

# 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

Nº 13

OFICIO No. SG/145/2.1.1/0727/17.-  
CULIACÁN, SINALOA; JULIO 05 DE 2017  
ASUNTO: Resolutivo de la MIA-P.

"2017, Año del Centenario de la Promulgación de la Constitución Política de los Estados Unidos Mexicanos"

**C. FERNANDO JAVIER ROSETE ARAGON**  
**REPRESENTANTE LEGAL DE BANSI, S.A.**  
**INSTITUCION DE BANCA MULTIPLE**  
**AV. LA MARINA 6018 A,**  
**FRACC. MARINA MAZATLAN, C.P. 82103**  
**MUNICIPIO DE MAZATLAN, SINALOA**  
**(669) 9-83-22-85 Y (669) 9-18-12-95.**



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. Fernando Javier Rosete Aragón**, en su carácter de Representante Legal de la empresa **BANSI, S.A. Institución de Banca Múltiple**, 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 y Mantenimiento de Locales Comerciales y Departamentos**", con pretendida ubicación en Avenida Del Atlántico No. 6017, Desarrollo Marina Mazatlán, Mazatlán, Estado de Sinaloa, que en lo sucesivo será denominado como el proyecto.

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



MIA-P del Proyecto "**Construcción, Operación y Mantenimiento de Locales Comerciales y Departamentos**"

Promoviente: **BANSI, S.A. Institución de Banca Múltiple**  
Representante Legal: **C. Fernando Javier Rosete Aragón**

Página 1 de 25

Calle Cristóbal Colón No. 144 oriente, Col. Centro, C.P. 80000, Culiacán, Sinaloa,  
México,

Tel.: (667) 759 2700 www.semarnat.gob.mx



# 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

N 1300

OFICIO No. SG/145/2.1.1/0727/17.-  
CULIACÁN, SINALOA; JULIO 05 DE 2017  
ASUNTO: Resolutivo de la MIA-P.

"2017, Año del Centenario de la Promulgación de la Constitución Política de los Estados Unidos Mexicanos"

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 y Mantenimiento de Locales Comerciales y Departamentos**", promovido por la empresa **BANSI, S.A. Institución de Banca Múltiple** que para los efectos del presente instrumento, serán identificados como el "**Proyecto**" y la "**Promovente**", respectivamente, y

### RESULTANDO:

- I. Que mediante escrito s/n y sin fecha, la **Promovente** ingresó el día **24 de abril de 2017**, 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, sin fecha y recibido en el ECC de esta DFSEMARNATSIN el día 27, mes de abril y año 2017, la **promovente** ingresa el original de la publicación del extracto del **proyecto** en la página 7B del periódico El Noroeste, de fecha **26 de Abril de 2017**, el cual quedó registrado con el No. de folio: **SIN/2017-0001160**.
- III. Que mediante oficio No. **SG/145/2.1.1/0542/16.-** de fecha **03 de Junio de 2016**, la DFSEMARNATSIN envió a la Dirección General de Impacto y Riesgo Ambiental (DGIRA), una copia de la Manifestación de Impacto Ambiental, Modalidad Particular del **proyecto**, para que esa Dirección General la incorpore a la página WEB de la Secretaría.
- IV. Que con base a los Artículos 34 y 35 de la Ley General del Equilibrio Ecológico y la Protección al Ambiente (LGEEPA) y Artículo 38 de su Reglamento en Materia de Evaluación del Impacto Ambiental (REIA), la DFSEMARNATSIN integró el expediente del **proyecto** y mediante oficio No. **SG/145/2.1.1/0541/17.-**, de fecha **03 de Junio de 2016**, lo puso a disposición del público en su Centro Documental, ubicado en calle Cristóbal Colón No. 144 Oriente, planta baja, entre Paliza y Andrade, Colonia Centro, Culiacán, Sinaloa.
- V. Que con base al oficio No. **SG/145/2.1.1/0620/17-1095** de fecha **02 de junio de 2017**, esta DFSEMARNATSIN solicitó la Opinión Técnica del proyecto al H. Ayuntamiento de Mazatlán. A la fecha no ha dado respuesta.
- VI. Que con base al oficio No. **SG/145/2.1.1/0621/17-1094** de fecha **02 de junio de 2017**, esta DFSEMARNATSIN solicitó la Opinión Técnica del proyecto a la Secretaría de Desarrollo Social y H. del Gobierno del Estado de Sinaloa. A la fecha no ha dado respuesta.

### 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



MIA-P del Proyecto "**Construcción, Operación y Mantenimiento de Locales Comerciales y Departamentos**"

Promovente: **BANSI, S.A. Institución de Banca Múltiple**  
Representante Legal: **C. Fernando Javier Rosete Aragon**

Página 2 de 25

Calle Cristóbal Colón No. 144 oriente, Col. Centro, C.P. 80000, Culiacán, Sinaloa,  
México,

Tel.: (667) 759 2700 www.semarnat.gob.mx



*[Firma manuscrita]*

"2017, Año del Centenario de la Promulgación de la Constitución Política de los Estados Unidos Mexicanos"

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 **Promoviente** 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.

### Descripción de las obras y actividades del proyecto.

4. Que la fracción II del artículo 12 del REIA indica que en la MIA-P que someta a evaluación, la **Promoviente** 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 **Promoviente**, el **proyecto** con pretendida ubicación en Avenida Paseo Del Atlántico No.6017, Desarrollo Marina Mazatlán, Municipio de Mazatlán, Estado de Sinaloa, que en lo sucesivo será denominado como el proyecto.

El Predio se encuentra dentro de un Desarrollo que fue impactado anteriormente mediante autorización de Oficio No. S.G.P.A./DGIRA.DEI:1939.04, con fecha 04 de Agosto de 2004 (Oficio Resolutivo) del Proyecto Denominado: Desarrollo Turístico Inmobiliario Marina Mazatlán Segunda Etapa (Proyecto), consistente en la construcción de una dársena de 42.42 ha en el estero el Sábalo, con una capacidad para 648 embarcaciones, así como la conformación de tres islas artificiales, la conclusión de 4 vialidades, la construcción de un campo de golf de 18 hoyos, casa club, centro comercial, zonas residenciales, instalaciones educativas, una planta de tratamiento e infraestructura subterránea de servicios urbanos (agua potable, drenaje, electricidad y teléfono). Consecuentemente por haber adquirido otra empresa quien desarrollara el proyecto que se incluye en el uso de suelo del Desarrollo mencionado, se elabora la Manifestación de Impacto Ambiental, sin embargo, sus acciones por realizar no implican incremento alguno en el nivel de impacto ya que serán desarrolladas dentro del predio anteriormente impactado y no causará desequilibrios ecológicos ni afecta vegetación forestal.



