

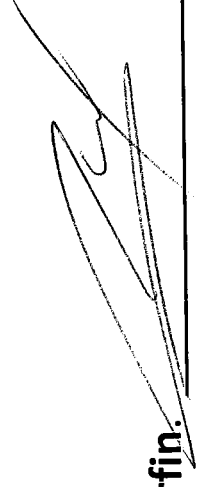
Unidad administrativa que clasifica: Delegación Federal de la SEMARNAT en Jalisco.

Identificación del documento: Versión Publica de la Manifestación de Impacto Ambiental modalidad particular No. 648/18, Condominio The Reef, Municipio de Puerto Vallarta, Jal. (SEMARNAT-04-002)

Partes y secciones clasificadas: Pagina 1

Fundamento legal y razones: Se clasifican datos personales de personas físicas identificadas o identificables, con fundamento en el artículo 113, fracción I, de la LFTAIP Y 116 LGTAIP, consistentes en: correo electrónico y teléfono particulares, por considerarse información confidencial.

Encargado de Despacho: Ing. Jose Valencia Morfin.



Fecha de clasificación y numero de acta de sesión: 26 de Noviembre 2018



OFICIO NÚM. SGPARN.014.02.01.01.648/18

Guadalajara, Jalisco; a 30 de agosto de 2018.

Asunto: Se Autoriza de Manera Condicionada la Manifestación de Impacto Ambiental modalidad Particular, del proyecto denominado **Condominio The Reef**, municipio de Puerto Vallarta, Jalisco.

Información clasificada correspondiente a la Dirección, Telefono y Correo electronico del representante legal Artículo 113, fracción I de la LFTAIP y 116 primer párrafo de la LGTAIP

MESA MORAL S.A. DE C.V.
EDUARDO MEZA PEÑA, APODERADO LEGAL

Información clasificada correspondiente a la Dirección, representante legal Artículo 113, fracción I de la LFTAIP y 116 primer párrafo de la LGTAIP

Una vez que esta Delegación Federal de la SEMARNAT en el Estado de Jalisco analizó y evaluó la Manifestación de Impacto Ambiental, modalidad Particular (MIA-P) relativa al proyecto denominado **Condominio The Reef**, con pretendida ubicación en el municipio de Puerto Vallarta, Jalisco; promovido por el C. **Eduardo Meza Peña**, apoderado legal, de **MESA MORAL S.A. DE C.V.** que para los efectos del presente resolutivo, serán identificados como el PROYECTO y el PROMOVENTE respectivamente y

RESULTANDO:

- I. Que el día 19 de julio de 2018 fue recibido en el Espacio de Contacto Ciudadano (ECC) de esta Delegación Federal de la SEMARNAT en el Estado de Jalisco, el escrito a través del cual el **PROMOVENTE** ingresó, para su análisis y evaluación en materia de impacto ambiental la **MIA-P** correspondiente al **PROYECTO**, para su correspondiente evaluación y resolución en materia de Impacto Ambiental, misma que quedó registrada con la clave: 14JA2018UD092.
- II. Que el 26 de julio de 2018, en cumplimiento a lo establecido en la fracción I del Artículo 34 de la **LGEEPA**, y en acatamiento a lo que establece el Artículo 37 de su **REIA**; la SEMARNAT publicó en la Separata N° DGIRA/037/18 de la Gaceta Ecológica, y en la página electrónica de su portal www.semarnat.gob.mx, el listado del ingreso de proyectos sometidos al procedimiento de evaluación de impacto y riesgo ambiental durante el período del 19 al 25 de julio de 2018, dentro de los cuales se incluyó la solicitud que presentó el **PROMOVENTE**, para que esta Delegación Federal en uso de las atribuciones que le confiere el Artículo 40 del **Reglamento Interior de la SEMARNAT** diera inicio al **PEIA** del **PROYECTO**.
- III. Que en cumplimiento a lo dispuesto en los Artículos 34 primer párrafo y 35 primer párrafo de la **LGEEPA**, esta Delegación Federal de la SEMARNAT en el Estado de Jalisco, integró el expediente del **PROYECTO**, y puso la **MIA-P** correspondiente a disposición del público, en el archivo de esta Delegación Federal, ubicado en Avenida Alcalde N° 500, Palacio Federal, segundo y octavo piso, Col. Alcalde Barranquitas, C.P. 44280, Guadalajara, Jalisco.
- IV. Que el 25 de julio del 2018 esta Delegación Federal de la SEMARNAT en el Estado de Jalisco, mediante los oficios Núm. **SGPARN.014.02.01.01.584/18** y **SGPARN.014.02.01.01.585/18**, notificó del ingreso del **PROYECTO** al **PEIA**, a la presidencia municipal de Puerto Vallarta y a la Secretaría de Medio Ambiente y Desarrollo Territorial del Gobierno del Estado de Jalisco, respectivamente; para que manifestaran lo que a su derecho conviniera en relación con el mismo.
- V. Con fecha 16 de agosto del 2018, y con oficio DPUE/SE-781/2018, la Subdirección de Ecología del municipal de Puerto Vallarta, Jalisco, emite opinión del PROYECTO

Condominio The Reef, en el municipio de Puerto Vallarta, Jalisco

Página 1 de 22



- VI. Con fecha 21 de agosto del 2018, y con oficio SEMADET DPGGA/DEIA No 397/2522/2018, la Secretaría de Medio Ambiente y Desarrollo Territorial del Gobierno del Estado de Jalisco, emite opinión del PROYECTO

Y motivado bajo los siguientes,

CONSIDERANDOS:

GENERALES

1. Que esta Delegación Federal de la SEMARNAT en el Estado de Jalisco resulta territorial y materialmente competente para revisar, evaluar y resolver la **MIA-P** del **PROYECTO**, de conformidad con lo dispuesto en los Artículos 14, 26 y 32 Bis fracciones I, III y XI, de la **Ley Orgánica de la Administración Pública Federal**; 2, 3, 16 fracción X de la **Ley Federal de Procedimiento Administrativo**; 4, 5 fracción II y X, 28 primer párrafo y fracciones IX y X, 30 párrafo primero y 35, de la **LGEEPA**; 1, 2, 3 fracciones IX, XIII, XIV, XVI y XVII, 4 fracciones I, III y VII, 5 inciso Q) y R), 9 primer párrafo, 12, 17, 19, 21, 37, 38, 44 y 45 fracción II, del **REIA**; 38, 39 y 40 fracción IX inciso c) del **Reglamento Interior de la SEMARNAT**, publicado en el Diario Oficial de la Federación el 26 de noviembre de 2012.
2. Que por la descripción, características y ubicación de las obras y actividades que integran el proyecto, éste es de competencia federal en materia de evaluación del Impacto Ambiental, al tratarse de la realización de obras y actividades contempladas en la **LGEEPA** en su artículo 28, fracciones IX y X, y en el artículo 5, inciso Q) y R), del **REIA**, por tratarse de la construcción de un edificio de departamentos, que será desarrollado en el ecosistema costero y la Zona Federal Marítimo Terrestre del municipio de Puerto Vallarta, en el Estado de Jalisco.

Por lo anterior, esta Unidad Administrativa con fundamento en el artículo 35 de la **LGEEPA**, una vez presentada la manifestación de impacto ambiental en su modalidad Particular, inició el procedimiento de evaluación, para lo cual revisó que la solicitud se ajustara a las formalidades previstas en esta Ley, su Reglamento y las Normas Oficiales Mexicanas aplicables; por lo que una vez integrado el expediente respectivo, se sujeta a lo que establecen los ordenamientos antes invocados, así como a los programas de desarrollo urbano y de ordenamiento ecológico del territorio y las demás disposiciones jurídicas que resulten aplicables; asimismo, se evaluaron los posibles efectos de las obras o actividades en el o los ecosistemas de que se trate, considerando el conjunto de elementos que los conforman y no únicamente los recursos que, en su caso, serían sujetos de aprovechamiento o afectación. Por lo que esta Autoridad procedió a dar inicio a la evaluación de la **MIA-P** del proyecto, tal y como lo dispone el artículo de mérito y en términos de lo que establece el **REIA** para tales efectos.

3. Que el **PEIA** es el mecanismo previsto por la **LGEEPA**, mediante el cual, la autoridad establece las condiciones a que se sujetara la realización de obras y actividades que puedan causar desequilibrio ecológico, que puedan rebasar los límites y condiciones establecidas en las disposiciones aplicables para proteger el ambiente, con objeto de evitar o reducir al mínimo sus efectos negativos sobre los ecosistemas.

Para cumplir con este fin el **PROMOVENTE** presento una **MIA** en su modalidad **Particular**, para solicitar la autorización del **PROYECTO** en materia de impacto ambiental, modalidad que se considera procedente, por ubicarse en la hipótesis del Artículo 11 en su último párrafo del **REIA**, conforme a las características del **PROYECTO**.

4. Que esta Unidad Administrativa en cumplimiento a lo dispuesto por el Artículo 34 de la **LGEEPA** y 40 de su **REIA**, una vez integrado el expediente del **PROYECTO**; este fue puesto a disposición del público para su consulta, conforme a lo indicado en el Resultando IV del presente oficio, con el fin de garantizar el derecho de participación social dentro del **PEIA** de la **MIA-P**.



