



Oficina de Representación de la SEMARNAT  
en el Estado de Sonora

Unidad de Gestión Ambiental

No. de bitácora: 26/MP-0170/06/24  
Clave de proyecto: 26SO2024TD031

Oficio: ORSON-IA-0246/2025



Hermosillo, Sonora a 10 de junio del 2025.

*Recibi' oficio y carta  
Luis Alejandro Charles Rubio  
17-Junio-2025*

## OPERADORA PLAZA SAN CARLOS S.A. DE C.V.

C. Luis Alejandro Charles Rubio  
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 (MIA-P) del proyecto la empresa OPERADORA PLAZA SAN CARLOS S.A. DE C.V. solicita a esta Secretaría evaluar la construcción de un desarrollo habitacional denominado "SEASCAPE" en un área de terreno de 18,168.308 metros cuadrados que se encuentran sin vegetación y en zona costera. El proyecto, se ubicará en Blvd. Manlio F. Beltrones (Blvd. Tetakawi) #507 (KM 7+300), Col. Los Arcos, San Carlos Nuevo Guaymas, municipio de Guaymas, Sonora y consiste en la construcción de tres torres de departamentos, de 17 niveles cada una para alojar en total, 176 departamentos de 1, 2, 3 y 4 recámaras, conjuntamente se contempla la construcción de áreas recreativas y de servicios para la comodidad de los huéspedes, tales como: alberca, área ajardinada con asadores, gimnasio, casa club, asoleaderos y área social, promovido por la empresa OPERADORA PLAZA SAN CARLOS S.A. DE C.V.

## RESULTANDO:

I. Que el 17 de junio del 2024, se recibió en esta Oficina de Representación de SEMARNAT en Sonora, la MIA-P, no incluye riesgo, para desarrollar el proyecto "SEASCAPE" promovido por la empresa OPERADORA PLAZA SAN CARLOS S.A. DE C.V.

II. Que fue publicado el ingreso al procedimiento de evaluación del proyecto "SEASCAPE" en la Gaceta Ecológica año XXII, No. DGIRA/0029/24 publicado el 20 de junio de 2024, con el objetivo de dar cumplimiento al Artículo 37 del Reglamento de la LGEEPA, en materia de Evaluación del Impacto Ambiental. Así mismo de acuerdo al Art. 41 del reglamento en mención se publicó en el día 20 de junio del 2024 en el **Expreso** año 18 número 6943 de Hermosillo, Sonora, un extracto de la manifestación de impacto ambiental del proyecto citado.



2025  
Año de  
La Mujer  
Indígena



Hermosillo, Sonora a 10 de junio del 2025.

**III.** Que con fecha 14 de marzo del 2025 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 42 fracción XXXV 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 se presenta escritura Escritura Pública No. 37,159, Libro 286, otorgada el 29 de enero del 2010 ante el Lic. Eugenio Alanis Guerra, suplente de la Notaría Pública No. 96 siendo el Titular el Lic. Everardo Alanis Guerra en la ciudad de Monterrey, Nuevo León mediante el cual se crea OPERADORA PLAZA SAN CARLOS, S.A. DE C.V., así mismo se acordó conferir a favor del C. Luis Alejandro Charles Rubio misma escritura y notaría, como representante legal de la empresa promovente.

**II.** Que de acuerdo a lo manifestado por la empresa **OPERADORA PLAZA SAN CARLOS S.A. DE C.V.**, el proyecto **"SEASCAPE"**, manifiesta la siguiente naturaleza del proyecto:

#### **"...II.1.1 Naturaleza del proyecto**

*El proyecto que tramita la empresa Operadora Plaza San Carlos, S.A. de C.V., mediante la presente manifestación de impacto ambiental, modalidad particular, es para la construcción de un desarrollo habitacional en un área de terreno de 18,168.308 metros cuadrados que se encuentran sin vegetación y en zona costera.*

*La zona del proyecto cuenta con todos los servicios urbanos y servicios municipales, el terreno es adecuado para el desarrollo de infraestructura y cuenta con múltiples atractivos naturales, como la playa adyacente y otras playas aledañas, centros de diversión, marinas deportivas, pesca recreativa, deportes acuáticos y otros.*

*El proyecto consiste en la construcción de tres torres de departamentos, de 17 niveles cada una para alojar en total, 176 departamentos de 1, 2, 3 y 4 recamaras, conjuntamente se contempla la construcción de áreas recreativas y de servicios para la comodidad de los huéspedes, tales como: alberca, área ajardinada con asadores, gimnasio, casa club, asoleaderos y área social.*

*El proyecto proporcionará una fuente de empleo y contribuirá a disminuir, en su medida, la demanda de infraestructura turística.*

*Para la realización de este estudio se ha considerado el cumplimiento de las regulaciones ambientales, estudios de campo, revisiones bibliográficas e información proporcionada por el promovente del proyecto.*

*La localización del proyecto se estableció debido a la demanda de infraestructura turística existente en la zona de San Carlos Nuevo Guaymas, en Guaymas, Sonora, en un predio sin uso aparente y sin vegetación, con facilidad de acceso y existencia de servicios.....".*

*"...Actualmente el área donde se pretende realizar el proyecto corresponde a superficie desmontada con escasa presencia de vegetación exótica e invasoras indicadoras de disturbios, tales como quelite, zacate buffel, rama blanca, chamizo cenizo y pino salado, sin uso*

Q





## Oficio: ORSON-IA-0246/2025

Hermosillo, Sonora a 10 de junio del 2025.

evidente y factibilidad para la instalación de infraestructura turística, comercio o servicios, característica que guardan también los terrenos aledaños.

El sitio no se encuentra en zona de atención prioritaria:

En el sitio no se observan zonas de anidación, refugio, reproducción, conservación de especies en alguna categoría de protección (de acuerdo con la normatividad vigente), o bien las áreas de distribución de especies frágiles y/o vulnerables de vida silvestre y de restauración del hábitat.

No es una zona de aprovechamiento restringido o de veda forestal y de fauna y no es un ecosistema frágil.

El sitio tiene posibilidades altas para el desarrollo condominal por las cercanías que tienen las instalaciones con las playas, servicios turísticos y el fácil acceso.

El acceso al proyecto es a través de la Carretera Federal 15 tramo Guaymas - Hermosillo, hasta llegar al entronque en donde se toma la Carretera 17 a San Carlos Nuevo Guaymas, recorriendo el Blvd. Manlio F. Beltrónes hasta llegar al km 7+300 y a la altura de la calle Franboyanes se toma el retorno y antes de la plaza comercial se encuentra la entrada al sitio del proyecto..."

"....Este proyecto nace con la aprobación de factibilidad de uso de suelo que otorga el Ayuntamiento de Guaymas, mediante oficio No. DGIUE/DPCU/0982-2007 de fecha 29 de junio de 2007, mediante el cual la Dirección General de Infraestructura Urbana y Ecología del H. Ayuntamiento de Guaymas otorga para el predio y proyecto la factibilidad de uso de suelo en zona de franja turística preferencial para el desarrollo y funcionamiento de un complejo turístico condominal en una superficie de 23,018.83 m<sup>2</sup>...."

**III.** Que de acuerdo a lo manifestado por empresa **OPERADORA PLAZA SAN CARLOS S.A. DE C.V.**, el proyecto **"SEASCAPE"**, manifiesta su ubicación y dimensiones:

### ".....II.1.2 Ubicación y dimensiones del proyecto

El proyecto, se ubicará en Blvd. Manlio F. Beltrones (Blvd. Tetakawi) #507 (KM 7+300), Col. Los Arcos, San Carlos Nuevo Guaymas, municipio de Guaymas, Sonora. Geográficamente se ubica en las coordenadas UTM (WGS84) de referencia X = 498627.00, Y = 3093296.00.

El proyecto "Seascape" se desarrollará en un área de 18,168.308 metros cuadrados de superficie y se tendrán los siguientes usos del suelo:

| USO DE SUELO                             | ÁREA (m2) | PORCENTAJE (%) |
|------------------------------------------|-----------|----------------|
| Torre de condominios                     | 2,865.42  | 15.77          |
| Torre de condominios sin cubrir          | 35.55     | 0.20           |
| Estacionamiento sin cubrir (193 cajones) | 7,578.21  | 41.71          |
| Estacionamiento cubierto (67 cajones)    | 763.97    | 4.20           |



| USO DE SUELO               | ÁREA (m2)        | PORCENTAJE (%) |
|----------------------------|------------------|----------------|
| Asoleadero                 | 1,808.32         | 9.95           |
| Albercas                   | 584.39           | 3.22           |
| Playa                      | 451.14           | 2.48           |
| Espejo                     | 109.12           | 0.60           |
| Aquabar                    | 72.31            | 0.40           |
| Área de asadores           | 91.26            | 0.51           |
| Área de servicios          | 147.68           | 0.81           |
| Ingreso/control            | 30.71            | 0.17           |
| Andadores cubiertos        | 146.20           | 0.80           |
| Andadores sin cubrir       | 112.81           | 0.62           |
| Almacenamiento 25"         | 501.89           | 2.76           |
| Almacenamiento 30"         | 440.79           | 2.43           |
| Almacenamiento basura      | 35.79            | 0.19           |
| Área verde 1               | 879.23           | 4.84           |
| Área verde 2               | 185.23           | 1.02           |
| Área verde 2               | 1,216.15         | 6.70           |
| Baños-cuarto de máquinas 1 | 55.72            | 0.31           |
| Baños-cuarto de máquinas 2 | 55.72            | 0.31           |
| <b>TOTAL</b>               | <b>18,168.31</b> | <b>100.00</b>  |

Los vértices y coordenadas en UTM (WGS 84 12R) para el área total del polígono para el proyecto "Seascape" se presentan a continuación:

Vértices del polígono

| VERTICE | X           | Y             |
|---------|-------------|---------------|
| 4       | 498,577.458 | 3,093,307.554 |
| 3       | 498,609.845 | 3,093,195.365 |
| 2       | 498,709.807 | 3,093,199.348 |
| 18      | 498,660.442 | 3,093,377.859 |
| 20      | 498,582.351 | 3,093,356.265 |





Hermosillo, Sonora a 10 de junio del 2025.

|              |             |               |
|--------------|-------------|---------------|
| 21           | 498,580.706 | 3,093,361.768 |
| 22           | 498,580.245 | 3,093,367.323 |
| 23           | 498,566.928 | 3,093,412.189 |
| 13           | 498,558.474 | 3,093,409.374 |
| 10           | 498,548.986 | 3,093,406.214 |
| 18,168.31 m2 |             |               |

*Cuadro de construcción de la superficie total del predio para el proyecto "Seascape"*

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 **LGEEPA**.