MIA-P del Proyecto "Construcción, Operación y Mantenimiento de Locales  
Comerciales y Departamentos"

Promoviente: BANSI S.A Institución de Banca Múltiple  
Representante Legal: C. Fernando Javier Rosete Aragon  
Página 3 de 25

Calle Cristóbal Colón No. 144 oriente, Col. Centro, C.P. 80000, Culiacán, Sinaloa,  
México,

Tel.: (667) 759 2700 www.semarnat.gob.mx



# 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

N 1308

OFICIO No. SG/145/2.1.1/0727/17.-  
CULIACÁN, SINALOA; JULIO 05 DE 2017  
ASUNTO: Resolutivo de la MIA-P.

"2017, Año del Centenario de la Promulgación de la Constitución Política de los Estados Unidos Mexicanos"

## Descripción del proyecto

El desarrollo inmobiliario contará con la construcción de locales comerciales y departamentos: 19 lotes departamentales y locales comerciales de dos y tres niveles, áreas verdes y estacionamiento, en una

superficie de 17,290.98 m<sup>2</sup>, en una propiedad privada, ubicada Av. Paseo del Atlántico No. 6017, Desarrollo marina mazatlán, con clave catastral 011-000-024-576-006-001, de acuerdo al dictamen de uso de suelo 2106/16, el predio se encuentra ubicado en un área clasificada como corredor urbano en zona habitacional con densidad baja.

## Inversión requerida.

Se trata del desarrollo de Usos mixtos, el proyecto actual pretende la autorización de construir y desarrollar obras nuevas en la superficie ya impactada de 17,290.98 m<sup>2</sup> y además la operación y mantenimiento de las instalaciones, con lo que se tendrá un proyecto de construcción, operación y mantenimiento, con una inversión para urbanización del predio, estimada en **\$176,000,000.00 (ciento setenta y seis millones de pesos, 00/100)**.

## Características del proyecto

El DESARROLLO INMOBILIARIO contará con LA CONSTRUCCIÓN DE LOCALES COMERCIALES Y DEPARTAMENTOS: 19 LOTES DEPARTAMENTALES Y LOCALES COMERCIALES DE DOS Y TRES NIVELES, ÁREAS VERDES Y ESTACIONAMIENTO, en una superficie de 17,290.98 m<sup>2</sup>, en una PROPIEDAD PRIVADA, ubicada Av. Paseo del Atlántico No. 6017, Desarrollo Marina Mazatlán, con clave catastral 011-000-024-576-006-001, de acuerdo al DICTAMEN DE USO DE SUELO 2106/16, el Predio se encuentra ubicado en un área clasificada como CORREDOR URBANO EN ZONA HABITACIONAL CON DENSIDAD BAJA.

## Preparación del sitio

## Selección del sitio.

El sitio es un terreno particular, con una superficie de 17,290.98 m<sup>2</sup> (1.729 Ha), ubicado en la Avenida Paseo del Atlántico No. 6017, Desarrollo Marina Mazatlán, Mazatlán, Sinaloa. El Predio se encuentra dentro de un Desarrollo que fue impactado anteriormente mediante autorización de Oficio No. S.G.P.A./DGIRA.DEI.1939.04, con fecha 04 de Agosto de 2004 (Oficio Resolutivo) del Proyecto Denominado: Desarrollo Turístico Inmobiliario Marina Mazatlán Segunda Etapa (Proyecto), consistente en la construcción de una dársena de 42.42 ha en el estero el Sabalo, con una capacidad para 648 embarcaciones, así como la conformación de tres islas artificiales, la conclusión de 4 vialidades, la construcción de un campo de golf de 18 hoyos, casa club, centro comercial, zonas residenciales, instalaciones educativas, una planta de tratamiento e infraestructura subterránea de servicios urbanos (agua potable, drenaje, electricidad y teléfono). Consecuentemente por haber adquirido otra empresa quien



MIA-P del Proyecto "Construcción, Operación y Mantenimiento de Locales Comerciales y Departamentos"

Promovente: BANSI, S.A Institución de Banca Múltiple  
Representante Legal: C. Fernando Javier Rosete Aragón

Página 4 de 25

Calle Cristóbal Colón No. 144 oriente, Col. Centro, C.P. 80000, Culiacán, Sinaloa,  
México,

Tel.: (667) 759 2700 www.semarnat.gob.mx



Handwritten signature and initials



"2017, Año del Centenario de la Promulgación de la Constitución Política de los Estados Unidos Mexicanos"

desarrollara un proyecto que se incluye en el uso de suelo del Desarrollo mencionado se solicita la Manifestación de Impacto Ambiental.

### Limpieza y despalme del terreno:

No se requiere desmontar, pues esta actividad se realizó desde hace aproximadamente 12 años como se menciona el inciso anterior. El área está totalidad nivelada y solo se requiere de la limpieza se llevará a cabo será en la infraestructura propuesta en el proyecto mencionado.

### Descripción de obras y actividades provisionales del proyecto.

Solo se realizara como obra provisional una pequeña bodega de materiales. Se utilizara en la etapa de preparación y construcción de plataformas para acceso y estacionamientos, áreas verdes y lotificaciones (19) y será desmontada al concluir la etapa de construcción. Junto con el campamento 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, esto se podrán mover debido al avance de obra.

	DESCRIPCIÓN
1. INSTALACIONES SANITARIAS	Durante el proceso de preparación del sitio y construcción, se colocarán letrinas portátiles, a razón de 1 por cada 10 trabajadores, las cuales serán objeto de un intenso programa de mantenimiento por parte del proveedor.
2. ALMACEN Y BODEGAS GENERAL	En el caso de bodega, esta se montara dentro del predio, en una zona donde no interfiera con las diversas construcciones. Tendrán un área techada de 15 m <sup>2</sup> (5.00 m x 3.00 m). Es temporal, ya que una vez terminada la obra se desmantelará. Normalmente en esta bodega se guarda lo que es la herramienta de los trabajadores.

