

27/18

Delegación Federal en el estado de Sinaloa
Subdelegación de Gestión para la Protección
Ambiental y Recursos Naturales
Unidad de Gestión Ambiental

SEMARNAT

SECRETARÍA DE
MEDIO AMBIENTE
Y RECURSOS NATURALES



OFICIO No. SG/145/2.1.1/0803/15.-
CULIACÁN, SINALOA; AGOSTO 25 DE 2015

ASUNTO: Resolutivo de la MIA-P.

"2015, Año del Generalísimo José María Morelos y Pavón"

C. JESUS ERNESTO GUZMAN GARATE
REPRESENTANTE LEGAL DE LA EMPRESA
LOMA DESARROLLOS RESIDENCIALES S.A. DE C.V.
AV. LA MARINA 6018A, FRACC. MARINA MAZATLAN
MAZATLAN, SINALOA, CP. 82103
TELEFONO: 6699832285

I.N.E.: 2667004300996

En acatamiento a lo que dispone la Ley General del Equilibrio Ecológico y la Protección al Ambiente (LGEEPA), en su artículo 28 primer párrafo, que establece que la Evaluación de Impacto Ambiental es el procedimiento a través del cual la Secretaría de Medio Ambiente y Recursos Naturales (SEMARNAT) establece 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.

Que la misma LGEEPA en su artículo 30 primer párrafo, establece que para obtener la autorización a que se refiere el artículo 28 de dicha Ley, los interesados deberán presentar a la SEMARNAT una Manifestación de Impacto Ambiental.

Que entre otras funciones, en la fracción IX inciso c) del artículo 40 del Reglamento Interior de la SEMARNAT, se establece la atribución de esta Delegación Federal para recibir, evaluar y resolver las Manifestaciones de Impacto Ambiental de las obras y actividades competencia de la Federación y expedir, cuando proceda, las autorizaciones para su realización.

Que en cumplimiento a las disposiciones de los artículos 28 y 30 de la LGEEPA, antes invocados por el C. Jesús Ernesto Guzmán Garate, en su carácter de representante legal de la empresa Loma Desarrollos Residenciales S.A. de C.V., sometió a evaluación de la SEMARNAT, a través de la Delegación Federal en el Estado de Sinaloa (DFSEMARNATSIN), la Manifestación de Impacto Ambiental, modalidad Particular (MIA-P), para el proyecto "Residencial Alejandría Privada & Towhouses, Mazatlán, Sinaloa", con pretendida ubicación en Avenida Ejército Mexicano y Avenida Insurgentes s/n, Municipio de Mazatlán, Sinaloa.

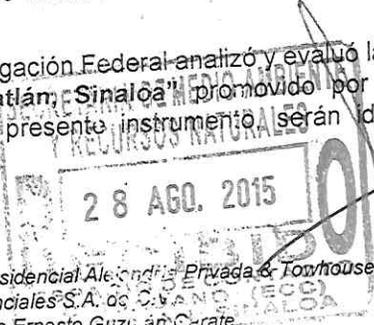
Que atendiendo a lo dispuesto por la misma LGEEPA en su artículo 35 primer párrafo respecto a que, una vez presentada la Manifestación de Impacto Ambiental, la DFSEMARNATSIN iniciará el procedimiento de evaluación, para lo cual revisará que la solicitud se ajuste a las formalidades previstas en dicha Ley, su Reglamento en materia de Evaluación de Impacto Ambiental (REIA) y las Normas Oficiales Mexicanas aplicables y que, una vez evaluada la MIA-P, la Secretaría emitirá, debidamente fundada y motivada la resolución correspondiente.

Por otra parte, toda vez que este procedimiento se ajusta a lo que dispone el artículo 3 de la Ley Federal de Procedimiento Administrativo (LFPA) en lo relativo a que es expedido por el órgano administrativo competente, lo cual queda en evidencia considerando las disposiciones del artículo 40 del Reglamento Interior de la Secretaría de Medio Ambiente y Recursos Naturales, en las que se establecen las atribuciones de las Delegaciones Federales.

Con los lineamientos antes citados y una vez que esta Delegación Federal analizó y evaluó la MIA-P del proyecto "Residencial Alejandría Privada & Towhouses, Mazatlán, Sinaloa" promovido por Loma Desarrollos Residenciales S.A. de C.V., que para los efectos del presente instrumento serán identificados como el "Proyecto" y la "Promovente", respectivamente, y

ORIGINAL
31/08/15

MIA-P del Proyecto de "Construcción Operación y Mantenimiento Residencial Alejandría Privada & Towhouses, Mazatlán, Sinaloa"
Loma Desarrollos Residenciales S.A. de C.V.
Representante Legal: C.P. Jesús Ernesto Guzmán Garate



[Handwritten signature]

SEMARNAT

SECRETARÍA DE
MEDIO AMBIENTE
Y RECURSOS NATURALES



Delegación Federal en el estado de Sinaloa
Subdelegación de Gestión para la Protección
Ambiental y Recursos Naturales
Unidad de Gestión Ambiental

OFICIO No. SG/145/2.1.1/0803/15.-
CULIACÁN, SINALOA; AGOSTO 25 DE 2015

ASUNTO: Resolutivo de la MIA-P.

