GCOM
Grupo Constructor
de Obras Marinas, S.A. de C.V.

RESUMEN EJECUTIVO

MANIFESTACIÓN DE IMPACTO AMBIENTAL

MODALIDAD PARTICULAR

PROYECTO

"PUNTA PENINSULA KINO, ETAPA II"

QUE SE PRESENTA A CONSIDERACIÓN DE:

SECRETARÍA DE MEDIO AMBIENTE Y RECURSOS NATURALES

(SEMARNAT)

Hermosillo, Sonora, septiembre del 2026.

Síntesis ejecutiva

El presente Resumen Ejecutivo sintetiza los cuatro capítulos de la Manifestación de Impacto Ambiental, Modalidad Particular, correspondiente al Proyecto "Punta Península Kino, Etapa II". Su alcance se limita al Polígono 2, para el cual se solicita autorización ambiental a fin de continuar y concluir el desarrollo habitacional y turístico iniciado bajo una autorización previa cuya vigencia para construcción concluyó.

El Proyecto se localiza en Bahía de Kino, municipio de Hermosillo, Sonora, sobre la barra arenosa asociada con Laguna La Cruz. La superficie ambientalmente evaluada para el Área del Proyecto es de 1.205389 ha (12,053.89 m²). La evaluación considera de manera diferenciada la Región Ecológica (RE), el Área de Influencia (AI) y el Área del Proyecto (AP), con objeto de distinguir el contexto regional, los efectos indirectos y los impactos directos.

Elemento	Dato ejecutivo
Nombre del Proyecto	Punta Península Kino, Etapa II
Promovente	Grupo Constructor de Obras Marinas, S.A. de C.V.
Ubicación	Bahía de Kino, Hermosillo, Sonora
Área del Proyecto (AP)	1.205389 ha (12,053.89 m²)
Área de Influencia (AI)	Aproximadamente 18.50 ha
Región Ecológica (RE)	Aproximadamente 324.36 ha
Duración de construcción	Hasta 3 años, mediante avance gradual por etapas
Vida útil	Indefinida; mayor de 100 años, con mantenimiento y rehabilitación
Uso principal	Habitacional y turístico, bajo régimen de condominio

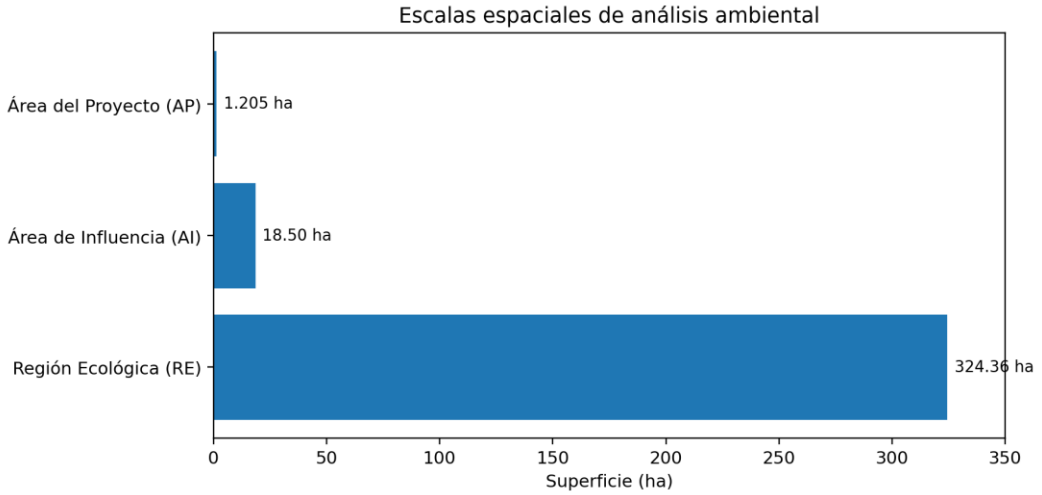


Figura 1. Escalas espaciales consideradas en la evaluación ambiental.