**IV.** Que el cronograma de trabajo a realizar para el proyecto **"SEASCAPE"** manifestado por la empresa **OPERADORA PLAZA SAN CARLOS 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:*

*El proyecto inicia con la elaboración de los estudios ambientales necesarios para la obtención de las autorizaciones ambientales correspondientes, y todas las gestiones requeridas en tiempo y forma para el buen desarrollo del mismo, igualmente en este arranque y una vez obtenidas al menos las autorizaciones ambientales y municipales, se realizará la construcción.*

*La duración de la obra se calcula en 60 meses total del proyecto, conforme a las siguientes actividades y programa de trabajo.*

● **Preparación del sitio:**

*Durante esta etapa del proyecto se realizará el trazo, deshierbe y limpieza del sitio, colocación de cerco perimetral de malla ciclónica, almacenes temporales y nivelación.*

● **Etapa de construcción:**

*La etapa de construcción del proyecto se puede describir en 5 actividades:*

- (a) **Cimentación.** A base de pilotes de concreto reforzado y zapatas aisladas y corridas.
- (b) **Estructura.** Armazón de columnas y trabes de concreto reforzado con acero corrugado de distintos diámetros, para dar soporte al edificio.
- (c) **Albañilería y acabados.** Consiste en fabricar muros y acabados finales del edificio para conformar las distintas áreas.
- (d) **Instalaciones.** Red de servicios para abastecer el edificio de agua, electricidad, comunicaciones, disposición de aguas servidas, etc.





Hermosillo, Sonora a 10 de junio del 2025.

○ (e) Obra exterior. En este rubro se contempla la construcción de la obra civil anexa al edificio principal por mencionar albercas, banquetas, palapas, jardinería, andadores exteriores, etc.

● **Etapa de Operación y mantenimiento:**

A partir del mes 61 se iniciará la etapa de operación y mantenimiento de la infraestructura durante un período mínimo de 30 años, prorrogable de acuerdo con la demanda del servicio.

A continuación, se muestra gráficamente la distribución y calendarización de actividades del proyecto. Es importante destacar que esta es una programación que supone la ejecución secuenciada de actividades, según el mejor criterio de los encargados del proyecto; sin embargo, con la experiencia de los responsables de la ejecución de estas actividades, será posible modificar este programa según mejor convenga para una adecuada construcción y operación de esta infraestructura.

|                                                                                    |                   |        |        |        |        |        |        |        |        |         |         |         |         |         |         |         |         |         |         |         |         |         |         |         |         |         |         |         |         |         |
|------------------------------------------------------------------------------------|-------------------|--------|--------|--------|--------|--------|--------|--------|--------|---------|---------|---------|---------|---------|---------|---------|---------|---------|---------|---------|---------|---------|---------|---------|---------|---------|---------|---------|---------|---------|
|  | PROYECTO SEASCAPE |        |        |        |        |        |        |        |        |         |         |         |         |         |         |         |         |         |         |         |         |         |         |         |         |         |         |         |         |         |
|                                                                                    | PLAN DE TRABAJO   |        |        |        |        |        |        |        |        |         |         |         |         |         |         |         |         |         |         |         |         |         |         |         |         |         |         |         |         |         |
| FASE DE CONSTRUCCIÓN                                                               | M ES 1            | M ES 2 | M ES 3 | M ES 4 | M ES 5 | M ES 6 | M ES 7 | M ES 8 | M ES 9 | M ES 10 | M ES 11 | M ES 12 | M ES 13 | M ES 14 | M ES 15 | M ES 16 | M ES 17 | M ES 18 | M ES 19 | M ES 20 | M ES 21 | M ES 22 | M ES 23 | M ES 24 | M ES 25 | M ES 26 | M ES 27 | M ES 28 | M ES 29 | M ES 30 |
| PREPARACIÓN DEL SITIO                                                              |                   |        |        |        |        |        |        |        |        |         |         |         |         |         |         |         |         |         |         |         |         |         |         |         |         |         |         |         |         |         |
| Deshierbe y limpieza                                                               |                   |        |        |        |        |        |        |        |        |         |         |         |         |         |         |         |         |         |         |         |         |         |         |         |         |         |         |         |         |         |
| Bardas                                                                             |                   |        |        |        |        |        |        |        |        |         |         |         |         |         |         |         |         |         |         |         |         |         |         |         |         |         |         |         |         |         |
| Casetas                                                                            |                   |        |        |        |        |        |        |        |        |         |         |         |         |         |         |         |         |         |         |         |         |         |         |         |         |         |         |         |         |         |
| Nivelación                                                                         |                   |        |        |        |        |        |        |        |        |         |         |         |         |         |         |         |         |         |         |         |         |         |         |         |         |         |         |         |         |         |
| CONSTRUCCIÓN                                                                       |                   |        |        |        |        |        |        |        |        |         |         |         |         |         |         |         |         |         |         |         |         |         |         |         |         |         |         |         |         |         |
| Terracerías                                                                        |                   |        |        |        |        |        |        |        |        |         |         |         |         |         |         |         |         |         |         |         |         |         |         |         |         |         |         |         |         |         |
| Cimentación                                                                        |                   |        |        |        |        |        |        |        |        |         |         |         |         |         |         |         |         |         |         |         |         |         |         |         |         |         |         |         |         |         |
| Estructuras de concreto                                                            |                   |        |        |        |        |        |        |        |        |         |         |         |         |         |         |         |         |         |         |         |         |         |         |         |         |         |         |         |         |         |
| Albañilerías                                                                       |                   |        |        |        |        |        |        |        |        |         |         |         |         |         |         |         |         |         |         |         |         |         |         |         |         |         |         |         |         |         |
| Instalaciones Eléctricas                                                           |                   |        |        |        |        |        |        |        |        |         |         |         |         |         |         |         |         |         |         |         |         |         |         |         |         |         |         |         |         |         |
| Instalaciones Hidrosanitarias                                                      |                   |        |        |        |        |        |        |        |        |         |         |         |         |         |         |         |         |         |         |         |         |         |         |         |         |         |         |         |         |         |

6





Unidad de Gestión Ambiental

No. de bitácora: 26/MP-0170/06/24  
Clave de proyecto: 26SO2024TD031

**Oficio: ORSON-IA-0246/2025**

Hermosillo, Sonora a 10 de junio del 2025.



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

4



|                                                                                                                                                             |         |         |         |         |         |         |         |         |         |         |         |         |         |         |         |         |         |         |         |         |         |         |         |         |         |         |         |         |         |         |         |  |  |
|-------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|---------|---------|---------|---------|---------|---------|---------|---------|---------|---------|---------|---------|---------|---------|---------|---------|---------|---------|---------|---------|---------|---------|---------|---------|---------|---------|---------|---------|---------|---------|---------|--|--|
| <div></div> <div><b>PROYECTO SEASCAPE</b><br/><b>PLAN DE TRABAJO</b></div> |         |         |         |         |         |         |         |         |         |         |         |         |         |         |         |         |         |         |         |         |         |         |         |         |         |         |         |         |         |         |         |  |  |
| FASE DE CONSTRUCCIÓN                                                                                                                                        | M ES 31 | M ES 32 | M ES 33 | M ES 34 | M ES 35 | M ES 36 | M ES 37 | M ES 38 | M ES 39 | M ES 40 | M ES 41 | M ES 42 | M ES 43 | M ES 44 | M ES 45 | M ES 46 | M ES 47 | M ES 48 | M ES 49 | M ES 50 | M ES 51 | M ES 52 | M ES 53 | M ES 54 | M ES 55 | M ES 56 | M ES 57 | M ES 58 | M ES 59 | M ES 60 | 30 años |  |  |
| PREPARACIÓN DEL SITIO                                                                                                                                       |         |         |         |         |         |         |         |         |         |         |         |         |         |         |         |         |         |         |         |         |         |         |         |         |         |         |         |         |         |         |         |  |  |
| Deshierbe y limpieza                                                                                                                                        |         |         |         |         |         |         |         |         |         |         |         |         |         |         |         |         |         |         |         |         |         |         |         |         |         |         |         |         |         |         |         |  |  |
| Bardas                                                                                                                                                      |         |         |         |         |         |         |         |         |         |         |         |         |         |         |         |         |         |         |         |         |         |         |         |         |         |         |         |         |         |         |         |  |  |
| Casetas                                                                                                                                                     |         |         |         |         |         |         |         |         |         |         |         |         |         |         |         |         |         |         |         |         |         |         |         |         |         |         |         |         |         |         |         |  |  |
| Nivelación                                                                                                                                                  |         |         |         |         |         |         |         |         |         |         |         |         |         |         |         |         |         |         |         |         |         |         |         |         |         |         |         |         |         |         |         |  |  |
| CONSTRUCCIÓN                                                                                                                                                |         |         |         |         |         |         |         |         |         |         |         |         |         |         |         |         |         |         |         |         |         |         |         |         |         |         |         |         |         |         |         |  |  |
| Terracerías                                                                                                                                                 |         |         |         |         |         |         |         |         |         |         |         |         |         |         |         |         |         |         |         |         |         |         |         |         |         |         |         |         |         |         |         |  |  |
| Cimentación                                                                                                                                                 |         |         |         |         |         |         |         |         |         |         |         |         |         |         |         |         |         |         |         |         |         |         |         |         |         |         |         |         |         |         |         |  |  |
| Estructuras de concreto                                                                                                                                     |         |         |         |         |         |         |         |         |         |         |         |         |         |         |         |         |         |         |         |         |         |         |         |         |         |         |         |         |         |         |         |  |  |
| Albañilerías                                                                                                                                                |         |         |         |         |         |         |         |         |         |         |         |         |         |         |         |         |         |         |         |         |         |         |         |         |         |         |         |         |         |         |         |  |  |
| Instalaciones Eléctricas                                                                                                                                    |         |         |         |         |         |         |         |         |         |         |         |         |         |         |         |         |         |         |         |         |         |         |         |         |         |         |         |         |         |         |         |  |  |
| Instalaciones Hidrosanitarias                                                                                                                               |         |         |         |         |         |         |         |         |         |         |         |         |         |         |         |         |         |         |         |         |         |         |         |         |         |         |         |         |         |         |         |  |  |
| Red contra incendios                                                                                                                                        |         |         |         |         |         |         |         |         |         |         |         |         |         |         |         |         |         |         |         |         |         |         |         |         |         |         |         |         |         |         |         |  |  |
| Voz y datos                                                                                                                                                 |         |         |         |         |         |         |         |         |         |         |         |         |         |         |         |         |         |         |         |         |         |         |         |         |         |         |         |         |         |         |         |  |  |
| Elevadores                                                                                                                                                  |         |         |         |         |         |         |         |         |         |         |         |         |         |         |         |         |         |         |         |         |         |         |         |         |         |         |         |         |         |         |         |  |  |
| Equipo propio del inmueble                                                                                                                                  |         |         |         |         |         |         |         |         |         |         |         |         |         |         |         |         |         |         |         |         |         |         |         |         |         |         |         |         |         |         |         |  |  |
| Acabados y muros interiores                                                                                                                                 |         |         |         |         |         |         |         |         |         |         |         |         |         |         |         |         |         |         |         |         |         |         |         |         |         |         |         |         |         |         |         |  |  |
| Acabados y pisos interiores                                                                                                                                 |         |         |         |         |         |         |         |         |         |         |         |         |         |         |         |         |         |         |         |         |         |         |         |         |         |         |         |         |         |         |         |  |  |
| Carpintería interior                                                                                                                                        |         |         |         |         |         |         |         |         |         |         |         |         |         |         |         |         |         |         |         |         |         |         |         |         |         |         |         |         |         |         |         |  |  |





Unidad de Gestión Ambiental

No. de bitácora: 26/MP-0170/06/24  
Clave de proyecto: 26SO2024TD031

**Oficio: ORSON-IA-0246/2025**

Hermosillo, Sonora a 10 de junio del 2025.