"2015, Año del Generalísimo José María Morelos y Pavón"

RESULTANDO:

- I. Que mediante escrito s/n de fecha **29 de Mayo de 2015**, la **Promovente** ingresó el día **02 de Junio del mismo año antes citado**, al Espacio de Contacto Ciudadano (ECC) de la Delegación Federal de la Secretaría de Medio Ambiente y Recursos Naturales en el Estado de Sinaloa (DFSEMARNATSIN), original, así como **tres copias** en discos compactos de la **MIA-P**, constancia de pago de derechos, carta bajo protesta de decir verdad y resumen ejecutivo del **proyecto**, a fin de obtener la autorización en materia de Impacto Ambiental.
- II. Que mediante escrito s/n de fecha de **04 de octubre de 2014** y recibido en el ECC de esta DFSEMARNATSIN el mismo día, mes y año antes citados, la **promovente** ingresa el original de la publicación del extracto del **proyecto** en la página 3B del periódico El Noroeste, de fecha **03 de Junio de 2015**, el cual quedó registrado con el No. de folio: SIN/2015-0001518.
- III. Que mediante oficio No. **SG/145/2.1.1/0565/15.-1140** de fecha **09 de Junio de 2015**, la DFSEMARNATSIN envió a la Dirección General de Impacto y Riesgo Ambiental (DGIRA), una copia de la Manifestación de Impacto Ambiental, Modalidad Particular del **proyecto**, para que esa Dirección General la incorpore a la página WEB de la Secretaría.
- IV. Que con base a los Artículos 34 y 35 de la Ley General del Equilibrio Ecológico y la Protección al Ambiente (LGEEPA) y Artículo 38 de su Reglamento en Materia de Evaluación del Impacto Ambiental (REIA), la DFSEMARNATSIN integró el expediente del **proyecto** y mediante oficio No. **SG/145/2.1.1/0566/15.-1141** de fecha **09 de Junio de 2015**, lo puso a disposición del público en su Centro Documental, ubicado en calle Cristóbal Colón No. 144 Oriente, planta baja, entre Paliza y Andrade, Colonia Centro, Culiacán, Sinaloa.
- V. Que con base al oficio No. **SG/145/2.1.1/0681/15.-1436** de fecha **10 de Julio de 2015**, solicitó la Opinión Técnica del proyecto al H. ayuntamiento de Mazatlán, sin que esta haya emitido opinión hasta el momento.
- VI. Que con base al oficio No. **SG/145/2.1.1/0682/15.-1437** de fecha **10 de Julio de 2015**, solicitó la Opinión Técnica del proyecto a la Secretaría de Desarrollo Social y Humano del Gobierno del Estado de Sinaloa (SEDESHU), sin que esta haya emitido opinión hasta el momento;
- VII. Que mediante escrito S/N de fecha de **20 de Agosto del 2015** y recibido en el ECC de esta DFSEMARNATSIN el **21 de Agosto de 2015**, la **promovente** ingreso información en alcance, el cual quedó registrado con el No. de Folio: **SIN/2015-0002237**, y

CONSIDERANDO:

1. Que esta DFSEMARNATSIN es competente para revisar, evaluar y resolver la **MIA-P** del **proyecto**, de conformidad con lo dispuesto en los artículos 4, 5 fracción II y X, 15 fracciones I, IV, XII y XVI, 28 primer párrafo y fracciones IX, X y 30 primer párrafo y 35 fracción II de la LGEEPA; 2, 4 fracción I, 5, inciso Q) primer párrafo e inciso R) fracciones I y II, 9 primer párrafo, 12, 17, 37, 38, 44, y 45 fracción II del REIA; 32 Bis fracción III y XI de la Ley Orgánica de la Administración Pública Federal; 2 fracción XXX, 38, 39 y 40, fracción IX inciso c, del Reglamento Interior de la Secretaría de Medio Ambiente y Recursos Naturales, publicado en el Diario Oficial de la Federación el 26 de noviembre de 2012.
2. Que una vez integrado el expediente de la **MIA-P** del **proyecto** y, puesto a disposición del público conforme a lo indicado en los **RESULTANDOS II** y **III** del presente oficio, con el fin de garantizar el derecho

MIA-P del Proyecto de "Construcción Operación y Mantenimiento Residencial Alejandria Privada & Townhouses, Mazatlán, Sinaloa"

Loma Desarrollos Residenciales S.A. de C.V.

Representante Legal: C.P. Jesús Ernesto Guzmán Garate

Página 2 de 20

SEMARNAT

SECRETARÍA DE
MEDIO AMBIENTE
Y RECURSOS NATURALES



Delegación Federal en el estado de Sinaloa
Subdelegación de Gestión para la Protección
Ambiental y Recursos Naturales
Unidad de Gestión Ambiental

OFICIO No. SG/145/2.1.1/0803/15.-
CULIACÁN, SINALOA; AGOSTO 25 DE 2015

ASUNTO: Resolutivo de la MIA-P.

"2015, Año del Generalísimo José María Morelos y Pavón"

de la participación social dentro del Procedimiento de Evaluación de Impacto Ambiental, conforme a lo establecido en los artículos 34 de la LGEEPA y 40 de su REIA, al momento de elaborar la presente resolución, esta DFSEMARNATSIN no ha recibido solicitudes de consulta pública, reunión de información, quejas, denuncias o manifestación alguna por parte de algún miembro de la sociedad, dependencia de gobierno u organismo no gubernamental referentes al **proyecto**.

3. Que el PEÍA es el mecanismo previsto por la LGEEPA, mediante el cual, la autoridad establece las condiciones a que se sujetará la realización de obras y actividades que puedan causar desequilibrio ecológico o que puedan rebasar los límites y condiciones establecidas en las disposiciones aplicables para proteger el ambiente, con el objetivo de evitar o reducir al mínimo sus efectos negativos sobre los ecosistemas. Para cumplir con este fin, la **promovente** presentó una Manifestación de Impacto Ambiental, en su modalidad Particular (MIA-P), para solicitar la autorización del **proyecto**, modalidad que se considera procedente, por ubicarse en la hipótesis del último párrafo del artículo 11 del REÍA.

Descripción de las obras y actividades del proyecto.

4. Que la fracción II del artículo 12 del REÍA indica que en la MIA-P que someta a evaluación, la **promovente** debe incluir una descripción de las obras y actividades del **proyecto**, por lo que una vez analizada la información presentada en la MIA-P y de acuerdo con lo manifestado por la **promovente**, el **proyecto** se ubica en Avenida Ejército Mexicano y Avenida Insurgentes s/n Municipio de Mazatlán, Sinaloa.