Fuente: elaboración propia con base en la MIA-P final.

Capítulo I. Datos generales del Proyecto, promovente y descripción de las obras

1. Identificación del Proyecto y promovente

El nombre del Proyecto es "Punta Península Kino, Etapa II".

El promovente es Grupo Constructor de Obras Marinas, S.A. de C.V.

El Proyecto se ubica en Avenida del Paraíso, en Bahía de Kino, y se accede desde la carretera estatal SON-100 Hermosillo-Bahía de Kino.

La etapa evaluada corresponde exclusivamente al Polígono 2. El desarrollo tuvo una autorización ambiental previa bajo la cual se concluyó el Polígono 1 y se realizaron actividades iniciales en el Polígono 2. La presente MIA-P tiene por objeto evaluar la continuación de las obras pendientes de este último polígono.



Figura 2. Polígono 2 con sus vértices.

Cuadro de construcción del polígono 2 donde se llevará a cabo el proyecto. Coordenadas UTM Zona 12, Datum WGS84.

Vértice	UTM X	UTM Y
1	409785.57	3186888.44
2	409746.62	3186856.63
3	409606.59	3187012.87
4	409651.65	3187050.36
5	409675.24	3187031.18

2. Naturaleza, dimensiones y obras principales

El Proyecto corresponde a un desarrollo inmobiliario habitacional y turístico integrado por condominios, áreas comunes, andadores, banquetas, estacionamientos, infraestructura hidráulica, sanitaria y eléctrica, paisajismo y áreas verdes. La documentación del Proyecto considera 23 lotes y una edificación gradual de condominios, con construcciones de uno a cinco niveles. La infraestructura se integrará al contexto urbano existente de Bahía de Kino.

Las actividades pendientes comprenden la finalización de áreas comunes, adecuaciones de paisajismo, iluminación y equipamiento recreativo; reactivación de lotes previamente iniciados; construcción gradual de los lotes restantes; instalaciones hidráulicas, sanitarias y eléctricas; y obras de urbanización. Durante la preparación del sitio se prevé limpieza y deshierbe gradual y, cuando resulte necesario, remoción puntual de la escasa vegetación presente.

Etapa	Actividades principales
Preparación del sitio	Preliminares, delimitación de frentes, limpieza y deshierbe gradual, remoción puntual de vegetación y manejo ambiental.
Construcción	Acondicionamiento de superficies, excavaciones, cimentaciones, estructuras, edificación, áreas comunes, redes hidráulicas/sanitarias/eléctricas, paisajismo y manejo de residuos.
Operación y mantenimiento	Ocupación de viviendas, áreas comunes, tránsito interno, mantenimiento de infraestructura, manejo de residuos, conducción de aguas residuales y consumo de agua.
Abandono	No se programa una etapa de abandono; al término de la vida económica se prevé rehabilitación para mantener la operación. El cierre fue evaluado únicamente como escenario hipotético.

3. Condiciones de suelo, drenaje e infraestructura

El estudio de mecánica de suelos identifica materiales arenoso-limosos mal graduados (SP-SM) y niveles de agua subterránea observados aproximadamente entre 3.0 y 3.30 m respecto del terreno natural en los sondeos correspondientes al Polígono 2. El Proyecto incorpora pavimentos permeables de adoquín y una base granular con capacidad de almacenamiento temporal del agua pluvial, como parte del manejo local de escurrimientos.

La MIA establece conexión a la red municipal para el manejo de aguas residuales y no contempla descarga directa al suelo, subsuelo, Laguna La Cruz o medio marino. Durante construcción se utilizarán servicios sanitarios portátiles y se mantendrán áreas específicas para el almacenamiento temporal de residuos.

Capítulo II. Vinculación con los ordenamientos jurídicos y la regulación del uso del suelo

El análisis jurídico identifica como marco principal la Ley General del Equilibrio Ecológico y la Protección al Ambiente y su Reglamento en Materia de Evaluación del Impacto Ambiental, debido a que se trata de un desarrollo inmobiliario ubicado en un ambiente costero. La MIA integra además ordenamientos ecológicos, planes de desarrollo y normas oficiales mexicanas aplicables a emisiones, ruido, flora y fauna, agua, residuos y protección del suelo.