OFICIO NÚM. SGPARN.014.02.01.01.648/18

5. Que esta Unidad Administrativa en cumplimiento a lo dispuesto por el Artículo 35 de la **LGEEPA**, procede a la evaluación de la **MIA-P** del **PROYECTO**, tal como lo dispone el Artículo de mérito, tomando en consideración las formalidades previstas en las fracciones II a VIII del artículo 12 del **REIA**, bajo los siguientes términos.

CARACTERÍSTICAS DEL PROYECTO

6. Que la fracción II del Artículo 12 del **REIA**, obliga al **PROMOVENTE** a incluir una descripción de las obras o actividades que contempla el **PROYECTO** en la **MIA-P** que somete a evaluación. En ese sentido, conforme a lo señalado por el **PROMOVENTE** en la citada manifestación; se tiene que el **PROYECTO** consistiría en el emplazamiento de **un Condominio The Reef, El proyecto se ubica en la zona hotelera sur de Puerto Vallarta**, a un costado de la carretera Puerto Vallarta- Barra de Navidad, en el lote denominado R al cual corresponde el número oficial 1762, con una superficie de 532.16 metros cuadrados

El sitio de proyecto forma parte de la zona urbanizada de Puerto Vallarta, en una franja costera al sur donde la carretera forma dos porciones bien definidas, una al oeste donde se observan desarrollos residenciales, condominales y hoteleros donde se encuentra el sitio de proyecto, mientras que la otra al este presenta un menor desarrollo y un relieve más accidentado.

El proyecto se trata de un condominio hotelero-habitacional de treinta y un (31) Unidades habitacionales (departamentos); con sus respectivas Áreas Comunes que son las siguientes: la recepción, el comedor de empleados, el cubo de escalera, el elevador, los patios, los jardines, los pasillos, los ductos de instalaciones y la azotea, todo lo anterior en una superficie de 532m², dentro de una franja costera con desarrollos, hoteleros, condominales y residenciales similares al proyecto.

OBRAS DEL PROYECTO DENTRO DEL PREDIO

PISOS	Construcción dentro del predio	Superficie de construcción vivienda	Superficie de terrazas, escaleras y circulaciones	Viviendas	Componentes constructivos además de las viviendas
1	PLANTA GIMNASIO		360 m ²		gimnasio, pasillo distribuidor, elevadores
2	PLANTA SOTANO 1	329.83 m ²	153.21 m ²	4	terrazas, escalera de acceso, pasillo distribuidor y elevador.
3	PLANTA SOTANO 2	329.83 m ²	153.21 m ²	3	pasillo distribuidor, elevadores y escalera de acceso del edificio.
4	PLANTA SOTANO 3	329.83 m ²	153.21 m ²	3	pasillo distribuidor, elevadores, escalera de acceso y área de equipos (PTAR, cisterna, cárcamos)
5	PLANTA SOTANO 4	329.83 m ²	153.21 m ²	3	pasillo distribuidor, elevadores, escalera de acceso y oficinas
6	PLANTA SOTANO 5	325.88 m ²	161.16 m ²	2	incluye área de ingreso al edificio y oficina (lobby), pasillo distribuidor, elevadores y escalera de acceso del edificio.
7	PLANTA BAJA	329.83 m ²	153.21 m ²	3	pasillo distribuidor, elevadores y escalera de acceso del edificio.
8	PLANTA 1ER PISO	329.83 m ²	153.21 m ²	2	pasillo distribuidor, elevadores y escalera de acceso del edificio.

Condominio The Reef, en el municipio de Puerto Vallarta, Jal.

Página 3 de 22



9	PLANTA 2DO PISO	329.83	m ²	153.21	m ²	2	pasillo distribuidor, elevadores y escalera de acceso del edificio.
10	PLANTA 3ER PISO	329.83	m ²	153.21	m ²	2	pasillo distribuidor, elevadores y escalera de acceso del edificio.
11	PLANTA 4TO PISO	329.83	m ²	153.21	m ²	2	pasillo distribuidor, elevadores y escalera de acceso del edificio.
	PLANTA AZOTEA	341.61	m ²				incluye albercas 4 y 5, bar, escaleras, baño y bodega
	Totales	3635.96	m ²	1900	m ²	26	Unidades habitacionales y de hospedaje
Suma de la construcción =		5535.96	m²	Autorizados en la licencia de construcción 3315/17 del 08 mayo 2018			

Adicionalmente, aun cuando las columnas de sostén del edificio principal se desplantan dentro del predio privado, la proyección de la terraza de las viviendas se ubicará parcialmente dentro de la ZFMT, y también dentro de la excedencia de terreno que se observa entre el polígono de ZFMT y el del predio privado.

Edificio y terraza de viviendas		superficies
T1 Terraza		1.3 m ²
T2 Terraza y edificio principal		9.89 m ²
Terraza		9.30 m ²
Edificio		0.59 m ²
T3 Terraza y Edificio Principal		29.11 m ²
Terraza		27.31 m ²
Edificio		1.8 m ²
Subtotal Edificio y terraza de viviendas		40.3 m ²

SUPERFICIES

terreno	Superficie m2	Uso propuesto o componente	Superficie en m2
LOTE "R" ESCRITURA 38688	532.16	Condominio constará de 26 Unidades habitacionales y de hospedaje, distribuidas en diez niveles	396.01
Concesión numero DGZF-480/01 EXPEDIENTE MR 53/39263	1682.97	Terrazas, escaleras y albercas Edificio y terraza de viviendas Terraza de viviendas en excedencia de terreno	406.06

El edificio principal ocupará una superficie de 365.93 m² de los cuales, 363.56 m² se encuentran dentro del lote privado y 2.37 m² se ubicarán dentro de la actual ZFMT del año 2016. Adicionalmente, se desplantará una edificación secundaria con un área de 32.45 m² que albergará en el nivel de acceso, la caseta de seguridad



y un área de empleados. En la imagen siguiente se muestra la superficie de desplante del edificio principal y el secundario

La ubicación física del proyecto se ubica en las coordenadas:

V	COORDENADAS	
	Y	X
1	2,275,292.3094	474,148.4439
3	2,275,323.9221	474,171.3430
2	2,275,194.8871	474,316.2079
5	2,275,328.2301	474,175.4887
4	2,275,229.7280	474,274.3224
6	2,275,333.9853	474,171.9788
7	2,275,301.3818	474,130.8917
1	2,275,292.3094	474,148.4439

V	COORDENADAS	
	Y	X
ZF540	2,275,330.9178	474,188.8024
ZF541	2,275,338.0682	474,173.5788
ZF540'	2,275,340.9641	474,177.9628
627	2,275,357.1399	474,188.1642
PM626	2,275,352.5323	474,159.1890
PM625	2,275,345.0699	474,154.2042
PM624	2,275,339.6248	474,148.5782
PM623	2,275,334.0959	474,139.1159
PM622	2,275,334.1797	474,138.8528
PM621	2,275,337.1967	474,131.4449
PM620	2,275,330.5090	474,131.0434
PM619	2,275,326.2288	474,128.0988
PM618	2,275,325.4262	474,122.8114
PM617	2,275,327.9676	474,116.1871
PM616	2,275,319.6748	474,115.9195
PM615	2,275,308.8108	474,112.9713
PM614'	2,275,305.1795	474,111.2370
ZF532'	2,275,295.8998	474,128.9689
ZF533	2,275,301.8253	474,131.7990
ZF535	2,275,306.7528	474,133.1362
ZF536	2,275,307.7024	474,139.6293
ZF537	2,275,313.9053	474,143.8966
ZF538	2,275,313.8501	474,145.3875
ZF539	2,275,323.4503	474,158.3413
ZF540	2,275,330.9178	474,168.8024

Se señala que de acuerdo al Plan Parcial del Centro de Población el área se encuentra en el Distrito 9, el predio sitio de proyecto forma parte de la zona urbanizada de Puerto Vallarta, desarrollos turístico-habitacionales bien definida y delimitada por la carretera 200 Puerto Vallarta-Manzanillo, mientras que en las partes más altas del sistema montañoso la presencia de desarrollo es mucho menor, sin embargo, se observan afectaciones puntuales a la vegetación, ocasionadas por malas prácticas de tala y quema.

Programa general de trabajo

En las colindancias del predio se ubican construcciones habitacionales y de alojamiento temporal, como hoteles y condominios, por lo que puede afirmarse que la zona muestra un elevado grado de consolidación en la actividad turístico habitacional,



ETAPA / ACTIVIDAD	MESES																								EN ADELANTE	
	1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11	12	13	14	15	16	17	18	19	20	21	22	23	24		
PREPARACION DEL SITIO																										
1. Obras provisionales																										
2. Ahuyentamiento de fauna																										
3. Desmonte																										
4. Despalme																										
5. Trazo																										
6. Excavación, relleno y nivelación																										
7. Limpieza general de la preparación del sitio																										
CONSTRUCCIÓN																										
8. Cimentación																										
9. Edificación																										
10. Acabados e instalaciones																										
11. Habilitación de áreas verdes																										
12. Limpieza general de la construcción																										
OPERACIÓN (1)																										
13. Operación de la infraestructura																										
14. Mantenimiento de infraestructura																										
15. Mantenimiento de áreas verdes																										
16. Ejecución de programas ambientales																										

Es el retiro de la capa superficial de tierra de aproximadamente 15 cm de profundidad. Dicho material será almacenado y estibado temporalmente en áreas específicas para este fin y posteriormente será reutilizado como

OFICIO NÚM. SGPARN.014.02.01.01.648/18

relleno en áreas verdes. La remoción de la capa superficial orgánica del suelo en las superficies designadas para la habilitación de los componentes como la cocina, comedor, áreas comunes, sanitarios, bares y demás componentes del proyecto.