NO APLICACIÓN

9 de 37



## Oficina de Representación de la SEMARNAT en el Estado de Sonora

Unidad de Gestión Ambiental

No. de bitácora: 26/MP-0170/06/24  
Clave de proyecto: 26SO2024TD031

**Oficio: ORSON-IA-0246/2025**

Hermosillo, Sonora a 10 de junio del 2025.

### OBRAS ASOCIADAS O PROVISIONALES

....Se operarán recipientes para el manejo de residuos sólidos del tipo doméstico, provenientes de la alimentación de los trabajadores, con disposición en el relleno sanitario de Guaymas, Son.

....En el sitio se operarán letrinas sanitarias portátiles para el servicio de los trabajadores, mismas que serán contratadas de empresas especializadas, incluyendo las acciones de limpieza y disposición final en sitio autorizado.

....Los servicios requeridos de agua para el servicio del personal se obtendrán de un camión cisterna, mientras que el agua de consumo humano será del tipo purificada y suministrada en garrafones.

....El agua cruda para la construcción del proyecto será suministrada con pipas que se abastecerán de garzas que autorice el organismo operador de agua potable.

....El material de construcción (arena y grava), se obtendrá de banco de materiales autorizados, los cuales se ubican en el municipio de Guaymas.

.....

### II.2.4 Etapa de operación y mantenimiento

El proyecto tendrá una capacidad de 176 departamentos para alojar a propietarios y turistas nacionales e internacionales, además de contar alberca y otras facilidades. El mantenimiento de este tipo de instalaciones de tipo público se planifica para que sea mínimo y fácil de ejecutar para no interferir con las actividades de los clientes, este consistirá de limpieza rutinaria, retoques de pintura o pintura general de ser necesario, mantenimiento preventivo a las instalaciones y eventual reparación de fallas.

Se establecerá un plan permanente de recolección de basura, mantenimiento preventivo de infraestructura, el cual consistirá en reparaciones menores o reposición de elementos que llegaran a fallar por fracturas, hundimiento parcial, o ladeo. Se vigilarán los sistemas de drenaje para evitar fuentes contaminantes al cuerpo de agua, las líneas eléctricas y de agua potable para evitar el derroche de recursos. Asimismo, se contemplará un Plan de Contingencias para cuando un huracán alcance a penetrar hasta esta latitud del proyecto, que incluirá:

- Limpieza y remoción de todo tipo de escombros artificiales que sea arrastrado por efecto de viento, oleaje, corrientes y marea a la playa que tendrán su disposición final al relleno sanitario de Guaymas
- Rehabilitación de estructuras dañadas en exteriores e interiores de los condominios.
- Restaurar las instalaciones para continuar con los servicios.....

### Aguas Residuales

#### Preparación del sitio

En esta etapa la generación de aguas residuales será prácticamente de servicios sanitarios del personal, mismos que serán manejados a través de letrinas sanitarias

#### Construcción

En esta etapa la generación de aguas residuales será prácticamente de servicios sanitarios del personal, mismos que serán manejados a través de letrinas sanitarias

#### Operación

Las aguas residuales de cocinas y sanitarios serán descargadas a la red de drenaje público municipal, por lo que no provoca contaminación en el sitio.

### Infraestructura para el manejo y la disposición adecuada de los residuos

Todo el material generado por el personal y usuarios del proyecto se colocarán recipientes colectores de basura doméstica y será retirado y dispuesto en el relleno sanitario del municipio de Guaymas, procurándose su retiro a la brevedad para no afectar el panorama o el ambiente.





Hermosillo, Sonora a 10 de junio del 2025.

*Los residuos provenientes de la construcción serán almacenados temporalmente en el sitio y posteriormente enviados a sitios que autorice la autoridad municipal.*

*Las aguas residuales de los servicios sanitarios del personal en la etapa de construcción serán manejadas a través de letrinas sanitarias contratadas de empresa de servicio especializada quien se encargará de dar la disposición final en sitio autorizado.*

*Los residuos peligrosos generados en la etapa de construcción serán manejados conforme a lo establecido en la legislación ambiental vigente y entregados a empresas autorizadas.....*

#### **II.2.5 Etapa de abandono del sitio**

*La vida útil del proyecto es de 30 años. Ésta reside principalmente en la base de la estructura, debiendo ser fuerte y consistente para soportar el embate de la naturaleza. La vida de las instalaciones puede extenderse realizando un adecuado mantenimiento, sobre todo en las instalaciones eléctricas, hidráulicas, sanitarias y en los acabados.*

*En el caso de abandonarse la obra, ésta será deteriorada a largo plazo por el intemperismo, causando desgastes y derrumbes que se irían depositando en la zona...."*

**VI.** Que se manifiesta en el estudio de impacto ambiental que dentro de la vinculación del proyecto **"SEASCAPE"** 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)**

*Corresponde a la Unidad Ambiental Biofísica 104 (Sierras y Llanuras Sonorenses Orientales) y a la Región Ecológica 15.32*





Hermosillo, Sonora a 10 de junio del 2025.

La política ambiental es de aprovechamiento sustentable y restauración, teniendo un nivel de atención bajo.  
Los rectores del desarrollo son la preservación de flora y fauna, mientras que la ganadería y la minería se encuentran asociadas al desarrollo, siendo otros sectores de interés la agricultura.

| Política Ambiental:   |                               | Aprovechamiento sustentable y restauración |                          |                           |                                                         |
|-----------------------|-------------------------------|--------------------------------------------|--------------------------|---------------------------|---------------------------------------------------------|
| Prioridad de Atención |                               | Baja                                       |                          |                           |                                                         |
| UAB                   | Rectores del desarrollo       | Coadyuvantes del desarrollo                | Asociados del desarrollo | Otros sectores de interés | Estrategias sectoriales                                 |
| 104                   | Preservación de Flora y Fauna | Ganadería- Minería                         | Forestal                 | Agricultura               | 1,2,3,4,5,6,7,8,12,13,14,15, 15 BIS, 33,36, 37,42,43,44 |

De acuerdo con lo señalado en los dos apartados anteriores, las estrategias sectoriales para la UAB 104 no contemplan regulaciones especiales o particulares para el proyecto "Seascape", como si las imponen a otras actividades como la forestal, agrícola y la minería. Por lo anterior se concluye que el POEGT no establece restricciones para construir, operar y desarrollar el proyecto en los términos, sitio y UAB mencionada.

#### PROGRAMA DE ORDENAMIENTO ECOLÓGICO TERRITORIAL DEL ESTADO DE SONORA (POETSON)

El referido ordenamiento consiste de 25 Unidades de Gestión Ambiental basado en un sistema de información geográfica determinadas por los lineamientos ecológicos, la UGA es la unidad mínima de planeación y ordenamiento y están configuradas de acuerdo a condiciones de homogeneidad de atributos físico-bióticos, socioeconómicos y de aptitud sobre la base de un manejo administrativo común. El nivel de topoforma fue la base para el ordenamiento y distribución de las UGA.

De acuerdo a la localización del proyecto, el predio se ubica en la UGA P00-0/01 denominada Playa/Barra.

La playa es una "topoforma formada de material arenoso, desarrollada a lo largo de la costa, mientras que la barra es un "banco de arena que se forma en el mar" (INEGI 2000). La UGA está relacionada con ambos porque es difícil separarlas a esta escala de trabajo. Este es un sistema de topoformas asociado a casi toda la costa del estado, pues coexiste en las tres subprovincias costeras: Subprovincia 06 Desierto de Altar, con 17,451 ha, la Subprovincia 08 Sierras y Llanuras sonorenses, con 45,528 ha, de la Provincia II Llanura Sonorense, hasta la Subprovincia 32 Llanura costera y deltas de Sonora y Sinaloa de la Provincia VII Llanura costera del Pacífico, con 15,585 ha, sumando en total 78,564 ha. Son terrenos con pendientes suaves en el caso de las playas, suelos con textura gruesa. El clima es caliente y seco.

Entre los elementos biológicos asociados predominan la vegetación de dunas costeras y aves migratorias. En esta UGA no se tiene reserva porque son adyacentes a los humedales costeros.

Entre las actividades posibles dentro de esta UGA están el turismo tradicional o de sol y playa. Los conflictos posibles están relacionados con la interacción entre los desarrollos turísticos de playa, y el manejo de los residuos sólidos y líquidos, con la presencia de humedales costeros, protegidos por la ley.

#### PLAN ESTATAL DE DESARROLLO DE SONORA 2021-2027

Para un adecuado desarrollo del proyecto "Seascape" se tomarán en cuenta los objetivos y estrategias que el Plan Estatal de Desarrollo 2021-2027 (PED) establece en materia de Medio Ambiente y turismo.

....

6





Hermosillo, Sonora a 10 de junio del 2025.

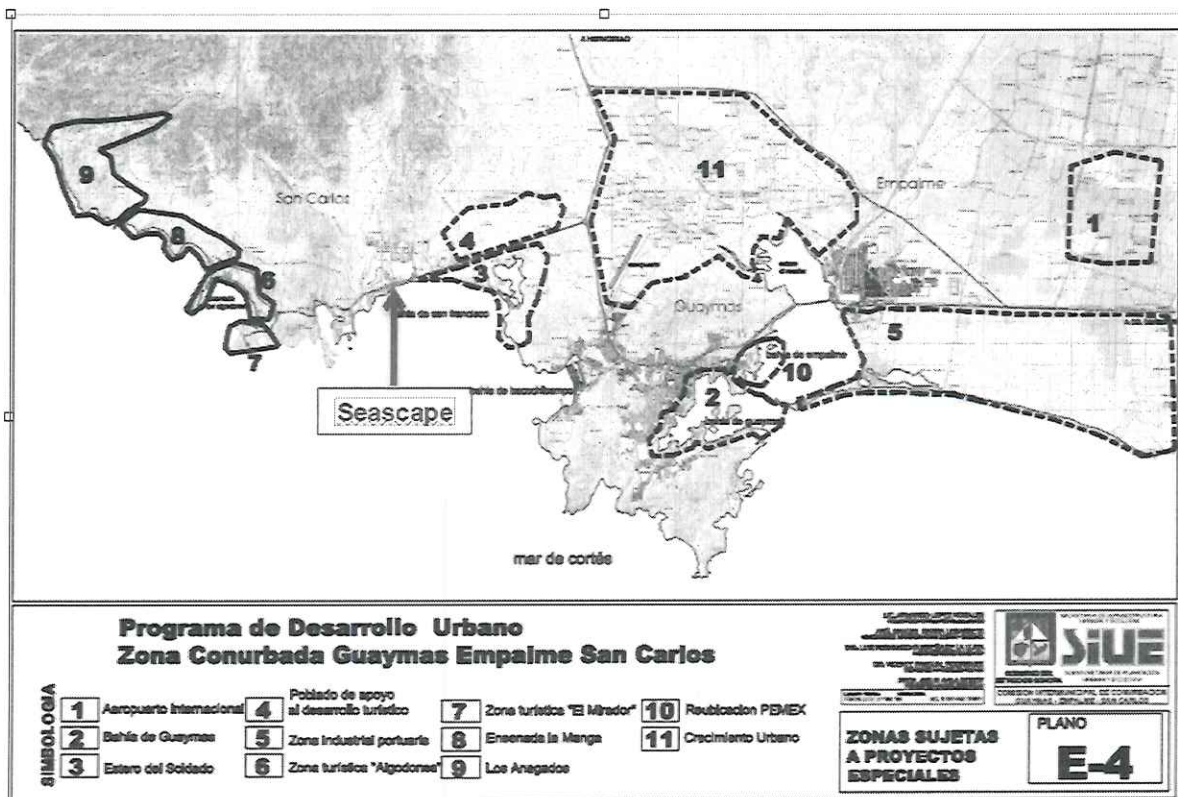
*Estrategia: Consolidar el liderazgo de Sonora como una potencia turística en el mercado local, regional, nacional e internacional como un motor para la reactivación económica inclusiva, equitativa y sostenible.*

