

SEMARNAT

SECRETARÍA DE
MEDIO AMBIENTE
Y RECURSOS NATURALES

14/15
Delegación Federal en el estado de Sinaloa
Subdelegación de Gestión para la Protección
Ambiental y Recursos Naturales
Unidad de Gestión Ambiental

OFICIO No. SG/145/2.1.1/466/15.-
CULIACÁN, SINALOA: MAYO 20 DE 2015
ASUNTO: Resolutivo MIA-P.

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

C. OSCAR ALEJANDRO PUENTES AVILA
REPRESENTANTE LEGAL DE
CANCUN PERLAS, S.A. DE C.V.
AVENIDA LA MARINA # 6018 A,
FRACC. MARINA MAZATLAN, C.P. 82103
MAZATLAN, SINALOA.
TELEFONO: (669) 9 83 22 85

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 el **C. Oscar Alejandro Puentes Ávila**, en su carácter de Representante Legal de la empresa **Cancún Perlas, 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 **"Construcción, Operación, Mantenimiento de Plaza 202, Mazatlán, Sinaloa"**, con pretendida ubicación en la Avenida Camarón Sábalo s/n, en el 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 **"Construcción, Operación, Mantenimiento de Plaza 202, Mazatlán, Sinaloa"**, promovido por la empresa **Cancún Perlas, S.A. de C.V.**, que para los efectos del presente instrumento, serán identificados como el **"Proyecto"** y la **"Promovente"**, respectivamente, y

RESULTANDO:

MIA-P del Proyecto: "Construcción, Operación, Mantenimiento de Plaza 202, Mazatlán, Sinaloa"
C. Oscar Alejandro Puentes Ávila; representante legal de Cancún Perlas, S.A. de C.V.

22-Mayo-2015
Recebo Original

RECEBIDO
22 MAY 2015
MAZATLAN
SE RECIBIO POR
MAZATLAN

- I. Que mediante escrito s/n de fecha **28 de Enero de 2015**, la **Promovente** ingresó el **10 de Abril de 2015**, 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, ni fecha, y recibido en el ECC de esta DFSEMARNATSIN el **13 de Abril de 2015**, la **promovente** ingresa el original de la publicación del extracto del **proyecto** en la página 3B del periódico El Noroeste, de fecha **11 de Abril de 2015**, el cual quedó registrado con el No. de folio: **SIN/2015-0001017**.
- III. Que con base al oficio No. **SG/145/2.1.1/0456/15.-** de fecha **11 de Mayo de 2015**, esta DFSEMARNATSIN solicitó la Opinión Técnica del proyecto al H. Ayuntamiento de Mazatlán.
- IV. Que con base al oficio No. **SG/145/2.1.1/0457/15.-** de fecha **11 de Mayo de 2015**, esta DFSEMARNATSIN solicitó la Opinión Técnica del proyecto a la Secretaria de Desarrollo Social y H. del Gobierno del Estado de Sinaloa.
- V. Que mediante oficio No. **SG/145/2.1.1/0464/15.-**, de fecha **11 de Mayo 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.
- VI. 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/145/2.1.1/0465/15.-**, de fecha **11 de Mayo 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.
- VII. Que mediante Oficio **SEDESHU-DNA-DIRA-102/2015** de fecha **15 de Mayo del 2015**, la Secretaria de Desarrollo Social y Humano del Gobierno del Estado de Sinaloa, ingresó el día **19 de Mayo del año antes citado**, la respuesta a la Solicitud de Opinión Técnica requerida por esta DFSEMARNATSIN en el **RESULTANDO IV**, quedando registrado con número de folio: **SIN/2015-0001349**.
- VIII. Que mediante Oficio **DPUS/141/2015** de fecha **21 de Mayo del 2015**, el H. Ayuntamiento de **Mazatlán**, ingresó el mismo día, mes y año antes citados, la respuesta a la Solicitud de Opinión Técnica requerida por esta DFSEMARNATSIN en el **RESULTANDO III**, quedando registrado con número de folio: **SIN/2015-000-1377**.