El proyecto puntualmente contempla esta actividad en 1,943.23 m², por lo que ese estima que el volumen de generación que tendrá el proyecto será menor a 500 m³, mismo que será utilizado en la nivelación de terraplenes del proyecto e incorporación de este sustrato a las áreas verdes del proyecto.

Etapas de Operación

La etapa de operación consiste en el funcionamiento general del Condominio The Reef,, como un área de recreación turística frente al mar y con vistas a un río, que contendrá servicios de alimentos y bebidas. Durante esta etapa la principal actividad será la afluencia de turistas al Condominio The Reef,.

El trabajo continúa con la remoción de las primeras capas de suelo, dependiendo de la cantidad de material de cobertura disponible. La superficie de la base de las plataformas de residuos tendrá una pendiente de 2 ó 3% con respecto a los taludes del fondo y laterales, con el objetivo de garantizar el escurrimiento rápido de los líquidos percolados y su almacenamiento en las zanjas de drenaje.

Para la nivelación del suelo de soporte y los cortes de los taludes, se realizará el movimiento de tierra por etapas, evitando pérdida de tierra, que podría emplearse como cobertura.

Generación y manejo de residuos sólidos urbanos

Durante la etapa de preparación se prevé que se generarán los siguientes tipos de residuos sólidos urbanos:

El detalle de las obras y actividades consideradas, así como el procedimiento constructivo a implementar por parte del **PROMOVENTE** para llevar a cabo el **PROYECTO**, se realizarán de acuerdo con lo establecido en el Capítulo II de la **MIA-P**.

INSTRUMENTOS JURÍDICOS APLICABLES

7. Que de conformidad con el artículo 35, segundo párrafo de la **LGEEPA**, así como lo dispuesto en la fracción II del Artículo 12 del **REIA**, que establece la obligación del **PROMOVENTE** de incluir en la **MIA-P**, la vinculación de las obras y actividades que considera el **PROYECTO**, con los instrumentos jurídicos aplicables en materia ambiental y, en su caso con la regulación del uso de suelo; que permita a esta Autoridad determinar la viabilidad y la congruencia con dichas disposiciones jurídicas, normativas y administrativas; al respecto se encontró lo siguiente:

Plan Nacional de Desarrollo 2013–2018 (PND).

Plan Estatal de Desarrollo (PED) Jalisco 2013-2033.

Programa Sectorial Nacional de Medio Ambiente y Recursos Naturales 2013-2018

Programa Nacional de Desarrollo Urbano 2014-2018.

Plan parcial de Desarrollo Urbano del Distrito Urbano 9

De acuerdo con lo señalado por el **PROMOVENTE** en la **MIA-P** ingresada; las obras y actividades del **PROYECTO** consisten en la construcción de un Condominio The Reef, que contará con cocina, bares, barras, sanitarios vestidores, alberca, área de camastros y asoleaduras, almacén y oficina, toda esta infraestructura ubicada en un ecosistema costero que además implica la realización de obras en la Zona Federal Marítimo Terrestre; por lo que, la construcción y operación de dicho **PROYECTO** se ajusta a lo dispuesto por los artículos 28, fracciones IX y X de la **LGEEPA** y 5, incisos Q) y R) de su **REIA**.

Condominio The Reef, en el municipio de Puerto Vallarta, Jal.

Página 7 de 22

8. Conforme a lo referido por el **PROMOVENTE** y lo confirmado por esta Delegación, el sitio del **PROYECTO** está inmerso en el polígono de aplicación del Programa de Ordenamiento Ecológico General del Territorio, publicado en el Diario Oficial de la Federación el 07 de septiembre de 2012.

- a) El **PROMOVENTE** realiza la vinculación respecto del referido Instrumento de Planeación con la REGIÓN ECOLÓGICA: 6.32, Unidad Ambiental Biofísica (UAB) 65. Sierras de la Costa de Jalisco y Colima a la que le resultan aplicables los siguientes criterios de regulación.

UAB	Rectores del desarrollo	Coadyuvantes del desarrollo	Política Ambiental	Prioridad de atención	Estrategias sectoriales
65	Preservación de Flora y Fauna	Forestal - Minería	Protección, preservación y aprovechamiento sustentable	Baja	1, 2, 3, 4, 5, 6, 7, 8, 9, 10, 11, 12, 13, 14, 15, 15 BIS, 21, 22, 23, 31, 33, 37, 38, 42, 43, 44

Destaca que la propuesta del Programa de Ordenamiento Ecológico está integrada por la regionalización ecológica (que identifica las áreas de atención prioritaria y las áreas de aptitud sectorial) y los lineamientos y estrategias ecológicas para la preservación, protección, restauración y el aprovechamiento sustentable de los recursos naturales, aplicables a esta regionalización.

Del análisis, realizado por el **PROMOVENTE** a las estrategias sectoriales establecidas para la Unidad Ambiental Biofísica (UAB) 65 involucrada en la zona del proyecto, esta Delegación concluye que el **PROYECTO**, es congruente con lo establecido en el citado Ordenamiento, pues su objetivo es orientar la toma de decisiones sobre la ubicación de las actividades productivas y los asentamientos humanos en el territorio.

- b) De acuerdo con el análisis realizado por el **PROMOVENTE** y por esta Unidad Administrativa, mediante las coordenadas proporcionadas en la **MIA-P**; el **PROYECTO** tiene incidencia en el polígono de aplicación del Programa de Ordenamiento Ecológico de la Región denominada "Costa Alegre" del Estado de Jalisco, última modificación publicada en el Periódico Oficial "El Estado de Jalisco", el 01 de octubre de 2011. El área es colindante con la Unidad de Gestión Ambiental (UGA) **Tu,26A**, de acuerdo con la opinión de la **SEMADET**, **RESULTANDO VI del presente oficio, al proyecto no la ubica** dentro del programa de ordenamiento ecológico territorial del estado de Jalisco

9. De acuerdo a lo manifestado por el **PROMOVENTE** y lo confirmado por esta Autoridad, el sitio del **PROYECTO** está inmerso en el polígono de aplicación del Plan Parcial de Desarrollo Urbano 9, (PPDU 9) dispuesto en el acuerdo N° 0616/2011, con una superficie total del "Distrito Urbano 9" que asciende a 6,953,191.969 m² o 695-31-91.969 Ha.

Dicho PPDU 9 fue publicado en la Gaceta Municipal de Puerto Vallarta, Jalisco en el año 3 número 8 extraordinaria, sección 4 de fecha 18 de septiembre de 2012. En la motivación del plan se establece que el Distrito Urbano 9 comprende una extensa porción de la zona sur de Puerto Vallarta cuya importancia es estratégica en el sistema urbano local al contener colonias consolidadas con usos habitacionales y turísticos en medio de un contexto de alto valor ambiental.

El sitio del proyecto se encuentra clasificado como un área urbana incorporada con un uso habitacional. La promovente cuenta con la autorización de la autoridad municipal, facultada para ello, otorgada al proyecto mediante el Dictamen de Trazos, Usos y Destinos Específicos, Asunto: 067/00/AU-(2)/RG-1692/17 Expediente: 3315/17 de fecha 4 de agosto de 2017 correspondiente a la ampliación de departamentos plurifamiliar vertical,



OFICIO NÚM. SGPARN.014.02.01.01.648/18

solicitado por la promovente, y dictaminado favorable; asimismo, se cuenta con el Dictamen definitivo favorable Asunto: 067/00/AU-(2)/RG-1133/18 Expediente: 3315/17 de fecha 8 de mayo de 2018 autorizando el cambio de proyecto y la ampliación a 31 viviendas plurifamiliar vertical / H2-V /, acompañado por la expedición de la licencia de construcción número 3315/17 Oficio 2184/18 de fecha 08 de mayo de 2018. Con lo anterior, la promovente da cumplimiento a los ordenamientos urbanos aplicables al proyecto

10. Del análisis realizado por esta Autoridad, a la información contenida en la **MIA-P** y lo corroborado en su Sistema de Información Geográfica para la Evaluación de Impacto Ambiental (SIGEIA), se identificó que el sitio del **PROYECTO** no se encuentra asentado dentro de ningún Área Natural Protegida de competencia de la Federación.

El **PROMOVENTE** manifiesta que el sitio del **PROYECTO** NO se ubica dentro de un Área de Importancia para la Conservación de las Aves de acuerdo con lo establecido por la Comisión Nacional para el conocimiento y uso de la Biodiversidad (CONABIO). El **PROYECTO** se encuentra en los límites de la Región Hidrológica Prioritaria conocida como num. 22 Bahía de Banderas, información que fue corroborada por esta Autoridad.

11. Que de conformidad con lo que establece el Convenio 169 de la Organización Internacional del Trabajo (OIT) para Pueblos Indígenas y Tribales en su Artículo 6°, así como las Recomendaciones 37/2012 y 56/2012 emitidas por la Comisión Nacional de los Derechos Humanos (CNDH) a la SEMARNAT. Esta Unidad Administrativa consultó el *Catálogo de Localidades Indígenas 2010*, publicado por la Comisión Nacional para el Desarrollo de los Pueblos Indígenas (CDI) el cual está integrado por un total de **64,172** localidades, que se encuentran clasificadas de acuerdo a criterios de concentración de población indígena en cada una de ellas, encontrando que en el municipio de Puerto Vallarta, Jalisco; cuentan con menos del 40% de población indígena. Por lo antes mencionado, se determina que el desarrollo del **PROYECTO** no amerita la consulta a los Pueblos indígenas, pues no incide con población indígena alguna.

