino que se dará a las obras (provisionales y/o definitivas) una vez concluida la vida útil del proyecto.

- Una descripción de las actividades de rehabilitación, restitución o compensación de las superficies intervenidas.
- Una descripción de los posibles cambios en toda el área del proyecto como consecuencia del abandono...."

VI. Que se manifiesta en el estudio de impacto ambiental que dentro de la vinculación del proyecto **"Torre de Departamentos BONANZA"** con los **ORDENAMIENTOS JURÍDICOS APLICABLES EN MATERIA AMBIENTAL** y en su caso, con la regularización del Uso del Suelo, siguientes:

"....PROGRAMA DE ORDENAMIENTO ECOLÓGICO DEL TERRITORIO (POET)

En Sonora existe un Ordenamiento Ecológico a nivel Estatal, recientemente se decretó (21 mayo, 2015 en su Boletín Oficial) donde ubicamos al proyecto dentro de la UGA P00-0/01, que enuncia lo siguiente:

UGA P00-0/01 Playa/Barra

El Proyecto Torre de Departamentos BONANZA, no se contrapone a las Aptitudes, Lineamientos Ecológicos, Criterios de Regulación y Estrategia Ecológica, del Programa de Ordenamiento Ecológico del Territorio Sonorense

Programa de Ordenamiento Ecológico General del Territorio:

En el área del proyecto actualmente no se ha decretado un Ordenamiento Ecológico General del Territorio a nivel Federal, sin embargo, el proyecto cae dentro de la Región Ecológica 15.33 UAB 8, que enuncia lo siguiente:

CLAVE REGIÓN	UAB	NOMBRE UAB	RECTORES DE DESARROLLO	COADYUVANTES DEL DESARROLLO	Asoc del Desarrollo	OTROS SECTORES DE INTERÉS	POLÍTICA AMBIENTAL	NIVEL DE ATENCIÓN PRIORITARIA	ESTRATEGIAS UAB 104
15.33	8	Sierras y Llanuras Sonorenses Occidentales	Preservación de flora y fauna	Minería	Industria	Ganadería	Aprov. Sustentable y Restauración	Baja	15, 21, 22, 23, 28, 29, 33, 37, 42, 44.

Sacado de la Tabla IV. Programa de Ordenamiento Ecológico General del Territorio. DOF. 7 Sept 2012.

Tabla III. 4.- Vinculación del proyecto con las políticas del POEGT.

La Región Ecológica 15.33, perteneciente a la UAB 8, se ubica dentro de la Provincia de Sierras y Llanuras Sonorenses Occidentales, cuenta con una política de Aprovechamiento sustentable y restauración. El nivel de atención prioritaria del área se encuentra en nivel 4 o Baja; como instrumento rector se ubica con la clave 33 de Preservación de la flora y la fauna, así como promoción del turismo; como sectores coadyuvantes del desarrollo se compatibiliza con la Minería, Industria y ganadería; en esta UGA se concentra 141, 111 habitantes (2010) y una población favorecida de 20.974841; su estado actual (2010) se encuentra de medianamente estable a inestable, previéndose a mediano y largo plazo de inestable a inestable crítico hasta crítico, previéndose las estrategias siguientes: ESTRATEGIAS: 1, 2, 3, 4, 5, 6, 7, 9, 12, 13, 14, 15, 15Bis, 16, 17, 21, 22, 23, 29, 33, 37, 42, 44.



**Oficina de Representación de la Semarnat
en el Estado de Sonora**

Unidad de Gestión Ambiental

No. de bitácora: 26/MP-0210/12/22
Clave de proyecto: 26SO2022UD094

Oficio: ORSON-IA-0149/2025

Hermosillo, Sonora a 13 de marzo del 2025.

CLAVE	ESTRATEGIA ECOLÓGICA	VINCULACIÓN CON EL PROYECTO TORRE DEPARTAMENTOS
1	Dirigidas a lograr la sustentabilidad ambiental del deterioro: Conservación in situ de los ecosistemas y su biodiversidad.	El proyecto Torre de Departamentos, destina un área especial para la Conservación Ecológica de flora y fauna rescatada del proyecto.
2	Recuperación de especies en riesgo.	
3	Conocimiento, análisis y monitoreo de los ecosistemas y su biodiversidad.	
4	Aprovechamiento sustentable de ecosistemas, especies, recursos genéticos y recursos naturales.	
5	Aprovechamiento sustentable de los suelos agrícolas y pecuarios.	No aplica, ya que el uso del suelo no es compatible, al igual que el recurso hídrico.
6	Modernizar la infraestructura hidroagrícola y tecnificar las superficies agrícolas.	
7	Aprovechamiento sustentable de los recursos forestales.	No aplica al proyecto, en razón de que dicho recurso es insuficiente, y fragmentado para brindar servicios ambientales.

CLAVE	ESTRATEGIA ECOLÓGICA	VINCULACIÓN CON EL PROYECTO TORRE DEPTOS.
9	Dirigidas a la protección de los recursos naturales: Propiciar el equilibrio de las cuencas y acuíferos sobreexplotados.	No Aplica al proyecto, más sin embargo no se contrapone con el Uso que el municipio y la congruencia con el uso de suelo del proyecto Torre de Departamentos posee. CIDUE/ACR/02201/2022. FOLIO 418328
12	Protección de los ecosistemas.	
13	Racionalizar el uso de agroquímicos y promover el uso de biofertilizantes.	
14	Dirigidas a la Restauración: Restauración de ecosistemas forestales y suelos agropecuarios.	Idem Estrategia 7.
15	Dirigidas al aprovechamiento sustentable de recursos naturales no renovables y actividades económicas de producción y servicios: Aplicación de los productos de la investigación en el sector minero al desarrollo económico y	





Oficina de Representación de la Semarnat en el Estado de Sonora

Unidad de Gestión Ambiental

No. de bitácora: 26/MP-0210/12/22
Clave de proyecto: 26SO2022UD094

Oficio: ORSON-IA-0149/2025

Hermosillo, Sonora a 13 de marzo del 2025.

	<i>social y al aprovechamiento sustentable de los recursos naturales no renovables.</i>	
15 bIS	<i>Coordinación entre los sectores minero y ambiental.</i>	<i>El proyecto, no se contrapone, con la presente estrategia.</i>
16	<i>Promover la reconversión de industrias básicas (textil-vestido, cuero-calzado, juguetes, entre otros), a fin de que se posicionen en los mercados doméstico e internacional.</i>	<i>El proyecto no se contrapone a la presente estrategia, más las etnias en sus asentamientos, es donde se desarrolla.</i>
17	<i>Impulsar el escalamiento de la producción hacia manufacturas de alto valor agregado (automotriz, electrónica, autopartes, entre otras).</i>	<i>La limitante del recurso hídrico, no compatibiliza con la estrategia, contrariamente al Desarrollo Inmobiliario.</i>

CLAVE	ESTRATEGIA ECOLÓGICA	VINCULACIÓN CON EL PROYECTO TORRE DEPTOS.
21	<i>Rediseñar los instrumentos de política hacia el fomento productivo del turismo.</i>	<i>Esta estrategia en específico es la que vincula directamente el Proyecto de Torre de Departamentos, en congruencia con el POET-SON y POET Costa de Son y Licencia de Uso de Suelo Mpal.</i>
22	<i>Orientar la política turística del territorio hacia el desarrollo regional.</i>	
23	<i>Sostener y diversificar la demanda turística doméstica e internacional con mejores relaciones consumo (gastos del turista) a beneficio (valor de la experiencia, empleos mejor remunerados y desarrollo regional).</i>	
29	Dirigidas al Mejoramiento del Sistema Social e Infraestructura Urbana: <i>Posicionar el tema del agua como un recurso estratégico y de seguridad nacional.</i>	<i>El proyecto cuenta con factibilidad municipal para el suministro de agua potable, siendo las descargas hacia Tanques sépticos tipo Biodigestores de conformidad a la NOM-006-CNA-1997. Factibilidad:DIO-0495/22, SCAT N°. 330/22 (02-05-2022)</i>
33	Desarrollo social: <i>Apoyar el desarrollo de capacidades para la participación social en las actividades económicas y promover la articulación de programas para optimizar la aplicación de recursos públicos que conlleven a incrementar las oportunidades de acceso a servicios en el medio rural y reducir la pobreza.</i>	<i>Sin duda, el desarrollo Inmobiliario, atrae turismo de calidad que aprecia los servicios prestados al sector, así como las oportunidades de inversión en actividades económicas coadyuvantes.</i>
37	<i>Integrar a mujeres, indígenas y grupos vulnerables al sector económico-</i>	<i>El proyecto, puede atraer el</i>

8



2025
Año de
La Mujer
Indígena



**Oficina de Representación de la Semarnat
en el Estado de Sonora**

Unidad de Gestión Ambiental

No. de bitácora: 26/MP-0210/12/22
Clave de proyecto: 26SO2022UD094

Oficio: ORSON-IA-0149/2025

Hermosillo, Sonora a 13 de marzo del 2025.

	productivo en núcleos agrarios y localidades rurales vinculadas.	turismo, que aprecia los productos artesanales de la etnia del municipio, acusándole mercado al productor.
42	Dirigidas al Fortalecimiento de la gestión y la coordinación institucional; Marco jurídico: Asegurar la definición y el respeto a los derechos de propiedad rural.	Sin duda, el estado de Sonora, no se ha presentado conflictos sociales por la tenencia, siendo respetada la propiedad.
44	Planeación del ordenamiento territorial: Impulsar el desarrollo regional mediante acciones coordinadas entre los tres órdenes de gobierno y concertadas con la sociedad civil.	No solo los tres Ordenamientos ecológicos concurrentes coinciden en sus políticas, sino los programas sectoriales estatal y municipal, promueven el desarrollo del sector Inmobiliario costero.