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 y 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 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 Procedimiento de Evaluación de Impacto Ambiental 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, para solicitar la autorización del **proyecto**, modalidad que se considera procedente, sin embargo dicha Manifestación de Impacto Ambiental no se encuentra dentro de las fracciones I, II, III y IV del artículo 11 del REIA por lo que no es una MIA modalidad Regional, por lo tanto a dicho proyecto le aplica una MIA modalidad Particular.
4. Que al momento de elaborar la presente resolución, esta DFSEMARNATSIN no recibió solicitudes de Consulta Pública de acuerdo con el plazo establecido en el artículo 40 del REIA, por lo que tampoco se conoce de observaciones o manifestación alguna por parte de algún miembro de la comunidad referente al proyecto.
5. **Descripción de las obras y actividades del proyecto.**

Que la fracción II del artículo 12 del REIA 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, de acuerdo con lo manifestado por la **promovente**, el **proyecto** con pretendida ubicación en la Avenida Camarón Sábalo s/n, en el Municipio de Mazatlán, Sinaloa.

Inversión requerida.

Se trata del desarrollo de un proyecto inmobiliario de tipo Centro Comercial, con tiendas de autoservicio y departamentales, servicios y estacionamiento, áreas jardineadas, así como servicios conexos, donde la inversión del proyecto se estima en **\$12,000,000.00 (doce millones de pesos, 00/100)**.

DIMENSIONES DEL PROYECTO.

La construcción de la infraestructura del proyecto, que corresponde en obra y actividades será de **1,963.91 m²** por construir, operar y dar mantenimiento.

DESCRIPCIÓN DE SUPERFICIES, OBRAS Y ACTIVIDADES

CENTRO COMERCIAL "PLAZA 202"	
CONCEPTO	Superficie m²
Terreno TOTAL	6,710.53
Terreno PLAZA 202	1,963.91
Locales comerciales 10	682.50
Estacionamiento exterior 19 cajones	295.26

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

Acceso estacionamiento interior	145.20
Estacionamiento interior 49 cajones	840.95
TOTAL	1963.91

La promovente presenta como anexo **Dictamen No. 523/14** de fecha **25 de septiembre de 2014**, por parte de la **Dirección de Planeación del Desarrollo Urbano Sustentable del Gobierno Municipal de Mazatlán**, mediante el cual se manifiesta que es **Factible la Solicitud de Dictamen de Uso de Suelo para el Proyecto**.

PROCEDIMIENTO ADMINISTRATIVO ANTE PROFEPA.

Que la empresa **Cancún Perlas, S.A. de C.V.**, realizó obras sin contar con la autorización en materia de Impacto Ambiental, motivo por el cual la Delegación de la Procuraduría Federal de Protección al Ambiente (PROFEPA) en el Estado de Sinaloa, emite la **RESOLUCIÓN No. PFPA31.3/2C.27.5/00001-15-012, con fecha de 30 de Enero de 2015** y con número de expediente administrativo; **PFPA/31.3/2C.27.5/00001-15**, relativo al Procedimiento Administrativo de Inspección y Vigilancia instaurado a dicha empresa, en los términos del Título Sexto, Capítulo II de la Ley General del Equilibrio Ecológico y la Protección al Ambiente, con lo cual se regulariza la situación de las obras que se construyeron anteriormente sin contar con la autorización correspondiente, para lo cual la promovente anexa copia a la MIA-P presentada.

OBRAS Y ACTIVIDADES REALIZADAS:

Las obras realizadas en el momento de la inspección consisten en 5 locales comerciales con una superficie aproximada de 760 m² (huella) con un avance de construcción del 20%, los cuales se han utilizado materiales como concreto armado con varilla, tanto en cimientos como en losa, los muros son a base de ladrillo y cemento con dalas y castillos con varilla y concreto. Sin embargo además de los construido, se ha rehabilitado una construcción realizada con anterioridad y que será modificada para el estacionamiento interno.

OBRAS Y ACTIVIDADES POR EJECUTAR:

Preparación del sitio.

Antecedente del Proyecto:

Selección del sitio.

El sitio es un terreno urbano particular que presenta un impacto sobre el suelo donde existen cimentación y edificaciones de bodegas. Requiere limpieza y rellenos para nivelación.

Trazo y nivelación.

Relleno

El relleno se realizara 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.

OFICIO No. SG/145/2.1.1/466/15.-
CULIACÁN, SINALOA: MAYO 20 DE 2015
ASUNTO: Resolutivo MIA-P.

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

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

Etapas de construcción.

El proyecto continuara con la construcción de 5 locales, 19 cajones de estacionamiento exterior, 49 cajones de estacionamiento.

CIMENTACION.