El polígono total del proyecto será de 16,275.86 m².

El proyecto: "Residencial Alejandría Privada & Townhouses, Mazatlán, Sinaloa" tiene como objetivo la construcción, operación y mantenimiento de un desarrollo inmobiliario de tipo residencial con servicios, estacionamiento y áreas verdes.

1. Preparación y nivelación del terreno.
2. Construcción.
3. Operación y Mantenimiento.

Preparación del sitio

Trazo y nivelación.

El desplante del proyecto y estructuras del mismo, será igual o mayor a la cota de 3.00 m, con forme se presentó en el estudio hidrológico y drenaje pluvial del proyecto "Residencial Alejandría Privada & Townhouses, Mazatlán, Sinaloa" y al estudio de riesgo (protección civil)

Relleno

El relleno del sitio se realizará mediante el acarreo de material terrígeno tipo balastro, el cual es considerado como buen compactador, y es comúnmente utilizado en esta actividad, una vez que las cimentaciones han sido construidas, se rellenarán con este material y posteriormente se compactará con la ayuda de medios mecánicos, el relleno también será utilizado durante la actividad de construcción o mejoramiento de las terracerías.

Descripción de obras y actividades provisionales del proyecto.

Se usará la bodega como almacén de material durante la construcción de infraestructura del proyecto. Serán instalados los sanitarios móviles necesarios en las partes más extremas del predio para brindar de

SEMARNAT

SECRETARÍA DE
MEDIO AMBIENTE
Y RECURSOS NATURALES



Delegación Federal en el estado de Sinaloa
Subdelegación de Gestión para la Protección
Ambiental y Recursos Naturales
Unidad de Gestión Ambiental

OFICIO No. SG/145/2.1.1/0803/15.-
CULIACÁN, SINALOA; AGOSTO 25 DE 2015

ASUNTO: Resolutivo de la MIA-P.

"2015, Año del Generalísimo José María Morelos y Pavón"

manera eficiente este servicio al total de los trabajadores. Se requerirá además un área dentro del campamento para alojar el servicio de vigilancia.

Construcción

Obras Complementarias

Muro perimetral lado norte y oriente del desarrollo. Colocar un muro perimetral al lado norte del arroyo de aproximadamente 2.5 m de altura por 140 m de largo y por el lado Oriente del predio será de la misma altura con la longitud lineal de 160 m aproximadamente con un espacio aproximado a 4 m de la barda al borde del arroyo, se determina que éste espacio sea utilizado para el libre paso o circulación para los trabajos de mantenimiento por el borde del mismo, el cual estará en condiciones de tráfico

Drenaje pluvial adecuado y funcional para evitar inundaciones. El drenaje pluvial requerido para el encauzamiento de las aguas pluviales que cruzan y colindan con el proyecto, para garantizar el buen desalojo de las aguas de lluvia y escurrimientos que se presentan en la zona (Subcuencas) y evitar que se tengan problemas de inundaciones

Diseño de las obras de drenaje pluvial. Para la obra de conducción pluvial, las secciones de encauzamiento que se proponen son la trapecial y la rectangular revestida de concreto, así como la circular con tubería prefabricada. Las secciones tipo de estas.

Tramos que requieren obra de encauzamiento. Los tramos que requieren de encauzamiento, considerando los escurrimientos por la calle lateral existente, y que requieren de una obra de conducción, que para fines del estudio denominamos tramo 1 y tramo 2.

TRAMO 1.- ARROYO DE LAS SUBCUENCAS ACUMULADAS SC-01 Y SC-02.

TRAMO 2.- ARROYO DE LA SUBCUENCA ACUMULADA SC-01, SC-02, SC-03 Y SC04.

Para estos tramos se propone una tubería de concreto reforzado para el tramo 1 y una sección rectangular de concreto armado para el tramo 2, ya que la captación será de forma superficial y para efectos de mantenimiento.

Las obra pluvial propuesta estará conformada por obras de captación, conducción y descarga al arroyo Jabalines; iniciando con una rejilla a lo ancho de la vialidad de la calle lateral existente, con dimensiones de 1.20 m x 10.00 m, un primer tramo con tubería de concreto reforzado con acero de 1.10 m de diámetro, una segunda rejilla de 2.00 m x 10.00 m y un segundo tramo formado un ducto rectangular de concreto reforzado con acero de 1.00 m x 2.00 m de ancho hasta descargar al arroyo Jabalines.

Diseño de obras de captación (rejillas).

Se requiere de obras de captación suficiente para incorporar el gasto pluvial generado sobre la vialidad lateral colindante al proyecto, por lo que se proponen rejillas.

El cálculo hidráulico de las rejillas consiste en obtener sus dimensiones para que pueda entrar el gasto pluvial de diseño, considerando las obstrucciones por basuras y demás recomendaciones indicadas en las normas de proyecto.



ASUNTO: Resolutivo de la MIA-P.

"2015, Año del Generalísimo José María Morelos y Pavón"

- Emisiones a la atmósfera: los generados por los motores de combustión de la diversa maquinaria utilizada.

Emisiones esperadas (ppm) de equipos

EQUIPO	NOx	SOx	PST
Compresor	46	2	1
Revolvedora de concreto	22	2	1

- Residuos líquidos: serán derivados al sistema de alcantarillado de la Ciudad.
- Residuos sólidos:

Basura orgánica: Desperdicios de alimentos.

Basura inorgánica: limpieza en general, bolsas de plástico, botellas, cartón etc.

Destino: recolección en vehículos del Ayuntamiento Municipal con destino a Basurón municipal.

A largo plazo.

- Básicamente los mismos, a diferencia de que algunos servicios básicos como lo es la red de drenaje, agua potable ya estarán funcionando en esta parte del proyecto y cuenta con suficiente capacidad para el proyecto completo.