En relación con lo expuesto en el presente, esta Autoridad no identificó alguna contravención del **PROYECTO** con respecto a la normatividad jurídica y de planeación ambiental vigente y aplicable al mismo, que impida la factibilidad de ser desarrollado, por lo que considera que el **PROMOVENTE** da cumplimiento a los ordenamientos jurídicos aplicables en apego a lo dispuesto por el segundo párrafo del artículo 35 de la **LGEPA**, así como lo dispuesto en el artículo 12, fracción III de su **REIA**.

CARACTERIZACIÓN AMBIENTAL

12. Que conforme a lo dispuesto en el Artículo 12 fracción IV del **REIA**, en la **MIA-P** se debe describir el Sistema Ambiental (**SA**) y señalar la problemática ambiental detectada en el área de influencia del **PROYECTO**. En ese sentido, el **PROMOVENTE** manifestó que delimitó el SA considerando la carretera Puerto Vallarta-Manzanillo como principal rasgo limitante al Este, mientras que al Oeste se observa el océano Pacífico, formando una franja costera donde se desarrollan actividades turístico habitacionales de naturaleza similar a las que el proyecto pretende llevar a cabo en su etapa de operación. Para el límite al Norte se tomó en cuenta los rasgos geomorfoedafológicos que dieron lugar a la delimitación de la microcuenca, mientras que al Sur se consideró como límite el final de la franja de desarrollos alrededor del sitio del proyecto. Por lo anterior se concluye que las condiciones que presenta el SA delimitado son homogéneas, así como que las actividades que pretenden desarrollarse por parte del proyecto son compatibles con las que se llevan actualmente en el SA. A continuación, se presenta el polígono delimitado con base en la consideración de los criterios expresada anteriormente:

Aspectos abióticos

Condominio The Reef, en el municipio de Puerto Vallarta, Jalisco.

Página 9 de 22

Av. Alcalde N° 500, Palacio Federal 2° y 8° Piso, Zona Centro, C.P. 44280, Guadalajara, Jalisco. Tel. 36 68 53 00, Fax. 36 68 53 31.

Email: delegado@jalisco.semarnat.gob.mx

**Geomorfología**

El subsuelo está constituido por un relleno superficial de boleos y bloque con arena limosa de alrededor de 4 m de profundidad y enseguida hay roca granítica fracturada e intemperizada en los primeros 4 a 8 m.

hidrología

Respecto del sitio de proyecto, se observan únicamente escurrimientos de primer orden en sus alrededores, dichos escurrimientos pueden presentarse durante el temporal de lluvias debido al relieve que se presenta en esta porción del municipio.

Aspectos bióticos**Flora**

Debido a que le la mayoría de la superficie del sistema ambiental y área de influencia es completamente urbana, no es posible realizar muestreos.

De acuerdo con el Plan Parcial de Desarrollo Urbano del Distrito Urbano 9 de Puerto Vallarta (2012) la zona donde se localiza el área de estudio presenta una comunidad de Selva Mediana Subcaducifolia bien conservada, con un porcentaje aproximado de cobertura del 80% y se encuentra confinada en forma de galerías,

A partir de este análisis se procedió a elaborar una delimitación de las unidades de vegetación presentes en el lote donde pretende establecerse el proyecto, donde se identificó un único tipo de vegetación caracterizada como vegetación secundaria de selva baja subcaducifolia, y ocupa una superficie de 328.12m² que representa un 61.6% del total de la superficie del lote, mientras que el resto es suelo desprovisto de vegetación

y como se mencionó con anterioridad la caracterización de la vegetación presente en el sitio resulto en vegetación secundaria de selva baja, con la presencia de especies invasoras e indicadoras de deterioro como el pasto guinea (*Panicum maximum*) y la higuera (*Ricinus communis*)

UNIDAD DE VEGETACIÓN	SUPERFICIE (M ²)
Vegetación secundaria de selva baja subcaducifolia.	328.12 m ²
Suelo desprovisto de vegetación.	203 m ²
Total	532 m ²

Dentro del sitio de proyecto solo se presentaron 3 especies en estrato arbóreo, de acuerdo con los resultados el guaje (*Leucaena leucocephala*) es la especie más abundante dentro del sitio de proyecto, con poco más del 60%, de abundancia relativa, seguido por el guamúchil (*Pithecellobium dulce*) con un 28.9% de abundancia relativa. Cabe mencionar que la mayoría de los individuos arbóreos identificados contaban con D.A.P menores a 10 cm.

Fauna

Debido a que le la mayoría de la superficie del sistema ambiental y área de influencia es completamente urbana, no es posible realizar muestreos.

El sitio no conforma un área de tránsito, reproducción y/o alimentación reconocida de fauna terrestre, debido a la modificación del entorno natural en un entorno urbano.



Dentro del sitio de proyecto se identificaron 8 especies 6 de las cuales pertenecen al grupo de las aves, mientras que las otras 2 resultaron ser reptiles. La ausencia de anfibios y mamíferos puede explicarse debido a la falta de escurrimientos o cuerpos de agua dentro del sitio, a su cercanía a la carretera, así como a la pequeña superficie del predio y a su pendiente pronunciada. Respecto de especies bajo la NOM-059-SEMARNAT-2010, se reportó la posible distribución de 2 especies, el huico moteado de la costa de Jalisco (*Aspidoscelis communis*) y el pelicano café (*Pelecanus occidentalis*).

Paisaje

Diagnóstico.

se trata de una zona que, por las características en su composición, conserva grado alto de valor estético que la prescribe como una zona con calidad paisajística alta, con una alta capacidad de absorción visual. Actualmente existe presencia de personas y desarrollos turístico-habitacionales en la zona lo que es muy determinante, aun cuando son parcialmente absorbidos por las características principales del escenario del fondo actual, que corresponde al paisaje costero o marino. Lo anterior condiciona al escenario a seguir recibiendo el mismo tipo de actividades o modificaciones, siempre y cuando se tenga en consideración desde el momento del diseño de la nueva infraestructura, el impacto a generar al paisaje, por lo que se debe considerar en el proyecto un diseño de paisaje armónico y no contrastante con el fondo estético y el resto de las edificaciones en el área.

El valor obtenido responde a una capacidad de absorción visual alta, lo que manifiesta que el escenario en estudio presenta cierto grado de perturbación y que algunos de los elementos que originalmente existían se han ido perdiendo, principalmente por las actividades antropogénicas en el área de estudio.

la zona del proyecto se encuentra calificada en la Clase A como un área de calidad alta, con rasgo sobresalientes como la colindancia al océano, y la presencia de vegetación,

Socioeconómicos

El municipio de Puerto Vallarta cuenta con un grado de marginación muy bajo, y que la mayoría de sus carencias están por debajo del promedio estatal; destaca que la población de 15 años o más sin primaria completa asciende al 10.6 por ciento, y que el 24.6 por ciento de la población gana a lo mucho dos salarios mínimos.

Puerto Vallarta en 2010 ocupaba a nivel estatal el lugar 123 en el índice de marginación con un grado muy bajo, en pobreza multidimensional se localiza en el lugar 103, con el 40.1 por ciento de su población en pobreza moderada y 5.4 por ciento en pobreza extrema; y en cuanto al índice de intensidad migratoria el municipio tiene un grado bajo y ocupa el lugar 123 entre todos los municipios del estado.

En relación a la problemática ambiental detectada en el SA, el PROMOVENTE señala que el SA se encuentra fuertemente impactado por actividades de origen antrópico, la calidad paisajística y ambiental es mínima debido a que la mayor parte de los terrenos a lo largo de la franja costera se encuentran ocupados por desarrollos inmobiliarios habitacionales y de hotelería, de comercios, servicios y equipamiento (tipo mixto), cuyos componentes ambientales, abióticos y bióticos han sido modificados en su totalidad, o bien, han desaparecido o emigrado, manteniéndose con menor grado de afectación los componentes costero-marino adyacentes al sitio en el que pretende llevarse a cabo el proyecto.

De lo anterior; esta Delegación considera que la información presentada por el **PROMOVENTE**, respecto a la delimitación y descripción del SA donde se pretende desarrollar el **PROYECTO**, es correcta, toda vez que se pone en evidencia las condiciones ambientales que prevalecen en dicho sistema y las existentes en el sitio de ubicación del **PROYECTO**, resultando una zona ambientalmente degradada, por las diferentes actividades humanas,



principalmente urbanas, que se han desarrollado en la zona, cumpliendo así con lo establecido por el artículo 30 de la LGEEPA, así como con lo dispuesto en el artículo 12, fracción IV de su **REIA**.

- 13.** Que la fracción V del Artículo 12 del **REIA** establece la obligación del **PROMOVENTE** de manifestar en la **MIA-P** del **PROYECTO**, cuáles serán los principales impactos ambientales que ocasionará su desarrollo.

Al respecto, el **PROMOVENTE** manifestó que con base en la delimitación del SA y las características del **PROYECTO**, La distribución de los impactos ambientales evaluados para el proyecto, categorizados como irrelevantes y moderados resultó en 51 y 23 impactos respectivamente, destacando la ausencia de impactos severos o críticos en todas de las etapas del proyecto. Los impactos irrelevantes son en su mayoría impactos negativos, mientras que los impactos moderados son mayormente positivos. Lo anterior indica que los impactos ambientales positivos que se presentarán en el proyecto tienen una mayor carga de importancia, debido a que tendrán mayor extensión, permanencia e influencia dentro de Sistema Ambiental en el que se inserta, mientras que los impactos negativos serán más puntuales.