Decretos y Programas de Manejo de Áreas Naturales Protegidas

En referencias a otras áreas con estatus de Protección o Conservación tenemos, que el proyecto "Torre de Departamentos", no se ubica dentro de ninguna de las áreas nacionales protegidas y sí dentro de la Región Marina Prioritaria RMP 15:

En resumidas cuentas, el área de influencia del Proyecto Torre de Departamentos Bonanza, no se encuentra dentro de las diferentes ANPs en el Estado de Sonora, al igual que el sitio queda fuera de alguna RAMSAR, RTP o AICA, a excepción de la RMP 15.

15. CANAL DEL INFIERNILLO

Estado(s): Sonora- Extensión: 1 534 km²

Polígono: Latitud. 29°22'12" a 28°43'48"

Longitud. 112°28'48" a 111°43'48"

Clima: semicálido árido extremoso, régimen de lluvias intermedio, Temperatura media anual de 18-22° C.

Geología: placa de Norteamérica; rocas ígneas, sedimentarias; canales.

Descripción: acantilados, playas, marismas, lagunas, islas. Eutroficación baja. Eutroficación baja. Ambientes pelágicos, litoral e infra litoral con alta integridad ecológica.

Oceanografía: surgencia mezcla por mareas. Marea semidiurna de gran altura. Oleaje medio. Presencia de turbulencias y mezcla vertical.

Biodiversidad: moluscos, poliquetos, equinodermos, crustáceos, peces, aves migratorias, xerófitas, halófitas. No se conocen endemismos.



**Oficina de Representación de la Semarnat
en el Estado de Sonora**

Unidad de Gestión Ambiental

No. de bitácora: 26/MP-0210/12/22
Clave de proyecto: 26SO2022UD094

Oficio: ORSON-IA-0149/2025

Hermosillo, Sonora a 13 de marzo del 2025.

Aspectos económicos: pesca artesanal (seris). Sin turismo.

Problemática: introducción de especies exóticas a islas.

Conservación: sin información en la ficha. Grupos e instituciones: CICTUS (Universidad de Sonora).

...

De acuerdo a la ficha técnica de la RMP 15, el proyecto Torre de Departamentos, no se contrapone con la Alta Biodiversidad, problemática y Conservación con la que está considerada, ya que el interés va encaminado a aspectos Oceanográficos y de la vegetación de xerófila y halófila, misma que no es representativa en el predio, en razón con la condición del predio.

PLAN NACIONAL DE DESARROLLO, 2019-2025

Plan Nacional de Desarrollo 2019-2025:

El Plan Nacional de Desarrollo 2019-2025 del Ejecutivo Federal, es un documento de trabajo que rige la programación y presupuesto de toda la Administración Pública Federal y en el cual, se determinan los retos y oportunidades que enfrenta el país con base a una reflexión acerca de las fuentes del desarrollo, articulando la estrategia gubernamental para alcanzar las Metas Nacionales, definidas en él.

Para lograr lo anterior, el PND 2019 -2025 se estructuró de la siguiente manera:

Contar con una infraestructura de transporte que se refleje en menores costos para realizar la actividad económica.

ESTRUCTURA DEL PND	ALCANCE	VINCULACIÓN CON EL PROYECTO TORRE DE DEPARTAMENTOS BONANZA.
I. Política y Gobierno	• Erradicar la corrupción, el dispendio y la frivolidad 1. Erradicar la corrupción y reactivar la procuración de justicia; 2. Garantizar empleo, educación, salud y bienestar; 3. Coordinaciones nacionales, estatales y regionales;	El desarrollo del Proyecto Edificio de Condominios, específicamente en lo descrito de Desarrollo Sostenible , puesto que representa una actividad de bajo impacto ambiental de desarrollo urbano en general y la movilidad de los tres sectores económicos y de la sociedad, en analogía con el citado Ordenamiento guiado por una idea de desarrollo que, entre otros, "impulse el crecimiento económico sin provocar afectaciones al entorno"; la contribución con la generación de empleos en la economía y su desarrollo, basados en términos de protección y conservación del ambiente para lograr un verdadero desarrollo sostenible e integral, derivado de la obras de construcciones turísticas para el desarrollo Urbano. En la presente solicitud el Promovente demuestra que el Proyecto "Torre de Departamentos" además de contribuir con el crecimiento económico de la Región, la generación de riqueza y la implementación de obras y servicios enfocadas a todos los sectores y la sociedad con bajo impacto ambiental , dado que la industria de la construcción es una de las actividades estratégicas y aporte del desarrollo congruente a lineamientos ambientales vigentes que le aplican al proyecto de este tipo.
II. Política Social	• Construir un país con bienestar • Desarrollo sostenible	
III. Economía	• Detonar el crecimiento • Mantener finanzas sanas • No más incrementos impositivos	

8



2025
Año de
La Mujer
Indígena



**Oficina de Representación de la Semarnat
en el Estado de Sonora**

Unidad de Gestión Ambiental

No. de bitácora: 26/MP-0210/12/22
Clave de proyecto: 26SO2022UD094

Oficio: ORSON-IA-0149/2025

Hermosillo, Sonora a 13 de marzo del 2025.

	• Impulsar la reactivación económica, el mercado interno y el empleo	
Epílogo: Visión 2024	Garantizar la Preservación de la Biodiversidad. Conciencia ambiental	El Proyecto "Torre de Departamentos", con la aplicación de los lineamientos de la SEMARNAT a través de su Normatividad aunada a las NOMs federales, garantizan la obtención de LMP sin contraponerse a las estrategias del Epílogo y si se vincula con la concientización Ambiental, en el uso de los recursos naturales de manera eficiente.

NORMAS OFICIALES MEXICANAS (NOM'S)

En cuanto a las Normas Oficiales Mexicanas aplicables al presente proyecto "Torre de Departamentos Bonanza" de la industria de la construcción se consideran las siguientes:

Parámetro Ambiental	Normatividad Ambiental Aplicable	Campo de Aplicación de la NOM vs Vinculación del Proyecto "Torre de Departamentos Bonanza"
AIRE	NOM-041-SEMARNAT-1999. Que establece los límites máximos permisibles de emisión de contaminantes provenientes del escape de los vehículos automotores en circulación que usan gasolina como combustible.	Límites máximos permisibles de emisión de gases contaminantes provenientes del escape de los vehículos automotores en circulación que usan gasolina como combustible. Dado que en el proyecto se utilizarán vehículos de transporte, nos aplica esta NOM, siendo el Programa de Mantenimiento Preventivo de estos cada 1000 km Talleres especializados de Hermosillo, Son.
	NOM-044-ECOL-1993. Niveles máximos permisibles de emisión de hidrocarburos totales, hidrocarburos no metano, monóxido de carbono, óxidos de nitrógeno, partículas suspendidas totales y opacidad de humo provenientes del escape de motores nuevos que usan diésel como combustible y que se utilizarán para la propulsión de vehículos automotores con peso bruto vehicular mayor de 3857 Kg., equipadas con éste tipo de motores.	Que establece los niveles máximos permisibles de emisión de hidrocarburos, monóxido de carbono, óxidos de nitrógeno, partículas suspendidas totales y capacidad de humo provenientes del escape de motores nuevos que usan diésel como combustibles y que se utilizan para la propulsión de vehículos automotores con peso bruto vehicular mayor de 3,857 kilogramos; dado que la maquinaria pesada, requeridas para realizar la preparación del sitio, caen dentro del campo de aplicación de esta NOM.
	NOM-045-SEMARNAT-1996. Niveles máximos permisibles de opacidad del humo proveniente del escape de vehículos automotores en circulación que usan diésel o mezclas que incluyan diésel como combustible.	Niveles máximos permisibles de opacidad del humo proveniente del escape de vehículos automotores en circulación que usan diésel o mezclas que incluyan diésel como combustible. Ambos vehículos y maquinaria son sometidos al Programa de Mantenimiento Preventivo de conformidad a Bitácoras de Operación.





Oficina de Representación de la Semarnat en el Estado de Sonora

Unidad de Gestión Ambiental

No. de bitácora: 26/MP-0210/12/22
Clave de proyecto: 26SO2022UD094

Oficio: ORSON-IA-0149/2025

Hermosillo, Sonora a 13 de marzo del 2025.