### Etapa 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

### Características generales de la Construcción.

MIA-P del Proyecto "Construcción, Operación y Mantenimiento de Locales Comerciales y Departamentos"

Promoviente: BANSI S.A Institución de Banca Multiple  
Representante Legal: C. Fernando Javier Rosete Aragon  
Página 5 de 25

Calle Cristóbal Colón No. 144 oriente, Col. Centro, C.P. 80000, Culiacán, Sinaloa, México,

Tel.: (667) 759 2700 www.semarnat.gob.mx



# 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/145/2.1.1/0727/17.-  
CULIACÁN, SINALOA; JULIO 05 DE 2017  
ASUNTO: Resolutivo de la MIA-P.

Nº 1300

"2017, Año del Centenario de la Promulgación de la Constitución Política de los Estados Unidos Mexicanos"

## CIMENTACION

Será a base de pilas coladas in situ llevadas a profundidad que varíaran entre 15.00 y 21.00 m, las dimensiones y armado serán dados por el calculista, además que serán unidas con traveses de ligas.

## ESTACIONAMIENTOS

Losa de Pavimentos para estacionamiento de concreto reforzado.

## CISTERNA

Para almacenamiento y base de distribución del líquido al interior del proyecto. Se construirá con losa inferior, muros y losa superior de concreto reforzado, dando un acabado por dentro grado sanitario, incluye, equipo de bombeo para agua potable, equipo para riego, equipo para red contra incendio y equipo diesel para emergencia.

## ESTRUCTURA EDIFICIOS.

Será a base de columnas, muros, escaleras de concreto reforzado, en losas será tipo reticular (nervaduras) acompañándola con casetón de poliestireno como aligerante además de aislante térmico.

## ALBAÑILERIA

Algunos muros divisorios en interiores y fachadas serán de block de concreto con aplanados mortero cemento arena acabados floreados fino; Bases para cocina serán en concreto.

Muros interiores serán de tablaroca Sheetrock 12.7 mm o similar de 9 cm de espesor ya terminados, utilizando prefabricada en las uniones de hojas, redimix cors terminación, utilizando según sea el caso, colchoneta de fibra de vidrio termofider 2" en medio, o sea en baños se usará tabla roca Dens shield (contra humedad) en lado que da hacia el baño, en ductos de instalaciones se usará tabla roca Firecode de 15.9 mm en doble hoja el lado que da hacia el ducto.  
Cuarto de máquinas se harán bases de concreto y herrera metálica según sea el caso.

## ACABADOS

- Pisos serán tipo de cerámica de 60 x 60 cm en interiores;
- Pisos en terrazas y balcones grava fina y color;
- Pisos en cuarto de maquina d/a serán en concreto pulido
- Muro de baños serán de mármol 30 x 60 cm de 1 cm de espesor con Bisel en los laterales de 60 cm acabado mate.
- en charola (regadera) el piso será en mármol 15 x 15 cm de 1 cm de espesor acabado mate con bisel en los 4 lados.

## CARPINTERIA

En puertas ppal., intercomunicadas y closet, serán en madera sólida y acabado semimate.

## BARANDALES

Será en aluminio forjado.

## PINTURA



MIA-P del Proyecto "Construcción, Operación y Mantenimiento de Locales Comerciales y Departamentos"

Promoviente: BANSI, S.A. Institución de Banca Múltiple  
Representante Legal: C. Fernando Javier Rosete Aragón  
Página 6 de 25

Calle Cristóbal Colón No. 144 oriente, Col. Centro, C.P. 80000, Culiacán, Sinaloa, México,

Tel.: (667) 759 2700 www.semarnat.gob.mx



*[Firma manuscrita]*

"2017, Año del Centenario de la Promulgación de la Constitución Política de los Estados Unidos Mexicanos"

Pintura vinílica interior y exterior

### AZOTEA

Losa de concreto reforzado, impermeabilizada acabado con teja.

### INSTALACION HIDROSANITARIA

Instalación sanitaria y pluvial y red de riego, será de PVC Ced-40 ubicada en ductos de instalación de diferentes diámetros

Instalación hidráulica será en PVC hidráulica ubicada en ductos de instalación de diferentes diámetros.

### CONTRAINCENDIO

Será instalado con tubería FoFo. Ced-40 de acuerdo a norma mexicana con gabinetes contra incendio en radios no mayores de 20 m en cada uno de los niveles y en algunos casos se complementara con extinguidores.

### INSTALACION DE GAS

Será en tubería de cobre tipo-L de diferentes diámetros, guiados en ductos de instalaciones.

### INSTALACION DE AIRE ACONDICIONADO

Será con compresores instalados en cuarto de máquinas y manejadoras instalados en plafón distribuyendo el aire por ductos flexibles y con retorno en el mismo caso.

### ALUMINIO Y VIDRIO

3" Y 6 mm respectivamente

### INSTALACION ELECTRICA

- Baja tensión será con tubería PVC conduit de diferentes diámetros, con cable thw cal 14" para apagadores, cal 12 para contactos, con lámparas de diferentes tipos conectada a 110 volts, además de conectarlos a tierra, distribuidos de un centro de carga QO-20 el cual será alimentado del medidor con tubería PVC de 1 1/2"
- La instalación de pasillos, estacionamientos, caseta de vigilancia, áreas comunes serán canalizados con tubería PVC conduit de diferentes diámetros.
- Alta tensión será subterránea cumpliendo con las normas de C.F.E.

### Etapas de operación y mantenimiento (corto-mediano plazo, largo plazo).

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 promotores 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 promotora la conservación.

### Corto-mediano plazo.

MIA-P del Proyecto "Construcción, Operación y Mantenimiento de Locales Comerciales y Departamentos"

Promotora: BANSI S.A Institución de Banca Multiple  
Representante Legal: C. Fernando Javier Rosete Aragon

Página 7 de 25

Calle Cristóbal Colón No. 144 oriente, Col. Centro, C.P. 80000, Culiacán, Sinaloa, México,

Tel.: (667) 759 2700 www.semarnat.gob.mx





"2017, Año del Centenario de la Promulgación de la Constitución Política de los Estados Unidos Mexicanos"

- a. Se dispondrán de suficientes contenedores con tapa, para recolectar la basura doméstica producida por el Desarrollo.
  - b. Los residuos sólidos deberán separarse los orgánicos de los inertes, los primeros se deberán almacenar temporalmente en un cuarto frío para dilatar su descomposición y los segundos, separar los reciclables y disponer periódicamente en el relleno sanitario municipal los que no tengan ninguna utilidad de rehúso.
  - c. Será establecido un programa de educación ambiental para el personal ejecutivo y operativo, para el adecuado manejo del entorno, mismo que deberá ser transmitido mediante folletos y señalizaciones a los usufructuarios del proyecto.
  - d. Será establecido un programa de capacitación al personal contra siniestros naturales, como es el caso de ciclones, huracanes, sismos y/o antropogénicos, con el fin de tomar las medidas conducentes ante eventuales desastres.
- Emisiones a la atmósfera: los generados por los motores de combustión de la diversa maquinaria utilizada.