*.....Una vez analizado el Plan Estatal de Desarrollo 2016-2021, se concluye que el proyecto "Seascape" se vincula con dicho Plan Estatal de Desarrollo ya que propicia un uso más eficiente del suelo, generar bienestar social y competitividad económica congruente con la vocación turística de San Carlos Nuevo Guaymas, respetando el medio ambiente, favorece el desarrollo sustentable y sostenible con infraestructura de calidad, con respeto al equilibrio ambiental, aunado a la generación de empleos y derrama económica.*

### PROGRAMA DE DESARROLLO URBANO DE LA CONURBACIÓN GUAYMAS-EMPALME-SAN CARLOS

*Dentro del Programa de Desarrollo Urbano de la Conurbación Guaymas-Empalme-San Carlos se establece que la planeación del desarrollo urbano tiene como propósito establecer las condiciones sobre las cuales se basarán las acciones indispensables para mejorar la calidad de vida de los asentamientos humanos y su adecuación al medio físico natural, que permita un crecimiento ordenado y sustentable en la distribución poblacional y de los espacios físicos para el desarrollo de sus actividades productivas.*

*..... La Estrategia a implementar establece diversas zonas sujetas a proyectos especiales especificadas en el plano E-4, dentro de las cuales el área del proyecto "Seascape" no se localiza en zona especial alguna, por lo tanto, dado las características de las actividades a desarrollar en el proyecto de interés, éste cumple con las especificaciones establecidas en el Programa de Desarrollo Urbano de la Conurbación Guaymas-Empalme-San Carlos tal y como se puede apreciar en el plano que se presenta a continuación:*





## Oficina de Representación de la SEMARNAT en el Estado de Sonora

Unidad de Gestión Ambiental

No. de bitácora: 26/MP-0170/06/24  
Clave de proyecto: 26SO2024TD031

**Oficio: ORSON-IA-0246/2025**

Hermosillo, Sonora a 10 de junio del 2025.

\*\*\*\*\*

### **PLAN MUNICIPAL DE DESARROLLO DE GUAYMAS 2021-2024**

*Atendiendo a las disposiciones normativas aplicables a la elaboración de Planes de Desarrollo, cada Eje de Trabajo mantiene una correspondencia con los Ejes planteados en el Plan Nacional y en el Plan Estatal, emitidos por las respectivas autoridades.*

*Ahora bien, tomando en consideración la necesidad de establecer un plan de trabajo para los primeros cien días de gobierno de la actual administración, se formularon líneas de acción que permitieran estructurar el trabajo municipal.*

*Las líneas de acción referidas, se reestructuraron para conformar los Programas Estratégicos que la Administración 2021-2024 contempla implementar en el marco del Plan Municipal de Desarrollo.*

#### **EJE PROGRAMÁTICO 03: IGUALDAD EFECTIVA DE LOS DERECHOS**

*Replicando el Eje Programático 3 del Plan Estatal de Desarrollo, denominado también Igualdad Efectiva de los Derechos; se alinea a los planteamientos del Eje Programático 2 del Plan Nacional de Desarrollo, denominado Política Social.*

*En su formulación se contempla al ciudadano como el centro del desarrollo municipal, promoviendo y atendiendo sus necesidades primarias por igual, sin restricción de género, preferencias, intereses y/o afiliación política o social, ni ubicación.*

*Incorpora también la seguridad como un valor en el ejercicio de la administración, de forma que el ciudadano ejerza su libre derecho a su crecimiento personal y profesional, en un marco de igualdad y equidad, libre de influencias y factores que limiten o propicien condiciones de vulnerabilidad.*

#### **B. Desarrollo Municipal Sostenible**

*Planteado como una meta por alcanzar, el desarrollo sostenible de debe promover y forjar a través de planes y programas que rindan beneficio directo a la población*

#### **EJE PROGRAMÁTICO 04: COORDINACIÓN DEL DESARROLLO Y SEGURIDAD**

*El Eje 3 del Plan Nacional de Desarrollo, denominado Economía, se plantea detonar el crecimiento nacional, manteniendo finanzas sanas, sin generar incrementos impositivos, y asimismo respetando y fortaleciendo la inversión privada.*

*El Cuarto Eje del Plan Estatal de Desarrollo, denominado Una Coordinación Histórica entre Desarrollo y Seguridad, se plantea con la misión de construir una dinámica de desarrollo que garantice la tranquilidad y calidad de vida.*

*Así alineándose con ambos Ejes, el Eje 4 del Plan Municipal formula también su visión hacia la coordinación entre Seguridad y Desarrollo, manteniendo la premisa de que una estrategia de desarrollo en la cual la población del Municipio pueda acceder a medios libres de presiones externas que le permitan mantener la capacidad para generar riqueza, con base en sus medios de subsistencia, sin la amenaza de perder su patrimonio.*

#### **B. Fomento para el Desarrollo Económico Sostenible**

*La economía como vertiente del desarrollo sostenible, es un componente importante que debe matizarse a través de esquemas con enfoque social y ambiental, para su fortalecimiento y adecuada interpretación.*

6



**2025**  
Año de  
**La Mujer**  
**Indígena**



Hermosillo, Sonora a 10 de junio del 2025.

*Conforme al Plan Municipal de Desarrollo de Guaymas 2021-2024 el proyecto "Seascape" es congruente con dicho Plan, ya que reconoce la importancia del cuidado del medio ambiente, así como la importancia de participar en las acciones de la autoridad para el fomento para el Desarrollo Económico Sostenible.*

Con respecto a las leyes y normas oficiales mexicanas vinculadas al proyecto **"SEASCAPE"**, se desglosan en las páginas III-21 al III-27 de la manifestación de impacto ambiental.

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

**"..... Inventario Ambiental.**

**IV.1 Delimitación del área de influencia.**

*La delimitación del área de influencia se realizó utilizando como indicadores ambientales dos acciones relevantes del proyecto cuya magnitud e importancia pudieran indicar la amplitud del área de influencia. Dichas acciones son:*

- La zona del proyecto.
- El requerimiento de mano de obra y servicios para la correcta construcción del proyecto.

*Con base en lo anterior, se determinó que el área de influencia se analizará en dos escalas: La caracterización del medio natural, la cual se delimitó a nivel zona del proyecto, mientras que el análisis socioeconómico y de desarrollo urbano de la región se analizó con base en la relación que habrá entre el proyecto y la cabecera del municipio de Guaymas.*

**IV.2 Delimitación del sistema ambiental.**

*La delimitación del sistema ambiental se determinó a nivel de Región Hidrológica-Cuenca-Subcuenca-Sitio del proyecto.*

*En los diversos planos que se muestran en el presente capítulo se muestra gráficamente la delimitación.*

*La Región Hidrológica a la que pertenece el predio donde se establecerá el proyecto "Seascape", es la Región Hidrológica 9 Sonora Sur. Esta región es la que abarca mayor superficie en Sonora, se extiende en la porción oriental desde Agua Prieta hasta Yavaros, prolongándose por Chihuahua, ocupa 63.64% de la superficie estatal. Tiene un relieve con fuertes contrastes altimétricos, la mayoría de sus corrientes nacen en la Sierra Madre Occidental.*

**Área de influencia.**

*El tipo de clima que existe en la subcuenca, según Köppen modificado por Enriqueta García, es el Muy Seco Cálido con lluvias en verano y con precipitaciones invernales entre 5 y 10.2, BW(h)w.*

*Estos tipos de clima, también llamados desérticos, abarcan cerca de 46% de la superficie de Sonora, y se caracterizan por su precipitación inferior a los 400 mm al año y su temperatura media anual de 18.0° a 26.0°C; son considerados muy extremos, ya que su oscilación térmica, es decir, la diferencia entre la temperatura media del mes más cálido y la del mes más frío, es mayor a 14°C.*



## Oficina de Representación de la SEMARNAT en el Estado de Sonora

Unidad de Gestión Ambiental

No. de bitácora: 26/MP-0170/06/24

Clave de proyecto: 26SO2024TD031

**Oficio: ORSON-IA-0246/2025**

Hermosillo, Sonora a 10 de junio del 2025.

*Las temperaturas medias anuales varían en un rango de 22.0°C a 26.0°C. La temperatura media mensual más alta en general corresponde a julio, con valores reportados de 31.4° a 34.9°C. La temperatura media mensual más baja se produce en enero.*

*Las precipitaciones totales anuales son de 147.4 hasta 336.3 mm, en ellas el mes más lluvioso es julio o agosto. Cabe señalar que en estos lugares la lluvia invernal, es decir, la ocurrida en los meses de enero, febrero y marzo, corresponde a más de 10.2% de la precipitación total anual.*

### *Temperatura media anual*

*De acuerdo con los registros de las estaciones climatológicas, los meses en que se presentan los valores más altos de temperatura son los meses de julio, agosto y septiembre; en tanto que de noviembre a enero se registran las temperaturas más bajas.*

### *Precipitación media anual*

*El periodo máximo de lluvias se presenta en verano en los meses de agosto y septiembre, la precipitación pluvial media anual es de solo 232.3 mm con una lámina mínima de 0.3 mm.*

\*\*\*\*\*

### **b) Geología y geomorfología.**

#### **Sistema Ambiental.**

*La cuenca Río Mátape se localiza en territorio sonorense en el que convergen tres tipos de provincias o regiones fisiográficas, así como específicamente en las subprovincias correspondientes:*

- Provincia Llanura Costera del Pacífico.

*Subprovincia Llanura Costera y Deltas de Sonora y Sinaloa;*

- Provincia Llanura Sonorense.

*Subprovincia Sierras y Llanuras Sonorenses; y*

- Provincia Sierra Madre Occidental.