Losa de cimentación de 20 cm de espesor a base de concreto hidráulico 200 kg/cm² y varillas diferentes diámetros según calculo estructural.

ESTRUCTURA.

Muros de carga ladrillo de 14 cm pegado con mortero en proporción 1:4, con refuerzos de concreto armado, columnas de carga de diferentes diámetros, dadas de armex electrosoldada 15 x 20 y castillos de armex electrosoldada 15 x 15, losa reticular en entrepiso con un peralte de 25 cm, azotea con un peralte de 15 cm, losa integral en pasillos de 12 cm según el cálculo estructural.

INSTALACIONES HIDRAULICAS.

Tubería de CPVC en todo el ramaleo del inmueble, incluye pruebas de presión a 1 kilo y concentración de medidores, tinaco rotoplas de 600 litros.

INSTALACIONES SANITARIAS

Tubería de PVC en todo el ramaleo del inmueble, incluye pruebas de estanquidad.

MUEBLES Y ACCESORIOS HIDROSANITARIOS.

En baños WC y lavabo, Papelera, Toallero y Jaboneras.

INSTALACIONES DE MINISPLIT.

Preparación con tubería de 3" hacia azotea para minisplit.

INSTALACIONES ELECTRICAS

Salidas de centro con bote integral en todas las áreas, salida de centro con caja cuadrada en pasillos, escalera y bodegas, contactos y apagadores, preparación para minisplit, centro de carga QO12 y concentración de medidores.

ALUMINIO.

Cristal templado en ventanería general, Ventanas de aluminio de 3" línea panorámica color negro con preparación para mosquitero corredizo y cristal tipo filtrazol de 6mm en baños según medidas de proyecto.

CARPINTERIA EN PUERTAS.

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

Puertas de MDF fabricadas según medidas del proyecto.

MUROS.

Interiores acabado yeso, Azulejos en área de lavabo., muros exteriores acabado floteado con mortero, bardas principales y posteriores de ladrillo acabado floteado, recubrimiento de mármol travertino en fachada principal.

PISOS.

Estacionamiento acabado concreto estampado, pasillos de recinto volcánico, patio de estacionamiento acabado escobillado o sello, interiores percelanato rectificado pegado a hueso.

Materiales y características generales de Construcción.**a) Materiales de Construcción.**

1. Tierra amarilla o balastre (rellenos y/o nivelación)
2. Ladrillo de barro cocido
3. Block de concreto
4. Columnas IPR, vigas, armaduras, polimeria, todas en calidad estructural A-36
5. Armex (castillos y dalas)
6. Varilla
7. Arena
8. Grava
9. Cemento
10. Mortero
11. Vitropiso (losetas porcelánicas en área habitacional, y loseta cerámica en áreas de servicios generales)
12. Pegazulejo y pegapiso.

Etapas de operación y mantenimiento

La infraestructura (edificios y demás) del proyecto, en sus obras y actividades ya construidas, requerirá de servicios periódicos de mantenimiento y por otro lado las que serán construidas. Se contempla trabajos de revisión y mantenimiento anuales o cuando las condiciones físicas o de deterioro lo requieran. La acción del proyecto sobre el entorno será objeto de atención especial de los promoventes de este proyecto. Los atractivos y riqueza natural del paisaje circundante nos promueven y son parte del valor que el cliente paga, por lo que es política de la empresa promovente la conservación.

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.

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

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.

Nuestro proyecto, además de que 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.

POLÍGONO GENERAL PROPIEDAD PRIVADA

LADO		DISTANCIA	V	COORDENADAS	
EST	PV			X	Y
			A	2,572,518.0657	350,816.5940
A	B	55.720	B	2,572,476.4077	350,779.5895
B	C	19.600	C	2,572,463.2636	350,794.3866
C	D	35.720	D	2,572,489.9689	350,818.1088
D	E	43.59	E	2,572,461.1463	350,850.5559
E	F	20.000	F	2,572,476.0989	350,863.8383
F	A	63.192	A	2,572,518.0657	350,816.5940
SUPERFICIE = 1,963.91 m ²					

La ubicación del **proyecto** se señala en la página 1 del Capítulo I, mientras que las características de operación del mismo se describen en las páginas 5 a la 21 del Capítulo II de la MIA-P.

Vinculación con los instrumentos de planeación y ordenamientos jurídicos aplicables.