Emisiones esperadas (ppm) de equipos

EQUIPO	NOX	SOX	PM10
Camiones	42	4	3
Compresor	46	2	1
Revolvedora de concreto	22	2	1

- Residuos líquidos: serán derivados a red de alcantarillado de la JUMAPAM.
- Residuos sólidos:
  - Basura orgánica: Desperdicios de alimentos.
  - Basura inorgánica: limpieza en general, bolsas de plástico, botellas, cartón etc.

Destino: recolección en vehículos de coleta Municipal y deposito final en el Basurón municipal.

- Emisiones de ruido: Los generados por la diversa maquinaria.

Equipo	Etapas	Cantidad	Tiempo empleado en la obra	NOX	SOX	PM10	Combustible
Excavadora	Constn	1	30	8	88	1.7318	Diesel
Camiones Volteos	Constn	3	60	8	90	1.5624	Diesel

### A largo plazo.

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



MIA-P del Proyecto: "Construcción, Operación y Mantenimiento de Locales Comerciales y Departamentos"

Promoviente: BANSI, S.A Institución de Banca Múltiple  
Representante Legal: C. Fernando Javier Rosete Aragón

Página 8 de 25

Calle Cristóbal Colón No. 144 oriente, Col. Centro, C.P. 80000, Culiacán, Sinaloa, México,

Tel.: (667) 759 2700 www.semarnat.gob.mx



*[Firma manuscrita]*



"2017, Año del Centenario de la Promulgación de la Constitución Política de los Estados Unidos Mexicanos"

### Equipo de mantenimiento en la operación

	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.

### Descripción de obras asociadas al proyecto.

Los servicios urbanos de agua, drenaje, electricidad y telefonía se encuentran dentro de las instalaciones ya construidas y se solicitará a cada una de las dependencias correspondientes la realización del contrato y su instalación del servicio correspondiente.

### Etapas de abandono del sitio.

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.

### UBICACIÓN DEL PROYECTO EN COORDENADAS UTM DATUM WGS84:

CUADRO DE CONSTRUCCION					
LADO		DISTANCIA	V	COORDENADAS	
EST	PV			Y	X
	1		1	2,574,231.3574	351,782.3228
1	2	48.721	2	2,574,204.5744	351,823.0220
2	3	57.304	3	2,574,156.6828	351,791.5555
3	4	114.808	4	2,574,060.7800	351,728.4400
4	5	6.160	5	2,574,054.6223	351,728.6263
5	6	13.197	6	2,574,041.4399	351,729.2376
6	7	15.668	7	2,574,025.7791	351,729.7054
7	8	10.238	8	2,574,017.2270	351,724.0772
8	9	160.014	9	2,574,146.2815	351,629.4808
9	10	39.545	10	2,574,178.6424	351,652.2085
10	11	21.400	11	2,574,179.6862	351,673.5832

MIA-P del Proyecto "Construcción, Operación y Mantenimiento de Locales Comerciales y Departamentos"

Promoviente: BANSI, S.A Institución de Banca Multiple  
Representante Legal: C. Fernando Javier Rosete Aragon

Página 9 de 25

Calle Cristóbal Colón No. 144 oriente, Col. Centro, C.P. 80000, Culiacán, Sinaloa, México,

Tel.: (667) 759 2700 www.semarnat.gob.mx



# 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

Nº 1308

OFICIO No. SG/145/2.1.1/0727/17.-  
CULIACÁN, SINALOA; JULIO 05 DE 2017  
ASUNTO: Resolutivo de la MIA-P.

"2017, Año del Centenario de la Promulgación de la Constitución Política de los Estados Unidos Mexicanos"

11	13	8.246 L. CURVA= 8.246 SUB.TAN. = 4.123	13	2,574,180.0911 2,573,395.4345	351,681.8197 351,716.2572
13	1	112.823 L. CURVA= 116.224 SUB.TAN. = 61.804	1 14	2,574,231.3574 2,574,317.9999	351,782.3228 351,674.7998
SUPERFICIE = 17,290.980 m <sup>2</sup>					

### Vinculación con los instrumentos de planeación y ordenamientos jurídicos aplicables.

5. Que de conformidad con lo dispuesto por el artículo 35, segundo párrafo de la LGEEPA, así como a lo establecido en la fracción III del artículo 12 del REIA, **lapromovente** 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 ubicación en Avenida Sábalo Cerritos S/N, Col. Cerritos del Municipio de Mazatlán, Estado de Sinaloa, que consiste en un desarrollo inmobiliario, es decir se construirá un hotel turístico y por lo tanto son aplicables los instrumentos de planeación, así como jurídicos y normativos siguientes:

- Los artículos 28, fracciones IX y X, de la LGEEPA, así como el Artículo 5, inciso Q) primer párrafo y R) fracciones I 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**.
- 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.
- 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.