Instrumento	Vinculación principal con el Proyecto
LGEEPA y Reglamento de EIA	Sustentan la competencia y el procedimiento de evaluación ambiental para el desarrollo inmobiliario en zona costera.
POET Sonora / UGA P00-0/01 Playa-Barra	La UGA reconoce aptitud para turismo tradicional y establece criterios de regulación sobre especies, paisaje, agua, infraestructura y sustentabilidad.
POEGT	El sitio se vincula con la UAB 8 Sierras y Llanuras Sonorenses Occidentales, Región Ecológica 15.33, con política de aprovechamiento sustentable y restauración.
PND 2025-2030	Se vincula principalmente con el eje de desarrollo sustentable y el ordenamiento territorial.
PED Sonora 2021-2027	Relaciona la inversión y el desarrollo económico con criterios de sustentabilidad y ordenamiento territorial.
PMD Hermosillo 2025-2027	Se vincula con desarrollo urbano, inversión, turismo, infraestructura verde y uso eficiente del suelo.
NOM aplicables	Incluyen disposiciones sobre emisiones, ruido, especies en riesgo, agua, residuos peligrosos y remediación de suelos.

La MIA señala que el sitio no se encuentra dentro de un Área Natural Protegida. Asimismo, analiza la cercanía con el AICA Estero La Cruz, la AICA Isla Alcatraz, regiones terrestres e hidrológicas prioritarias, y la cartografía de la Región Marina Prioritaria Canal del Infiernillo. Estas referencias son empleadas como elementos de contexto para la evaluación ambiental y no sustituyen la delimitación específica del AP, AI y RE.

Respecto a población indígena, la revisión del Catálogo Nacional de Pueblos y Comunidades Indígenas y Afromexicanas concluye que no se identifican localidades con población indígena dentro del Área de Influencia. La localidad Comcáac de Punta Chueca se encuentra fuera de dicha unidad espacial.

Capítulo III. Descripción de la Región Ecológica y problemática ambiental

1. Delimitación espacial

La evaluación distingue tres unidades espaciales: la RE, de aproximadamente 324.36 ha, proporciona el contexto ambiental; el AI, de aproximadamente 18.50 ha, representa el entorno en el que pueden manifestarse efectos indirectos; y el AP, de 1.205389 ha, corresponde al espacio donde se producirán las modificaciones directas. El AP y el AI son unidades diferenciadas y ambas se encuentran comprendidas dentro de la RE.

2. Medio físico

El clima corresponde al tipo BWh(x'), muy seco y semicálido. La Normal Climatológica 1991-2020 de la estación 26082 San Isidro registra una temperatura media anual de 23.9 °C y una precipitación normal anual de 138.1 mm. Aproximadamente 63.1 % de la precipitación anual se concentra entre julio y septiembre, condición que, junto con la aridez, la escasa cobertura superficial y los materiales arenosos, determina la sensibilidad del sitio a procesos de erosión y escurrimiento localizado.

Geológicamente, el AP se asocia con materiales sedimentarios litorales del Cuaternario. En el componente edafológico predominan asociaciones de Arenosol, Regosol y Solonchak en la RE, mientras que en el AP se reconocen principalmente Arenosoles y Solonchaks de textura gruesa. Esta condición favorece permeabilidad superficial, pero también susceptibilidad a erosión cuando el suelo queda expuesto.

Indicador físico	Condición relevante
Clima	BWh(x'), muy seco y semicálido.
Temperatura media anual	23.9 °C.
Precipitación normal anual	138.1 mm; 63.1 % concentrada en julio-septiembre.
Geología del AP	Materiales sedimentarios de origen litoral, Cuaternario.