EQUIPO DE MANTENIMIENTO EN LA OPERACIÓN

AREA	EQUIPO	MATERIAL
Gerencia de Mantenimiento	Computadora, escritorio, teléfono, radio	Papelería en general.
Mantenimiento Operativo	Red de limpieza de alberca, kit de llaves de diferentes medidas, equipo de carpintería, botas, guantes.	Cloro, tubería de cobre, madera, pintura, desengrasantes, tubos de PVC, etc.
Mantenimiento de Lavandería, Teléfonos y Sistemas de T.V.	Kit de herramientas de diferentes medidas, guantes, botas.	Cables telefónicos, accesorios diversos.
Mantenimiento A, C y Pintura	Brochas, mangueras, manómetros, kit de herramientas.	Pinturas, selladores y refrigerantes.
Mantenimiento Jardines	Tijeras, palas, rastrillo, escoba, etc.	Tierra, fertilizantes, etc.

Desmantelamiento y abandono de las instalaciones.

La infraestructura básica del proyecto deberá ser desmontada si por alguna causa el proyecto deja de funcionar o incluso puede ser aprovechada para otras actividades que sean acordadas con las autoridades locales y ambientales.

El Proyecto está planteado con sus debidas actividades de mantenimiento y sustitución de instalaciones dañadas mínimamente para los siguientes 50 años, se rige por la normatividad en materia de construcción y planeación urbana, además comprende actividades sumamente respetuosas del medio ambiente, de tal forma que al remoto caso de abandonar el proyecto y el sitio en el que se establecerá no quedará afectado de ninguna manera.

Inversión requerida.

Se trata del desarrollo de un proyecto inmobiliario de tipo Residencial, con servicios y estacionamiento, áreas jardineadas, así como servicios conexos, donde la inversión del proyecto se estima en \$75,000,000.00 (Setenta y cinco Millones de pesos, 00/100).

Programa general de trabajo

SEMARNAT

SECRETARÍA DE
MEDIO AMBIENTE
Y RECURSOS NATURALES



Delegación Federal en el estado de Sinaloa
Subdelegación de Gestión para la Protección
Ambiental y Recursos Naturales
Unidad de Gestión Ambiental

OFICIO No. SG/145/2.1.1/0803/15.-
CULIACÁN, SINALOA; AGOSTO 25 DE 2015

ASUNTO: Resolutivo de la MIA-P.

"2015, Año del Generalísimo José María Morelos y Pavón"

OBRAS O ACTIVIDADES	MESES				AÑOS
	1	2	3	4	1-50
Corte y nivelación					
Edificaciones					
Instalaciones					
Estacionamiento interno y externo					
Operación					
Mantenimiento					

Coordenadas del polígono (UTM DATUM WGS 84)

CUADRO DE CONSTRUCCION DE POLIGONO			
LADO EST-PV	DISTANCIA	COORDENADAS	
		NORTE (Y)	ESTE (X)
4-5	141.572	2,570,472.0112	354,779.6251
5-1	109.677	2,570,599.2176	354,717.4866
1-2	120.780	2,570,685.8008	354,784.8089
2-4	158.504	2,570,599.9505	354,869.7649

AREA = 16,275.86 m²

Vinculación con los instrumentos de planeación y ordenamientos jurídicos aplicables.

5. Que de conformidad con lo dispuesto por el artículo 35, segundo párrafo de la LGEEPA, así como lo establecido en la fracción III del artículo 12 del REIA, el cual indica la obligación de la promotora de incluir en las Manifestaciones de Impacto Ambiental en su modalidad Particular, la vinculación de las obras y actividades que incluyen el proyecto con los ordenamientos jurídicos aplicables en materia ambiental, entendiéndose por ésta vinculación la relación jurídica obligatoria entre las actividades que integran el proyecto y los instrumentos jurídicos aplicables. Considerando que el proyecto se realizara en Avenida Ejercito Mexicano y Avenida Insurgentes s/n, Municipio de Mazatlán, Sinaloa, le son aplicables los instrumentos de planeación, así como jurídicos y normativos siguientes:
- Los artículos 28, fracciones IX y X, 30, de la LGEEPA, así como el Artículo 5, inciso Q) primer párrafo y R) fracciones I y II del REIA.
 - Que de acuerdo con lo manifestado en la MIA-P, el proyecto no se encuentra dentro de ningún Área Natural Protegida de carácter Federal, Estatal, Municipal y/o de interés ecológico.
 - Que la promotora manifestó en la MIA-P las Normas Oficiales Mexicanas aplicables al proyecto.
 - Que el área del proyecto se encuentra dentro de la zona que es regulada por el Programa de Ordenamiento Ecológico General del Territorio.

Descripción del sistema ambiental y señalamiento de la problemática ambiental detectada en el área de influencia del proyecto.

SEMARNAT

SECRETARÍA DE
MEDIO AMBIENTE
Y RECURSOS NATURALES



Delegación Federal en el estado de Sinaloa
Subdelegación de Gestión para la Protección
Ambiental y Recursos Naturales
Unidad de Gestión Ambiental

OFICIO No. SG/145/2.1.1/0803/15.-
CULIACÁN, SINALOA; AGOSTO 25 DE 2015

ASUNTO: Resolutivo de la MIA-P.

"2015, Año del Generalísimo José María Morelos y Pavón"

6. Que la fracción IV del artículo 12 del REÍA, dispone en los requisitos que la **promovente** debe incluir en la MIA-P una descripción del sistema ambiental y señalamiento de la problemática ambiental; es decir, primeramente se debe delimitar el Sistema Ambiental (SA) correspondiente al proyecto, para posteriormente llevar a cabo una descripción del citado SA; asimismo, deben identificarse las problemáticas ambientales en el área de influencia donde se ubica el proyecto.

Cuenca y Microcuenca

Para ubicar el Sistema Ambiental del proyecto, el cual se encuentra en la parte sur de la Ciudad y puerto de Mazatlán, Sinaloa, se identifica dentro de la Región Hidrológica No. 11, Presidio-San Pedro, Cuenca Río Presidio, Subcuenca Mazatlán de acuerdo a la Carta Hidrológica de Aguas Superficiales, MAZATLAN F13-1 (SSP), Escala 1:250,000.