6. Que de conformidad con lo dispuesto por el artículo 35, segundo párrafo de la LGEEPA, así como a lo establecido en la fracción III del artículo 12 del REIA, la **promovente** debe incluir en la Manifestación de Impacto Ambiental en su modalidad Particular, la vinculación de las obras y actividades del **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** con pretendida ubicación en la Avenida Camarón Sábalo s/n, en el Municipio de Mazatlán, Sinaloa, que consisten en la construcción de un desarrollo inmobiliario de tipo centro comercial, con tiendas de autoservicio y departamentales, servicios y estacionamiento en zona costera, y por lo tanto 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 el proyecto se encuentra dentro de la **Región Marina Prioritaria Piaxtla - Urias**.

OFICIO No. SG/145/2.1.1/466/15.-
CULIACÁN, SINALOA: MAYO 20 DE 2015
ASUNTO: Resolutivo MIA-P.

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

- d) Que el área del proyecto se encuentra en la Unidad Ambiental Biofísica No.33 **"Llanura Costera de Mazatlán"** la cual forma parte del Programa de Ordenamiento Ecológico General del Territorio.
- e) Que la **promovente** manifestó en la MIA-P las Normas Oficiales Mexicanas aplicables al proyecto.

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

- 7. Que la fracción IV del artículo 12 del REÍA, dispone en los requisitos que la promotora 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.

Delimitación del área de Estudio:

El área directa de influencia del proyecto se delimita dentro del Plan Director del Desarrollo Urbano de Mazatlán, Sinaloa; Del periodo 2015-2015.

El Predio correspondiente al Proyecto ("Plaza 202"), corresponde a zona URBANA, con las modificaciones florísticas y faunísticas que el impacto urbano de una ciudad en desarrollo continuo desde antes de los 80's, en 1983, con el desarrollo de el Cid y Torres el Moro a un costado (Sur) en el sitio del proyecto se pretendió la construcción de un hotel, quedando los cimientos, un muro de protección en playa contiguo a una explanada, un área lateral (norte) de bodegas colindante con la Av. Camarón Sábalo, desde entonces con servicios municipales como vialidad de concreto, conducciones de agua potable, alcantarillado, electricidad y mobiliario Urbanos como banquetas camellón, arbotantes para luz etc., actualmente con gran atractivo turístico.

El desarrollo urbano y la presencia antropogénico constante a impactado en este predio, 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, reptiles como lagartijas y cuicos, ninguna especie que se encuentra dentro de la NOM-059-SEMARNAT-2010.

Vegetación.

El Sistema Ambiental, está en avanzado proceso de urbanización. Considerando que la ciudad de Mazatlán está en constante desarrollo, y tomando en cuenta la ubicación de la cuenca en una zona con potencial de demanda de vivienda de clase media y de espacios comerciales, es de esperarse que en el corto plazo, el área urbanizada abarque toda la superficie de la cuenca que el Plan de Desarrollo Urbano contempla. En el presente estudio, previendo el desarrollo urbano que experimentará la cuenca, se considerará como urbana, toda el área determinada.

El área del proyecto carece de todo tipo de vegetación, corresponde a un predio urbano donde anteriormente existía una zona de selva baja espinosa colindante a zona costera y secundaria

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

en proceso de degradación, que fue desmontada por actividades de urbanización entre los años 1970 a 1980, construcción de vialidades (corredor costero), hotelería, fraccionamientos y servicios urbanos.

Paisaje.

En el predio se tuvo la intención de construir un Hotel, se llevó a cabo la cimentación en todo el predio, un muro y una explanada de concreto colindante a la playa y una bodega en la parte Norte-Noroeste. El área urbana de influencia inmediata y cercana del proyecto, se ubica en una de las vialidades principales que lo delimitan, esta avenida Esta Avenida Camarón Sábalo, corre desde La Marina (Norte) hasta el Valentino (Sur) de cuatro carriles y camellón con un ancho de 18 m, a un costado se localiza una entrada a la Playa de ancho de 8.00 m, enfrente se localiza un Restaurante, un Centro de Eventos sociales, una gasolinera y otros restaurantes, a los costados Hoteles y restaurantes, Locales comerciales, Moteles, fraccionamientos, Club deportivo.

Identificación, descripción y evaluación de los impactos ambientales.