*Subprovincia Sierras Valles del Norte.*

*En la cuenca Río Mátape prevalece la provincia o región fisiográfica Llanura Sonorense en una extensión de 851,485.186 has, que representa el 94.4% de la superficie de la cuenca, dicha superficie corresponde completamente a la subprovincia Sierras y Llanuras Sonorenses.*

\*\*\*\*\*

#### **Área de Influencia.**

*El área del proyecto se ubica en la Provincia Fisiográfica Llanura Sonorense (INEGI, 1997). Subprovincia Fisiográfica Sierras y Llanuras Sonorenses constituida por una amplia variedad de rocas, en cuanto a su edad y composición, que se caracteriza por la presencia de sierras aisladas de rumbo NW-SE y N-S, con alturas que varían de 200 a 1,400 msnm, sepultadas por suelos cuaternarios; entre ellas se ubican llanuras amplias hacia la costa y bajadas de aluviones.*

### **c) Suelos.**

#### **Sistema Ambiental.**

*La cuenca cuenta con una gran diversidad de tipos de suelo como se puede observar en la siguiente figura, entre los que sobresalen el Regosol, Xerosol, Vertisol y Litosol como suelos dominantes asociados entre sí o bien con Fluvisol y Feozem entre otros. En su*

81





Hermosillo, Sonora a 10 de junio del 2025.

mayoría presentan clases textural media, aunque la gruesa y fina no se descartan, se presentan con menos frecuencia; se presentan también las tres fases físicas: lítica, pedregosa y gravosa.

#### **Área de Influencia**

Utilizando la Unidad de Clasificación de la FAO UNESCO, en el sitio del proyecto encontramos como suelo predominante al Xerosol Hálpico.

#### **d) Hidrología superficial y subterránea.**

##### **Cuenca.**

La Cuenca del Río Mátape se encuentra en la porción central de la entidad y al oeste de la región hidrológica No. 9, comprende un área de 9,030 km<sup>2</sup> en su totalidad y drena un área de 7,211.97 km<sup>2</sup> excluyendo las subcuencas Guaymas y Arroyo Tetabiate. Se localiza íntegramente dentro del Estado de Sonora, cuenta con una precipitación media anual de 398.71 mm y una pendiente general que oscila de media a baja.

##### **Área de Influencia.**

En el área del proyecto en cuestión no tiene injerencia alguna con cuerpos de agua de consideración, ni con arroyos intermitentes, sin embargo, se encuentra a unos metros del mar de Cortés.

El sitio del proyecto se encuentra en el acuífero San José de Guaymas y no se tiene interacción.

#### **IV.3.1.2 Medio biótico.**

##### **a) Vegetación.**

##### **Sistema Ambiental.**

En Sonora la distribución de los tipos de vegetación está estrechamente vinculada a las condiciones climáticas. Así, en gran parte de la Llanura Sonorense dominan diferentes tipos de matorrales xerófilos, ya que los climas imperantes son muy secos y secos. En esta región, la diversidad de formas de vida de las especies es alta, predominan efímeras, arbustos, suculentas, etc., que le dan distintas fisonomías a las comunidades; además, la composición florística y la densidad vegetal son variables. Sin embargo, sólo algunas especies se desarrollan por toda esta zona, como son: palo fierro (*Olneya tesota*), gobernadora (*Larrea tridentata*), y jojoba (*Simmondsia chinensis*), al igual que los géneros *Ambrosia* sp, *Cercidium* sp. y *Fouquieria* sp.

La vegetación predominante en la Cuenca del Río Mátape está compuesta de matorral sarcocaula, mezquital y matorral subtropical, entre otros tipos de vegetación con una menor distribución en la cuenca.

##### **Área de Influencia.**

En el terreno donde se localizará el proyecto de acuerdo con INEGI, el tipo de vegetación es secundaria de mezquital xerófilo, encontrándose baja densidad en el sitio del proyecto.

El promovente cuenta con Oficio No. DFS/SGPA/SUE/01329/07 de fecha 5 de noviembre de 2007 (Anexo 9) mediante el cual la Delegación Federal en Sonora de la Secretaría de Medio Ambiente y Recursos Naturales que en visita realizada el sitio se encontró rodeado por obras de desarrollo urbano como los son un Boulevard y construcciones aledañas; que la flora existente está dominada por mezquite juvenil, pino casuarina, zacate buffel y quelites, que tienen el carácter de exóticas e indicadoras de disturbio las tres últimas, por lo que dicho conjunto de plantas no logran constituir ninguno de los tipos de vegetación forestal de

8





## Oficina de Representación de la SEMARNAT en el Estado de Sonora

Unidad de Gestión Ambiental

No. de bitácora: 26/MP-0170/06/24

Clave de proyecto: 26SO2024TD031

**Oficio: ORSON-IA-0246/2025**

Hermosillo, Sonora a 10 de junio del 2025.

INEGI de acuerdo a la Guía para la interpretación de cartografía de uso de suelo y vegetación publicada en 2005 por dicha institución.

### **b) Fauna.**

#### **Sistema Ambiental.**

La fauna silvestre como integrante de los ecosistemas juega un papel esencial en su dinámica natural, de tal manera que su influencia al igual que otros factores repercute en el equilibrio dinámico de éstos.

Las clases zoológicas mejor adaptadas en la cuenca son los mamíferos, reptiles y artrópodos, la mayoría de ellos cosmopolitas y algunos endémicos.

....

#### **Área de Influencia.**

En los recorridos realizados en el área del proyecto, se observó la presencia de lagartijas, pequeños roedores y aves.

#### **IV.3.1.4 Paisaje.**

Se trata de una zona que no conserva características naturales en su composición, ya que el área se encuentra desmontada y con matorral escaso; tiene valor estético de nivel medio y no es considerada como una zona privilegiada o única visualmente.

Al no tratarse de un lugar único en la región en términos de calidad visual, y aunado a una capacidad de absorción visual media, el sitio puede soportar el impacto visual de un área condominal en una zona con presencia de desarrollos similares, comercios y servicios.

#### **IV.2.5 Diagnóstico ambiental.**

La tendencia del comportamiento de los procesos de deterioro ambiental en la zona donde se ubicará el proyecto, se orienta hacia una reducción de hábitat, como resultado de los cambios de uso de suelo, destinados a asentamientos humanos, infraestructura turística, comercio y servicios.

La zona es considerada como un área adecuada para el desarrollo del proyecto, dado el entorno turístico y ambiental que existe, además de que se cuenta con, vías de comunicación, relleno sanitario, agua, luz, entre otros.

En general en la zona no se aprecian afectaciones ambientales serias, salvo el desplazamiento de especies de fauna por los cambios de uso de suelo que se han realizado desde hace años en la zona.

El proyecto no trae consigo un incremento demográfico, ya que representará una oferta para la demanda actual de infraestructura turística.

#### **a) Integración e interpretación del inventario ambiental.**

El presente proyecto es para la construcción de un desarrollo condominal en una área de terreno de 18,168.308 metros cuadrados cuadrados que se encuentran sin vegetación forestal y en zona costera.





## Oficina de Representación de la SEMARNAT en el Estado de Sonora

Unidad de Gestión Ambiental

No. de bitácora: 26/MP-0170/06/24  
Clave de proyecto: 26SO2024TD031

**Oficio: ORSON-IA-0246/2025**

Hermosillo, Sonora a 10 de junio del 2025.

*De acuerdo al Programa de Ordenamiento Ecológico General del Territorio el sitio del proyecto se localiza en la Unidad Ambiental Biofísica 104 (Sierras y Llanuras Sonorenses Orientales) y a la Región Ecológica 15.32. Las estrategias sectoriales para la UAB 104 no contemplan regulaciones especiales o particulares para el proyecto "Seascape", como si las imponen a otras actividades como la forestal, agrícola y la minería.*

*De acuerdo al Programa de Ordenamiento Ecológico Territorial del Estado de Sonora el sitio del proyecto se localiza en la Unidad de Gestión Ambiental UGA P00-0/01 denominada Playa/Barra. Los criterios de regulación ecológica contemplan regulaciones para el proyecto de desarrollo condominal en relación al cumplimiento de la normatividad vigente en materia de turismo, consumo eficiente del recurso agua y en la calidad en servicios e infraestructura turística, criterios de regulación que serán convenientemente cumplidos.*

*Una vez analizado el Plan Nacional de Desarrollo, se concluye que el presente proyecto se vincula a dicho Plan ya que representa un aporte al desarrollo y armoniza con los ejes y objetivos del desarrollo económico, la observancia de los criterios de la sustentabilidad ambiental y social, así como el cumplimiento de la normatividad ambiental, será una alternativa para la oferta de servicios turísticos de la zona, será también fuente de empleo en el municipio de Guaymas, generará una derrama para los comercios y servicios, contribuyendo a la economía del municipio, estado y el país.*

*Analizado el Plan Estatal de Desarrollo 2016-2021, se concluye que el proyecto "Seascape" se vincula con dicho Plan Estatal de Desarrollo ya que propicia un uso más eficiente del suelo, generar bienestar social y competitividad económica congruente con la vocación turística de San Carlos Nuevo Guaymas, respetando el medio ambiente, favorece el desarrollo sustentable y sostenible con infraestructura de calidad, con respeto al equilibrio ambiental, aunado a la generación de empleos y derrama económica.*

*El Programa de Desarrollo Urbano de la Conurbación Guaymas-Empalme-San Carlos establece que el sitio del proyecto no se localiza en zona especial alguna, por lo tanto, dado las características de las actividades a desarrollar el proyecto cumple con las especificaciones establecidas en dicho Programa.*

*El proyecto no se encuentra dentro ni cerca de alguna Área Natural Protegida, no se encuentra dentro de ninguna Regiones terrestres prioritarias, se encuentra dentro del polígono que delimita la Región Hidrológica Prioritaria (RHP), Cajón del Diablo, no se encuentra dentro de ningún polígono que delimite una Área de Importancia para la Conservación de la Aves, no se encuentra dentro de ningún polígono que delimite un Sitio RAMSAR.*

*La Región Hidrológica a la que pertenece el predio donde se establecerá el proyecto "Seascape", es la Región Hidrológica 9 Sonora Sur, en la Cuenca C. Río Matape, Subcuenca Arroyo Guaymas.*

*El tipo de clima que existe en la subcuenca, según Köppen modificado por Enriqueta García, es el Muy Seco Cálido con lluvias en verano y con precipitaciones invernales entre 5 y 10.2, BW(h)hw. Se presenta una temperatura media máxima mensual de 31°C, en julio y agosto, una temperatura media mínima mensual de 10.0°C en enero, y la temperatura media anual es de 22 a 24°C. El periodo máximo de lluvias se presenta en verano en los meses de agosto y septiembre, la precipitación pluvial media anual es de solo 232.3 mm con una lámina mínima de 0.3 mm.*

*El área del proyecto se ubica en la Provincia Fisiográfica Llanura Sonorense (INEGI, 1997). Subprovincia Fisiográfica Sierras y Llanuras Sonorenses, con una topoforma de bajada con lomerío.*

*De acuerdo a la Unidad de Clasificación de la FAO UNESCO, en el sitio del proyecto se tiene como suelo predominante al Xerosol Hálpico.*





En el área del proyecto no tiene injerencia alguna con cuerpos de agua de consideración, ni con arroyos intermitentes, sin embargo, se encuentra a unos metros del mar de Cortés. El sitio del proyecto se encuentra en el acuífero San José de Guaymas y no se tiene interacción alguna. No se encuentran pozos de extracción de agua potable, de uso agrícola o ganadero o uso industrial.

En el terreno donde se localizará el proyecto de acuerdo con INEGI, el tipo de vegetación presente en el área del proyecto es de características correspondientes a Zona Urbana, encontrándose actualmente sin vegetación forestal y presencia de escasos matorrales aislados.