Suelos	Predominio regional de Arenosol/Regosol y presencia de Solonchak; textura gruesa.
Acuífero	Costa de Hermosillo (2619), con déficit regional de -74.253541 hm³/año.
Suministro de agua	Mediante red/localidad; el Proyecto no contempla pozos de extracción propios.

El acuífero Costa de Hermosillo (2619) presenta una recarga total media anual de 275.2 hm³/año, un volumen de extracción de 349.453541 hm³/año y una disponibilidad media anual de -74.253541 hm³/año. La MIA reconoce esta condición como una restricción regional relevante para la operación y plantea medidas de uso eficiente del agua.

3. Erosión e infiltración

La evaluación de erosión utiliza escenarios de condición actual, acondicionamiento y operación con medidas. En el AP, la erosión hídrica potencial aumenta de 72.35 t/año a 85.12 t/año bajo el supuesto anualizado de suelo expuesto; considerando el periodo efectivo de tres meses, el incremento adicional estimado es de 3.19 t. Para erosión eólica, la pérdida potencial pasa de 28.14 a 54.38 t/año, con un incremento equivalente a 6.56 t durante tres meses de exposición.

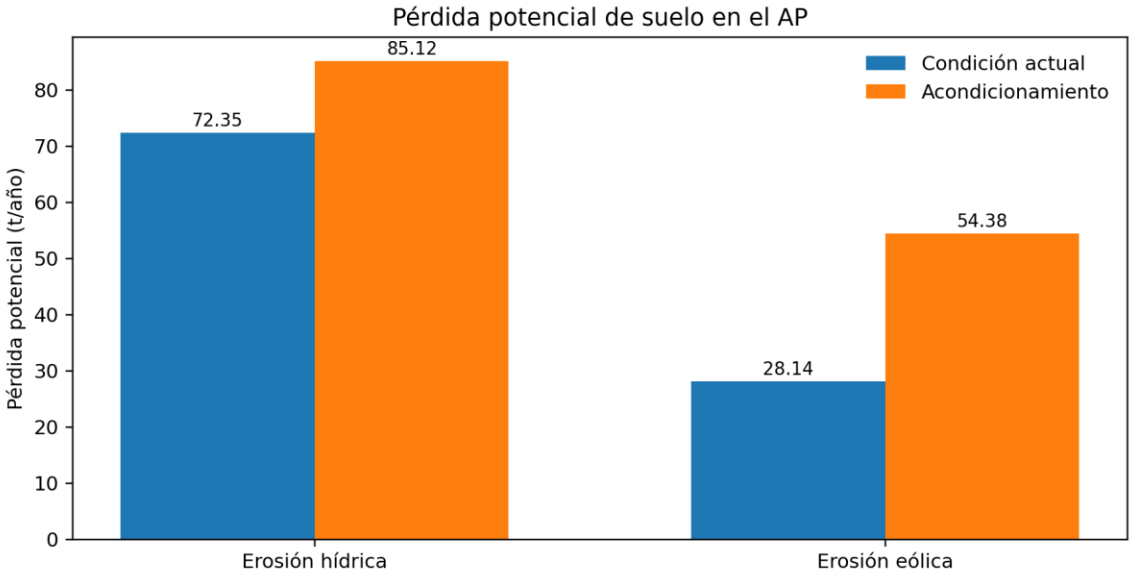


Figura 3. Comparación de pérdida potencial de suelo en el AP. Los valores de acondicionamiento representan el escenario anualizado; la MIA ajusta el incremento efectivo al periodo de exposición de tres meses.

Como medida compensatoria se plantea la reforestación de 1 ha dentro del AI, seleccionando un sector con cobertura vegetal muy baja. Para dicho polígono se estima una reducción de aproximadamente 2.21 t/año de erosión hídrica y 10.13 t/año de erosión eólica una vez establecida la cobertura prevista.