8. Que la fracción V del artículo 12 del REÍA, dispone en los requisitos que la promovente debe incluir en la MIA-P la identificación, descripción y evaluación de los impactos ambientales en el SA; al respecto, para la identificación de impactos del presente estudio, la **promovente** manifiesta que la metodología utilizada es la Matriz de Leopold; son cuadros de doble entrada en las cuales se disponen las acciones del proyecto causa de impacto y en la otra los elementos o factores ambientales relevantes receptores de los efectos. En la matriz de Leopold se señalan las casillas donde se pueden producir una interacción, las cuales identifican impactos potenciales, cuya significación habrá de evaluarse posteriormente. Los impactos identificados más importantes será por el uso de maquinaria la cual generara la emisión de polvos, humo y ruido que contaminaría la atmosfera, el factor suelo podría verse afectado por derrames de hidrocarburos tales como diésel y grasas, se generaran residuos sólidos como basura de origen doméstica los cuales podrían provocar la proliferación de fauna nociva para la salud humana y generación de residuos líquidos.

Medidas preventivas y de mitigación de los impactos ambientales.

9. 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**, a continuación se describen las más relevantes:
- a) Se propone la compensación de Donación al municipio de 27,034 árboles para su siembra dentro del programa de reforestación de áreas verdes urbanas.
 - b) De ser necesario humectar los sitios de obra donde haya desprendimiento de polvos furtivos.
 - c) Evitar el depósito de residuos de cualquier tipo en el suelo, mantener el terreno libre de desechos ubicando depósitos de basura, nivelación, compactación y vialidades revestidas con concreto hidráulico derivando escurrimientos pluviales a al arroyo existente.
 - d) Mantener el uso racional de materiales de construcción, así como una adecuada disposición de los restos de los mismos en tambores metálicos de 200 litros con tapa, principalmente durante época de lluvias. Mantener el almacén sin filtraciones de agua.
- Uso eficiente de materiales y sustancias en mantenimientos, adecuada disposición y destino final de desechos de mantenimiento, adecuada aplicación de sustancias ocupadas en

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

mantenimiento, para evitar derrames, conocimiento de ingredientes químicos principales en sustancias y materiales utilizados.

- e) Se hará extensivo el uso obligatorio en los vehículos que se utilicen de tubos de escape en buen estado y con silenciador, así también que se contemple el calendario de afinaciones o en su defecto reparaciones de motor que prevenga el funcionamiento normal, sin ruidos por fallas de funcionamiento.
- El nivel de intensidad en la etapa de la construcción estará restringido a los motores del equipo de construcción de obras, el cual fluctuará entre los 70 y 80 decibeles en las cercanías del equipo por lo que los operadores estarán obligados a portar equipo de protección en los oídos. Por el área despejada donde se realizarán las actividades, a 10 metros el nivel sonoro disminuye a niveles tolerables y a más allá de 50 metros se vuelve definitivamente no molesto.
- Verificación Vehículos, maquinaria y equipo operen en óptimas condiciones mecánicas.
- Los camiones de volteo que transportan el material, lo harán con una lona que cubre el producto y respetando un límite de velocidad, que por ende ayude a la minimización de la propagación del polvo.
- Practicar el riego en áreas de circulación de vehículos, optimizar el uso, disposición y almacenamiento de materiales de construcción.
- f) Instalación de sanitarios móviles en proporción de uno por cada 15 trabajadores o fracción de esta cantidad.
- Las aguas a utilizar serán de tipo doméstico y los residuos de tipo sanitario serán derivados y manejados a través del sistema de alcantarillado municipal.

Que las medidas preventivas, de remediación, rehabilitación, compensación y reducción propuestas por el **promovente** en la MIA-P son ambientalmente viables de llevarse a cabo, sin embargo, esta DFSEMARNATSIN considera insuficientes las medidas propuestas para los impactos causados en la calidad del agua, entre otras, por lo que en el **TERMINO SEPTIMO** del presente se establecen condicionantes que deberá dar cumplimiento para minimizar los efectos causados por dichas obras y actividades durante las distintas etapas del proyecto.

Pronósticos ambientales y, en su caso, evaluación de alternativas.

10. Que la fracción VII del artículo 12 del REÍA, establece que la MIA-P debe contener los pronósticos ambientales y, en su caso, evaluación de alternativas para el proyecto.