En los recorridos realizados en el área del proyecto, se observó la presencia de lagartijas, pequeños roedores y aves.

La ubicación del proyecto es en una zona que no conserva características naturales en su composición, ya que el área se encuentra desmontada y con matorral escaso; tiene valor estético de nivel medio y no es considerada como una zona privilegiada o única visualmente. La zona presenta desarrollos residenciales, turísticos, comercios y servicios.

.....

## b) Síntesis del inventario ambiental

La idea de este proyecto es dar continuidad al desarrollo turístico de la zona, con armonía de los desarrollos residenciales, turísticos, comerciales y de servicios que actualmente existen, con el ambiente y cubrir necesidades de ofertas turísticas.

Cuadro de la Síntesis del Inventario Ambiental:

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

26





## Oficina de Representación de la SEMARNAT en el Estado de Sonora

Unidad de Gestión Ambiental

No. de bitácora: 26/MP-0170/06/24  
Clave de proyecto: 26SO2024TD031

**Oficio: ORSON-IA-0246/2025**

Hermosillo, Sonora a 10 de junio del 2025.

|           |                         |                                          |       |
|-----------|-------------------------|------------------------------------------|-------|
|           |                         | DESPLAZAMIENTO                           |       |
| POBLACIÓN | CALIDAD DE VIDA         | APOYO AL DESARROLLO TURÍSTICO DE LA ZONA | MEDIO |
|           | ALTERNATIVAS ECONÓMICAS | OFERTA TURÍSTICA                         | MEDIO |

**VIII.** Que en cuanto a la identificación, descripción y evaluación de los impactos ambientales que se podrían generar al ejecutarse el proyecto **"SEASCAPE"** manifestada por la empresa **OPERADORA PLAZA SAN CARLOS S.A. DE C.V.**, se resume lo siguiente:

*".....Los resultados de integración e interpretación de los componentes del inventario ambiental, se fundamentaron en el análisis de los factores ambientales de mayor relevancia.*

*De esta forma, se analizaron siete factores ambientales, 14 componentes y 15 posibles elementos impactables, identificándose 3 con grado de afectación (positiva) media, 6 afectaciones bajas y 6 nulos.*

*De esta interpretación se derivan o se reconocieron los impactos críticos, que obtuvieron la calificación más alta y que merecen la mayor atención en el sitio del proyecto, a efecto de evitar la sinergia de los mismos.*

....

### V.1.2.1 Criterios.

Los criterios utilizados en el proyecto se basan en la identificación, predicción y evaluación de los impactos ambientales considerando las características del proyecto, cubriendo sus diferentes etapas.....se elaboró el inventario de las actividades que intervienen, dando como resultado tres etapas del proyecto, que involucran un total de 28 actividades. La etapa de preparación del sitio presenta 4 actividades, la construcción fue la etapa que presentó la mayor cantidad de actividades diferentes analizadas con 23, en operación y mantenimiento con 1 y la etapa de abandono se consideró que no aplica ya que se trata de condominios con ocupación a largo plazo y cuyo abandono dependerá de sus propietarios.

#### Actividades

|                       |                               |
|-----------------------|-------------------------------|
| Preparación del sitio | Deshierbe y limpieza          |
|                       | Bardas                        |
|                       | Casetas                       |
|                       | Nivelación                    |
| Construcción          | Terracerías                   |
|                       | Cimentación                   |
|                       | Estructuras de Concreto       |
|                       | Albañilerías                  |
|                       | Instalaciones Eléctricas      |
|                       | Instalaciones Hidrosanitarias |
|                       | Red contra incendios          |
|                       | Voz y datos                   |





Hermosillo, Sonora a 10 de junio del 2025.

|                                  |                                                                                                                  |
|----------------------------------|------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| <b>Operación y mantenimiento</b> | Elevadores                                                                                                       |
|                                  | Equipo propio del Inmueble                                                                                       |
|                                  | Acabados cielos y muros interiores                                                                               |
|                                  | Acabados pisos interiores                                                                                        |
|                                  | Carpintería Interior                                                                                             |
|                                  | Herrería                                                                                                         |
|                                  | Cancelería y aluminio                                                                                            |
|                                  | Acabado exterior                                                                                                 |
|                                  | Azoteas                                                                                                          |
|                                  | Obras exteriores                                                                                                 |
|                                  | Transporte del Materiales                                                                                        |
|                                  | Limpieza                                                                                                         |
|                                  | Pruebas equipo                                                                                                   |
|                                  | Decoración                                                                                                       |
|                                  | Entrega                                                                                                          |
|                                  | Operación y Mantenimiento.                                                                                       |
| <b>Abandono</b>                  | No aplicable, se trata de condominios con ocupación a largo plazo y cuyo abandono dependerá de sus propietarios. |

Los componentes del sitio fueron seleccionados tomando en consideración la estructura y el diagnóstico del Sistema Ambiental del proyecto. Los componentes están agrupados en medio físico, biológico, paisaje y socioeconómico, un total de 37 atributos ambientales, estos atributos son considerados los indicadores ambientales del proyecto, de acuerdo a lo señalado en el punto V.1.1.2.

**Resumen de la matriz de identificación de impactos ambientales según los componentes del sistema ambiental.**

| Resumen de la matriz de identificación de impactos ambientales según los componentes del sistema ambiental: |                           |   |   |   |       |      |
|-------------------------------------------------------------------------------------------------------------|---------------------------|---|---|---|-------|------|
| ÁREA AMBIENTAL                                                                                              | CLASIFICACIÓN DEL IMPACTO |   |   |   | TOTAL | %    |
|                                                                                                             | a                         | A | b | B |       |      |
| AMBIENTE BIOLÓGICO                                                                                          |                           |   |   |   |       |      |
| FLORA:                                                                                                      | 1                         | 0 | 1 | 0 | 2     | 1.72 |
| FAUNA:                                                                                                      | 1                         | 0 | 0 | 0 | 1     | 0.86 |





|                                      |       |      |       |       |        |        |
|--------------------------------------|-------|------|-------|-------|--------|--------|
| SUBTOTAL:                            | 2     | 0    | 1     | 0     | 3      | 2.58   |
| <b>AMBIENTE FÍSICO</b>               |       |      |       |       |        |        |
| AIRE:                                | 21    | 3    | 0     | 0     | 24     | 20.69  |
| GEOLOGÍA:                            | 0     | 0    | 0     | 0     | 0      | 0.00   |
| SUELO:                               | 4     | 0    | 4     | 1     | 9      | 7.74   |
| HIDROLOGÍA SUPERFICIAL Y SUBTERRÁNEA | 1     | 0    | 0     | 0     | 1      | 0.86   |
| PAISAJE:                             | 6     | 1    | 0     | 1     | 8      | 6.90   |
| SUBTOTAL:                            | 32    | 4    | 4     | 2     | 42     | 36.19  |
| <b>AMBIENTE SOCIOECONÓMICO</b>       |       |      |       |       |        |        |
| POBLACIÓN:                           | 0     | 0    | 0     | 3     | 3      | 2.58   |
| SERVICIO:                            | 17    | 2    | 0     | 0     | 19     | 16.38  |
| ECONOMÍA:                            | 0     | 0    | 40    | 9     | 49     | 42.27  |
| SUBTOTAL:                            | 17    | 2    | 40    | 12    | 71     | 61.23  |
| TOTAL:                               | 51    | 6    | 45    | 14    | 116    | 100.00 |
| %                                    | 43.96 | 5.17 | 38.79 | 12.08 | 100.00 |        |
| PORCENTAJE:                          | 49.13 |      | 50.97 |       | 100.00 |        |

En cuanto a las etapas del proyecto se tiene que en la etapa de preparación del sitio se esperan el 20.69% de los impactos, en construcción se espera el 71.55% y en la etapa de operación y mantenimiento el 7.76% de los impactos, mientras que la etapa de abandono no se considera dado que se trata de condominios con ocupación a largo plazo y cuyo abandono dependerá de sus propietarios. En la siguiente tabla se presenta el resumen de los impactos cualitativos por etapas del proyecto.

Resumen de la matriz de identificación de impactos según la etapa del proyecto.

| ETAPAS                         | CLASIFICACIÓN DEL IMPACTO |   |    |    |
|--------------------------------|---------------------------|---|----|----|
|                                | a                         | A | b  | B  |
| PREPARACIÓN DEL SITIO          | 13                        | 3 | 8  | 0  |
| II. CONSTRUCCIÓN               | 37                        | 3 | 33 | 10 |
| III. OPERACIÓN Y MANTENIMIENTO | 1                         | 0 | 4  | 4  |
| IV. ABANDONO                   | 51                        | 6 | 45 | 14 |
| TOTAL:                         | 13                        | 3 | 8  | 0  |

**CONCLUSIÓN:** De un total de 116 interacciones entre los atributos del ambiente divididas en 42 del medio natural abiótico, 3 del medio natural biótico y 71 del medio socioeconómico. De acuerdo a la evaluación de impactos por etapas la que ocupa mayor porcentaje es en la construcción con 71.55%;



**Oficio: ORSON-IA-0246/2025**

Hermosillo, Sonora a 10 de junio del 2025.

después le sigue la etapa de preparación del sitio con 20.69% quedando con 7.76% la etapa de operación y mantenimiento por lo que 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 **OPERADORA PLAZA SAN CARLOS S.A. DE C.V.** manifiesta que se tomarán las siguientes medidas de mitigación para los impactos ambientales detectados:

**"....VI.1 Descripción de la medida o programa de medidas de mitigación o correctivas por componente ambiental.**

.....

Como resultado, se describe lo siguiente: en los cuadros se esquematiza, por componente ambiental el tipo de impacto que posiblemente se generará, su clasificación y la descripción de las medidas, formas y tiempo en que se realizarán.