La infiltración se interpreta como infiltración local y no como recarga directa del acuífero. En la condición actual se estima una infiltración de aproximadamente 5.51 m³/año en el AP y 258.24 m³/año en las superficies no urbanizadas consideradas del AI. Durante la operación, al conservar aproximadamente 40 % del AP sin sellamiento y establecer vegetación, la infiltración local modelada alcanza 5.5323 m³/año, valor prácticamente equivalente a la condición actual del AP.

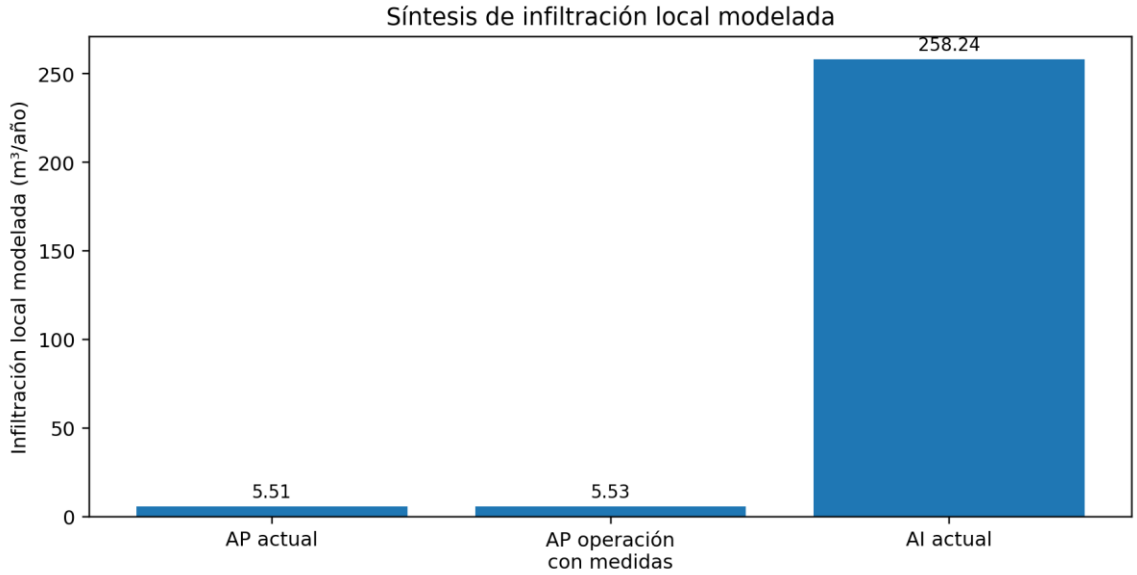


Figura 4. Infiltración local modelada en el AP y AI. Los valores representan estimaciones a escala de predio y no deben interpretarse como recarga profunda del acuífero.

4. Medio biótico

La RE conserva remanentes de Vegetación Halófila Xerófila dentro de una matriz con fuerte influencia urbana. En la RE se registraron 26 especies vegetales; en el AI, 17; y en el AP únicamente 2 especies, Pennisetum ciliare (zacate buffel) y Tamarix ramosissima (pino salado). El muestreo del AP muestra una condición altamente modificada, de cobertura muy baja y dominada por especies introducidas.

En fauna, la riqueza disminuye desde la RE hacia el AP, en congruencia con el gradiente de transformación. En el AP se registraron reptiles y aves; para avifauna se identificaron Campylorhynchus brunneicapillus, Pandion haliaetus y Quiscalus mexicanus. La

evaluación reconoce riesgos principalmente por perturbación, desplazamiento temporal y posible atrapamiento durante limpieza y excavaciones. Las medidas incluyen inspección previa, ahuyentamiento, rescate y reubicación por personal calificado.

5. Medio socioeconómico y paisaje

Bahía de Kino registró 6,454 habitantes en el Censo de Población y Vivienda 2020, equivalentes a aproximadamente 0.69 % de la población del municipio de Hermosillo, que contaba con 936,263 habitantes. El Proyecto se inserta en una localidad con vocación turística, pesquera, comercial y de servicios, y se prevén efectos económicos favorables asociados con construcción, empleo, servicios y actividad inmobiliaria.