Escenario actual

La obra realizada en el momento de la inspección consiste en 5 locales comerciales con una superficie aproximada de 760 m² (huella) con un avance de construcción del 20%, los cuales se han utilizado materiales como concreto armado con varilla, tanto en cimientos como en loza, los muros son a base de ladrillo y cemento con dalas y castillos con varilla y concreto. Sin embargo además de los construido, se ha rehabilitado una construcción realizada con anterioridad y que será modificada para el estacionamiento interno.

En cuanto a las características Bióticas y Abióticas son las mismas, no han sufrido el menor cambio por la pretendida construcción, en todo el terreno mayor con excavación y colocación

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

de cimientos para un pretendido Hotel, el cual se fue acumulando materia orgánica y desarrollo de plantas como el Tule (*Typha domingensis*), en algunas áreas rellenados es una infraestructura puntual que ha servido para proteger del embate del oleaje de alta marea, de marejadas y de la presencia de tormentas tropicales.

Escenario con proyecto y sin medidas de mitigación

Se cuenta con construcción en playa de Muro de contención (Protección), explanada, en todo el terreno mayor con excavación y colocación de cimientos para un pretendido Hotel, el cual se fue acumulando materia orgánica y desarrollo de plantas como el Tule (*Typha domingensis*), en algunas áreas rellenados es una infraestructura puntual que ha servido para proteger del embate del oleaje de alta marea, de marejadas y de la presencia de tormentas tropicales.

Aislamiento de zona donde se construirán las obras de Centro comercial, su estacionamiento, vialidades internas y áreas verdes.

Generación de partículas, polvo y humos

Generación de ruidos

Escenario con proyecto y con medidas de mitigación

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.

Se aislará el área donde se esté trabajando en las obras de terraplén hasta los límites que se marcan en el proyecto.

Realizar estrictamente la construcción de las obras y actividades que se tienen contemplados. No afectar mayores áreas con construcción, así mismo no tirar en ellas basura, desperdicios de construcción y otros productos nocivos a la salud o que propicien contaminación.

Se contará con un programa de mantenimiento preventivo de los vehículos que se utilicen, que contemple el calendario de afinaciones o en su defecto reparaciones de motor.

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

11. Que de acuerdo con lo dispuesto por el artículo 12 fracción VIII del REIA, el 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.

Sistema ambiental:

El sistema Ambiental se suscribe al área delimitada por el Plan Director de Desarrollo Urbano de Mazatlán, Sinaloa, del periodo de 2014-2018 03 de Marzo de 2014 y con el reglamento de Construcción del Municipio de Mazatlán, Sinaloa. El sitio donde se ubica el predio que se cuenta con un **Dictamen Uso de Suelo DICTAMEN: 523/14** de fecha 25 de Septiembre de

OFICIO No. SG/145/2.1.1/466/15.-
CULIACÁN, SINALOA: MAYO 20 DE 2015
ASUNTO: Resolutivo MIA-P.

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

2014, para CONSTRUCCIÓN, DE CENTRO COMERCIAL, en lote urbano con superficie de 1,963.91 m², dentro del lote urbano de PROPIEDAD PRIVADA con superficie total de 6,710.53 m², Clave Catastral 011-000-019-061-094-001, 011-000-019-061-092-001, ubicado en la Ciudad de Mazatlán, Sinaloa, colindante con Av. Camarón Sábalo No. 1103, Fraccionamiento Sábalo Country, siendo la zona clasificada como "Corredor Costero".

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).

Se obtuvo información bibliográfica, tanto de tipo académica (investigación) como de compendios de información geográfica del INEGI, PLAN ESTATAL DE DESARROLLO DE SINALOA, como información de estudios realizados por la empresa y filiales, información descrita en los capítulos que anteceden a este.

Metodologías de evaluación y justificación de la metodología utilizada:

La metodología utilizada es la Matriz de Leopold; son cuadros de doble entrada en las cuales se disponen las acciones del proyecto causa de impacto y en la otra los elementos o factores ambientales relevantes receptores de los efectos. En la matriz de Leopold, se señalan las casillas donde se pueden producir una interacción, las cuales identifican impactos potenciales, cuya significación habrá de evaluarse posteriormente. Esto último debido a que la matriz de Leopold, no es propiamente un modelo para realizar estudios de impacto ambiental, sino una forma de visualizar los resultados de tales estudios, así esta matriz solo tiene sentido si está acompañada de un inventario ambiental, y de una explicación sobre los impactos identificados, de su valor, de las medidas para mitigarlos, y de un programa de seguimiento y control.