MIA-P del Proyecto "Construcción, Operación y Mantenimiento de Locales Comerciales y Departamentos"

Promovente: BANSI, S.A Institución de Banca Múltiple  
Representante Legal: C. Fernando Javier Rosete Aragon  
Página 10 de 25

Calle Cristóbal Colón No. 144 oriente, Col. Centro, C.P. 80000, Culiacán, Sinaloa, México,

Tel.: (667) 759 2700 www.semarnat.gob.mx





"2017, Año del Centenario de la Promulgación de la Constitución Política de los Estados Unidos Mexicanos"

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

### Delimitación del área de Estudio:

En el Sistema Ambiental del proyecto, el cual se encuentra en la parte oeste de la Ciudad y puerto de Mazatlán, Sinaloa, se identifica dentro de la Región Hidrológica No. 11, Presidio-San Pedro, Cuenca Rio Presidio, Subcuenca Mazatlán de acuerdo a la Carta Hidrológica de Aguas Superficiales, MAZATLAN F13-1 (SSP), Escala 1:250,000. La delimitación del área de estudio o escenario de la zona, de acuerdo con las características regionales, ecológicas, de los hábitats e indicadores ambientales, se localiza en la Ciudad y Puerto de Mazatlán, dentro de su mancha urbana. Por su ubicación geográfica, la Ciudad y Puerto de Mazatlán, recibe aportaciones de los escurrimientos provenientes de la subcuenca denominada RH11Df Mazatlán, es decir, es parte del municipio de Mazatlán, en el Estado de Sinaloa. La microcuenca correspondiente al estudio, abarca parte del municipio de Mazatlán y parte de la ciudad de Mazatlán, suma una superficie de 121.186 km<sup>2</sup>. Hacemos mención que El predio se encuentra dentro del Plan Director del Desarrollo Urbano de la Ciudad de Mazatlán, Sinaloa; del periodo de 2014-2018 aprobado con fecha de 03 de marzo de 2014, de acuerdo al DICTAMEN DE USO DE SUELO 2106/16, el Predio se encuentra ubicado en un área clasificada como CORREDOR URBANO EN ZONA HABITACIONAL CON DENSIDAD BAJA.

### Sistema ambiental predial (SAP)

El proyecto actual pretende la autorización de en una superficie de 17,290.98 m<sup>2</sup>. El desarrollo inmobiliario contará con la construcción de locales comerciales y departamentos: 19 lotes departamentales y locales comerciales de dos y tres niveles, áreas verdes y estacionamiento, en una superficie de 17,290.98 m<sup>2</sup>, en una propiedad privada, ubicada av. paseo del atlántico no. 6017, desarrollo marina mazatlán, con clave catastral 011-000-024-576-006-001, de acuerdo al dictamen de uso de suelo 2106/16, el predio se encuentra ubicado en un área clasificada como corredor urbano en zona habitacional con densidad baja. las colindancias del terreno, son las siguientes:

Al Norte:	Av. Paseo Del Atlántico
Al Sur:	Lote Baldío
Al Este:	Frac. Club Real.
Al Oeste:	Lote Baldío

### SUELO

En su alrededor existe un impacto a la vegetación natural desde hace 5 décadas en que fue construido la Av. Sábalo Cerritos y el camino Cerritos - El Habal (actualmente Blvd. Hasta la Maxipista), existe un desarrollo de servicios como son tubería de conducción de Agua Potable, telefonía, vialidades, electricidad, sistema de recolección de sólidos urbanos (basura). El Predio se encuentra dentro de un Desarrollo que fue impactado anteriormente mediante autorización de Oficio No.

MIA-P del Proyecto "Construcción, Operación y Mantenimiento de Locales Comerciales y Departamentos"

Promovente: BANSI S.A Institución de Banca Múltiple  
Representante Legal: C. Fernando Javier Rosete Aragon  
Página 11 de 25

Calle Cristóbal Colón No. 144 oriente, Col. Centro, C.P. 80000, Culiacán, Sinaloa, México,

Tel.: (667) 759 2700 www.semarnat.gob.mx



# 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

Nº 1308

OFICIO No. SG/145/2.1.1/0727/17.-  
CULIACÁN, SINALOA; JULIO 05 DE 2017  
ASUNTO: Resolutivo de la MIA-P.

"2017, Año del Centenario de la Promulgación de la Constitución Política de los Estados Unidos Mexicanos"

S.G.P.A./DGIRA.DEI.1939.04, con fecha 04 de Agosto de 2004 (Oficio Resolutivo) del Proyecto Denominado: Desarrollo Turístico Inmobiliario Marina Mazatlán Segunda Etapa (Proyecto), consistente en la construcción de una dársena de 42.42 ha en el estero el Sábalo, con una capacidad para 648 embarcaciones, así como la conformación de tres islas artificiales, la conclusión de 4 vialidades, la construcción de un campo de golf de 18 hoyos, casa club, centro comercial, zonas residenciales, instalaciones educativas, una planta de tratamiento e infraestructura subterránea de servicios urbanos (agua potable, drenaje, electricidad y teléfono). Consecuentemente por haber adquirido otra empresa quien desarrollara un proyecto que se incluye en el uso de suelo del Desarrollo mencionado, se elabora la Manifestación de Impacto Ambiental, sin embargo, sus acciones por realizar no implican incremento alguno en el nivel de impacto ya que serán desarrolladas dentro del predio anteriormente impactado y no causara desequilibrios ecológicos ni afecta vegetación forestal. Actualmente esta zona corresponde a una zona urbana con vialidades y servicios.

El predio se encuentra dentro del Plan Director del Desarrollo Urbano de la Ciudad de Mazatlán, Sinaloa; del periodo de 2014-2018 aprobado con fecha de 03 de marzo de 2014, cuyo uso de suelo es de CORREDOR COSTERO EN ZONA DE USOS MIXTOS, colindante con zona federal, por lo cual la Dirección de Planeación del Desarrollo Sustentable otorgo el DICTAMEN 2106/16, el Predio se encuentra ubicado en un área clasificada como CORREDOR URBANO EN ZONA HABITACIONAL CON DENSIDAD BAJA.

## VEGETACION

La zona corresponde a un área que ha sido afectada a lo largo de más de 1 década, dicho Predio se encuentra dentro de un Desarrollo que fue impactado anteriormente mediante autorización de Oficio No. S.G.P.A./DGIRA.DEI.1939.04, con fecha 04 de Agosto de 2004 (Oficio Resolutivo) del Proyecto Denominado: Desarrollo Turístico Inmobiliario Marina Mazatlán Segunda Etapa (Proyecto), consistente en la construcción de una dársena de 42.42 ha en el estero el Sábalo, con una capacidad para 648 embarcaciones, así como la conformación de tres islas artificiales, la conclusión de 4 vialidades, la construcción de un campo de golf de 18 hoyos, casa club, centro comercial, zonas residenciales, instalaciones educativas, una planta de tratamiento e infraestructura subterránea de servicios urbanos (agua potable, drenaje, electricidad y teléfono). Consecuentemente por haber adquirido otra personalidad quien desarrolla un proyecto que se incluye en el uso de suelo del Desarrollo mencionado, se elabora la Manifestación de Impacto Ambiental, sin embargo, sus acciones por realizar no implican incremento alguno en el nivel de impacto ya que serán desarrolladas dentro del predio anteriormente impactado y no causara desequilibrios ecológicos ni afecta vegetación forestal. Sin embargo con el proyecto la biodiversidad no se verá comprometida con el desarrollo del proyecto, toda vez que con la implementación de los programas, acciones y obras que fueron referidos, se diseñaron con la finalidad de asegurar su permanencia y continuidad dentro del mismo ecosistema de áreas verdes para formación de hábitats y fortalecimiento e incremento de servicios ambientales.