Paisajísticamente, la RE es heterogénea y combina superficies urbanizadas, vialidades, infraestructura, vegetación halófila y elementos costeros. El AP es una superficie abierta, de topografía predominantemente plana y elevada exposición visual, con relación visual con Laguna La Cruz. La construcción producirá una modificación visual directa y permanente del AP, aunque dentro de un contexto territorial con urbanización existente.

6. Diagnóstico ambiental integrado

Unidad	Condición actual	Procesos relevantes	Condicionantes
RE	Matriz heterogénea con elevada influencia urbana y remanentes de vegetación halófila xerófila.	Funcionalidad hidrológica, continuidad parcial de hábitat, mayor riqueza biológica, paisaje costero y funciones socioeconómicas.	Urbanización, fragmentación, aridez, lluvias intensas y presión territorial.
AI	Unidad transicional con cobertura heterogénea e infraestructura existente.	Conectividad local, infiltración y escurrimiento superficial, movilidad de fauna y función paisajística.	Sectores degradados y proximidad a superficies urbanizadas.
AP	1.205389 ha, cobertura vegetal muy baja y mayor transformación relativa.	Infiltración local, microescurrimientos, protección del suelo y utilización puntual por fauna.	Materiales arenosos, susceptibilidad a erosión, exposición visual y presencia de fauna de interés.

El diagnóstico reconoce como problemáticas principales la transformación y fragmentación progresiva de coberturas naturales por expansión urbana; degradación localizada de la vegetación; susceptibilidad a erosión hídrica y eólica; déficit regional del acuífero; sensibilidad del paisaje costero y perturbación de fauna. El AP no constituye una unidad ambiental independiente ni concentra procesos ecológicos regionales, pero conserva funciones locales que deben mantenerse o compensarse.

Capítulo IV. Identificación, evaluación de impactos y medidas ambientales

1. Metodología de evaluación

La identificación y valoración de impactos se desarrolló mediante una matriz de interacción tipo Leopold, considerando actividades de preparación del sitio, construcción, operación y mantenimiento, así como un escenario hipotético de cierre. La valoración integra criterios de magnitud e importancia, incluyendo extensión, duración, continuidad, intensidad, acumulación/sinergia, reversibilidad, mitigabilidad, residualidad y valor económico y sociocultural.

Se identificaron 264 interacciones entre actividades y factores ambientales. De ellas, 256 presentaron un valor de significancia distinto de cero y fueron clasificadas como moderadas, severas o críticas, de naturaleza adversa o benéfica.

2. Resultados de significancia

Naturaleza / nivel	Número	% del total evaluado
Adversos moderados	47	18.36 %
Adversos severos	58	22.66 %
Adversos críticos	18	7.03 %
Benéficos severos	122	47.66 %
Benéficos críticos	11	4.30 %
Total adversos	123	48.05 %
Total benéficos	133	51.95 %
Total con significancia distinta de cero	256	100 %