OPINIONES TECNICAS

12. Que en respuesta a la solicitud de opinión técnica enviada por esta DFSEMARNATSIN a la **Secretaría de Desarrollo Social y Humano del Gobierno del Estado de Sinaloa**, a través de oficio No. SG/145/2.1.1/0457/15.-0948 de fecha **11 de Mayo de 2015**, emitió respuesta a través de Oficio No. SEDESHU-DNA-DIRA-102/2015 de fecha **15 de Mayo del 2015**, en la cual dice lo siguiente:

"De acuerdo a lo solicitado y poder emitir algún comentario que considere oportuno en la materia, me permito informar que por la ubicación del proyecto en Zona Federal todo el ciclo del proyecto promovido por el promovente anteriormente descrito, desde su etapa de selección, construcción, operación y mantenimiento se considera con una vinculación jurídica de la Ley General del Equilibrio Ecológico y la Protección al Ambiente, y su Reglamento en materia de evaluación del impacto ambiental siendo de su esfera de su competencia, Secretaría de Medio Ambiente y Recursos Naturales (SEMARNAT), mismo no omito hacer los siguientes comentarios:

Ahora bien derivado del análisis referente a la serie de obras y/o actividades, es importante tener un control sobre la generación de aguas residuales en la etapa operativa del proyecto,

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

derivadas de las de origen doméstico, puesto que de acuerdo a la MIA-P, por lo que su digna dependencia tiene la facultad de verificar el cumplimiento a lo establecido en las factibilidades de Servicios (C.F.E. y la Junta Municipal de Agua Potable y Alcantarillado de Mazatlán).

En la MIA-P, se manifiesta la conformación de relleno (plataforma) con materiales extraídos de bancos autorizados balastro para el mejoramiento del suelo de desplante, por lo que el promovente en caso de extraer material en sitios no autorizados con ubicación fuera de jurisdicción federal, deberá apegarse a los lineamientos establecidos en la Legislación Ambiental Estatal y que garanticen la conservación y el aprovechamiento de los recursos naturales de la Región.

Por lo anterior, esta dependencia emite su opinión técnica al presente proyecto, esperando que la Delegación a su cargo garantice que el mismo se apegue a la normatividad ambiental vigente y verifiquen su cumplimiento."

13. Que en respuesta a la solicitud de opinión técnica enviada por esta DFSEMARNATSIN al H. Ayuntamiento de Mazatlán, a través de oficio No. SG/145/2.1.1/0456/15.- de fecha 11 de Mayo de 2015, emitió respuesta a través de Oficio No. DPUS/141/2015 de fecha 21 de Mayo del 2015, en la cual dice lo siguiente:

"El predio en cuestión cuenta Con Dictamen de Uso de Suelo factible para lo proyectado dada la compatibilidad con lo previsto en el Plan Director de Desarrollo Urbano 2014- 2018 vigente.

Como conclusión, puedo decirle que el proyecto cumple con las disposiciones normativas vigentes en el Municipio, y estaremos al pendiente de que en el caso de que su dependencia autorice, se cumpla con las disposiciones que se le indiquen."

14. Al respecto, esta DFSEMARNATSIN determinó de conformidad con lo estipulado en el artículo 44 del REIA, en su fracción III, que establece que, una vez concluida la Evaluación de la Manifestación de Impacto Ambiental, "la Secretaría podrá considerar las medidas preventivas, de mitigación y las demás que sean propuestas de manera voluntaria por la **Promovente**, para evitar o reducir al mínimo los efectos negativos sobre el ambiente"... , por lo que considera que las medidas propuestas por la Promovente son técnicamente viables de instrumentarse, debido a que mitigan ambientalmente las principales afectaciones que conllevan la realización del **proyecto**, ya que asegura la continuidad de los procesos biológicos y por lo tanto la permanencia de hábitat para la fauna existente en la zona.
15. Que con base en los razonamientos técnicos y jurídicos expuestos en los **CONSIDERANDOS** que integran la presente resolución, la valoración de las características que en su conjunto forman las condiciones ambientales particulares del sitio de pretendida ubicación del **proyecto**, según la información establecida en la **MIA-P y en la información adicional**, esta DFSEMARNATSIN emite el presente oficio de manera fundada y motivada, bajo los elementos jurídicos aplicables vigentes en la zona, de carácter federal, a los cuales debe sujetarse el **proyecto**, considerando factible su autorización, toda vez que la **promovente** aplique durante su realización de manera oportuna y mediata, las medidas de prevención, mitigación y compensación señaladas tanto en la documentación presentada como en la presente resolución, minimizando así las posibles afectaciones de tipo ambiental que pudiera ocasionar.