	NOM-047-SEMARNAT-1999 CARACTERÍSTICAS DEL EQUIPO Y EL PROCEDIMIENTO DE MEDICIÓN PARA LA VERIFICACIÓN DE LOS LÍMITES DE EMISIÓN DE CONTAMINANTES, PROVENIENTES DE LOS VEHÍCULOS AUTOMOTORES EN CIRCULACIÓN QUE USAN GASOLINA, GAS LICUADO DE PETRÓLEO, GAS NATURAL U OTROS COMBUSTIBLES ALTERNOS.	Establece los límites máximos permisibles de emisiones de vehículos que usan gasolina, gas licuado de petróleo, gas natural u otros combustibles alternos. Con el Programa de Mantenimiento Preventivo, se da cumplimiento a la presente NOM.
	NOM-024-SSA1-2021	Criterio para evaluar la calidad del aire ambiente con respecto a partículas suspendidas totales (PST). Valor permisible para la concentración de partículas suspendidas totales en aire ambiente, como medida de protección a la salud de la población. Por el movimiento de tierra habrá emisiones de partículas fugitivas.
SUELO	NOM-138-SEMARNAT/SS-2003. LÍMITES MÁXIMOS PERMISIBLES DE HIDROCARBUROS EN SUELOS Y LAS ESPECIFICACIONES PARA SU CARACTERIZACIÓN Y REMEDIACIÓN.	Límites máximos permisibles de hidrocarburos en suelos y las especificaciones para su caracterización y remediación. Dado que pueden existir accidentes esporádicos por derrames de grasas o aceites en el área de construcción, las medidas de seguridad serán verificadas con el Programa de Supervisión Ambiental previo, durante y al finalizar la operación.
	NOM-052-SEMARNAT-2005, Que establece las características, el procedimiento de identificación, clasificación y los listados de los residuos peligrosos.	Establece las características, el procedimiento de identificación, clasificación y los listados de los residuos peligrosos. Esta NOM, se aplica en el Almacén Temporal, aplicándose las medidas de seguridad dentro del Prog. Supervisión Ambiental.
	NOM-161-SEMARNAT-2011	Norma Oficial Mexicana NOM-161-SEMARNAT-2011, Que establece los criterios para clasificar a los Residuos de Manejo Especial y determinar cuáles están sujetos a Plan de Manejo; el listado de los mismos, el procedimiento para la inclusión o exclusión a dicho listado; así como los elementos y procedimientos para la formulación de los planes de manejo.
FLORA Y FAUNA	NOM-059-SEMARNAT-2010 Protección ambiental-especies nativas de México de flora y fauna silvestres-categorías de riesgo y especificaciones para su inclusión, exclusión o cambio-lista de especies en riesgo.	Protección ambiental Especies Nativas de México de flora y fauna silvestres Categorías de riesgo y especificaciones para su inclusión, exclusión o cambio. Listas de especies en riesgo; el Dictamen técnico forestal, arroja que no hay presencia de especies en peligro de extinción, más, sin embargo, se realizará un rescate previo a la limpieza de las áreas a construir, de conformidad al Programa de Rescate y reubicación
RUIDO	NOM-080-ECOL-1994	Establece los límites máximos permisibles de emisión de ruido, provenientes del escape de los vehículos automotores, motocicletas y triciclos motorizados en circulación y su método de medición. El pull vehicular es menor de cuatro años y las máquinas son las únicas que generan ruido puntual, restringiéndose a dos turnos (diurno y vespertino).





**Oficina de Representación de la Semarnat
en el Estado de Sonora**

Unidad de Gestión Ambiental

No. de bitácora: 26/MP-0210/12/22
Clave de proyecto: 26SO2022UD094

Oficio: ORSON-IA-0149/2025

Hermosillo, Sonora a 13 de marzo del 2025.

	NOM-081-SEMARNAT-1994	Que establece los límites máximos permisibles de emisión de ruido de las fuentes fijas y su método de medición. Dado que tanto los vehículos, como la maquinaria pesada generaran algún tipo de ruido, la más constante es la excavación y movimiento de tierras, siendo ejecutada la actividad en un turno.
AGUA	NOM-001-SEMARNAT-1996	Establece los límites máximos permisibles de contaminantes en las descargas de aguas residuales en aguas y bienes nacionales. No habrá descarga de aguas residuales hacia aguas o bienes nacionales, ya que se utilizarán Biodigestores, de conformidad a la NOM-006-CNA-1997.

Específicamente las obligaciones ambientales por materia del presente proyecto son las siguientes:

EN MATERIA DE IMPACTO AMBIENTAL

Ley General del Equilibrio Ecológico y la Protección al Ambiente

ARTÍCULO 28.- La evaluación del impacto ambiental es el procedimiento a través del cual la Secretaría establece las condiciones a que se sujetará la realización de obras y actividades que puedan 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. Para ello, en los casos que determine el Reglamento que al efecto se expida, quienes pretendan llevar a cabo alguno de las siguientes obras o actividades, requerirán previamente la autorización en materia de impacto ambiental de la Secretaría:

EN MATERIA DE RESIDUOS PELIGROSOS

Ley General para la Prevención y Gestión Integral de los Residuos.

ARTÍCULO 7.- Son facultades de la Federación:

VI. La regulación y control de los residuos peligrosos provenientes de pequeños generadores, grandes generadores o de micro-generadores, cuando estos últimos no sean controlados por las entidades federativas.

En este proyecto se generarán residuos peligrosos en cantidad superior a los 400 kgs al año y menor a 10000 kgs al año, por lo cual se categoriza como pequeño generador, siendo la competencia del control de la Federación.

EN MATERIA DE RESIDUOS SÓLIDOS URBANOS

Ley del Equilibrio Ecológico y Protección al Ambiente del Estado de Sonora

Art. 8º.- Corresponde a los municipios, a través de los ayuntamientos:

IV.- La aplicación de las disposiciones jurídicas relativas a la prevención y control de los efectos sobre el ambiente ocasionados por el manejo integral de residuos sólidos urbanos;

6



Oficina de Representación de la Semarnat en el Estado de Sonora

Unidad de Gestión Ambiental

No. de bitácora: 26/MP-0210/12/22
Clave de proyecto: 26SO2022UD094

Oficio: ORSON-IA-0149/2025

Hermosillo, Sonora a 13 de marzo del 2025.

Dado que en las fases de preparación del sitio y operación se generarán residuos del tipo sólidos urbanos, provenientes de la alimentación a empleados, éstos deberán disponerse en sitios autorizados el municipio.

EN MATERIA DE RESIDUOS DE MANEJO ESPECIAL

Ley General para la Prevención y Gestión integral de los Residuos.

Art. 95.- La regulación de la generación y manejo integral de los residuos sólidos urbanos y los residuos de manejo especial, se llevará a cabo conforme a lo que establezca la presente Ley, las disposiciones emitidas por las legislaturas de las entidades federativas y demás disposiciones aplicables.

Reglamento de Ley General para la Prevención y Gestión integral de los Residuos.

Art. 18 Los planes de manejo señalados en el presente artículo pueden incluir otros residuos de manejo especial y sólidos urbanos que, conforme a la Ley, no estén sujetos a un plan de manejo....."

Que por los argumentos antes expuestos en el presente numeral, y considerando que los planes o programas de ordenamiento ecológico, así como los planes y/o programas de desarrollo urbano, son instrumentos de la política ambiental que aseguran un desarrollo sustentable en la entidad mediante la implementación de lineamientos ambientales, controles y restricciones en la realización de las actividades; de observancia general y obligatorio para todos los particulares, así como para las dependencias y entidades de la Administración Pública, esta Oficina de Representación de SEMARNAT en Sonora concluye que, las observaciones indicadas en el presente oficio son vertidas sin perjuicio de las atribuciones que en materia ambiental corresponde a la Federación, los estados y los municipios, bajo el principio de concurrencia previsto en el artículo 73, fracción XXIX-G, de la Constitución Política de los Estados Unidos Mexicanos, así como lo señalado en el artículo 115 de dicho ordenamiento.

VII. Que en cuanto a la descripción del sistema ambiental y señalamiento de la problemática ambiental detectada en el área de influencia del proyecto **"Torre de Departamentos BONANZA"**, manifiesta lo siguiente:

"..... IV.1 Delimitación del área de estudio del Proyecto o Sistema Ambiental (SA)

... Los criterios que se tomaron para delimitar el SA con relación a la ubicación del proyecto son de carácter: a) social-económico, dado que en el área del proyecto ya existen actividades afines b) al mismo tiempo hay una demanda del producto de desarrollo inmobiliario y turístico en el municipio, cuya localidad de Kino Nuevo se encuentra el Proyecto; y c) sistémico natural, ya que por la parte donde se ubica el proyecto se tomó como límite del Sistema Ambiental (SA) la delimitada convergencia de envoltentes de factores ambientales que inciden dentro del proyecto, denominándole a ese Sistema Ambiental "Torre de Departamentos Bonanza" (Ver figura IV.2.0 y IV 2.1).

En general, la justificación de los criterios utilizados para delimitar el SA es la siguiente:

6





Oficina de Representación de la Semarnat en el Estado de Sonora

Unidad de Gestión Ambiental

No. de bitácora: 26/MP-0210/12/22
Clave de proyecto: 26SO2022UD094

Oficio: ORSON-IA-0149/2025

Hermosillo, Sonora a 13 de marzo del 2025.

- **Localidades poblacionales.** - se consideraron algunas poblaciones, como Kino Nuevo-Kino Viejo y localidades Hermosillo, Sonora; ya que estas serán influenciadas por las acciones del proyecto, además de la dinámica socioeconómica integrada entre estas poblaciones y el proyecto directamente.
- **Factores ambientales y sus envoltentes.** - representan la dinámica y distribución de Provincia y subprovincia fisiográfica, geomorfología, clima, hidrología superficial y subterránea, en combinación con el suelo, uso del suelo y vegetación al igual que sus usos potenciales, mantienen procesos biológicos, los que pueden verse afectados de alguna manera por las actividades del proyecto.
- **La integración de Ordenamientos federales, estatales y municipales** que regulan en materia ecológica el territorio donde se ubica el proyecto, son vinculantes y a la vez no se contraponen con el desarrollo de la Torre de Departamentos Bonanza.

Con base a lo anterior, se determina que el Sistema Ambiental (SA) será de 78.989458 ha., de superficie que comprenden 4 Unidades Ambientales, de las que el proyecto cae dentro de la UA-3. El área del Proyecto "Torre de Departamentos (Bonanza)" representando el 0.57% de la UA-3 con una extensión de 30.72391ha, abarca el 39.2% del Sistema Ambiental....

...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.

...

Área del proyecto

Aluvial: Es el tipo geológico donde se localiza el proyecto. Cubre el 100% de la superficie total del predio. Pertenecen al Cenozoico. Son suelos de materiales transportados o depositados en las planicies costeras y valles interiores. Son aluviones estratificados de textura variable. Son de reciente deposición y carecen de modificaciones de los agentes externos (agua, clima, etc.).

c) Suelos

Con base a información del mapa temático de suelos del INEGI (1984), se pudo determinar que los principales tipos de suelos presentes en la cuenca, son en orden de superficie ocupada los siguientes: Regosol Eutrítico (21.21%), Yermosol Háptico (19.26%), Litosol (18.95%) y Regosol Calcárico (14.76%), estos dominan más del 70% de la superficie total de la cuenca. También existen otros tipos de suelo con menor presencia como Fluvisol Calcárico, Yermosol Lúvico, Yermosol Cálcico, entre otros.