**MEDIDAS PREVENTIVAS Y DE MITIGACIÓN DE LOS IMPACTOS AMBIENTALES**

| ETAPA DEL PROYECTO                                      | ACTIVIDAD                                                                                  | COMPONENTE AMBIENTAL | IMPACTO Y/O RIESGO OCASIONADO                                                                                                           | MEDIDA CORRECTIVA O MITIGACIÓN                                                                                                                                              | DURACIÓN |
|---------------------------------------------------------|--------------------------------------------------------------------------------------------|----------------------|-----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|-----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|----------|
| <b>Preparación del sitio</b><br><br><b>Construcción</b> | Deshierbe y limpieza y colocación de Bardas.                                               | <b>Aire</b>          | Alteración de la calidad del aire por la emisión de partículas de polvos.                                                               | Humectar el área de circulación de maquinaria y almacenamiento de materiales.                                                                                               | 56 meses |
|                                                         | Nivelación.                                                                                |                      |                                                                                                                                         |                                                                                                                                                                             |          |
|                                                         | Cimentación, Albañilerías, Acabado exterior, Obras exteriores y Transporte del Materiales. |                      |                                                                                                                                         |                                                                                                                                                                             |          |
|                                                         | Deshierbe y limpieza.                                                                      |                      | Alteración de la calidad del aire por la emisión de gases provenientes de los gases de combustión interna (NOx, CO, SOx) de maquinaria. | Cumplir con un programa de mantenimiento de la maquinaria de acuerdo con las recomendaciones del fabricante, con objeto de estar en condiciones de minimizar las emisiones. | 56 meses |
|                                                         | Nivelación.                                                                                |                      |                                                                                                                                         |                                                                                                                                                                             |          |
|                                                         | Terracerías, Herrería y Transporte del material de construcción.                           |                      |                                                                                                                                         |                                                                                                                                                                             |          |
|                                                         | Deshierbe y limpieza.                                                                      |                      | Alteración de la calidad del aire por la emisión de ruido                                                                               | Operar maquinaria y equipo con alta tasa de generación de ruido                                                                                                             | 56 meses |
|                                                         | Nivelación.                                                                                |                      |                                                                                                                                         |                                                                                                                                                                             |          |





## Oficina de Representación de la SEMARNAT en el Estado de Sonora

Unidad de Gestión Ambiental

No. de bitácora: 26/MP-0170/06/24  
Clave de proyecto: 26SO2024TD031

**Oficio: ORSON-IA-0246/2025**

Hermosillo, Sonora a 10 de junio del 2025.

| ETAPA DEL PROYECTO    | ACTIVIDAD                                                                                                                               | COMPONENTE AMBIENTAL | IMPACTO Y/O RIESGO OCASIONADO                             | MEDIDA CORRECTIVA O MITIGACIÓN                                                                                                   | DURACIÓN |
|-----------------------|-----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|----------------------|-----------------------------------------------------------|----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|----------|
|                       | Terracerías,<br>Cimentación,<br>Estructuras de Concreto,<br>Albañilerías,<br>Herrería, Obras exteriores y<br>Transporte del Materiales. |                      | ocasionado por la operación de maquinaria.                | solamente en horario diurno.                                                                                                     |          |
| Preparación del sitio | Deshierbe y limpieza.                                                                                                                   | Suelo                | Alteración de las propiedades del suelo.                  | Utilizar suelo de excavaciones en las actividades de relleno o nivelación.                                                       | 7 meses  |
| Construcción          | Terracerías y Cimentación.                                                                                                              |                      |                                                           |                                                                                                                                  |          |
| Preparación del sitio | Deshierbe y limpieza.                                                                                                                   | Flora                | Remoción de la flora existente en el predio (matorrales). | Construir área verde considerando especies nativas de la región                                                                  | 6 meses  |
| Preparación del sitio | Deshierbe y limpieza.                                                                                                                   | Fauna                | Alteración de las condiciones del hábitat de la fauna.    | Previo a las actividades de Deshierbe y limpieza ahuyentar la fauna existente con el propósito de no incurrir en su eliminación. | 3 meses  |
| Preparación del sitio | Deshierbe y limpieza.                                                                                                                   | Paisaje              | Alteración de las Cualidades estéticas del sitio.         | No efectuar actividades fuera del área del proyecto.                                                                             | 3 meses  |
| Construcción          | Colocación de bardas                                                                                                                    |                      | Alteración del arreglo visual del sitio.                  |                                                                                                                                  | 24 meses |
|                       | Terracerías,<br>Cimentación,<br>Acabado exterior y Obras exteriores.                                                                    |                      |                                                           |                                                                                                                                  |          |
|                       | Estructuras de Concreto.                                                                                                                |                      |                                                           |                                                                                                                                  |          |





## Oficina de Representación de la SEMARNAT en el Estado de Sonora

Unidad de Gestión Ambiental

No. de bitácora: 26/MP-0170/06/24  
Clave de proyecto: 26SO2024TD031

**Oficio: ORSON-IA-0246/2025**

Hermosillo, Sonora a 10 de junio del 2025.

| ETAPA DEL PROYECTO    | ACTIVIDAD                | COMPONENTE AMBIENTAL | IMPACTO Y/O RIESGO OCASIONADO                                                                                                                                                                          | MEDIDA CORRECTIVA O MITIGACIÓN                                                                                                                                                                                                                                           | DURACIÓN |
|-----------------------|--------------------------|----------------------|--------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|--------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|----------|
| Preparación del sitio | Deshierbe y limpieza.    | Servicios            | Requerimiento de servicio para la disposición de residuos sólidos urbanos.                                                                                                                             | Almacenar en recipiente cerrado y posteriormente llevarlos al relleno sanitario de la ciudad de Guaymas.                                                                                                                                                                 | 3 meses  |
|                       |                          |                      | Requerimiento de servicio para la operación de letrinas y disposición final del producto de su limpieza.                                                                                               | Manejar a través de letrinas sanitarias con disposición final en el sistema de tratamiento de aguas de la localidad.                                                                                                                                                     |          |
|                       |                          |                      | Requerimiento de servicio para el abastecimiento de agua para el servicio del personal.                                                                                                                | Obtener el agua de sitios autorizados.                                                                                                                                                                                                                                   |          |
| Construcción          | Construcción en general. |                      | Requerimiento de servicio para la disposición de los residuos del tipo sólidos urbanos, tales como desperdicios de comida, bolsas de plástico, envases de aluminio, envases de vidrio, papel y cartón. | Depositar diariamente en contenedores debidamente rotulados y tapados los cuales deben ser colectados al menos dos veces por semana para su disposición final en el relleno sanitario de Guaymas.<br><br>Queda estrictamente prohibido quemar cualquier tipo de residuo. | 57 meses |
|                       |                          |                      | Requerimiento de servicio para la disposición de los residuos del tipo de manejo especial provenientes de empaques de productos de                                                                     | Destinar e identificarán áreas específicas para el almacenamiento temporal de los residuos de manejo especial, contemplándose medios para evitar la                                                                                                                      | 57 meses |

26



**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-0170/06/24

Clave de proyecto: 26SO2024TD031

**Oficio: ORSON-IA-0246/2025**

Hermosillo, Sonora a 10 de junio del 2025.

| ETAPA DEL PROYECTO | ACTIVIDAD | COMPONENTE AMBIENTAL | IMPACTO Y/O RIESGO OCASIONADO                                                                                                                                                                          | MEDIDA CORRECTIVA O MITIGACIÓN                                                                                                                                                                                                                                                                                  | DURACIÓN |
|--------------------|-----------|----------------------|--------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|-----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|----------|
|                    |           |                      | construcción, pedacería de alambres, tuberías, madera, padecería de metal, clavos y material de construcción en general.                                                                               | contaminación del suelo<br><br>Los residuos de manejo especial deberán ser enviados a tratamiento o disposición en sitios autorizados por la Comisión de Ecología y Desarrollo Sustentable del Estado de Sonora, dichos residuos no deberán permanecer por períodos mayores a 2 meses en el sitio del proyecto. |          |
|                    |           |                      | Requerimiento de servicio para la disposición de los residuos peligrosos consistentes en envases vacíos que contuvieron pintura y thinner, así como estopas y trapos impregnados con estos materiales. | Almacenar en recipientes cerrados e identificados y en un lugar adecuado protegido de la intemperie, ventilado y con señalamientos de seguridad y disponer de los mismos conforme a la normatividad vigente y aplicable para los residuos peligrosos.                                                           | 57 meses |
|                    |           |                      | Requerimiento de servicio para el abastecimiento de agua para las actividades de construcción y servicio al personal.                                                                                  | Obtener el agua de sitios autorizados<br><br>Aplicar programa de uso eficiente del agua                                                                                                                                                                                                                         | 57 meses |
|                    |           |                      | Requerimiento de servicio para la limpieza de letrinas y la disposición final del producto de la limpieza.                                                                                             | Manejar a través de letrinas sanitarias con disposición final en el sistema de tratamiento de aguas de la ciudad de Guaymas                                                                                                                                                                                     | 57 meses |



**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-0170/06/24  
Clave de proyecto: 26SO2024TD031

**Oficio: ORSON-IA-0246/2025**

Hermosillo, Sonora a 10 de junio del 2025.

| ETAPA DEL PROYECTO | ACTIVIDAD                                                                                                                 | COMPONENTE AMBIENTAL | IMPACTO Y/O RIESGO OCASIONADO                                                                                                             | MEDIDA CORRECTIVA O MITIGACIÓN                                                                                                                                                 | DURACIÓN |
|--------------------|---------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|----------------------|-------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|--------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|----------|
|                    | Transportación de materiales de construcción, abastecimiento de agua y de residuos y aguas residuales en la construcción. |                      | Afectación de las Vialidades y acceso en la zona.                                                                                         | No efectuar traslados en horarios de alta circulación vehicular.<br><br>Los camiones en el transporte de materiales, deberán llevar lona, para evitar la generación de polvos. | 60 meses |
| Operación          | Operación y mantenimiento del desarrollo condominal.                                                                      |                      | Requerimiento de servicio de abastecimiento de agua y alcantarillado, recolección y disposición de los residuos del tipo sólidos urbanos. | Operar programa de cuidado del agua y manejo adecuado de residuos                                                                                                              |          |

| GENERALES.                    |  |                                                                                                                                                                                                                                                                                                       |
|-------------------------------|--|-------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| Personal especializado        |  | Se deberá contar en el sitio con personal especializado con el conocimiento, destreza y experiencia en el área ambiental en todos sus aspectos incluyendo la parte legal, cuyas funciones serán dar el seguimiento, vigilancia y atención de todas las actividades desde el punto de vista ambiental. |
| Prevención de derrames        |  | Se instrumentarán las medidas de seguridad que sean necesarias, para evitar la contaminación provocada por derrames accidentales de grasa, aceites e hidrocarburos provenientes de las máquinas, que se utilicen durante los trabajos inherentes al proyecto.                                         |
| Manejo de residuos peligrosos |  | Cumplir con la normatividad de la Ley General para la Prevención y Gestión Integral de los Residuos y su reglamento                                                                                                                                                                                   |
| Capacitación al personal      |  | Se deberá dar a todo el personal que participe en el proyecto capacitación en materia ambiental donde se debe inducir la participación en las tareas de conservación, a través de pláticas y por medio de folletos y trípticos de carácter informativo.                                               |
| Reglamento de construcción    |  | El proyecto deberá cumplir con los requisitos que para el efecto indiquen los Reglamentos de construcción Estatales o Municipales.                                                                                                                                                                    |

6



**2025**  
Año de  
La Mujer  
Indígena

10



**Oficio: ORSON-IA-0246/2025**

Hermosillo, Sonora a 10 de junio del 2025.

|                                     |                                                                                                                                                                                                                                                                           |
|-------------------------------------|---------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| <b>Seguridad</b>                    | <i>Las instalaciones no deberán presentar riesgos o molestias para las zonas aledañas. No deberá causar conflictos viales, ni ambientales.</i>                                                                                                                            |
| <b>Promoción entre la comunidad</b> | <i>Incluir la difusión y promoción del proyecto entre la población aledaña, desde la etapa de preparación del sitio, a fin de que se tome conciencia de la importancia del proyecto y de la necesidad de colaborar en la protección y resguardo de las instalaciones.</i> |

**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 **LGEEPA** donde se establece que, una vez concluida la evaluación de la manifestación de impacto ambiental, debe emitir, fundada y motivada, la resolución correspondiente en la que se podrá: autorizar total o parcialmente la realización de la obra o actividad de manera condicionada. En este caso la Secretaría podrá sujetar la realización de la obra o actividad a la modificación del proyecto o al establecimiento de medidas adicionales de prevención y mitigación que tengan por objeto evitar, atenuar o compensar los impactos ambientales adversos susceptibles de ser producidos en operación normal, etapa de abandono, término de vida útil del proyecto, o en caso de accidente; por lo que se determina, que el proyecto **"SEASCAPE"** 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 **OPERADORA PLAZA SAN CARLOS 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 **"SEASCAPE"** 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 **LGEEPA**.