La delimitación del área de estudio o escenario de la zona, de acuerdo con las características regionales, ecológicas, de los hábitats e indicadores ambientales, se localiza en la Ciudad y Puerto de Mazatlán, dentro de su mancha urbana.

Por su ubicación geográfica, la Ciudad y Puerto de Mazatlán, recibe aportaciones de los escurrimientos provenientes de la subcuenca denominada RH11Df Mazatlán, es decir, es parte del municipio de Mazatlán, en el Estado de Sinaloa. Las microcuencas de estudio, que en conjunto suman una superficie de 217.77 km², se localizan dentro de la cuenca RH11D Río Presidio (Figura 16 compuesta). Esta cuenca a su vez se localiza dentro de la Región Hidrológica 11 Presidio – San Pedro.

La cuenca Río Presidio se ubica en la porción sureste del estado y en el noroeste de la Región Hidrológica 11, tiene una superficie total de 7,309.47 km² de los cuales 3,924.09 km² pertenecen a Sinaloa. La ocurrencia de precipitación media anual oscila alrededor de 1,006.63 mm. Su geometría es de forma alargada con orientación hacia el noroeste, encontrándose limitada por el norte con la cuenca del Río Piaxtla, al sur con la cuenca del Río Baluarte, al oriente con la parte alta del río San Pedro y al suroeste con el Océano Pacífico. El río Presidio es la corriente superficial de mayor importancia y es conocido también con los nombres de Villa Unión y Mazatlán. Tiene su inicio en la Sierra Madre Occidental a 2,600 msnm, al unirse el río Quebrada de La Ventana con el río Altares, 1.5km al oeste del rancho Agua Caliente, en el estado de Durango.

El área directa de influencia del proyecto se delimita dentro del Plan Director del Desarrollo Urbano de Mazatlán, Sinaloa con una superficie de 7,895.30 Hectáreas, periodo 2014-2018. El desarrollo urbano y la presencia antropogénico constante a impactado en este predio (Fig. 4 y 7), en su mayor parte ocupada por la zona Urbana de Mazatlán, el desarrollo de vialidades ha cortado toda ruta de comunicación, terrestre con las comunidades florísticas y faunísticas, su aislamiento a limitado las especies de fauna sobre todo a especies menores y habituadas al desarrollo urbano como son pequeños roedores (ardillas, ratas), perros, aves de paso, ninguna especie que se encuentra dentro de la NOM-059-SEMARNAT-2010.

El SA propuesto y el puerto de Mazatlán se ubican dentro de la Subcuenca Mazatlán (f) de la Cuenca Río Presidio. Dicha cuenca está formada por siete subcuencas de diferentes extensiones (río Presidio con 1,664 km², río La Ventana con 2,227 km², arroyo El Salto con 657 km², arroyo El Jaral con 978 km², arroyo Arenales con 460 km², Mazatlán con 324 km² y Caimanera con 764 km²) cuyos nombres provienen de los ríos y arroyos que conforman el hidrosistema, junto con los grupos de corrientes localizadas en la planicie costera.

SEMARNAT

SECRETARÍA DE
MEDIO AMBIENTE
Y RECURSOS NATURALES



Delegación Federal en el estado de Sinaloa
Subdelegación de Gestión para la Protección
Ambiental y Recursos Naturales
Unidad de Gestión Ambiental

OFICIO No. SG/145/2.1.1/0803/15.- No 1708
CULIACÁN, SINALOA; AGOSTO 25 DE 2015

ASUNTO: Resolutivo de la MIA-P.

"2015, Año del Generalísimo José María Morelos y Pavón"

Principales asociaciones vegetacionales y distribución:

El terreno fue desmontado durante el periodo de 1970-1980, ya que la Ley General de Protección al Ambiente (LEGEPA) entro en vigor en 1988 no aplica para este proyecto el cambio de uso de suelo.

Especies de interés comercial:

Ninguna que manifestar.

Vegetación endémica y/o en peligro de extinción:

Ninguna que se enlistara en la nom-059-semarnat-2010.

Fauna:

Ninguna que manifestar, terreno desmontado con suelo impactado.

Identificación, descripción y evaluación de los impactos ambientales.

7. Que la fracción V del artículo 12 del REÍA, dispone la obligación a la **promovente** de incluir en la MIA-P la identificación, descripción y evaluación de los impactos ambientales en el SA; al respecto, la **promovente** manifiesta que para la identificación de impactos del presente estudio, utilizo la Matriz de interacciones propuesta por Leopold la cual consiste en cualificar y cuantificar las interacciones de impactos ambientales tanto positivos como negativos ; uno de los principales impactos identificados será en el factor ambiental aire por el uso de la maquinaria generando la emisión de polvo, ruido y humo que contaminaran la atmosfera así mismo en el factor suelo pudiera verse afectado por el derrame de hidrocarburos, la construcción del proyecto tendrá riesgos de inundación ya que el lugar del predio es un área altamente inundable, por lo que presenta un alto riesgo para la vida humana. Esta DFSEMARNATSIN determina que los mismos son mitigables en sus etapas de operación, mantenimiento y abandono y para los cuales se proponen en la MIA-P medidas de prevención, mitigación y/o compensación, cuyos resultados deberán presentarse en el informe señalado en el Término OCTAVO del presente oficio resolutivo.

Medidas preventivas y de mitigación de los impactos ambientales.