## FAUNA

De igual forma el desarrollo urbano ha desplazado la fauna presentando el avistamiento de aves solamente.



MIA-P del Proyecto: "Construcción, Operación y Mantenimiento de Locales Comerciales y Departamentos"

Promoviente: BANSI, S.A Institución de Banca Múltiple  
Representante Legal: C. Fernando Javier Rosete Aragón  
Página 12 de 25

Calle Cristóbal Colón No. 144 oriente, Col. Centro, C.P. 80000, Culiacán, Sinaloa, México,

Tel.: (667) 759 2700 www.semarnat.gob.mx



Handwritten signature and initials

"2017, Año del Centenario de la Promulgación de la Constitución Política de los Estados Unidos Mexicanos"

## AGUA

El Predio es una zona sin escurrimientos superficiales por lo que no se afecta ninguna corriente hidráulica.

### Identificación, descripción y evaluación de los impactos ambientales.

7. Que la fracción V del artículo 12 del REIA, 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 seleccionada es el Manual de Evaluación de Impacto Ambiental (L.W. Canter 1998), por su claridad para identificar impactos y agruparlos en cada una de las actividades de la obra; una vez conformada la lista de verificación de análisis de resistencia por etapa del desarrollo, así como las matrices de evaluación de los impactos ambientales, se procede a describir el impacto potencial, correlacionando listas de verificación y matrices, de cada una de las actividades que comprende obra de construcción, incluyendo la operación. Los impactos identificados más importantes será por el uso de maquinaria la cual generara la emisión de polvos, humo y ruido que contaminaría la atmósfera, el factor suelo podría verse afectado por derrames de hidrocarburos tales como diésel y grasas, se generaran residuos sólidos como basura de origen doméstica y 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.

8. Que la fracción VI del artículo 12 del REIA, 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:

#### Residuos sólidos domésticos:

Basura orgánica e inorgánica, producto de los alimentos y sus envoltorios, que se consuman durante la hora de la comida. Estos serán recogidos en recipientes con bolsas seleccionados de desperdicios por categoría (orgánicos e inorgánicos) para luego ser retirados por el servicio de limpieza municipal.

#### Residuos sólidos:

Madera, empaques de cartón, costalera que serán retirados por el servicio de limpieza municipal.

#### Residuos sanitarios:

Las aguas a utilizar serán de tipo doméstico y los residuos de tipo sanitario serán ambos manejados por la Junta municipal de agua potable y alcantarillado de Mazatlán (JUMAPAM).

#### Manejo y disposición:

##### Líquidos:

Las aguas a utilizar serán de tipo doméstico y los residuos de tipo sanitario serán ambos manejados por la Junta municipal de agua potable y alcantarillado de Mazatlán (JUMAPAM).

MIA-P del Proyecto "Construcción, Operación y Mantenimiento de Locales  
Comerciales y Departamentos"

Promovente: BANSA S.A Institución de Banca Múltiple  
Representante Legal: O. Fernando Javier Rosete Aragón

Página 13 de 25

Calle Cristóbal Colón No. 144 oriente. Col. Centro, C.P. 80000, Culiacán, Sinaloa,  
México,

Tel.: (667) 759 2700 www.semarnat.gob.mx



# 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

Nº 1308

OFICIO No. SG/145/2.1.1/0727/17.-  
CULIACÁN, SINALOA; JULIO 05 DE 2017  
ASUNTO: Resolutivo de la MIA-P.

"2017, Año del Centenario de la Promulgación de la Constitución Política de los Estados Unidos Mexicanos"

Sólidos: Cajas de cartón, envases de vidrio, latería, papel, etc.  
Orgánicos: desperdicios de alimentos.  
Inorgánicos: Basura en general.  
Para su recolección se utilizara el servicio de limpieza Municipal.

IMPACTOS	
<b>SUELO</b> LA CONSTRUCCIÓN DE LOCALES COMERCIALES Y DEPARTAMENTOS: 19 LOTES DEPARTAMENTALES Y LOCALES COMERCIALES DE DOS Y TRES NIVELES, ÁREAS VERDES Y ESTACIONAMIENTO, en una superficie de 17,290.98 m <sup>2</sup> .	Se aislará el área donde se esté trabajando en las obras de 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.
<b>AGUA</b> Existe sistema de aguas residuales sanitarias que derivaran al servicio de la Junta de Alcantarillado de la JUMAPAM.	Para la alimentación del servicio del agua potable y alcantarillado, se conectara a la red de servicio de JUMAPAM.
<b>ATMÓSFERA</b> Generación de partículas, polvo y humos.	Los camiones de volteo que transporten materiales, lo harán con una lona que cubre el producto y respetando un límite de velocidad, que por ende ayude a la minimización de la dispersión y propagación de polvo.  De ser necesario humedecer los sitios de obra donde haya desprendimiento de polvos furtivos.
Generación de humos y gases.	Uso de maquinaria en buen estado.  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.
Generación de ruidos.	Uso de maquinaria en buen estado.  Se hará extensivo el uso obligatorio en los vehículos que se utilicen de tubos de escape en buen estado y con silenciadores, 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 fluctuara 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 40 metros el nivel sonoro disminuirá a niveles tolerables y a más allá de 50 metros se vuelve definitivamente no molesto.