Con base en lo expuesto y con fundamento en lo que disponen los artículos 4 párrafo cuarto, 8 párrafo segundo, 25 párrafo sexto, 27 párrafos tercero y sexto de la **Constitución Política de los Estados Unidos Mexicanos**; artículos 1, 3 fracciones I, VI, VII, IX, X, XI, XIII, XVII, XVIII, XIX, XX y XXXIV, 4, 5 fracciones II y X, 15 fracción IV, VII, VIII y XII, 28 primer párrafo y fracciones IX, X y

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/145/2.1.1/466/15.-
CULIACÁN, SINALOA: MAYO 20 DE 2015
ASUNTO: Resolutivo MIA-P.

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

Ambiental y las demás previstas en otras disposiciones legales y reglamentarias en la materia, podrá ser impugnada, mediante el recurso de revisión, conforme a lo establecido en los artículos 176 de la LGEEPA, y 3, fracción XV, de la Ley Federal del Procedimiento Administrativo.

DECIMOQUINTO.- Notificar al **C. Oscar Alejandro Puentes Ávila**, en su carácter de Representante Legal de la **Promoviente**, de la presente resolución por alguno de los medios legales previstos por el Artículo 35 y demás relativos y aplicables de la Ley Federal de Procedimiento Administrativo.

ATENTAMENTE
EL DELEGADO FEDERAL

LBP. JORGE ABEL LOPEZ SANCHEZ

C.c.e.p. M.C. Alfonso Flores Ramírez.- Director General de Impacto Ambiental.- México, D.F.
C.c.e.p. Lic. Patricia del Carmen Muñoz Alarcón.- Delegada Estatal de la LGEEPA en Sinaloa.- Ciudad
C.c.e.p. C. Carlos E. Felton González.- Presidente Municipal de Mazatlán.
C.c.e.p. Lic. Juan Ernesto Millán P. Secretario de Desarrollo Social del Gobierno del Estado de Sinaloa.
C.c.p.- Expediente.

BITÁCORA: 25/MP-0051/04/15
PROYECTO: 25SI2015UD034
FOLIO: SIN/2015-0001017
FOLIO: SIN/2015-0001349
FOLIO: SIN/2015-0001377

JALS' FJOL' JANC' DCC' HGAM' PIGP'

SECRETARIA DE MEDIO AMBIENTE
Y RECURSOS NATURALES



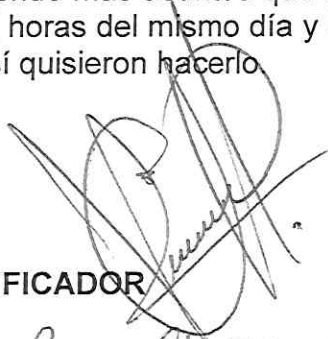
SUBDELEGACION DE GESTION
PARA LA PROTECCION AMBIENTAL
Y RECURSOS NATURALES

ESTADO DE SINALOA

ACTA DE NOTIFICACIÓN PERSONAL EN EL ESPACIO DE CONTACTO CIUDADANO

En la ciudad de Mazatlán en el estado de Sinaloa, siendo las 10:20 horas del día 22 del mes de Mayo de 2015, el C. Kristel de la Rosa Chávez 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. Ricardo Martínez Quezada, en su carácter de Apoderado Legal, identificándose con credencial número 1201058339076 expedida en su favor por IFE, le notifico formalmente para todos los efectos legales a que haya lugar, el oficio No. SG/145/2-1-1/466/15, emitido por el C. Delegado Federal de esta Secretaría, asimismo se le hace entrega del referido documento que consta de 17 fojas útiles, así como copia al carbón de la presente diligencia, con lo cual se da por concluida, siendo las 10 horas con 22 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 10:25 horas del mismo día y lugar de su inicio, firmando al calce los que en ella intervinieron y así quisieron hacerlo.

EL NOTIFICADOR


Kristel de la Rosa Chávez
Nombre y firma

EL INTERESADO


Ricardo Martínez Quezada
Nombre y firma