Litosol (I): el área del proyecto se localiza en este tipo de suelo. Se encuentran distribuidos por toda la cuenca desde la parte Norte hasta la Sur, principalmente en las sierras y lomeríos. La característica determinante de estos suelos es que son menores de 10 cm de profundidad.

El Litosol es un suelo delgado con un contenido de materia orgánica medio, considerada ésta para una regular fertilidad, pero limitada para la conservación del suelo y su productividad, aunado a esto, el espesor, la pendiente y el uso actual son factores de alto riesgo a la degradación (Alcalá, González & Prat, 2011).

Tipos y Grados de Erosión de suelo en la subcuenca Río Bacoachi.

El grado de erosión según CONAFOR en la subcuenca es el siguiente:

GRADO	AREA (has)	%
LEVE	212.5017	83.52
MODERADA	47.9123	16.48

d) Hidrología superficial y subterránea



2025
Año de
La Mujer
Indígena



Hermosillo, Sonora a 13 de marzo del 2025.

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. ...

Hidrología Subterránea

1.1. Comportamiento hidráulico

El acuífero Caborca presenta una topografía que se caracteriza por la distribución de bloques levantados y caídos correspondientes a la tectónica Basin and Range del Terciario y eso hace que la geometría del acuífero sea sumamente irregular y compleja. Por lo mismo, existe un patrón hidrogeológico de recarga y flujo también complejo, que requiere de estudios más detallados para su definición. Se definieron tres zonas dentro del acuífero:

El acuífero Costa de Hermosillo abarca tan solo el 1.71% de la superficie de la cuenca. El acuífero se encuentra dentro del municipio de Hermosillo, extendiéndose desde la capital del estado hacia Bahía Kino. Según datos del censo de población y vivienda del INEGI (1995), el municipio de Hermosillo cuenta con una población de 559,154 habitantes, (504,009 en la cabecera municipal del mismo nombre y 10,088 en el resto del municipio), en este municipio se localizan la población de Hermosillo y varias poblaciones, entre los que destacan por la cantidad de habitantes, Bahía Kino y Miguel Alemán.

El área del proyecto se localiza en la Región Hidrológica (RH-09 Ec), delimitada por la Comisión Nacional del Agua (CNA) (1998), dentro de la cuenca del Río Bacoachi y otros y la subcuenca Arroyo Los Pápagos. Así mismo, el área del proyecto se localiza frente a la costa del Golfo de California. Dentro del área propuesta a evaluar solo arroyos intermitentes, su flujo no será canalizado para la elaboración del proyecto.

a) Vegetación terrestre

De acuerdo a la Carta de Uso de Suelo y vegetación versión digital (Conjunto de Datos Nacionales escala 1:250,000) de INEGI, la zona de proyecto "Torre de Departamentos Bonanza" se distribuye en dos tipos de vegetación denominados: 1). - Matorral xerófilo y 2).- Vegetación halófila, los cuales, según el mismo INEGI los describe de la siguiente manera:

Caracterización de la vegetación presente en el área del proyecto.

El predio se encuentra en la parte norponiente de la localidad de Kino Nuevo, mpio de Hermosillo, Sonora. El predio actualmente tiene un grado alto de impacto ya que cuentan con accesos internos, zonas totalmente desprovistas de vegetación, y algunas zonas con residuos urbanos sobre el suelo.

Fauna

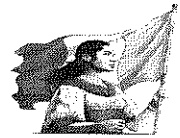
A nivel regional, en el estado de Sonora se tienen registradas 37 especies de anfibios, que representan el 13% de las especies presentes en México; 135 de reptiles, que corresponden al 19% de las especies nacionales; 484 de aves, que representan el 47%, y 149 de mamíferos, que corresponden al 33%. (Ramammoorthy, 1993).

Las comunidades faunísticas de la región bajo estudio están asociadas al tipo de vegetación y flora del lugar que corresponde según el INEGI (2000) a Matorral xerófilo y vegetación halófila....

IV.2.3 Paisaje

Visibilidad

La visibilidad con mayor valor paisajístico es de tierra-mar, caracterizada esta zona como un paisaje costero con una amplia llanura semidesértica constituida por matorrales sarcocaula lo que le otorga una amplia visibilidad hacia el mar.



**Oficina de Representación de la Semarnat
en el Estado de Sonora**

Unidad de Gestión Ambiental

No. de bitácora: 26/MP-0210/12/22
Clave de proyecto: 26SO2022UD094

Oficio: ORSON-IA-0149/2025

Hermosillo, Sonora a 13 de marzo del 2025.

Esta visibilidad crea un escenario de valor paisajístico alto, debido a que el terreno presenta una baja densidad de vegetación y de pendiente suave hacia la costa.

Su visibilidad es alta ya que se pueden apreciar la mayoría de estas características desde cualquier punto en esta zona, mientras que la calidad visual del entorno inmediato varía para cada uno de los componentes listados siendo los que le otorgan la elevada calidad paisajística ya que el fondo escénico está conformado por las grandes masas de agua marina y Bahía de Kino.

Calidad paisajística

Esta visibilidad crea un escenario de valor paisajístico alto, debido a que el terreno presenta una baja densidad de vegetación y de pendiente suave hacia la costa.

La calidad paisajística se enmarca en el escenario de faldas de cerros, la amplitud del cauce de las escorrentías menores y los parches de vegetación. El suelo presenta gran transformación por actividad humana.

Fragilidad

La fragilidad es la susceptibilidad del ambiente de ser transformado por elementos naturales o humanos, sobre todo transformaciones significativas y permanentes.

El sitio donde se realizarán las obras está deteriorado por las actividades antropogénicas principalmente la mancha urbana. Analizando el contexto general del sistema paisajístico, se concluye que actualmente existe una alta afectación debido a las actividades humanas.

Evaluación de la calidad intrínseca, calidad visual y absorción visual del paisaje.

La evaluación del paisaje para el presente proyecto se realiza utilizando el método de valoración a través de componentes del paisaje y se parte del concepto que define a la estética como "aquello que está relacionado con las características tanto de los objetos observados como las de los seres humanos que los perciben y cuya combinación hace que el objeto sea agradable o desagradable", referido a Conesa Fernandez-Vítora (1995).

*Para el caso de la **Calidad Intrínseca** se consideran los siguientes factores ambientales:*

- Uso del Suelo y Vegetación (USV)
- Ecosistemas y/o componentes característicos o únicos (ECU)

*Para **Calidad Visual**, se considera los siguientes factores ambientales:*

- Centros de población
- Infraestructura de comunicación terrestre

*Para el caso de **Absorción Visual** se consideran los siguientes elementos:*

- Pendientes
- Heterogeneidad de vegetación
- Contrastes

Para evaluar los criterios anteriores, se toma en cuenta las características de la tabla IV.1., para evaluar el paisaje.

Una vez dados los valores a cada uno de los factores ambientales considerados como de mayor importancia en el paisaje, se utiliza la siguiente fórmula:

$$CI = 1/6 (USB + ECU)$$

$$CV = 1/6 (AH + VC)$$

$$AV = 1/9 (P + HV + C)$$



Hermosillo, Sonora a 13 de marzo del 2025.

El origen de la escala de valoración es de 0.33, debido a que es el valor más bajo que se puede obtener para este índice, por lo que queda de la siguiente manera:

$$0.33 \leq CV \leq 1$$

Con los valores obtenidos se tiende a clasificar la calidad intrínseca, visual y absorción visual del paisaje en baja, media o alta en función del siguiente rango de valores

CI o CV =	0.33 - 0.54	Baja
	0.55 - 0.77	Media
	0.78 - 1.00	Alta
AV =	0.78 - 1.00	Baja
	0.55 - 0.77	Media
	0.33 - 0.54	Alta

Resultados

Tabla IV.16. Valoración de la Calidad Intrínseca y la Calidad Visual del Paisaje del proyecto Torre de Departamentos Bonanza.

Calif.	Calidad Intrínseca (CI)		Calidad Visual (CV)		Absorción Visual (AV)		
	Uso de Suelo y Vegetación (USV)	Ecosistemas Característicos o Unicos (ECU)	Asentamientos Humanos (AH)	Vías de Comunicación (VC)	Pendientes	Heterogeneidad Vegetacional	Contraste
1	1	1	1	1	3	3	1
	CI = 1/6 (USV + ECU)		CV = 1/6 (AH + VC)		AV = 1/9 (P + HV + C)		
	CI = 1/6 (1 + 1) 0.333 = BAJA		CV = 1/6 (1 + 1) 0.33 = BAJA		AV = 1/9 (3 + 3 + 311) 0.77 = ALTA		

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. Y a que la vegetación ahí presente se encuentra fraccionada y de una diversidad relativa baja.

En cuanto a la **Calidad Visual del Paisaje**, igualmente tenemos un valor BAJO, siendo este considerado por la presencia de la carretera Estatal en su tramo Hermosillo-Bahía de Kino y caminos vecinales, además de estar cerca de fraccionamientos turísticos y los asentamientos humanos más cercanos que se encuentran aledaños al proyecto.

Para la **Absorción Visual del Paisaje**, tenemos una valoración MEDIA; 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, así como de las rocas y el suelo.

IV.2.4 Medio socioeconómico

Es a partir de 1940 y debido al auge de la actividad agrícola en la región de la Costa de Hermosillo, que se inició un dinámico crecimiento de la población. Este fenómeno se ha sostenido hasta la actualidad, debido a la diversificación de la economía que ha permitido la generación de empleos en comercios y servicios.

Este proceso se vio reforzado a partir de mediados de los ochentas por la inclusión de industria, incluyendo la planta Ford y otras industrias relacionadas, así como la industria maquiladora y otras diversas.