8. Que la fracción VI del artículo 12 del REÍA, establece que la MIA-P debe contener las medidas preventivas y de mitigación de los impactos ambientales identificados dentro del SA en el cual se encuentra el **proyecto**; en este sentido, esta Unidad Administrativa considera que las medidas preventivas, de remediación, rehabilitación, compensación y reducción propuestas por la **promovente** en la MIA-P son ambientalmente viables de llevarse a cabo, toda vez que previenen, controlan, minimizan y/o compensan el nivel de los impactos ambientales que fueron identificados y evaluados para las etapas de construcción, operación, mantenimiento y abandono; a continuación se describen las más relevantes:

MEDIDA O PROGRAMA DE MEDIDAS DE MITIGACIÓN O CORRECTIVAS POR COMPONENTE AMBIENTAL.	
IMPACTOS	MEDIDA DE MITIGACIÓN
CONSTRUCCIÓN Prevención de riesgo de inundación.	a).- Desarrollar Obra Hidráulica o pluvial sobre la calle ubicada al Suroeste del Proyecto con la finalidad de descargar las aguas pluviales de la zona en el Arroyo Jabalines. La Obra propuesta conformada por obras de captación, una de conducción y descarga al Arroyo Jabalines; iniciando con una rejilla a lo ancho de la viaidad con dimensiones de 1.20 x 10.00 metros, un primer tramo con tubería de concreto reforzado con acero de 1.10 metro de diámetro, una segunda rejilla, de 2.00 x 10.00 metros y un



OFICIO No. SG/145/2.1.1/0803/15.-
CULIACÁN, SINALOA; AGOSTO 25 DE 2015

ASUNTO: Resolutivo de la MIA-P.

"2015, Año del Generalísimo José María Morelos y Pavón"

se tendría un espacio que puede desarrollar vegetación nociva, un espacio urbano desaprovechado, ofrecer una mejor opción de viviendas y promover la economía del municipio tanto en inversión de derrama por 75'000,000.00, se tendría la pérdida de empleos por 185 personas para construcción, operación y mantenimiento, con indirectos de 900 empleos y la pérdida de financiamiento por 150'000,000.00; además de la pérdida de economía turística y derrama al municipio, se estaría dejando de ofrecer un desarrollo inmobiliario vinculado a la sustentabilidad del ambiente y economía, con la pérdida de ingresos, pagos de impuestos, la derrama a los servicios de que se requieren en la operación y mantenimiento de un desarrollo inmobiliario, como es la de proveedores de insumos, y la derrama de los posibles habitantes dejando de generar ingresos a los diversos sitios como restaurantes, comercios, sitios de recreación en la propia ciudad de Mazatlán, sus centro histórico, sus paseos en la zona de mar, playas y otros poblados, como pueblos mágicos o áreas de recreación natural.

Si se desarrolla el proyecto y este no contara con las medidas de mitigación, como son:

- Manejo de Aguas residuales sanitarias (deriva a red de alcantarillado JUMAPAM), se estaría provocando contaminación por su descarga sin tratamiento a posibles escurrimientos o cuerpos de agua, al subsuelo y la generación de polución que pudiera generar en la formación de patógenos o fauna dañina para la población de Mazatlán.
- Manejo de sólidos domésticos o urbanos, si estos no fueran retirados de manera periódica mediante el servicio de limpia del Municipio, se estaría acumulando y formando áreas de polución, que deriven con la formación de lixiviados que contaminarían aguas superficiales y subterráneas, creación de zonas de polución con generación de malos olores, fauna dañina, generación de fuente de enfermedades que pondrían en riesgo a la población de Mazatlán.
- Separación y reciclaje de residuos sólidos tanto de la construcción, operación como mantenimiento, se ha venido haciendo, derivaría en lo puntos comentados en el punto que antecede.

Con la autorización del proyecto y con la aplicación de medidas de mitigación se tendría:

- Un desarrollo Residencial que operaría y se daría mantenimiento al mismo de manera total, aplicando las siguientes medidas de mitigación y prevención dentro del proyecto, al encontrarse en una zona urbana, se cuenta con servicios para proporcionar agua potable, servicio de alcantarillado y este a Plantas de tratamiento de aguas residuales urbanas (ya existentes) y administradas por el Municipio (JUMAPAM), así como recolección de basura, de sólidos especiales como cartón, Plásticos, embalajes de madera etc., con su separado y reciclado.

Identificación de los instrumentos metodológicos y elementos técnicos que sustentan la información señalada en la MIA-P.

10. Que de acuerdo con lo dispuesto por el artículo 12 fracción VIII del REIA, la promovente, debe hacer un razonamiento en el cual demuestre la identificación de los instrumentos metodológicos y de los elementos técnicos que sustentan los resultados de la MIA-P.

Los formatos de presentación utilizados para el presente estudio de Manifestación de Impacto Ambiental, son los recomendados en la presente Guía, bajo los criterios establecidos en ésta (Formato Word, Impreso y en Disco Compacto)

Cuenca y Microcuenca:

SEMARNAT

SECRETARÍA DE
MEDIO AMBIENTE
Y RECURSOS NATURALES



Delegación Federal en el estado de Sinaloa
Subdelegación de Gestión para la Protección
Ambiental y Recursos Naturales
Unidad de Gestión Ambiental

OFICIO No. SG/145/2.1.1/0803/15.-
CULIACÁN, SINALOA; AGOSTO 25 DE 2015

ASUNTO: Resolutivo de la MIA-P.

"2015, Año del Generalísimo José María Morelos y Pavón"

Para ubicar el Sistema Ambiental del proyecto, el cual se encuentra en la parte sur de la Ciudad y puerto de Mazatlán, Sinaloa, se identifica dentro de la Región Hidrológica No. 11, Presidio-San Pedro, Cuenca Río Presidio, Subcuenca Mazatlán de acuerdo a la Carta Hidrológica de Aguas Superficiales, MAZATLAN F13-1 (SSP), Escala 1:250,000.

La delimitación del área de estudio o escenario de la zona, de acuerdo con las características regionales, ecológicas, de los hábitats e indicadores ambientales, se localiza en la Ciudad y Puerto de Mazatlán, dentro de su mancha urbana.