MIA-P del Proyecto "Construcción, Operación y Mantenimiento de Locales Comerciales y Departamentos"

Promovente: BANSI, S.A Institución de Banca Múltiple  
Representante Legal: C. Fernando Javier Rosete Aragon  
Página 14 de 25

Calle Cristóbal Colón No. 144 oriente, Col. Centro, C.P. 80000, Culiacán, Sinaloa, México,

Tel.: (667) 759 2700 www.semarnat.gob.mx



Handwritten signature and initials



"2017, Año del Centenario de la Promulgación de la Constitución Política de los Estados Unidos Mexicanos"

<p><b>IMPACTOS A LA FLORA Y FAUNA</b></p>	<p>El área se encontraba totalmente desmontada e impactada, El Proyecto se encuentra dentro de un Desarrollo que fue impactado anteriormente mediante autorización de Oficio No. S.G.P.A./DGIRA.DEI.1939.04, con fecha 04 de Agosto de 2004 (Oficio Resolutivo) del Proyecto Denominado: Desarrollo Turístico Inmobiliario Marina Mazatlán Segunda Etapa (Proyecto), consistente en la construcción de una dársena de 42.42 ha en el estero el Sábalo, con una capacidad para 648 embarcaciones, así como la conformación de tres islas artificiales, la conclusión de 4 vialidades, la construcción de un campo de golf de 18 hoyos, casa club, centro comercial, zonas residenciales, instalaciones educativas, una planta de tratamiento e infraestructura subterránea de servicios urbanos (agua potable, drenaje, electricidad y teléfono) (Anexo 3). Consecuentemente por haber adquirido otra empresa quien desarrollara un proyecto que se incluye en el uso de suelo del Desarrollo mencionado (Anexo 4), se elabora la Manifestación de Impacto Ambiental, sin embargo, sus acciones por realizar no implican incremento alguno en el nivel de impacto ya que serán desarrolladas dentro del predio anteriormente impactado y no causara desequilibrios ecológicos ni afecta vegetación forestal.</p>
<p><b>IMPACTOS ESTÉTICOS Y DE INTERÉS HUMANO</b></p>	
<p>Generación de ruido por parte de los camiones y vehículos.</p>	<p>Mantener en buen estado los vehículos que se utilizarán. Uso obligatorio de escapes con silenciadores de motor en buen estado.</p>
<p>Afectación del paisaje.</p>	<p>Se cumplirá con los requerimientos de construcción del Municipio.</p>
<p><b>OPERACIÓN</b></p>	<p>Se cumplirá con las especificaciones técnicas y de infraestructura que exige la actividad y el cumplimiento de las normas enumeradas en el Capítulo III.</p>

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.**

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

**Escenario actual**

El área directa de influencia del proyecto se delimita dentro del Plan Director del Desarrollo Urbano de Mazatlán, Sinaloa, 2014 – 2018, Publicado el 03 de Marzo de 2014.

MIA-P del Proyecto "Construcción, Operación y Mantenimiento de Locales Comerciales y Departamentos"

Promovente: BANSI, S.A Institución de Banca Múltiple  
Representante Legal: C. Fernando Javier Rosete Aragón  
Página 15 de 25

Calle Cristóbal Colón No. 144 oriente, Col. Centro, C.P. 80000, Culiacán, Sinaloa, México,  
Tel.: (667) 759 2700 www.semarnat.gob.mx







# 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

Nº 1308

OFICIO No. SG/145/2.1.1/0727/17.-  
CULIACÁN, SINALOA; JULIO 05 DE 2017  
ASUNTO: Resolutivo de la MIA-P.

"2017, Año del Centenario de la Promulgación de la Constitución Política de los Estados Unidos Mexicanos"

El Predio se encuentra dentro de un Desarrollo que fue impactado anteriormente mediante autorización de Oficio No. S.G.P.A./DGIRA.DEI.1939.04, con fecha 04 de Agosto de 2004 (Oficio Resolutivo) del Proyecto Denominado: Desarrollo Turístico Inmobiliario Marina Mazatlán Segunda Etapa (Proyecto), consistente en la construcción de una dársena de 42.42 ha en el estero el Sábalo, con una capacidad para 648 embarcaciones, así como la conformación de tres islas artificiales, la conclusión de 4 vialidades, la construcción de un campo de golf de 18 hoyos, casa club, centro comercial, zonas residenciales, instalaciones educativas, una planta de tratamiento e infraestructura subterránea de servicios urbanos (agua potable, drenaje, electricidad y teléfono). Consecuentemente por haber adquirido otra empresa quien desarrollara el proyecto que se incluye en el uso de suelo del Desarrollo mencionado, se elabora la Manifestación de Impacto Ambiental, sin embargo, sus acciones por realizar no implican incremento alguno en el nivel de impacto ya que serán desarrolladas dentro del predio anteriormente impactado y no causara desequilibrios ecológicos ni afecta vegetación forestal.

El proyecto se encuentra dentro del Desarrollo Marina Mazatlán, y las actividades y obras propuestas, se pueden observar en su ubicación en la figura 1 y las obras en la figura 3, plano 2, se localiza dentro del perímetro urbano de la Ciudad de Mazatlán, Sinaloa, por Av. Sábalo Cerritos y Av. Marina Mazatlán, Desarrollo Marina Mazatlán, Mazatlán, Sinaloa, en un terreno urbano, el predio se encuentra dentro del Plan Director del Desarrollo Urbano de la Ciudad de Mazatlán, Sinaloa, del periodo de 2014-2018 aprobado con fecha de 03 de marzo de 2014, cuyo uso de suelo es de USOS MIXTOS, colindante con zona federal, por lo cual la Dirección de Planeación del Desarrollo Sustentable otorgo el DICTAMEN 2004/16 con fecha 03 de Mayo del 2016, en una superficie de 17,290.98 m<sup>2</sup>, en una PROPIEDAD PRIVADA, ubicada Av. Paseo del Atlántico No. 6017, Desarrollo Marina Mazatlán, con clave catastral 011-000-024-576-006-001, de acuerdo al DICTAMEN DE USO DE SUELO 2106/16, el Predio se encuentra ubicado en un área clasificada como CORREDOR URBANO EN ZONA HABITACIONAL CON DENSIDAD BAJA.

#### Escenario con el proyecto:

El Proyecto consistirá de: LA CONSTRUCCIÓN DE LOCALES COMERCIALES Y DEPARTAMENTOS: 19 LOTES DEPARTAMENTALES Y LOCALES COMERCIALES DE DOS Y TRES NIVELES, ÁREAS VERDES Y ESTACIONAMIENTO, en una superficie de 17,290.98 m<sup>2</sup>.