Oficina de Representación de la Semarnat en el Estado de Sonora

Unidad de Gestión Ambiental

No. de bitácora: 26/MP-0210/12/22
Clave de proyecto: 26SO2022UD094

Oficio: ORSON-IA-0149/2025

Hermosillo, Sonora a 13 de marzo del 2025.

El hecho de que la ciudad de Hermosillo sea la capital política del Estado y sede de las diversas oficinas gubernamentales, tanto a nivel Estatal como Federal, y la ubicación de centros de educación superior y otros atractivos, ha propiciado que personas de diferentes partes del Estado y del país hayan emigrado y asentado en la ciudad.

Actualmente el centro de población Hermosillo concentra el 25.24% de la población total del Estado de Sonora, y el 91.75% de la población total del municipio de Hermosillo.

El proyecto se encuentra al Sur de la ciudad donde se desarrollan varios usos de suelo predominando el de zona de salvaguarda y recreación.

...

IV.2.5 Diagnóstico ambiental

...

El análisis de factores ambientales que inciden dentro el proyecto, tenemos que el proyecto Torre de Departamentos Bonanza, concretamente las 1, 748.21 M2, 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 Occidentales/ Sistema terrestre 100-0/02 denominada Bajada con lomerío, así como la unidad de la UAB 8/Región Ecológica 15-33 del POEGT, más en la unidad de la UGA P00-0/01 denominada Playa/ Barra del POET-SON, así como la envolvente de la UGA 27-RECSO028 del POET Costero de Sonora, al igual que pertenece a la RH09 Sonora Sur cuenca (E) R. Bacoachi y otros en la subcuenca (C) A. Los Pápagos, Geo-hidrológicamente hablando pertenece al tipo unidad de materiales no consolidados con posibilidades altas (4), Geológicamente el terreno está compuesto de una envolvente de suelo Aluvial, en materia de suelos el predio tiene dos unidades reconocibles ambas de Regosol eutrítico arénico y Sholonchak arénico sódico de textura gruesa (1) con y sin superficie gravosa, igualmente en materia de vegetación se reconocen una unidad un Matorral Matorral Xerófilo con 100% de la superficie del predio, es de desarrollo de la vegetación primaria sin tener fase de vegetación secundaria, los usos potenciales del predio son Agrícola, Pecuário y Forestal, siendo dos envoltentes en cada una a saber; Terrenos no aptos para la agricultura mecanizada continua +Terrenos aptos para el aprovechamiento de la vegetación natural diferente del pastizal + Terrenos no aptos para la explotación forestal, en tanto que la UA-3 con 39.2% del total del Sistema Ambiental.

Aunque en la realidad el predio no cuenta con recursos forestales o de suelo para proveer los servicios ambientales, para recuperar sus potenciales descritos.

- Características físicas

El área de estudio del proyecto se ubica en el sistema ambiental denominado "Torre de Departamentos (Bonanza)" perteneciente a las Provincias Llanura Sonorense Occidental y; subprovincias Sierras y Llanuras Sonorenses, están constituidas litológicamente por material tipo aluvial básicamente.

Clima.- De acuerdo a la clasificación de Köppen, modificada por Enriqueta García, el tipo de clima presente en el área de estudio corresponden al tipo de climas de los Muy Secos, subtipo de los cálidos y semicálidos; BWhw(x'). Registran promedios de temperaturas entre 18 y 22 °C, donde la temperatura del mes más frío es de < 18°C. Presenta un régimen de lluvias de verano con invierno fresco.

Geología. - La historia geológica de la zona se asignadas al Precámbrico y al Terciario, deben considerarse los efectos causados por la Revolución Mazatzal y la Orogenia Greenville, así como la Orogenia o magmatismo del Terciario Medio. Una vez culminado el proceso de subducción de la placa oceánica en el Mioceno Medio (hace trece millones de años), comenzó a actuar en la región una tectónica distensiva, a la que se atribuye principalmente la formación del sistema de fracturas y fallas normales con orientación N-S y NW-SE, que originaron a su vez las sierras y valles paralelos, que es la expresión morfológica más representativa de la región.

Suelo. - El tipo de suelo identificado para el área de estudio corresponden a Regosol con clave RGeuar el cual se encuentra en las partes bajas del área de estudio. Este suelo generalmente asociado a SCarso/1.



Oficina de Representación de la Semarnat en el Estado de Sonora

Unidad de Gestión Ambiental

No. de bitácora: 26/MP-0210/12/22
Clave de proyecto: 26SO2022UD094

Oficio: ORSON-IA-0149/2025

Hermosillo, Sonora a 13 de marzo del 2025.

Hidrología superficial. - El sistema ambiental se ubica dentro de la región hidrológica Sonora Sur (E) R. Bacoachi y Otros subcuenca (c) Arroyo los Pápagos. El terreno no se encuentra cerca de cuerpos de agua lóticos importantes, ya que los más cercanos corresponden a arroyos de comportamiento intermitente.

Hidrología subterránea. - En el área del proyecto existe un solo atributo del arreglo de la unidad geohidrológicas. En particular, el material no consolidado presente en el área tiene posibilidades altas para formar un acuífero influido por la formación geológica de rocas ígneas extrusivas, con un tipo de suelo Regosol. Esta unidad geohidrológica se encuentra dispersada en toda el área de la cuenca, principalmente en los afloramientos rocosos de las sierras y montañas sobresalientes del Desierto de Altar.

Flora. - La vegetación presente en el predio es del tipo Matorral Xerófilo, con una densidad baja y distribución heterogénea, las especies fuera del área del proyecto se encuentra representadas en la cuenca, no se encontraron especies presentes en la NOM-059-SEMARNAT-2010. No Se llevará a cabo un programa de rescate ni reubicación de flora como medida de mitigación, en razón que el predio se encuentra carente de cubierta vegetal.

Fauna. - La fauna se distribuye con relación a los tipos de hábitat que existen y que están estrechamente relacionados con la vegetación y la flora y las condiciones físicas

Ordenamientos. - El terreno no se encuentra cerca ni dentro de un área natural protegida, más si dentro de la UAB 8/Región ecológica 15.33 del POEGT, así como de la UGA P00-0/01 del POET-SON y la UGA 27-RECSO028 del POET Costero de Sonora.

Población. - De acuerdo a los datos del anuario Estadístico y Geográfico de Sonora 2017 realizado por el INEGI/Gobierno del Estado de Sonora la población total del municipio en el 2010 fue de 748, 342 habitantes, de los cuales 392,697 son hombres y 391,645 mujeres, el 91.75 por ciento de su población vive en localidades urbanas y el resto en áreas rurales.

El grado de marginación de la localidad de Bahía de Kino es considerado como BAJO en ámbito urbano, con un grado de rezago social de MUY BAJO, con una densidad de población de 10.11 hab/km².

Hermosillo cuenta con alrededor de 19 mil 800 unidades económicas, de las cuales el 98% son micro, pequeña y mediana empresa. Ese sector, se estima, representa el 55% de la producción total bruta del municipio, generando así el 75% del empleo en Hermosillo.

En general, de acuerdo en lo observado en campo y lo expuesto en el presente documento, la principal problemática que se presenta en el área de estudio es la siguiente:

- 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.
- 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.

En resumen, la problemática ambiental se caracteriza por el escaso valor económico, biológico y ecológico que se les asigna a los recursos naturales, y que se encuentran en un proceso gradual de deterioro..... "



2025
Año de
La Mujer
Indígena



Hermosillo, Sonora a 13 de marzo del 2025.

VIII. Que en cuanto a la identificación, descripción y evaluación de los impactos ambientales que se podrían generar al ejecutarse el proyecto **"Torre de Departamentos BONANZA"** manifestada por la empresa **INMUEBLES DEL NORTE DE SONORA S.A. DE C.V.**, se resume lo siguiente:

"...Identificación, descripción y valorización de cada uno de los impactos y riesgos ambientales que generará en cada una de las etapas la obra o actividad a desarrollar.

Tabla V. 5. - Impactos Esperados en el Proyecto "Torre de Departamentos (Bonanza)"

ETAPA	COMPONENTE AMBIENTAL MODIFICADO	OBRA O ACTIVIDAD QUE OCASIONARÁ EL IMPACTO Y RIESGO AMBIENTAL	DESCRIPCIÓN DEL IMPACTO O RIESGO	VALORACIÓN DEL IMPACTO Y RIESGO AMBIENTAL
Preparación del Sitio	Factores Abióticos – Aire-Ruido A. Superficial A. Subterránea	Preliminares Delimitación y Limpieza Terracerías	Emisión de polvos por limpieza de superficie compactación	Negativo poco adversos, pero con medida de mitigación.
	Factores Bióticos - Flora - Fauna			Negativo poco adverso, sin medida de mitigación
	Factores Económicos	Preliminares Delimitación y Limpieza del área.	Contratación de mano de obra.	Positivo, corto plazo
	Gestión Ambiental	Preliminares	Trámites, permisos y PVA	Positivo para la planeación ambiental.
Construcción	Factores Abióticos – Humo gases Ruido	Cimentación Estructuras de concreto Albañilerías Acabados Cancelería Carpintería Herrería Obras exteriores Limpieza de sitio Retiro de residuos	Emisiones de ruido Emisión de polvos por movimientos de tierra. Emisión de polvos por acarreo de materiales. Emisión de gases y humos de gasolina por equipo utilizado.	Negativo corto plazo, pero con medida de mitigación
	Factores Abióticos – Suelo	Cimentaciones Estructuras de	Aprovechamiento de suelo	Benéfico largo plazo, pero con medida de





Oficina de Representación de la Semarnat en el Estado de Sonora

Unidad de Gestión Ambiental

No. de bitácora: 26/MP-0210/12/22
Clave de proyecto: 26SO2022UD094

Oficio: ORSON-IA-0149/2025

Hermosillo, Sonora a 13 de marzo del 2025.