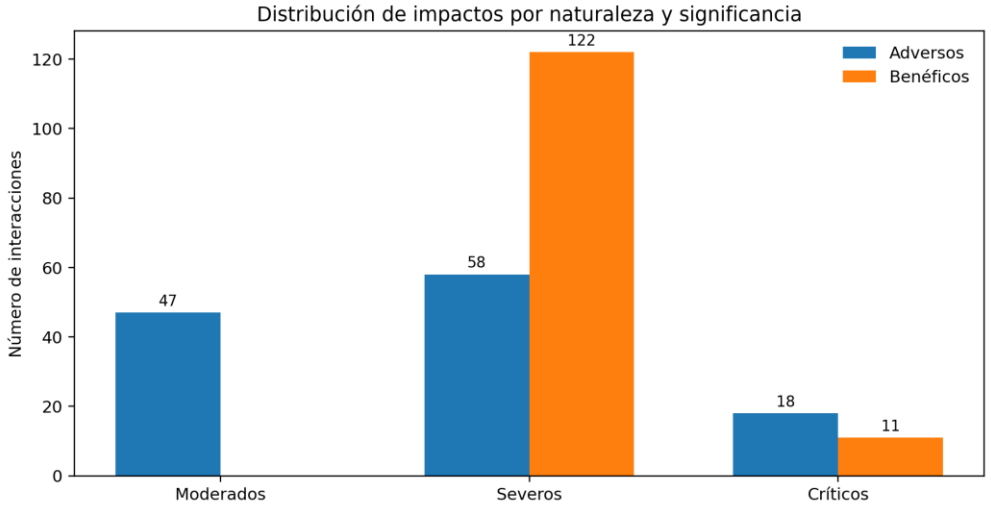


Figura 5. Distribución de impactos por naturaleza y nivel de significancia. Fuente: matriz final de evaluación de la MIA-P.

El balance global es ligeramente favorable hacia los impactos benéficos; no obstante, la proporción de impactos adversos severos y críticos exige medidas específicas de prevención, mitigación, compensación y seguimiento. Los principales impactos adversos se concentran en la transformación física permanente del AP, particularmente sobre uso del suelo, infiltración local, microescurrimientos, patrón de drenaje, suelo, vegetación y paisaje.

3. Principales impactos

- Medio físico: modificación permanente del uso del suelo y sellamiento de una parte del AP; redistribución local de infiltración y escurrimientos; compactación y exposición temporal a erosión.
- Vegetación: remoción puntual de cobertura vegetal muy baja; el AP no conserva una composición florística representativa de la Vegetación Halófila Xerófila regional.
- Fauna: perturbación y desplazamiento temporal, con riesgo de afectación directa durante limpieza, excavaciones y presencia de maquinaria.
- Atmósfera y ruido: emisiones de polvo, gases de combustión y ruido durante construcción, predominantemente localizados y controlables.
- Calidad del agua y suelo: riesgo de aporte de sólidos, grasas y aceites asociado con manejo de materiales, maquinaria y residuos; no se prevén descargas directas al medio natural.
- Paisaje: cambio directo y permanente en el AP por incorporación de edificaciones e infraestructura, mitigable parcialmente mediante integración arquitectónica, vegetación regional y mantenimiento.
- Socioeconomía: efectos benéficos por empleo, demanda de bienes y servicios, consolidación de infraestructura y actividad inmobiliaria/turística.
- Agua: demanda operativa permanente dentro de un contexto regional de déficit del acuífero, por lo que se requiere eficiencia, mantenimiento y control de fugas.

4. Medidas de prevención, mitigación y compensación

Componente	Medidas ejecutivas
Atmósfera y ruido	Humectación cuando sea necesaria; control de velocidades; transporte cubierto de materiales finos; mantenimiento de maquinaria; horarios adecuados y silenciadores.
Suelo y erosión	Delimitación estricta de frentes; reducción del tiempo de suelo expuesto; control de tránsito; estabilización progresiva; atención de derrames.

Agua e infiltración	Conservar aproximadamente 40 % del AP sin sellar; mantener trayectorias de escurrimiento; prevenir obstrucciones; uso eficiente del agua; mantenimiento de redes.
Residuos y aguas residuales	Segregación, almacenamiento temporal y disposición mediante prestadores autorizados; conexión a red de drenaje; cero descargas al suelo, subsuelo o cuerpos de agua.
Flora y fauna	Limpieza gradual; inspecciones previas; ahuyentamiento, rescate y reubicación; conservación de superficies no selladas; vegetación regional.
Compensación	Reforestación de 1 ha dentro del AI, en un sector con cobertura vegetal muy baja, con seguimiento de establecimiento, supervivencia y reposición.
Paisaje	Orden y limpieza; retiro oportuno de residuos; paisajismo; vegetación regional; conservación de áreas no selladas e iluminación dirigida.
Gestión ambiental	Supervisión ambiental, bitácoras, registros fotográficos, control documental y acciones correctivas bajo un esquema adaptativo.