Las modificaciones al relieve son impactos puntuales que se presentarán específicamente durante la etapa de preparación del sitio, originadas por el despalme del terreno, así como los trabajos de excavación y posterior nivelación y compactación. Dadas las condiciones del terreno, la modificación del relieve resulta esencial para lograr un desarrollo correcto de la infraestructura. Para este indicador se detectó únicamente un impacto evaluado como moderado. Sin embargo, el trazo de las obras y la adaptación del diseño del proyecto al relieve actual, aminorarán las superficies que deban ser sometidas a modificaciones en su relieve

La operación del proyecto así como las actividades relacionadas con el mantenimiento de sus diferentes áreas conllevan la utilización de agua, misma que será abastecida a través del Sistema de los Servicios de Agua Potable, Drenaje y Alcantarillado de Puerto Vallarta, Jalisco (SEAPAL), por lo que resultado de la evaluación de impacto ambiental realizada se identificaron dos impactos hacia este indicador. Uno de ellos, relacionado directamente con la operación del proyecto, fue el único evaluado como moderado, mientras que el otro relacionado con las actividades de mantenimiento de áreas verdes resultó irrelevante, principalmente por sus características de puntualidad e irregularidad. Sin embargo con las medidas de mitigación adecuadas, se logrará la reducción del gasto de agua y su uso responsable, con lo que se mitigará dicho impacto.

La implementación del proyecto, provocará su migración local hacia sitios aledaños. Este impacto evaluado como moderado será mitigado con las medidas de incorporación de vegetación nativa dentro de las áreas verdes del proyecto con lo que se verán favorecidos algunos grupos faunísticos, que se verán en la posibilidad de retornar

La calidad del paisaje se verá afectada principalmente por la remoción de vegetación y por la construcción de estructuras dentro del sitio, sin embargo dentro de las actividades se tiene contemplado un programa de reforestación que, si bien, será ejecutado fuera del sitio del proyecto, ayudará a mejorar la calidad paisajística de algún área deteriorada dentro del SA. Además, la calidad del paisaje se verá beneficiada por la habilitación de áreas verdes y trabajos de conservación de la vegetación circundante, lo que ayudará a integrar el inmueble al entorno natural.

Aunque la mayoría de los impactos negativos se localizan dentro de las primeras dos etapas del proyecto, se consideran de orden temporal y presentan la ventaja de que pueden ser prevenidos, y en su caso, mitigados. Para esto, se tomará una serie de medidas ambientales que serán propuestas en el **Capítulo VI** del presente documento, con el fin de evitar, disminuir, mitigar y/o compensar los efectos propios del **PROYECTO**.

Por tal motivo, esta Delegación concluye que en la **MIA-P** se identificaron, describieron y evaluaron los posibles impactos ambientales que por la realización de las obras y actividades del proyecto podrían suscitarse en el SA



del cual formarán parte, cumpliendo con lo establecido en el artículo 30 de la **LGEEPA** así como con lo dispuesto en el artículo 12, fracción V de su **REIA**.

- 14.** Que la fracción VI del artículo 12 del **REIA**, establece que la **MIA-P** bajo análisis debe contener las estrategias para la prevención y mitigación de los impactos ambientales acumulativos y residuales identificados del SA; en este sentido, el **PROMOVENTE**, propone doce medidas de prevención, mitigación y compensación en listadas en la siguiente tabla:

Componente afectado	Impacto	Medidas de mitigación	Medidas compensación
FLORA	Reducción de la cobertura vegetal dentro del sitio del proyecto por desmonte	Se evitará la perturbación de áreas fuera del área del proyecto para prevenir afectaciones no contempladas a la vegetación, para lo que se realizarán recorridos de vigilancia y se colocarán letreros en sitios estratégicos que indiquen que queda prohibido tirar residuos o dañar de cualquier manera la vegetación circundante del sitio del proyecto.	Se llevará a cabo un Programa de Reforestación con especies nativas, que ayudará a mitigar y compensar la reducción de la cobertura vegetal
PAISAJE	Modificación de la calidad del paisaje por la edificación de estructuras ajenas al paisaje natural	Durante los procesos constructivos se emplearán materiales y acabados que se ajustan al sitio donde se inserta el proyecto priorizando la utilización de elementos propios de la arquitectura regional como la teja y cantera, así como colores neutros en los exteriores, disminuyendo así las afectaciones al paisaje por estructuras	Se revisarán los materiales y acabados, incluyendo colores finales exteriores de las estructuras con la finalidad de que sean los recomendados.
AGUA	Generación y descarga de aguas residuales por operación de la infraestructura	Programa de acciones de ahorro de agua con políticas y procedimientos que tengan como finalidad ahorro de agua en todas las áreas del hotel, como baños, regaderas, lavanderías, etc. Establecer planta de tratamiento de aguas residuales	Para asegurar la viabilidad ambiental del proyecto y no comprometer la calidad del agua, la planta de tratamiento de aguas residuales se someterá a trabajos periódicos de mantenimiento, así como análisis de calidad de las aguas residuales, con la finalidad de cumplir cabalmente con la normativa correspondiente

Medidas generales de prevención de los impactos ambientales para la etapa: Operación y mantenimiento.

A continuación, se presenta una introducción a las medidas que se ejecutarán en la etapa de Operación del proyecto, además de las anteriores aplicables, y posteriormente las fichas de las medidas preventivas, de mitigación y/o compensación.

Para evitar la aparición de fauna nociva (cucarachas, moscas, ratas) los contenedores de residuos sólidos contarán con tapadera, los desechos serán embolsados antes de ser trasladados a su destino previo (centro de acopio).

En esta etapa se mantendrá especial cuidado y se delimitarán las áreas de desplante para evitar alteraciones en las áreas circundantes.

El trabajo deberá detenerse en caso de presentarse condiciones climatológicas adversas.

Queda prohibida la pesca, caza, colecta y cualquier afectación a cualquier especie de fauna que pudiera identificarse en el sitio de proyecto y sistema ambiental (SA)

Queda prohibido la elaboración de fogatas o quema de residuos vegetales.

Se ejecutará el Programa de Protección y Limpieza de la Zona Federal Marítimo Terrestre, con lo que se prevendrá evitará la acumulación de materiales, piedras o basura producto de las actividades preparativas del proyecto.

Esta Unidad Administrativa considera que las medidas de prevención, mitigación y compensación propuestas por el **PROMOVENTE** en el Capítulo VI de 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 y que se pudieran ocasionar por la preparación del sitio, operación y mantenimiento, del proyecto.

15. Que en el Artículo 12 fracción VII del **REIA**, se establece que la **MIA-P** debe contener los pronósticos ambientales y en su caso la evaluación de alternativas para el **PROYECTO**, los cuales resultan relevantes puesto que permiten proyectar el comportamiento del SA ante tres escenarios posibles; sin proyecto, con proyecto y con el **PROYECTO** incluyendo las medidas de mitigación.

De acuerdo con lo anterior, en la **MIA-P** del **PROYECTO** evaluado; el **PROMOVENTE** manifestó que de no ejecutarse el proyecto (pronóstico sin proyecto), el predio permanecería como se encuentra actualmente; el cual, se encuentra sobre un área verde cultivada con la palmera cocotera *Cocos nucifera*. Dado que esta área es utilizada por los visitantes del Hotel Península Puerto Vallarta, la fauna nativa ha sido ahuyentada.

La calidad del paisaje actual es baja, el predio se localiza frente a la costa, con vegetación introducida, las actividades humanas son continuas y la zona presenta gran impacto antropogénico. La fragilidad paisajística, que está integrada por factores de tipo biofísico, morfológico y de frecuencia humana, para el paisaje actual se considera que la fragilidad visual es mayor, ya que el proyecto se encuentra en una zona urbana y con una alta actividad antropogénica.

En tanto, del escenario con proyecto y sin medidas de mitigación, el **PROMOVENTE** manifestó que las condiciones del área de influencia y donde se desarrollará el **PROYECTO** presentarán modificaciones en sus componentes socioambientales.

Ya que el flujo de vehículos para el transporte del equipo y los materiales para el emplazamiento del **PROYECTO** aumentará la dispersión de polvos y gases. La etapa de mayor duración corresponde a la operación del Condominio The Reef, durante esta etapa se incrementarán las emisiones a la atmósfera, por la llegada de visitantes, aunque estos efectos serán puntuales y temporales. Durante la etapa de instalación las fuentes de ruido serán principalmente los vehículos para el transporte de materiales y equipo, este efecto será puntual y temporal, solo cuando estén operando estos vehículos. El suelo presenta algunos problemas de erosión en aquellos caminos existentes. Una vez implementado el proyecto, este será parte del continuo de desarrollo a lo largo de esta región hotelera.

Asimismo, en el escenario previsto con el desarrollo del **PROYECTO** aplicando todas y cada una de las medidas de mitigación propuestas, el **PROMOVENTE** manifiesta que la implementación del proyecto con las medidas de



prevención y mitigación propuestas permitirá que la ejecución del proyecto sea viable ambiental, económica y socialmente.