ETAPA	COMPONENTE AMBIENTAL MODIFICADO	OBRA O ACTIVIDAD QUE OCASIONARÁ EL IMPACTO Y RIESGO AMBIENTAL	DESCRIPCIÓN DEL IMPACTO O RIESGO	VALORACIÓN DEL IMPACTO Y RIESGO AMBIENTAL
	Uso de suelo - Uso potencial	concreto Albañilerías Acabados	Modificación de la calidad del suelo por la construcción superficial Generación de residuos sólidos urbanos	mitigación
	Factores Abióticos – Agua Superficial Agua Subterránea	Cimentaciones	Sin alteraciones en el patrón de flujo local por la construcción.	Benéfico a largo plazo y con medida de mitigación. Se reduce la infiltración.
	Factores Sociales	Cimentación Estructuras de concreto Albañilerías Acabados Instalación hidráulica Instalación sanitaria Instalación eléctrica Instalaciones especiales Cancelería Carpintería Herrería Obras exteriores Limpieza de sitio Retiro de residuos	Contratación de mano de obra local Generación de comercio local. Incremento en los servicios urbanos de infraestructura y equipamiento. Control de RSU y RSME. Control de aguas residuales Incremento de demanda materiales locales	Positivo corto plazo
CONSTRUCCIÓN	Factores Gestión Ambiental	Todas las actividades.	Mejoramiento paisaje, calidad de vida y G. Amb.	Positivo corto plazo

8

7



2025
Año de
La Mujer
Indígena



**Oficina de Representación de la Semarnat
en el Estado de Sonora**

Unidad de Gestión Ambiental

No. de bitácora: 26/MP-0210/12/22
Clave de proyecto: 26SO2022UD094

Oficio: ORSON-IA-0149/2025

Hermosillo, Sonora a 13 de marzo del 2025.

El análisis transversal de los impactos ambientales que se infieren del proyecto, destacan los impactos benéficos poco significativos 26.2%, benéficos significativos en 12.9% para finalmente identificar los impactos adversos poco significativos en ambas etapas con 10.1%....".

CONCLUSIÓN: En la etapa de construcción es donde se identificaron el mayor número de impactos ambientales de los cuales 10.1% son adversos poco significativos sin embargo no existe un alto riesgo que pudiese provocar deterioro ecológico considerable ya que dichos impactos son puntuales y no pone en riesgo la diversidad biológica, ni flujos hidrológicos superficiales entre otros derivado de las características de la naturaleza y del sitio del proyecto, por lo que queda demostrado su factibilidad de desarrollarse en el sitio del proyecto.

IX. Que la empresa **INMUEBLES DEL NORTE DE SONORA S.A. DE C.V.** manifiesta que se tomarán las siguientes medidas de mitigación para los impactos ambientales detectados:

"... A continuación, se describen las acciones por componente ambiental a realizar para mitigar, prevenir y compensar los impactos generados por las actividades Preliminares, de Construcción, Operación y Mantenimiento que se encuentra dentro de los 1, 748.21 M2 dentro del Predio, en Kino Nuevo, Municipio de Hermosillo, Sonora.

1. Vegetación.

Para la preparación y construcción de la Torre de Departamentos (Bonanza) en el sitio del proyecto no se verá afectada la vegetación ya que de manera natural es de tipo abierta y solo se presenta arbustos y herbáceas, por lo que no se considera una afectación de gran impacto. Por lo que solo se contempla el proyecto de Paisajismo plano LAN-00.

2. Suelo

A pesar de ser un impacto localizado, la magnitud del efecto es considerable si correlacionamos que se pierde la capa útil de suelo que sustenta la vida de especies vegetales y éstas de fauna.

Actualmente el suelo del sitio solo se localiza herbáceas y muy aisladamente es más maleza por estar en un área 100% urbanizada y la presión social en temporada vacacional, le imprime esa carga.

Las medidas que se han de tomar al respecto se enumeran a continuación:

- a. No se realizará ningún tipo de excavación fuera del sitio establecido para la construcción de la Torre de Departamentos.*
- b. El Plan de extracción será de manera ordenada y solo se obtendrá el material que vaya siendo requerido o solicitado, de acuerdo a los cortes y nivelaciones de las terrazas.*
- c. Respecto algún accidente por derrame, se instalarán contenedores de residuos de grasas aceites y material impregnado para su posterior traslado al centro de acopio.*
- d. Se instalará un contenedor con tapa para residuos sólidos urbanos (cartón, papel, aluminio, plástico, materia orgánica, que serán dispuestos en el relleno del poblado Miguel Alemán, en tanto que los residuos de majeo especial, se hará la separación y serán recolectados por proveedor acreditado, así mismo lo referente a escombros que se genere, se utilizará al prestador de servicios acreditado.*
- e. Se realizará semestralmente la recolección, del almacenamiento temporal, con transporte y disposición final de grasas, aceites y material impregnado con una empresa autorizada.*

60



2025
Año de
La Mujer
Indígena



**Oficina de Representación de la Semarnat
en el Estado de Sonora**

Unidad de Gestión Ambiental

No. de bitácora: 26/MP-0210/12/22
Clave de proyecto: 26SO2022UD094

Oficio: ORSON-IA-0149/2025

Hermosillo, Sonora a 13 de marzo del 2025.

- g. El promovente establece a todo el personal la prohibición de verter aceite quemado e hidrocarburos en general, ni químicos líquidos de ninguna índole en el sitio del proyecto, para evitar la contaminación del mismo.
- h. El promovente establece a todo el personal que labore dentro del proyecto, la prohibición de coleccionar, o extraer cualquier tipo de flora o suelo.

3. Fauna

Como se mencionó anteriormente la presencia de Fauna es sumamente escasa debido a la poca vegetación existente en el predio y lo ampliamente urbanizado por lo que esta solo se ahuyentará por el tipo o especie de fauna terrestre que se encuentre en el área del proyecto en la etapa preliminar.

- Con la puesta en marcha del Programa para ahuyentar o rescatar las especies de fauna presentes en el proyecto antes de realizar las actividades de Preparación y Construcción del Proyecto.

4. Atmósfera

Los efectos en la atmósfera son de 3 tipos:

Emisiones de gases por combustión. En el sitio donde se maneja el cargador frontal y camiones de carga se liberarán gases que en forma temporal estarán en el ambiente del sitio, pero su efecto se diluye con la acción de los vientos.

Polvos producidos durante el corte y movimiento de tierras.

Los vientos también en este caso evitan que el efecto de los polvos impacte a nivel local, ya que su acción y la gravedad contribuyen a su disminución, el riego de área de trabajo, mitigará la producción de polvos.

Ruidos producidos por la maquinaria.

El impacto del ruido afecta directamente a los operarios de maquinaria pesada, aledaños, no así a los centros de población de Kino Viejo, más sí a la fauna que pudiera introducirse al predio, ahuyentándosele.

Las medidas para mitigar los efectos en el ambiente son en este caso:

- a. Cubrir los capotes de los camiones que trasladan materiales, escombro o recuperación de suelo.
- b. Durante el transporte se verificará el sistema de amortiguamiento y sistema de escape que no se causen impactos en poblaciones de paso. Tomando las medidas necesarias en caso de que esto ocurra.
- c. La circulación de los vehículos de carga en la región del proyecto y hasta la carretera será menor a 20 Km/h.

5. Morfología y Paisaje.

La extracción de materiales durante la construcción produce un cambio en la forma natural de la morfología y paisaje del área de extracción, por lo que el suelo volverá a su sitio original, para cubrir las obras de la excavación, una vez terminada la construcción....."

X. 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 prevención y mitigación que

8





Oficio: ORSON-IA-0149/2025

Hermosillo, Sonora a 13 de marzo del 2025.

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 **"Torre de Departamentos BONANZA"** 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 **INMUEBLES DEL NORTE DE SONORA 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.

Además, el sitio del proyecto **"Torre de Departamentos BONANZA"** no se encuentra en áreas naturales protegidas de carácter federal o estatal decretada ni sitios Ramsar, no se contrapone con los usos de suelo especificados para la zona.

XI. Que no hubo solicitud por parte de la comunidad para llevar a cabo una consulta pública de conformidad a lo establecido en el párrafo tercero del artículo 34 de la Ley General del Equilibrio Ecológico y Protección al Ambiente.

XII. Que de acuerdo a lo manifestado por la empresa **INMUEBLES DEL NORTE DE SONORA S.A. DE C.V.** el sitio del proyecto **"Torre de Departamentos BONANZA"** no forma parte ó no tiene incidencia de alguna comunidad indígena.

Con base en lo expuesto y con fundamento en los artículos 8, párrafo segundo, de la Constitución Política de los Estados Unidos Mexicanos; 32 Bis, fracción XI de la Ley Orgánica de la Administración Pública Federal; 16, fracción X de la Ley Federal de Procedimiento Administrativo; 5, fracción X, 28, fracciones IX y X, 30 y 35 fracción II de la Ley General del Equilibrio Ecológico y la Protección al Ambiente; 4, fracción I, 5 incisos Q, R fracciones I y II, 44, 45, fracción II, 48, 49 y 57 de su Reglamento en Materia de Evaluación del Impacto Ambiental publicado en el Diario Oficial de la Federación el 30 de Mayo del 2000; 33, 34 y 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 del 2022; esta Oficina de Representación de SEMARNAT Sonora resuelve que el proyecto **"Torre de Departamentos BONANZA"** 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:

TÉRMINOS:





Hermosillo, Sonora a 13 de marzo del 2025.