Por su ubicación geográfica, la Ciudad y Puerto de Mazatlán, recibe aportaciones de los escurrimientos provenientes de la subcuenca denominada RH11Df Mazatlán, es decir, es parte del municipio de Mazatlán, en el Estado de Sinaloa. Las microcuencas de estudio, que en conjunto suman una superficie de 217.77 km², se localizan dentro de la cuenca RH11D Río Presidio (Figura 15 compuesta). Esta cuenca a su vez se localiza dentro de la Región Hidrológica 11 Presidio – San Pedro.

Usos permitidos por algún Plan de Desarrollo Urbano:

Para la determinación de aspectos comprendidos en el CAPÍTULO IV, se utilizaron informaciones publicadas y generadas por el INEGI, estaciones Meteorológicas, publicaciones científicas, académicas y gubernamentales, investigaciones editadas, así como el conocimiento directo de las observaciones, monitoreo y medición de campo realizados en cada uno de los sitios contemplados (Ver BIBLIOGRAFIA).

Estudios topográficos:

Para la correcta localización geográfica, se utilizó equipo especializado de topografía consistente en una estación total y GPS de primer orden para posicionamiento global. Para el vaciado y elaboración de planos se utilizó equipo de computación, con programa de AUTOCAD 2013, Planos electrónicos de la zona Urbana de Mazatlán, elaborado por H. Ayuntamiento de Mazatlán 2014; Cartas Topográficas del INEGI y el sistema GOOGLE EARTH, GOOGLE, INEGI, 2004 A 2014 (USA Dept of State Geographer, 2011 Europa Technologies, DATA ISO, OAA, US. NAVY, NG, GEOBCO).

11. Que en respuesta a la viabilidad del proyecto enviada por la Promovente a Protección Civil del Municipio de Mazatlán, la Promovente ingreso información en alcance, en la cual emite los comentarios siguientes:

PROTECCION CIVIL:

SEMARNAT

SECRETARÍA DE
MEDIO AMBIENTE
Y RECURSOS NATURALES



Delegación Federal en el estado de Sinaloa
Subdelegación de Gestión para la Protección
Ambiental y Recursos Naturales
Unidad de Gestión Ambiental

OFICIO No. SG/145/2.1.1/0803/15.- **1708**
CULIACÁN, SINALOA; AGOSTO 25 DE 2015

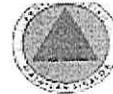
ASUNTO: Resolutivo de la MIA-P.

"2015, Año del Generalísimo José María Morelos y Pavón"



2014-2018

SECRETARÍA DE SEGURIDAD PÚBLICA
Protección Civil



OFICIO No. PC MAZ 0296/2015
Mazatlán, Sinaloa, a 27 de Abril 2015

C. FRACCIONAMIENTO "ALEJANDRIA PRIVADA RESIDENCIAL"
ING. JOSE GUADALUPE ESCOBEDO VARGAS, GERENTE GENERAL,
LOMA DESARROLLOS RESIDENCIALES S.A. DE C.V.
MAZATLÁN, SINALOA.
P R E S E N T E.-

Por este conducto le comunicamos, que con referencia a la Solicitud hecha a esta Unidad de Protección Civil con fecha 25 de Abril del presente, donde se requiere la Revisión y Visto Bueno con respecto a Seguridad y Obtenición de un Desarrollo Inmobiliario (Asentamiento Humano) denominado FRACCIONAMIENTO "ALEJANDRIA PRIVADA RESIDENCIAL", ubicado entre las coordenadas 23°14'17" N, 106°25'09" O, al Norte de la Tienda de Autoservicio Soriana Insurgentes, de esta ciudad de Mazatlán, Sinaloa; presentando para ello el Proyecto Ejecutivo y Análisis de Riesgos para el desarrollo del Asentamiento Humano mencionado, y que después de haber revisado las Medidas de seguridad en el Proyecto propuesto para el Desarrollo inmobiliario descrito, previstas en las Leyes, Reglamentos, y Normas Oficiales Mexicanas, así como en el mismo Análisis de Riesgos presentado, esta Coordinación de Protección Civil, resuelve de la siguiente manera: SE CONSIDERA FACTIBLE Y CONDICIONADO a los siguientes requerimientos a observarse para su realización:

1. Que las Medidas de Mitigación propuestas en el Análisis de Riesgos se APLIQUEN Y CUMPLAN, de acuerdo con los parámetros establecidos en el Reglamento de Construcción del H. Ayuntamiento de Mazatlán, así como en la Ley General del Equilibrio Ecológico y la de Protección al Ambiente.
2. Que las Medidas de Mitigación propuestas CUMPLAN con el objetivo principal de Mitigar, Prevenir o Evitar Inundaciones, como son:

- a).- Desarrollo de Obra Hidráulica o Pluvial sobre la Calle ubicada al Sureste del Proyecto, con la finalidad de descargar las aguas pluvias de la zona en el Arroyo Jabalines.
- b).- Se debe de respetar que el desplante del proyecto o estructuras del mismo, sean igual o mayor a la cota 3.00 metros (Respecto al Banco de Nivel con el que se hizo el Levantamiento Topográfico).
- c).- Respetar los espacios libres propuestos entre el Lindero del Proyecto Residencial y la Colindancia con Canal Pluvial y Arroyo Jabalines, con la finalidad de poder dar mantenimiento al Canal y Arroyo y a la vez que sirva de amortiguamiento para el propio proyecto.
- d).- Desarrollar Obra para revestir con concreto el Canal Pluvial que colinde con el Lindero Norte del Proyecto y que descarga en el Arroyo Jabalines.