Refiere que algunas de las aplicaciones de medidas como la gerencia ambiental durante la preparación y construcción del proyecto, la plática de concientización ambiental y la colocación de señalizaciones permitirá que los trabajadores y usuarios tengan mayor conciencia sobre los impactos ambientales que provoca su estancia en el **PROYECTO**. Así mismo, se pretende que con el manejo integral y adecuado de los Residuos Sólidos Urbanos generados por los visitantes del lugar, se evitarán afectaciones a la flora, fauna a la percepción del paisaje y protegerá el suelo y la hidrología de contaminación. Otras medidas que serán aplicadas, serán aquellas enfocadas a evitar la contaminación de los cuerpos de agua y a la extracción de fauna dentro del **PROYECTO**.

Escenario ambiental esperado.

En el sistema ambiental seguirían presentándose tendencias de desarrollo turístico habitacional de la misma naturaleza del proyecto, mientras que, en el sitio del proyecto, con la ejecución del sistema de medidas de mitigación, se evitará tanto la erosión como la contaminación del suelo por residuos sólidos, así como las afectaciones a sitios no previstos.

Modificación de la calidad ambiental del sitio.

Con la ejecución de las medidas de mitigación y programas ambientales se mejorarán las condiciones de conservación y cuidado del suelo en general. Se ejecutarán los programas de Protección y Limpieza de la Zona Federal Marítimo Terrestre y de manejo de Residuos Sólidos (Ver Anexo IV)

Escenario ambiental esperado. El paisaje permanecerá con sus atributos naturales actuales, como es la franja de zona federal, así como algunos remanentes de vegetación natural existente en las áreas verdes del proyecto, además de la reforestación que se realizará fuera del sitio del proyecto, mediante el programa de reforestación (Ver anexo IV).

Modificación de la calidad ambiental del sitio.

La calidad ambiental del paisaje del sistema ambiental seguirá siendo favorecida por la conservación y cuidados de la franja costera lo que le proporcionará una percepción de mayor naturalidad al proyecto

Escenario ambiental esperado.

Dentro de las áreas verdes del proyecto existirá una mayor cantidad de especies nativas, estas áreas serán conservadas con fines ornamentales, por lo que la cobertura vegetal se mantendría durante toda la operación del proyecto. Se implementará un programa reforestación (Ver anexo IV).

Modificación de la calidad ambiental del sitio.

La calidad aumentará debido al cuidado de las áreas verdes, la reforestación y la inclusión de un mayor número de especies nativas

Modificación de la calidad ambiental del sitio.

Se espera que el proyecto no resulte en una afectación significativa a la calidad faunística y pueda funcionar como una zona de refugio de las escasas especies de fauna silvestre que pudiesen incursionar en la zona, particularmente aves y reptiles.

Por lo anterior, esta Delegación concluye que el **PROMOVENTE** cumple con lo dispuesto en la fracción VII del artículo 12 del **REIA**, al incluir en la **MIA-P** los pronósticos esperados, sin el desarrollo del proyecto y con el desarrollo del proyecto y la aplicación oportuna de las medidas de prevención y mitigación.

El sitio de proyecto se encuentra dentro del Distrito 9 del centro de población de Puerto Vallarta (2012), de acuerdo con lo establecido en el Plan Parcial de Desarrollo Urbano "Distrito Urbano 9" el sitio de proyecto se



encuentra dentro de un área "Urbana" con un uso habitacional, por lo que la naturaleza del proyecto se considera compatible con el PPDU aplicable.

16. OPINIONES RECIBIDAS

- a) La opinión de la Subdirección de Ecología del municipal de Puerto Vallarta, Jalisco, señala que el PROYECTO **es congruentes con los planes municipales**
- b) La Secretaría de Medio Ambiente y Desarrollo Territorial del Gobierno del Estado de Jalisco, señala que en esa zona no le es aplicable el ordenamiento ecológico territorial del estado de Jalisco y que se consideren la opiniones y reglamentaciones del municipio de Puerto Vallarta, Jal.

ANÁLISIS TÉCNICO

17. Que de acuerdo con lo establecido en el tercer párrafo del artículo 35 de la **LGEPA** y al artículo 44 primer párrafo del **REIA** señalan que al evaluar las manifestaciones de impacto ambiental la Secretaría deberá considerar:

"I. Los posibles efectos de las obras o actividades a desarrollarse en el o los ecosistemas de que se trate, tomando en cuenta el conjunto de elementos que los conforman, y no únicamente los recursos que fuesen objeto de aprovechamiento o afectación;

II. La utilización de los recursos naturales, en forma que se respete la integridad funcional y las capacidades de carga de los ecosistemas de los que forman parte dichos recursos, por periodos indefinidos, y..."

En relación con lo anterior, esta Delegación realizó el análisis de las características de las obras y actividades requeridas que se describen en la **MIA-P** ingresada al **PEIA**, a fin de ponderar la relevancia de los impactos ambientales potenciales a derivarse por el desarrollo del **PROYECTO** y determinar su viabilidad ambiental; y que el mismo contempla la aplicación voluntaria de medidas de prevención y mitigación por parte del **PROMOVENTE**, para reducir al mínimo los efectos negativos al ambiente, concluyendo que la ejecución del **PROYECTO** ocasionará impactos ambientales que no representan riesgo alguno para la integridad funcional del SA.

18. Que una vez valoradas tanto las condiciones ambientales que prevalecen en el SA donde se desarrollará el **PROYECTO**, así como las características y naturaleza de las obras y actividades que lo conforman, y evaluados los impactos ambientales que sobre los componentes ambientales más relevantes podrían generarse por la realización del **PROYECTO**, esta Delegación destaca los siguientes puntos que fueron determinantes para la toma de decisión:

- a) Para la evaluación y resolución del PROYECTO, esta Autoridad partió del hecho de que el mismo se desarrollará en un SA con alto grado de perturbación debido a que se encuentra inmerso en una zona urbana, con asentamientos humanos, actividades de comercio y turismo.
- b) El sitio de proyecto se encuentra dentro del Distrito 9 del centro de población de Puerto Vallarta (2012), de acuerdo con lo establecido en el Plan Parcial de Desarrollo Urbano "Distrito Urbano 9" el sitio de proyecto se encuentra dentro de un área "Urbana" con un uso habitacional, por lo que la naturaleza del proyecto se considera compatible con el PPDU aplicable.



- c) El proyecto no busca la utilización de los recursos naturales, su construcción se llevará a cabo en un área urbanizada y de zona federal, en la que existe presencia de vegetación natural, que surge en la zona del valconeo de la construcción de la carretera 200, por lo que no habrá afectaciones al componente ambiental biótico de la vegetación por cambio de uso de suelo.
- d) Es poca la diversidad de especies de fauna presentes en el SA, al tratarse en su mayor extensión de una zona urbanizada, solamente se registró la presencia de una especie de fauna listada dentro de la NOM-059-SEMARNAT-2010, el *huico moteado* de la costa de Jalisco (*Aspidoscelis communis*), se establecen medidas especiales, para el ahuyenta miento, captura y reubicación en otro sitio
- e) No se prevé que los impactos ambientales identificados para el **PROYECTO**, puedan causar desequilibrios ecológicos o rebasar los límites y condiciones establecidas en las disposiciones jurídicas referentes a la preservación del equilibrio ecológico y la protección al ambiente.
- f) Las obras y actividades del **PROYECTO** se ajustan a los lineamientos establecidos en los instrumentos jurídicos aplicables, tal y como versa el análisis plasmado por esta Delegación en el Considerando 8 y 9 del presente oficio resolutivo.
- g) El **PROYECTO** está orientado a mejorar las características urbanísticas que se desarrollan en la zona donde se ubica, por lo cual constituye como una obra que vendrá a mejorar las condiciones ambientales que actualmente prevalecen en el sitio.

De acuerdo con lo anterior, esta Delegación considera que el desarrollo del **PROYECTO** no compromete la integridad funcional de los ecosistemas presentes en el SA, ni generará impactos ambientales relevantes a dichos ecosistemas, que pudieran ocasionar un desequilibrio ecológico.

19. Que con base en el análisis y la evaluación técnica y jurídica realizada a la información y documentación presentada en la **MIA-P** del **PROYECTO** y con la motivación asentada en los **CONSIDERANDOS** del presente oficio, no se prevén impactos ambientales que puedan causar desequilibrios ecológicos o rebasar los límites y condiciones establecidas en las disposiciones jurídicas referentes a la preservación del equilibrio ecológico y la protección al ambiente, por lo que esta Delegación Federal de la SEMARNAT en el Estado de Jalisco emite el presente Resolutivo de manera fundada y motivada, bajo los elementos jurídicos de carácter federal vigentes aplicables en la zona, considerando factible su autorización; siempre que el **PROMOVENTE** se sujete a la aplicación oportuna y mediata de las medidas planteadas en la **MIA-P**, la **Información complementaria presentada**, así como las condicionantes establecidas en el presente Oficio, minimizando así las posibles afectaciones que se pudieran ocasionar con la implementación del **PROYECTO**.