PRIMERO.- Que la empresa **INMUEBLES DEL NORTE DE SONORA S.A. DE C.V.**, podrá realizar las actividades de preparación del sitio, construcción y operación del proyecto denominado **"Torre de Departamentos BONANZA"**, en un área de **1,748.21m²** para la construcción de 15 departamentos de la Torre, en Tres Plantas con diez Terrazas (incluye 10 cajones de estacionamiento y 8 albercas). El Proyecto se ubicará sobre la Avenida Mar de Cortes N° 7011 esquina con calle Nápoles, en Bahía de Kino Nuevo, en el municipio de Hermosillo, Sonora, Coordenadas Geográficas (DATUM WGS84) del centroide del predio 28°52'30.18" Latitud Norte y 112°01'09.28" Longitud Oeste.

II.2.2 Preparación del sitio

Delimitación de áreas

En primer lugar se seleccionarán las áreas a intervenir marcando los polígonos propuestos con el fin de no intervenir propiedades ajenas.

Rescate de flora y fauna

No existen en el sitio del proyecto.

Preparación del sitio y fase constructiva

El proyecto contempla la construcción de departamentos de tres niveles que serán construidos a base de estructura metálica o concreto, cimentada sobre losas de cimentación, zapatas corridas y/o zapatas aisladas, además de áreas de estacionamiento y albercas, todo construido con los materiales y procedimientos constructivos tradicionales de la localidad.

Del estudio de mecánica de suelos se desprendió que: Debido a las características sueltas del material nativo y la nula cohesión, se recomienda para el desplante de las cimentaciones colocar bajo estas una capa rígida de 0.40 m de espesor conformada por material sub base compacto al 100% de ASTM D 1557. Con respecto al terreno natural se recomienda realizar un tratamiento en 0.20 m de espesor compacto al 95% de ASTM D 698.

Antes de iniciar con el procedimiento constructivo de cimentaciones, se deberá retirar la capa vegetal de la superficie, despalmando un espesor mínimo de 0.10 m y escarificando el terreno, se extraerán de manera manual las raíces que hayan quedado.

Las excavaciones podrán lograrse con facilidad con equipo convencional o maquinaria que demanda facilidad de penetración en el suelo, como trascabos o retroexcavadora, por razones de rapidez y/o de economía.

Además, se utilizará algún sistema que permita retener o contener las paredes de la excavación, sobre todo las contiguas a la vivienda, este proceso puede realizarse mediante tablestacado.

Para conservar la estabilidad de estas paredes en el proceso constructivo, se protegerán con bordos de material nativo en el perímetro de las excavaciones que evitan los escurrimientos de agua; es necesario que las excavaciones no quedaran expuestas a los agentes de intemperismo durante mucho tiempo.

Las excavaciones se protegerán contra el escurrimiento superficial de agua con bordes perimetrales, el tráfico y la sobrecarga deben estar alejados por lo menos una vez la profundidad de la excavación de la parte superior de la misma.

Durante el proceso de exploración no se encontró la presencia del nivel freático, sin embargo, no se descarta la posibilidad de encontrarlo, por lo que se deberá considerar la colocación de bombas para abatirlo.

6





Hermosillo, Sonora a 13 de marzo del 2025.

II.2.4. Construcción

Procedimiento constructivo de rellenos

Se utilizará material calidad sub rasante, compactándolos con maquinaria en capas con espesores que dependerán de la eficiencia de ella con humedades del $\pm 2\%$ de la óptima, evitando en todo momento el uso de escombros, material contaminado o con basura.

En el caso de rellenos donde no se pueda recurrir a maquinaria pesada, se utilizarán compactadores como bailarinas mecánicas, planchas vibratorias manuales en el caso de materiales sin cohesión o adaptadas a retroexcavadoras.

Los rellenos están contemplados con un eficiente drenaje superficial, de tal manera que se evitarán las acumulaciones e infiltraciones de agua originadas por depresiones y como consecuencia de ello se presente una disminución del soporte de la estructura térrea.

II.2.5 Mantenimiento y Operación de Vialidades e Infraestructura

Mantenimiento de Guarniciones y banquetas.

Contando con el acceso a la zona de ejecución de los trabajos y marcados en campo se procede con las actividades propias del mantenimiento de guarniciones y banquetas, durante el plazo de la vida útil. hasta entregarlo al comité de vecinos, como a continuación se describe:

Los daños presentados en las obras de guarniciones y banquetas serán reparados con la misma calidad de materiales descritos en la etapa de construcción.

Las áreas verdes, se dará mantenimiento bimestral, hasta una vez entregado al comité de vecinos el funcionamiento y operación del complejo.

El área de equipamiento corresponderá al municipio dar mantenimiento.

Se utilizará personal necesario para dar el mantenimiento, evitando dañar áreas no comprendidas por las autoridades ambientales.

II.2.6 Construcción de obras asociadas o provisionales

Como obra asociada se identifica a toda aquella obra que complementa a cualquiera de las obras principales como podrían ser: los edificios de áreas administrativas, de servicios, etc. El tratamiento a desarrollar en este caso es similar al de los rubros anteriores.

Se requerirá de los siguientes servicios de apoyo :

- Letrinas sanitarias portátiles con mantenimientos periódicos a cargo del proveedor.
- Almacenamiento de residuos y envío al sitio de disposición en sitios autorizados.
- Suministro de agua para la construcción será por medio de pipas.

II.2.7 Etapa de abandono del sitio

Presentar todos aquellos planes y/o programas que serán tomados en cuenta para la rehabilitación, compensación y restitución de todas las obras y/o actividades del proyecto.

Presentar un Programa detallado del abandono del sitio, en el que se defina el destino que se dará a las obras (provisionales y/o definitivas) una vez concluida la vida útil del proyecto.



Oficina de Representación de la Semarnat en el Estado de Sonora

Unidad de Gestión Ambiental

No. de bitácora: 26/MP-0210/12/22
Clave de proyecto: 26SO2022UD094

Oficio: ORSON-IA-0149/2025

Hermosillo, Sonora a 13 de marzo del 2025.

- Una descripción de las actividades de rehabilitación, restitución o compensación de las superficies intervenidas.
- Una descripción de los posibles cambios en toda el área del proyecto como consecuencia del abandono.

Retiro de Instalaciones Provisionales

Al finalizar la vida útil, y concluido el desmantelamiento y/o la demolición de la obra, se procede a retirar todas las instalaciones y escombros, maquinaria y equipo, etc. Una vez retirado, se realiza la limpieza del área.

Escarificación del Área

Una vez concluida la etapa de desinstalación y limpieza, se procede a la escarificación del suelo y áreas disturbadas, para permitir la aireación del suelo, propiciando condiciones para recibir el suelo recuperado en la etapa inicial.

SEGUNDO.- La presente autorización tendrá **UNA VIGENCIA** para la etapa de preparación del sitio y construcción de **04 AÑOS**; para la operación y mantenimiento se estima de **21 AÑOS**, resultando un total de vida útil de **25 AÑOS**. Dichos plazos darán inicio a partir del día siguiente a la recepción de la presente autorización y será prorrogado por única vez a juicio de esta Secretaría, siempre y cuando la empresa **INMUEBLES DEL NORTE DE SONORA S.A. 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.

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

CUARTO.- De acuerdo con lo señalado por el artículo 28 del Reglamento de la Ley General del Equilibrio Ecológico y la Protección al Ambiente en Materia de Evaluación del Impacto Ambiental, la empresa **INMUEBLES DEL NORTE DE SONORA S.A. DE C.V.**, deberá hacer del conocimiento de esta Oficina de Representación de SEMARNAT en 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 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.





**Oficina de Representación de la Semarnat
en el Estado de Sonora**

Unidad de Gestión Ambiental

No. de bitácora: 26/MP-0210/12/22
Clave de proyecto: 26SO2022UD094

Oficio: ORSON-IA-0149/2025

Hermosillo, Sonora a 13 de marzo del 2025.

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

SEXTO.- La preparación del sitio, construcción, operación y mantenimiento de las obras del proyecto **"Torre de Departamentos BONANZA"**, promovido por empresa **INMUEBLES DEL NORTE DE SONORA S.A. DE C.V.**, de acuerdo al artículo 47 del Reglamento de la LGEEPA en materia de Evaluación del Impacto Ambiental deberán sujetarse a la descripción contenida en la Manifestación de 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 **INMUEBLES DEL NORTE DE SONORA S.A. 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 **"Torre de Departamentos BONANZA"**, así como de las condicionantes establecidas en la presente resolución. La empresa **INMUEBLES DEL NORTE DE SONORA S.A. DE C.V.** es la responsable de que la calidad de la información presentada en los reportes e informes, permita a la autoridad correspondiente evaluar y, en su caso, verificar el cumplimiento de las condicionantes.
2. 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 **INMUEBLES DEL NORTE DE SONORA S.A. DE C.V.**, debe elaborar un **Programa de Vigilancia Ambiental** donde se contemplen las medidas a desarrollar en materia de prevención, supervisión, mantenimiento, inspección y vigilancia de



2025
Año de
La Mujer
Indígena



Oficina de Representación de la Semarnat en el Estado de Sonora

Unidad de Gestión Ambiental

No. de bitácora: 26/MP-0210/12/22
Clave de proyecto: 26SO2022UD094

Oficio: ORSON-IA-0149/2025

Hermosillo, Sonora a 13 de marzo del 2025.

todas las actividades que se realicen durante la construcción en materia ambiental. El Programa debe desarrollarse y presentarse al concluir las obras del cambio de uso del suelo forestal, ante la 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 en 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 **INMUEBLES DEL NORTE DE SONORA S.A. 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 denominado **"Torre de Departamentos BONANZA"**, 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 **INMUEBLES DEL NORTE DE SONORA S.A. 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.

7. Queda estrictamente prohibido a la empresa **INMUEBLES DEL NORTE DE SONORA S.A. DE C.V.:**

- Realizar cualquier tipo de obras y/o procedimientos distintos a los señalados en este oficio resolutivo, que pudiera provocar alteraciones al medio.
- La captura, colecta, comercialización y tráfico de fauna silvestre, así como actividades de cacería, por lo que, la empresa **INMUEBLES DEL NORTE DE SONORA S.A. 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.