**XII.** Que de acuerdo a lo manifestado por la empresa **OPERADORA PLAZA SAN CARLOS S.A. DE C.V.** el sitio del proyecto **"SEASCAPE"** 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, fracción IX, 30 y 35 fracción II de la **LGEEPA**; 4, fracción I, 5 inciso Q), 44, 45, fracción II, 48, 49 y 57 de su Reglamento en Materia de Evaluación del Impacto Ambiental publicado en el Diario Oficial de la Federación el 30 de Mayo

6

10



**Oficio: ORSON-IA-0246/2025**

Hermosillo, Sonora a 10 de junio del 2025.

del 2000; 41 y 42 fracción XXXV inciso c), del Reglamento Interior de la Secretaría de Medio Ambiente y Recursos Naturales, publicado en el Diario Oficial de la Federación el 14 de marzo del 2025; esta Oficina de Representación de **SEMARNAT** Sonora resuelve que el proyecto **"SEASCAPE"** 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:**

**PRIMERO.-** Que la empresa **OPERADORA PLAZA SAN CARLOS S.A. DE C.V.**, podrá realizar las actividades de preparación del sitio, construcción y operación del proyecto denominado **"SEASCAPE"**, en un área de **18,168.308 metros cuadrados** que se encuentran sin vegetación y en zona costera. El proyecto consiste en la construcción de tres torres de departamentos, de 17 niveles cada una para alojar en total, 176 departamentos de 1, 2, 3 y 4 recámaras, conjuntamente se contempla la construcción de áreas recreativas y de servicios para la comodidad de los huéspedes, tales como: alberca, área ajardinada con asadores, gimnasio, casa club, asoleaderos y área social y tiene pretendida ubicación en Blvd. Manlio F. Beltrones (Blvd. Tetakawi) No. 507 (KM 7+300), Col. Los Arcos, San Carlos Nuevo Guaymas, municipio de Guaymas, Sonora.

**SEGUNDO.-** La presente autorización tendrá **UNA VIGENCIA** para la etapa de preparación del sitio y construcción de **05 AÑOS**; para la operación y mantenimiento se estima de **25 AÑOS**, resultando un total de vida útil de **30 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 **OPERADORA PLAZA SAN CARLOS 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. Así mismo, dicha solicitud debe acompañarse con el oficio de verificación emitido por la Oficina de Representación (**PROFEPA**) en el estado de Sonora, en donde se indique que la **OPERADORA PLAZA SAN CARLOS S.A. DE C.V.** ha dado cumplimiento a los Términos establecidos en la presente autorización.

**TERCERO.-** La empresa **OPERADORA PLAZA SAN CARLOS 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 **LGEEPA**, 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.

2





## Oficina de Representación de la SEMARNAT en el Estado de Sonora

Unidad de Gestión Ambiental

No. de bitácora: 26/MP-0170/06/24  
Clave de proyecto: 26SO2024TD031

**Oficio: ORSON-IA-0246/2025**

Hermosillo, Sonora a 10 de junio del 2025.

**CUARTO.-** De acuerdo con lo señalado por el artículo 28 del Reglamento de la **LGEEPA** en Materia de Evaluación del Impacto Ambiental, la empresa **OPERADORA PLAZA SAN CARLOS 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.

**QUINTO.-** De conformidad con el artículo 35 último párrafo de la **LGEEPA** 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 **OPERADORA PLAZA DE SAN CARLOS 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 "**SEASCAPE**", promovido por empresa **OPERADORA PLAZA SAN CARLOS 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 **MIA-P**, 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 **OPERADORA PLAZA SAN CARLOS S.A. DE C.V.** debe:





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

Unidad de Gestión Ambiental

No. de bitácora: 26/MP-0170/06/24  
Clave de proyecto: 26SO2024TD031

**Oficio: ORSON-IA-0246/2025**

Hermosillo, Sonora a 10 de junio del 2025.

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 **"SEASCAPE"**, así como de las condicionantes establecidas en la presente resolución. La empresa **OPERADORA PLAZA SAN CARLOS 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 **OPERADORA PLAZA SAN CARLOS 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 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 (**PROFEPA**) 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 **OPERADORA PLAZA SAN CARLOS 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 **"SEASCAPE"**, 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 **OPERADORA PLAZA SAN CARLOS A 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.

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-0170/06/24  
Clave de proyecto: 26SO2024TD031

**Oficio: ORSON-IA-0246/2025**

Hermosillo, Sonora a 10 de junio del 2025.

- 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 **OPERADORA PLAZA SAN CARLOS 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 **OPERADORA PLAZA SAN CARLOS 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.
  - 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 **OPERADORA PLAZA SAN CARLOS**, 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 **LGEEPA** establece para tales fines.
9. La empresa **OPERADORA PLAZA SAN CARLOS S.A. DE C.V.**, debe cerciorarse que las actividades del proyecto **"SEASCAPE"**, no interfieran con actividades productivas que se desarrollen en la zona o en áreas aledañas.
10. La empresa **OPERADORA PLAZA SAN CARLOS 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 **LGEEPA** en materia de Residuos Peligrosos y sus Normas Oficiales Mexicanas vigentes.



## Oficio: ORSON-IA-0246/2025

Hermosillo, Sonora a 10 de junio del 2025.

En caso de que se contraten los servicios para el mantenimiento del equipo y maquinaria, la empresa **OPERADORA PLAZA SAN CARLOS 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.

11. La empresa **OPERADORA PLAZA SAN CARLOS S.A. DE C.V.** durante las diversas actividades del proyecto "**SEASCAPE**", debe considerar las siguientes medidas, a fin de reducir las emisiones de polvos:

- Regular la velocidad de los vehículos y maquinaria dentro del área del proyecto, procurando que no excedan de la velocidad establecida por las normas de seguridad establecidas por la empresa **OPERADORA PLAZA SAN CARLOS S.A. DE C.V.**

12. En caso de que la empresa **OPERADORA PLAZA SAN CARLOS S.A. DE C.V.**, ocupe la zona federal marítimo terrestre deberá obtener la concesión ante esta Secretaría previo a la ejecución del proyecto "**SEASCAPE**".

13. La empresa **OPERADORA PLAZA SAN CARLOS 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 "**SEASCAPE**" autorizado mediante el presente oficio:

| Formato de Identificación del Proyecto |                   |                        |                                         |
|----------------------------------------|-------------------|------------------------|-----------------------------------------|
| Bitácora                               | Clave de Proyecto | Nombre del Proyecto:   | SEASCAPE.                               |
| 26/MP-0170/06/24                       | 26SO2024TD031     | Nombre del Promovente: | OPERADORA PLAZA SAN CARLOS S.A. DE C.V. |
|                                        |                   | Oficio Resolutivo:     | ORSON-IA-0246/2025.                     |
|                                        |                   | Fecha del Oficio:      | 10 de junio del 2025.                   |

**SÉPTIMO.-** La empresa **OPERADORA PLAZA SAN CARLOS 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 **LGEEPA** en Materia de Evaluación del impacto Ambiental. Para lo cual comunicará por escrito a la Oficina de Representación de la **PROFEPA** 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

8



10



## Oficina de Representación de la SEMARNAT en el Estado de Sonora

Unidad de Gestión Ambiental

No. de bitácora: 26/MP-0170/06/24  
Clave de proyecto: 26SO2024TD031

**Oficio: ORSON-IA-0246/2025**

Hermosillo, Sonora a 10 de junio del 2025.

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 **OPERADORA PLAZA SAN CARLOS 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 **"SEASCAPE"**, el cual deberá incluir:

- 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 **OPERADORA PLAZA SAN CARLOS 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 **LGEEPA** en Materia de Evaluación del Impacto Ambiental, la empresa **OPERADORA PLAZA SAN CARLOS 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 **OPERADORA PLAZA SAN CARLOS 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 **OPERADORA PLAZA SAN CARLOS S.A. DE C.V.**, tramite y, en su caso, obtenga las autorizaciones, concesiones, licencias, permisos y análogos que sean requisito para la

8



## Oficina de Representación de la SEMARNAT en el Estado de Sonora

Unidad de Gestión Ambiental

No. de bitácora: 26/MP-0170/06/24

Clave de proyecto: 26SO2024TD031

**Oficio: ORSON-IA-0246/2025**

Hermosillo, Sonora a 10 de junio del 2025.

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 **OPERADORA PLAZA SAN CARLOS 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 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 **OPERADORA PLAZA SAN CARLOS 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 **MIA-P**, así como en el presente documento.

Por lo tanto, la empresa **OPERADORA PLAZA SAN CARLOS S.A. DE C.V.** será la responsable ante la **PROFEPA**, 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 **"SEASCAPE"**, promovido por la empresa **OPERADORA PLAZA SAN CARLOS 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 **OPERADORA PLAZA SAN CARLOS 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 **OPERADORA PLAZA SAN CARLOS 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.

8



**2025**  
Año de  
La Mujer  
Indígena

10



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

Unidad de Gestión Ambiental

No. de bitácora: 26/MP-0170/06/24  
Clave de proyecto: 26SO2024TD031

**Oficio: ORSON-IA-0246/2025**

Hermosillo, Sonora a 10 de junio del 2025.

**DÉCIMO QUINTO.** - La Secretaría de Medio Ambiente y Recursos Naturales, con fundamento en el Artículo 42 fracción XXXV 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 **PROFEPA**, 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 confieren los Artículos 55, 59 y 61 del Reglamento de la **LGEEPA** en Materia de Evaluación del Impacto Ambiental.

El incumplimiento a las condicionantes fijadas en esta Resolución, la **LGEEPA**, 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 **OPERADORA PLAZA SAN CARLOS S.A. DE C.V.**, las sanciones que correspondan de conformidad al Título Sexto, Capítulo IV de la **LGEEPA**.

**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  
DELEGACIÓN FEDERAL EN  
EL ESTADO DE SONORA

**M. EN C. RICARDO EFRÉN FÉLIX BURRUEL**



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

REFB / DMVL / TRPP / EEFB \*2025



**2025**  
Año de  
**La Mujer**  
Indígena

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





No. de Bitácora: 26/MP-0170/06/24

**Oficio No. ORSON-IA-0246/2025**

Hermosillo, Sonora, a 10 de junio del 2025.

**CARTA DE AUSENCIA DE CONFLICTO DE INTERÉS**

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

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

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

**PROTESTAMOS LO NECESARIO**

Titular de la Oficina de Representación en Sonora

M. EN C. RICARDO EFREN FÉLIX BUSTOS

**JEFE DE LA UNIDAD DE GESTIÓN AMBIENTAL**

C. TEODORO RAÚL PAZ PADILLA

**ENLACE DE IMPACTO AMBIENTAL**

C. ÉLIDA EDITH FRÍAS BUSTOS



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