En apego a lo expuesto y con fundamento en lo que dispone el Artículo 8 Párrafo segundo, de la **Constitución Política de los Estados Unidos Mexicanos**; los Artículos 14, 26 y 32 Bis fracciones I, III y XI, de la **Ley Orgánica de la Administración Pública Federal**; 2, 3, 16 fracción X, 50 párrafo segundo y 57 fracción I de la **Ley Federal de Procedimiento Administrativo**; 4, 5 fracción II y X, 28 primer párrafo y fracciones IX y X, 30 párrafo primero, 34 y 35, de la **Ley General del Equilibrio Ecológico y la Protección al Ambiente**; 1, 2, 3 fracciones IX, XIII, XIV, XVI y XVII, 4 fracciones I, III y VII, 5 inciso Q) y R), 9 primer párrafo, 12, 17, 19, 21, 37, 38, 44 y 45 fracción II, del **Reglamento de la Ley General del Equilibrio Ecológico y la Protección al Ambiente en materia de Evaluación del Impacto Ambiental**; del **Programa de Ordenamiento Ecológico de la Región denominada "Costa Alegre" del Estado de Jalisco**, última modificación publicada en el Periódico Oficial "El Estado de Jalisco", el 01 de octubre de 2011; **Plan Parcial de Desarrollo Urbano del Distrito Urbano 9**, publicado en la gaceta

municipal en fecha de 18 de septiembre de 2012; lo dispuesto en los Artículos 38, 39 y 40 fracción IX inciso c) del **Reglamento Interior de la SEMARNAT**, publicado en el Diario Oficial de la Federación el 26 de noviembre de 2012.

Por todo lo antes expuesto, con sustento en las disposiciones y ordenamientos invocados y dada su aplicación en este caso y para este **PROYECTO**, esta Delegación Federal de la SEMARNAT en el Estado de Jalisco en el ejercicio de sus atribuciones, determina que las obras y actividades que se realizarán para llevar a cabo el **PROYECTO** objeto de la evaluación que se dictamina con este instrumento, es ambientalmente viable, por lo tanto ha resuelto **AUTORIZARLO DE MANERA CONDICIONADA**; debiéndose sujetar a los siguientes,

TÉRMINOS:

PRIMERO. La presente autorización en materia de Impacto Ambiental, se emite en referencia a los impactos ambientales derivados del desarrollo **turístico en ecosistemas costeros, de las obras o actividades para la construcción de 1 condominio hotelero-habitacional** de treinta y un (31) Unidades habitacionales (departamentos); con sus respectivas Áreas Comunes que son las siguientes: la recepción, el comedor de empleados, el cubo de escalera, el elevador, los patios, los jardines, los pasillos, los ductos de instalaciones y la azotea, todo lo anterior en una superficie de 532m², dentro de una franja costera con desarrollos, hoteleros, condominales y residenciales similares, correspondiente al **proyecto denominado Condominio The Reef**, promovido por el C. Eduardo Meza Peña, apoderado legal, **MESA MORAL S.A. DE C.V.**, con ubicación en el municipio de Puerto Vallarta, Jalisco.

Las características generales del **PROYECTO**, así como la superficie y distribución de las obras y actividades que considera; quedaron señaladas en el **CONSIDERANDO 7** del presente Oficio resolutivo y se describen de forma detallada en el Capítulo II de la **MIA-P** presentada.

SEGUNDO. La presente autorización tendrá una vigencia de **veinticuatro (24) meses** para llevar a cabo las etapas de preparación de sitio y construcción de las obras del **PROYECTO**, de acuerdo con el Programa de trabajo incluido en la **MIA-P** sometida al **PEIA**. La etapa de operación y mantenimiento del **PROYECTO** contará con una vigencia de **veinte (20) años**, la cual estará condicionada al término de la construcción del **PROYECTO**, en el entendido que la vigencia para la operación y mantenimiento del **PROYECTO** no comenzará hasta que haya concluido la etapa de preparación del sitio y construcción. El primer plazo de **veinticuatro (24) meses** correrá a partir de que surta efectos la notificación del presente oficio resolutivo; el plazo de operación y mantenimiento de **veinte (20) años** dará inicio al término del primero.

Ambos periodos podrán ser modificados a solicitud del **PROMOVENTE**, previa acreditación de haber cumplido satisfactoriamente con todos los Términos y Condicionantes del presente resolutivo, así como con las medidas de prevención y mitigación establecidas en la **MIA-P** presentada. A efecto de cumplir con lo anterior, deberá solicitar por escrito a esta Delegación, la aprobación de su solicitud de modificación de los plazos establecidos a proyectos autorizados en materia de impacto ambiental, de manera oportuna y previa a la fecha de su vencimiento, conforme a lo establecido en el trámite SEMARNAT-04-008, mediante el formato FF-SEMARNAT-086 disponible en la siguiente liga electrónica:

Asimismo, dicha solicitud deberá acompañarse de un informe suscrito por el **PROMOVENTE**, o su representante legal, debidamente acreditado, en el que manifieste que está enterado de las penas en que incurre quien se conduzca de conformidad con lo dispuesto en las fracciones II, IV y V, del artículo 420 Quater del Código Penal Federal, referente a los delitos contra la gestión ambiental.

El informe antes citado deberá evidenciar de manera clara la situación de desarrollo del **PROYECTO**, detallando de forma individual y pormenorizada el grado de cumplimiento alcanzado a la fecha de elaboración del informe, de



todos y cada uno de los Términos y Condicionantes establecidos en el presente oficio resolutivo, asimismo, en dicho informe se deberán especificar las fechas exactas en las cuales dieron inicio y/o conclusión en su caso, las diferentes etapas de desarrollo del **PROYECTO**, en cumplimiento de lo establecido en el artículo 49 segundo párrafo del **REIA**. El informe podrá ser sustituido por el documento oficial emitido por la Delegación de la Procuraduría Federal de Protección al Ambiente (PROFEPA) en el Estado de Jalisco, a través del cual, dicha instancia haga constar la forma cómo el **PROMOVENTE** ha dado cumplimiento a los Términos y Condicionantes establecidos en la presente autorización; en caso contrario no procederá dicha gestión.

TERCERO. Que de acuerdo con el Reglamento de Zonificación del Estado de Jalisco y Código Urbano para el estado de Jalisco, es atribución de la autoridad municipal los permisos y autorizaciones para el control de la edificación, altura y niveles de los inmuebles.

CUARTO. De conformidad con el artículo 35 último párrafo de la **LGEEPA** y 49 del **REIA**, la presente autorización se refiere única y exclusivamente a los impactos ambientales de las obras y actividades del **PROYECTO** referidas en el Término PRIMERO, sin perjuicio de lo que determinen las autoridades locales en el ámbito de su competencia y dentro de su jurisdicción, quienes determinarán las diversas autorizaciones, concesiones, permisos, licencias, entre, otros que se requieran para la realización de las actividades del **PROYECTO** en referencia.

La presente resolución no es vinculante con otros instrumentos normativos de desarrollo, por lo cual deja a salvo los derechos de las autoridades federales, estatales y municipales, respecto de los permisos y/o autorizaciones en el ámbito de sus respectivas competencias.

QUINTO. La presente resolución se emite únicamente en materia ambiental por las obras y actividades descritas en el Término PRIMERO del presente oficio y que corresponden a la evaluación de los impactos ambientales derivados de la realización de obras y actividades relacionadas con la construcción de un Condominio The Reef, que constará de la instalación de cocina, bares y barras, sanitarios, vestidores, alberca, área de camastros y asoladores, almacenes y oficina, las cuales se ajustan a lo establecido en la **LGEEPA** en su artículo 28 fracciones IX y X y en el artículo 5 incisos Q) y R) del **REIA**.

SEXTO. La presente resolución no autoriza la realización de ningún tipo de obras o actividades que no estén listadas en el Término PRIMERO del presente oficio; no obstante lo anterior, en el momento que el **PROMOVENTE** decida llevar a cabo cualquier actividad diferente a la autorizada, directa o indirectamente vinculada al **PROYECTO** deberá hacerlo del conocimiento de esta Delegación de manera previa y oportuna, atendiendo lo dispuesto en el Término SÉPTIMO del presente oficio.

SEPTIMO. El **PROMOVENTE** queda sujeto a cumplir con la obligación contenida en el artículo 50 del **REIA**, en caso de que se desista de realizar las actividades, motivo de la presente autorización, para que esta Autoridad proceda conforme a lo establecido en su fracción II y en su caso, determine las medidas que deban adoptarse a efecto de que no se produzcan alteraciones nocivas al ambiente.

OCTAVO. El **PROMOVENTE**, en el supuesto de que decida realizar modificaciones al **PROYECTO**, deberá solicitar la autorización respectiva a esta Delegación, en los términos previstos en el artículo 28 del **REIA**, con la información particular, suficiente y detallada que permita a esta autoridad, analizar si el o los cambios planteados no causarán desequilibrios ecológicos, ni rebasarán los límites y condiciones establecidos en las disposiciones jurídicas relativas a la protección al ambiente que le resulten aplicables, así como lo indicado en los Términos y Condicionantes del presente oficio de resolución. Para lo anterior, previo al inicio de las actividades del proyecto que se pretendan modificar, el **PROMOVENTE** deberá notificar dicha situación a esta Delegación, previo al inicio de las actividades del



proyecto que se planeen modificar, realizando el trámite SEMARNAT-04-008. En consecuencia a lo anterior, queda prohibido desarrollar actividades distintas a las señaladas en la presente autorización.