6



2025
Año de
La Mujer
Indígena



**Oficina de Representación de la Semarnat
en el Estado de Sonora**

Unidad de Gestión Ambiental

No. de bitácora: 26/MP-0210/12/22
Clave de proyecto: 26SO2022UD094

Oficio: ORSON-IA-0149/2025

Hermosillo, Sonora a 13 de marzo del 2025.

- Efectuar el mantenimiento, lavado y/o reparación de la maquinaria y equipo cerca del cuerpo de agua, sin las medidas de protección suficientes, para ello debe realizarse en lugar y condiciones adecuadas para evitar la contaminación del suelo.
- Depositar, dispersar o descargar, cualquier tipo de residuo, sólido o líquido dentro y fuera del área del proyecto. Por lo que, se debe ubicar en sitios estratégicos contenedores con tapa, a fin de que los residuos generados durante las diferentes etapas del proyecto sean depositados adecuadamente en el sitio o para posteriormente trasladarlos al sitio acordado con las autoridades locales de ser el caso.

8. En caso de violación de esta disposición por parte del personal que intervenga en este proyecto, la empresa **INMUEBLES DEL NORTE DE SONORA S.A. 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.

9. La empresa **INMUEBLES DEL NORTE DE SONORA S.A. DE C.V.**, debe cerciorarse que las actividades del proyecto **"Torre de Departamentos BONANZA"**, no interfieran con actividades productivas que se desarrollen en la zona o en áreas aledañas.

10. La empresa **INMUEBLES DEL NORTE DE SONORA 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.

- En caso de que se contraten los servicios para el mantenimiento del equipo y maquinaria, la empresa **INMUEBLES DEL NORTE DE SONORA S.A. 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.
- La empresa **INMUEBLES DEL NORTE DE SONORA S.A. DE C.V.** durante las diversas actividades del proyecto **"Torre de Departamentos BONANZA"**, debe considerar las siguientes medidas, a fin de reducir las emisiones de polvos:



Hermosillo, Sonora a 13 de marzo del 2025.

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 **INMUEBLES DEL NORTE DE SONORA S.A. DE C.V.**

11. En caso de que la empresa **INMUEBLES DEL NORTE DE SONORA S.A. DE C.V.**, ocupe la zona federal marítimo terrestre deberá obtener la concesión ante esta Secretaría previo a la ejecución del proyecto **"Torre de Departamentos BONANZA"**.

12. La empresa **INMUEBLES DEL NORTE DE SONORA S.A. 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 trámite o documento que se presente en referencia al proyecto **"Torre de Departamentos BONANZA"** autorizado mediante el presente oficio:

Formato de Identificación del Proyecto			
Bitácora	Clave de Proyecto	Nombre del Proyecto:	Torre de Departamentos BONANZA.
26/MP-0210/12/22	26SO2022UD094	Nombre del Promovente:	INMUEBLES DEL NORTE DE SONORA S.A. DE C.V.
		Oficio Resolutivo:	ORSON-IA-0149/2025.
		Fecha del Oficio:	13 de marzo del 2025.

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

OCTAVO.- Con el fin de evitar impactos ambientales negativos al ecosistema circundante durante la realización del proyecto y llevar un control, la empresa **INMUEBLES DEL NORTE DE SONORA S.A. DE C.V.** debe formular un **Programa de Vigilancia Ambiental (PVA)** de manera previa a la fecha de inicio de obras y/o actividades relacionadas con el **proyecto**, el cual deberá incluir:

3





**Oficina de Representación de la Semarnat
en el Estado de Sonora**

Unidad de Gestión Ambiental

No. de bitácora: 26/MP-0210/12/22
Clave de proyecto: 26SO2022UD094

Oficio: ORSON-IA-0149/2025

Hermosillo, Sonora a 13 de marzo del 2025.

- I. Objetivos.
- II. Metas y alcances
- III. Responsables de la ejecución del programa.
- IV. Medidas específicas que se emplearán para prevenir y mitigar los Impactos Ambientales, cumplir con la **LGEEPA**, su Reglamento en Materia de Evaluación del Impacto Ambiental, Normas Oficiales Mexicanas y demás ordenamientos legales en la materia aplicables al proyecto, así como los **TÉRMINOS** del presente resolutivo.
- V. Programa calendarizado de la aplicación del mismo.
- VI. Análisis de los resultados obtenidos de la aplicación del mismo.
- VII. Conclusiones

Una vez presentado el Programa de Vigilancia Ambiental La promovente deberá presentar los resultados de la aplicación del mismo, a través de la presentación de **Informes Semestrales**, en original a la Oficina de Representación de la PROFEPA en el Estado de Sonora y copia del mismo, así como de la constancia de recepción a esta Oficina de Representación de SEMARNAT en Sonora, para conocimiento.

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

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

DÉCIMO.- Esta resolución se emite sin perjuicio de la empresa **INMUEBLES DEL NORTE DE SONORA S.A. DE C.V.**, tramite y, en su caso, obtenga las autorizaciones, concesiones, licencias, permisos y análogos que sean requisito para la realización de las actividades motivo del presente, cuando así lo consideren las leyes y los reglamentos que corresponde aplicar a esta Oficina de Representación de SEMARNAT en Sonora a otras autoridades Federales, Estatales o Municipales.

DÉCIMO PRIMERO. - Queda bajo su más estricta responsabilidad la validez de los contratos civiles, mercantiles o laborales que haya firmado la empresa **INMUEBLES DEL NORTE DE SONORA S.A. DE C.V.**, para la legal construcción y operación del proyecto, así como del cumplimiento a las condicionantes o requisitos que se incluyan en otras

6





Oficina de Representación de la Semarnat en el Estado de Sonora

Unidad de Gestión Ambiental

No. de bitácora: 26/MP-0210/12/22
Clave de proyecto: 26SO2022UD094

Oficio: ORSON-IA-0149/2025

Hermosillo, Sonora a 13 de marzo del 2025.

autorizaciones, licencias y permisos u otros ordenamientos legales en general, que requieran de otras autoridades competentes para la realización de la actividad propuesta en el manifiesto de impacto ambiental.

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 **INMUEBLES DEL NORTE DE SONORA S.A. DE C.V.** será la única responsable de ejecutar las obras y acciones necesarias para mitigar, restaurar y controlar todos aquellos impactos ambientales adversos atribuibles a la realización y operación de las obras autorizadas, que no hayan sido considerados en la Manifestación de Impacto Ambiental, así como en el presente documento.

Por lo tanto, la empresa **INMUEBLES DEL NORTE DE SONORA S.A. DE C.V.** será la responsable ante la Procuraduría Federal de Protección al Ambiente, de cualquier ilícito, en materia de Impacto Ambiental, en el que incurran las compañías o el personal que se contrate para efectuar la preparación, construcción y operación del proyecto "**Torre de Departamentos BONANZA**", promovido por la empresa **INMUEBLES DEL NORTE DE SONORA S.A. DE C.V.** Por tal motivo, deberá vigilar que las compañías o el personal que se contrate, acaten los Términos y las Condicionantes a los cuales queda sujeta la presente autorización.

En caso de que las obras ocasionarán afectaciones que llegasen a alterar el equilibrio ecológico, se ajustarán a lo provisto en el Artículo 56 del Reglamento de la **LGEEPA** en Materia de Evaluación del Impacto Ambiental.

DÉCIMO CUARTO.- La empresa **INMUEBLES DEL NORTE DE SONORA S.A. DE C.V.** deberá mantener en el sitio del proyecto una copia del expediente de la manifestación de impacto ambiental, de los planos del proyecto, la información adicional; así como de la presente resolución, para efectos de mostrarlas a la autoridad competente que así lo requiere. Asimismo, para la autorización de futuras obras dentro del predio ó en terrenos aledaños al mismo, la empresa **INMUEBLES DEL NORTE DE SONORA S.A. DE C.V.** deberá hacer referencia a esta resolución, con el objeto de que se consideren los impactos sinérgicos que se pudieran presentar.

DÉCIMO QUINTO.- La Secretaría de Medio Ambiente y Recursos Naturales, con fundamento en el Artículo 39 fracción IX inciso C) del Reglamento Interior de esta Secretaría, podrá modificar, suspender, anular ó revocar la Autorización en Materia de Impacto Ambiental, si estuviera en riesgo el Equilibrio Ecológico o se produjeran afectaciones nocivas imprevistas en el ambiente. La presente resolución ha sido otorgada por esta Unidad Administrativa con base en la dictaminación de la información proporcionada por el solicitante cuyo contenido se presume 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 establecidos en el presente instrumento, así como los ordenamientos aplicables en materia de Impacto Ambiental. Para ello ejercitará entre otras, las facultades que le



**Oficina de Representación de la Semarnat
en el Estado de Sonora**

Unidad de Gestión Ambiental

No. de bitácora: 26/MP-0210/12/22
Clave de proyecto: 26SO2022UD094

Oficio: ORSON-IA-0149/2025

Hermosillo, Sonora a 13 de marzo del 2025.

confieren los Artículos 55, 59 y 61 del Reglamento de la Ley General del Equilibrio Ecológico y la Protección al Ambiente en Materia de Evaluación del Impacto Ambiental.

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

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

ATENTAMENTE

Titular de la Oficina de Representación en Sonora



SECRETARÍA DE MEDIO AMBIENTE
Y RECURSOS NATURALES
M. EN C. RICARDO EFREN FELIX BURRUEL
OFICINA DE REPRESENTACIÓN EN EL ESTADO DE SONORA



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

REFB / DMVL / TRPP / EEFB *2025



2025
Año de
**La Mujer
Indígena**