5. Impactos residuales, acumulativos y escenarios

Los impactos residuales se concentran en la transformación permanente del AP: ocupación del suelo, superficies selladas, modificación paisajística, tránsito y demanda de agua. La mitigación reduce su magnitud, pero no elimina la presencia de edificaciones ni la modificación física asociada con el uso habitacional.

Los impactos acumulativos se relacionan con el proceso previo de urbanización de Bahía de Kino: incremento de tránsito, demanda de servicios, sellamiento progresivo de superficies, modificación del paisaje y presión sobre el recurso hídrico. La MIA no identifica que el Proyecto, por sí mismo, genere una modificación generalizada de la estructura hidrológica o ecológica de la RE.

La comparación de escenarios muestra que, sin Proyecto, el entorno mantendría su tendencia de urbanización y transformación gradual. Con Proyecto y sin medidas, aumentarían los efectos sobre suelo, infiltración, escurrimientos, vegetación y paisaje. Con la aplicación de medidas, los efectos temporales se reducen y los impactos permanentes se concentran en el AP, mientras que la conservación de superficies no selladas y la reforestación del AI aportan funciones de compensación y recuperación localizada.

6. Programa de Vigilancia Ambiental

El Programa de Vigilancia Ambiental constituye el mecanismo de verificación del cumplimiento y eficacia de las medidas durante preparación, construcción y operación. Integra inspecciones de campo, revisión documental, monitoreo de indicadores y acciones correctivas.

Aspecto de seguimiento	Indicador o evidencia principal
Aire y ruido	Polvo visible, horarios, mantenimiento de equipos, incidencias y quejas.
Suelo y erosión	Derrames, residuos, compactación, surcos, arrastre de sedimentos y estabilidad superficial.
Escurrimientos e infiltración	Obstrucciones, encharcamientos, funcionamiento de trayectorias y conservación de superficies no selladas.
Residuos y aguas residuales	Segregación, comprobantes de disposición, fugas, descargas y registros de mantenimiento.
Flora y fauna	Cobertura vegetal, ejemplares rescatados/reubicados, incidencias y mantenimiento de vegetación.
Reforestación de 1 ha	Superficie establecida, especies, supervivencia, reposición y evolución de cobertura.
Paisaje	Orden, limpieza, estado de áreas verdes y superficies terminadas.
Gestión	Bitácoras, fotografías, listas de verificación, acciones correctivas y cierre de desviaciones.

Conclusiones ejecutivas

La MIA-P concluye que el Proyecto generará impactos adversos y benéficos. Los adversos de mayor relevancia se relacionan con la transformación física permanente de una superficie reducida del AP, mientras que una parte importante de los impactos de preparación y construcción es temporal y susceptible de prevención o mitigación.

La condición actual del AP corresponde a una superficie pequeña, previamente perturbada, con cobertura vegetal muy baja y alta exposición visual, inserta en una matriz territorial con fuerte influencia urbana. La conservación de aproximadamente 40 % del AP como superficie no sellada, el establecimiento de vegetación regional, el manejo adecuado de escurrimientos y residuos, la prevención de derrames, el rescate de fauna y la reforestación de 1 ha dentro del AI constituyen las principales medidas ambientales para reducir y compensar los efectos identificados.

En el componente hídrico debe mantenerse especial atención al uso eficiente del agua, debido al déficit regional del acuífero Costa de Hermosillo. En el componente paisajístico, la modificación del AP será permanente, por lo que la integración arquitectónica, el paisajismo y el mantenimiento constituyen medidas de largo plazo. En fauna, el riesgo se concentra en la fase constructiva y se atiende mediante inspección, ahuyentamiento, rescate y reubicación.

El Programa de Vigilancia Ambiental permitirá verificar la aplicación de las medidas, documentar el desempeño ambiental y establecer acciones correctivas. Con ello, los impactos directos permanecen principalmente confinados al AP y los efectos indirectos se gestionan dentro del AI, sin que la evaluación identifique una modificación generalizada de la funcionalidad ambiental de la RE.