NOVENO. De conformidad con lo dispuesto por el párrafo cuarto del artículo 35 de la **LGEEPA**, que establece que una vez evaluada la Manifestación de Impacto Ambiental la Secretaría emitirá la resolución correspondiente en la que podrá autorizar de manera condicionada la obra o actividad de que se trate y considerando lo establecido en el Artículo 47 primer párrafo del **REIA**, esta Delegación establece que la ejecución, operación, mantenimiento y abandono de las obras autorizadas para el **PROYECTO**, estarán sujetas a la descripción contenida en la **MIA-P**, así como a lo dispuesto en la presente autorización conforme a las siguientes,

CONDICIONANTES:

El **PROMOVENTE** deberá:

1. Con fundamento en lo establecido en los Artículo 15 fracciones I a la V y 28 párrafo primero de la **LGEEPA**; así como en lo que señala el Artículo 44 del **REIA** en su fracción III 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 el **PROMOVENTE** para evitar o reducir al mínimo los efectos negativos sobre el ambiente, esta Delegación establece que el **PROMOVENTE** deberá cumplir con todas y cada una de las medidas de mitigación y compensación que propuso en la **MIA-P**, las cuales esta Delegación considera que son viables de ser instrumentadas y congruentes con la protección al ambiente del sistema ambiental del **PROYECTO** evaluado, asimismo deberá acatar lo establecido en la **LGEEPA**, su **REIA**, las normas oficiales mexicanas y demás ordenamientos legales, aplicables al desarrollo del **PROYECTO** sin perjuicio de lo establecido por otras instancias (federales, estatales y locales) competentes al caso, así como para aquellas medidas que esta Delegación está requiriendo sean complementadas en las presentes condicionantes.

2. Presentar ante la **PROFEPA** en un plazo de tres (3) meses, contados a partir de la recepción del presente oficio resolutivo, el PROGRAMA DE MANEJO Y MONITOREO AMBIENTAL, que permita seguir el cumplimiento y la ejecución de cada una de las medidas preventivas y de mitigación establecidas para cada uno de los impactos ambientales, con énfasis en los identificados como relevantes y descritos en el CONSIDERANDO NÚMERO 13 del presente oficio, de forma tal que se permita que durante la vida útil del **PROYECTO**, no se incrementen los niveles de significancia. En el mencionado programa se deberá proponer los niveles o límites que definan cuando un impacto se acerque a un nivel crítico preestablecido, considerando como estado inicial la situación ambiental actual del área donde se presente desarrollar el **PROYECTO**.

Dicho programa tiene como finalidad verificar la eficacia de las condicionantes establecidas todas y cada una de las medidas de prevención y mitigación ambientales propuestas por el **PROMOVENTE**, mismas que fueron citadas en el CONSIDERANDO NÚMERO 14 del presente, así como las establecidas en el presente oficio, por lo que se deberán presentar dentro de las propuestas de programas y del reporte de cumplimiento y seguimiento respectivo (señalado en el TÉRMINO DECIMO), los correspondientes indicadores ambientales de desempeño de las acciones o medidas que permitan medir su eficacia respecto de la disminución del impacto ambiental al que se enfoca, y en los casos que sea aplicable, los niveles o límites que definan cuando se requiera de acciones emergentes de modificación, corrección o compensación a las acciones realizadas para evitar la afectación ambiental en el área de influencia del **PROYECTO**, por lo que también se deberán proponer los ajustes o modificaciones a las acciones realizadas para evitar la afectación ambiental en el área de influencia del **PROYECTO**.

Además de las medidas anteriores el **PROMOVENTE** propuso las siguientes de verificación y seguimientos.

Un programa de manejo, almacenamiento, retiro, transporte y disposición final de los residuos sólidos urbanos y de manejo especial generados tanto en la demolición, construcción y operación del proyecto.



OFICIO NÚM. SGPARN.014.02.01.01.648/18

Seguimiento de las medidas de prevención, mitigación y control propuestas para limitar la dispersión de sedimentos en el agua a causa del asentamiento de las rocas y/o tetrápodos que sean utilizados para la conformación del muelle

rescate, reubicación y monitoreo de la fauna marina sésil que se encuentre en el sitio y/o que llegue

Acondicionarlas Instalaciones del proyecto para el nuevo uso que se le pretenda dar al término de su vida útil o, en caso contrario, deberá proceder a su desmantelamiento y darle el uso que prevalezca al momento del abandono. Lo anterior, deberá de ser notificado a la autoridad competente con tres meses de antelación para que determine lo procedente. Para ello, la promovente presentará a esta DELEGACION FEDERAL, en el mismo plazo señalado de tres meses, para su correspondiente aprobación, un programa de restauración ecológica en el que se describan las actividades tendientes a la restauración del sitio y a la demolición, retiro y/o uso alternativo de las construcciones llevadas a cabo por el proyecto. Lo anterior aplica de igual forma en caso de que la promovente desista de la ejecución del proyecto, o bien, si se suscitase una contingencia Ambiental mayor que dañase las obras que haya desarrollado

DECIMO. El **PROMOVENTE** deberá presentar informes del cumplimiento de todos y cada uno de los Términos y Condicionantes del presente resolutivo, así como de las medidas que propuso en la **MIA-P**. El informe citado deberá ser presentado en Original a la Delegación Federal de la PROFEPA en el Estado de Jalisco para su respectiva verificación y únicamente ingresar copia de los mismos a esta Unidad Administrativa; asimismo deberá especificar el o los períodos reportados. El primer informe deberá ser presentado **un mes posterior** al inicio de las actividades de preparación del sitio y construcción del **PROYECTO**; subsecuentemente deberán ser presentados de forma **semestral** durante la etapa de preparación y construcción y anual, durante los primeros **cinco (5) años** de su operación, contados a partir de la fecha de conclusión de la etapa de construcción, tomando como base las fechas de las diferentes etapas de desarrollo del **PROYECTO**, las cuales deberán ser notificadas de acuerdo a lo establecido en el Término DÉCIMO del presente resolutivo, salvo que en otros apartados de este resolutivo se indique lo contrario.

DÉCIMO PRIMERO. El **PROMOVENTE** deberá dar aviso a esta Delegación del inicio y la conclusión de las diferentes etapas de desarrollo del **PROYECTO** conforme a lo establecido en el Artículo 49, segundo párrafo del **REIA**, para lo cual comunicará por escrito a la Delegación de la PROFEPA en el Estado de Jalisco y a esta Delegación, la fecha de inicio de las actividades autorizadas, dentro de los **quince (15) días hábiles** siguientes a que hayan dado principio, así como la fecha de terminación de dichas obras, dentro de los **quince (15) días hábiles** posteriores a que esto ocurra.

DÉCIMO SEGUNDO. La presente resolución a favor del **PROMOVENTE** es personal, en consecuencia, de conformidad con el artículo 49 segundo párrafo del **REIA**, el cual dispone que el **PROMOVENTE** deberá dar aviso a la Secretaría del cambio de titularidad de la autorización, en caso de que esta situación ocurra, deberá ingresar un acuerdo de voluntades en el que se establezca claramente la cesión y aceptación total de los derechos y obligaciones contenidas en el presente oficio resolutivo.

DÉCIMO TERCERO. El **PROMOVENTE** será el único responsable de garantizar la realización de las acciones de mitigación, restauración y control de todos aquellos impactos ambientales atribuibles al desarrollo de las obras y actividades del **PROYECTO**, que no hayan sido considerados, en la descripción contenida en la MIA-P.

En caso de que las actividades autorizadas pongan en riesgo u ocasionen afectaciones que llegasen a alterar los patrones de comportamiento de los recursos bióticos y/o algún tipo de afectación, daño o deterioro sobre los elementos abióticos presentes en el área del proyecto, así como en su Sistema Ambiental, la Secretaría podrá exigir la suspensión de las actividades autorizadas en el presente oficio, así como la instrumentación de programas de compensación, además de alguna o algunas de las medidas de seguridad previstas en el artículo 170 de la **LGEPA**.



OFICIO NÚM. SGPARN.014.02.01.01.648/18

DÉCIMO CUARTO. La SEMARNAT, a través de la PROFEPA, vigilará y verificará el debido cumplimiento de los Términos y Condicionantes establecidos en el presente instrumento, así como de los ordenamientos aplicables en materia de impacto ambiental. Para ello ejercerá, entre otras, las facultades que se establecen en los artículos 55, 59 y 61 del **REIA**.

DÉCIMO QUINTO. El **PROMOVENTE** deberá mantener en su domicilio registrado en la **MIA-P**, copias respectivas al expediente del **PROYECTO** como son la **MIA-P**, sus anexos, la Información Adicional, así como de la presente resolución, para efectos de mostrarlas a la autoridad competente que así lo requiera.

DÉCIMO SEXTO. Se hace del conocimiento del **PROMOVENTE**, que la presente resolución emitida, con motivo de la aplicación de la **LGEEPA**, su Reglamento en materia de Evaluación del Impacto 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 y 179 de la **LGEEPA**; o acudir al Tribunal Federal de Justicia Fiscal y Administrativa.

DÉCIMO SEPTIMO. Con fundamento en los artículos 2, 35, 36, 38 y 39 de la **LFPA**, se notificará el presente oficio resolutivo al C. Efraín Aguirre Macías, en el domicilio señalado para tales efectos.

ATENTAMENTE
EL DELEGADO FEDERAL

C.P. SERGIO HERNÁNDEZ GONZÁLEZ

C.c.p. C. Presidente Municipal de Puerto Vallarta, Jalisco.

C. Secretaría de Medio Ambiente y Desarrollo Territorial del Gobierno del Estado de Jalisco.

C. Director General de Impacto y Riesgo Ambiental.

C. Delegación en Jalisco de la Procuraduría Federal de Protección al Ambiente.

Expediente: 14/MP-0623/07/18.

SHG/JVM