ACLARACIONES PROMOVENTE:

"...la inclusión de las propuestas emitidas por PROTECCIÓN CIVIL para minimizar riesgos en caso de un posible riesgo de inundación, sin embargo durante las gestiones del municipio referente a la medida d).- Desarrollar Obra para revestir con concreto el Canal Pluvial que colinde con el Lindero Norte del Proyecto y que descarga en el Arroyo Jabalines., consideramos que esta propuesta no es obras ni actividades que vamos a realizar, ya que es una propuesta amplia y de un canal construido por el municipio para desfogar aguas pluviales, siendo una propuesta emitida por PROTECCIÓN CIVIL, la cual para puntualizar con el Municipio de Mazatlán, y a fin de justificar que esta medida propuesta no está dentro de los linderos de nuestro proyecto, ya que existe un corredor de limitante con este y el canal pluvial, por lo cual no es una medida, ni actividad, ni obra que pretendemos llevar a cabo; por lo que decidimos solicitar la opinión a esa Delegación Federal de SEMARNAT en Sinaloa, de la cual recibimos respuesta mediante Oficio SG/145/2.1.1/0701/15.-1499, de Julio 20 de 2015, como respuesta de este servicios, se nos comunica que:

MIA-P del Proyecto de "Construcción Operación y Mantenimiento Residencial Alejandria Privada & Townhouses, Mazatlán, Sinaloa"

Loma Desarrollos Residenciales S.A. de C.V.
Representante Legal: C.P. Jesús Ernesto Guzmán Garate

SEMARNAT

SECRETARÍA DE
MEDIO AMBIENTE
Y RECURSOS NATURALES



Delegación Federal en el estado de Sinaloa
Subdelegación de Gestión para la Protección
Ambiental y Recursos Naturales
Unidad de Gestión Ambiental

OFICIO No. SG/145/2.1.1/0803/15.-
CULIACÁN, SINALOA; AGOSTO 25 DE 2015

ASUNTO: Resolutivo de la MIA-P.

"2015, Año del Generalísimo José María Morelos y Pavón"

El presente es emitido en referencia a su escrito sin número con fecha de 06 de Julio del 2015, recibido en esta Delegación Federal de la SEMARNAT en el Estado de Sinaloa (DFSEMARNATSIN), el día 04 de Junio de 2015, por el C. Jesús Ernesto Guzmán Garate en su carácter de promovente, a través del cual solicita opinión y recomendación a unas observaciones hechas por la Dirección de Planeación del Desarrollo Urbano y Sustentable del Ayuntamiento de Mazatlán, respecto del proyecto que se encuentra en evaluación por esta DFSEMARNATSIN con nombre: "Residencia Alejandría Privada & Towhouses, Mazatlán, Sinaloa" ubicado en la Avenida Ejército Mexicano y Avenida Insurgentes, Municipio de Mazatlán, Sinaloa.

En las observaciones mencionadas usted manifiesta que dicha Dirección le solicita:

"1.- Nos piden revestir el canal norte que colinda con nuestro terreno y talar el mangle de dicho canal norte. Para poder darte elementos de juicio a su Delegación de SEMARNAT Sinaloa, les anexamos fotos del estado actual del canal norte a nuestro terreno y el tamaño del mangle encontrado, mismo que tiene una altura promedio de 2.00 mts a 4 mts; del mismo modo les hacemos saber de su conocimiento que las otras fincas contiguas a nosotros, como el Col. Begsu, no hicieron ningún revestimiento del canal y dejaron el mangle en su estado natural, anexo fotos de esta situación."

Al respecto, le comunico que a la solicitud hecha por el municipio a su representada, le aplica lo establecido en la NOM-059-SEMARNAT-2010, artículo 60TER de la Ley General de Vida Silvestre y en la NOM-022-SEMARNAT-2003, que establecen lo siguiente:

Artículo 60 TER.-

"Queda prohibida la remoción, relleno, trasplante, poda, o cualquier obra o actividad que afecte la integralidad del flujo hidrológico del manglar; del ecosistema y su zona de influencia; de su productividad natural; de la capacidad de carga natural del ecosistema para los proyectos turísticos; de las zonas de anidación, reproducción, refugio, alimentación y alevinaje; o bien de las interacciones entre el manglar, los ríos, la duna, la zona marítima adyacente y los corales, o que provoque cambios en las características y servicios ecológicos."

ACTA DE NOTIFICACIÓN PERSONAL EN EL ESPACIO DE CONTACTO CIUDADANO

En la ciudad de Mazatlán en el estado de Sinaloa, siendo las 09:05 horas del día 31 del mes de Agosto de 2015, el C. Iris Caridad Valdez Solís, notificador habilitado adscrito a la Delegación Federal en Sinaloa de la Secretaría de Medio Ambiente y Recursos Naturales, encontrándome en las oficinas de esta, ubicada en Ave. Puerto de Mazatlán S/N Parque Industrial Alfredo V. Bonfil, en esta ciudad de Mazatlán, Sinaloa ante mí se presentó el C. Jesús Ernesto Guzmán Garate, en su carácter de Representante legal, identificándose con credencial número 2667004300996 expedida en su favor por INE, le notifico formalmente para todos los efectos legales a que haya lugar, el oficio No. SG/145/2.1.1/0803/15-7708 emitido por el C. Delegado Federal de esta Secretaría, asimismo se le hace entrega del referido documento que consta de 26 fojas útiles, así como copia al carbón de la presente diligencia, con lo cual se da por concluida, siendo las 09 horas con 08 minutos del día de su inicio, firmando le interesado al calce de recibido y para constancia de todo lo anterior. Esta diligencia se practica de manera personal con apego a lo dispuesto por los artículos los artículos 35 y 36 de la Ley Federal de Procedimiento Administrativo, haciéndole del conocimiento que el acto que se notifica no es definitivo y que la presente notificación podrá ser impugnada mediante el Recurso Administrativo de Revisión Directamente ante esta Autoridad, dentro de los 15 días hábiles siguientes a su notificación. No habiendo más asuntos que tratar se cierra la presente acta de notificación siendo las 09:10 horas del mismo día y lugar de su inicio, firmando al calce los que en ella intervinieron y así quisieron hacerlo.


EL NOTIFICADOR

Iris Caridad Valdez Solís

Nombre y firma

EL INTERESADO

JESUS ERNESTO GUZMAN GARATE

Nombre y firma