SI EL PROYECTO NO SE REALIZA, se estará desaprovechando una inversión de \$176,000,000.00 (Ciento setenta y seis millones de pesos, 00/100), la cual se requiere para ampliar su oferta de ocupación habitacional turística y comercios, al no realizarse se tendría falta de oferta Comercial y habitacional, perdida de fomento a la economía, con disminución de empleos de 250 jornales para construcción, 25 para operación y mantenimiento, con indirectos 525 jornales y la perdida de financiamiento; además de la perdida de economía turística y derrama al municipio, se estaría dejando de ofrecer un desarrollo inmobiliario vinculado a la sustentabilidad del ambiente y economía, con la pérdida de ocupación turística, ingresos, pagos de impuestos, la derrama a los servicios de que se requieren en la operación y mantenimiento de un desarrollo inmobiliario, como es la de proveedores de insumos, y la derrama de los posibles turistas que dejan de venir y generan ingresos a los diversos sitios como restaurantes, paseos a sitios recreativos, como son la propia ciudad de Mazatlán, sus



MIA-P del Proyecto "Construcción, Operación y Mantenimiento de Locales Comerciales y Departamentos"

Promoviente: BANSI, S.A Institución de Banca Múltiple  
Representante Legal: C. Fernando Javier Rosete Aragon

Página 16 de 25

Calle Cristóbal Colón No. 144 oriente. Col. Centro, C.P. 80000, Culiacán, Sinaloa, México,

Tel.: (667) 759 2700 www.semarnat.gob.mx





"2017, Año del Centenario de la Promulgación de la Constitución Política de los Estados Unidos Mexicanos"

centro histórico, sus paseos en la zona de mar, playas y otros poblados, como pueblos mágicos o áreas de recreación natural. Lo cual de manera directa perjudicaría a la economía local y regional.

### Escenario con proyecto y sin medidas de mitigación

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

### Escenario con proyecto y con medidas de mitigación

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

	MEDIDA MITIGACIÓN
Aislamiento de zona donde se construirán LA CONSTRUCCIÓN DE LOCALES COMERCIALES Y DEPARTAMENTOS, 19 LOTES DEPARTAMENTALES Y LOCALES COMERCIALES DE DOS Y TRES NIVELES, ÁREAS VERDES Y ESTACIONAMIENTO, en una superficie de 17,290.98 m <sup>2</sup> .	Se aislará el área donde se esté trabajando en las obras de 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.
<b>AGUA</b> Existe sistema de aguas residuales sanitarias que derivaran al servicio de la Junta de Alcantarillado de la JUMAPAM.	Para la alimentación del servicio del agua potable y alcantarillado, se conectara a la red de servicio de JUMAPAM.
<b>ATMOSFERA</b> Generación de partículas, polvo y humos.	Los camiones de volteo que transporten materiales, lo harán con una lona que cubre el producto y respetando un límite de velocidad, que por ende ayude a la minimización de la dispersión y propagación de polvo.

MIA-P del Proyecto "Construcción, Operación y Mantenimiento de Locales Comerciales y Departamentos"

Promoviente: BANSI S.A. Institución de Banca Múltiple  
Representante Legal: C. Fernando Javier Rosete Aragón  
Página 17 de 25

Calle Cristóbal Colón No. 144 oriente, Col. Centro, C.P. 80000, Culiacán, Sinaloa, México,

Tel.: (667) 759 2700 www.semarnat.gob.mx



# 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

Nº 1308

OFICIO No. SG/145/2.1.1/0727/17.-  
CULIACÁN, SINALOA; JULIO 05 DE 2017  
ASUNTO: Resolutivo de la MIA-P.

"2017, Año del Centenario de la Promulgación de la Constitución Política de los Estados Unidos Mexicanos"

	De ser necesario humectar los sitios de obra donde haya desprendimiento de polvos furtivos. Uso de maquinaria en buen estado.
Generación de humos y gases.	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.
Generación de ruidos.	Uso de maquinaria en buen estado.  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 realizaran las actividades, a 10 metros el nivel sonoro disminuye a niveles tolerables y a más allá de 50 metros se vuelve definitivamente no molesto.
<b>IMPACTOS A LA FLORA Y FAUNA</b>	El Predio se encuentra dentro de un Desarrollo que fue impactado anteriormente mediante autorización de Oficio No. S.G.P.A./DSIRA/DEI.1939/04, con fecha 04 de Agosto de 2004 (Oficio Resolutivo) del Proyecto Denominado: Desarrollo Turístico Inmobiliario Marina Mazatlán Segunda Etapa (Proyecto) consistente en la construcción de una dársena de 42.42 ha en el estero el Sabalo con una capacidad para 648 embarcaciones, así como la conformación de tres islas artificiales, la conclusión de 4 viviendas, la construcción de un campo de golf de 18 hoyos, casa club, centro comercial, zonas residenciales, instalaciones educativas, una planta de tratamiento e infraestructura subterránea de servicios urbanos (agua potable, drenaje, electricidad y teléfono) (Anexo 3). Consecuentemente por haber adquirido otra empresa quien desarrollara el proyecto que se incluye en el uso de suelo del Desarrollo mencionado (Anexo 4), se elabora la Manifestación de Impacto Ambiental, sin embargo, sus acciones por realizar no implican incremento alguno en el nivel de impacto ya que serán desarrolladas dentro del predio anteriormente impactado y no causará desequilibrios ecológicos ni afecta vegetación forestal.
<b>IMPACTOS ESTÉTICOS Y DE INTERÉS HUMANO</b>	
Generación de ruido por parte de los camiones y vehículos.	Mantener en buen estado los vehículos que se utilizarán. Uso obligatorio de escapes con silenciadores de motor en buen estado.
Afectación del paisaje.	Se cumplirá con los requerimientos de construcción del Municipio.



MIA-P del Proyecto "Construcción, Operación y Mantenimiento de Locales Comerciales y Departamentos"  
Promovente: BANSI, S.A. Institución de Banca Múltiple  
Representante Legal: C. Fernando Javier Rosete Aragón  
Página 18 de 25  
Calle Cristóbal Colón No. 144 oriente, Col. Centro, C.P. 80000, Culiacán, Sinaloa, México,  
Tel.: (667) 759 2700 www.semarnat.gob.mx





"2017, Año del Centenario de la Promulgación de la Constitución Política de los Estados Unidos Mexicanos"

OPERACIÓN	Se cumplirá con las especificaciones técnicas y de infraestructura que exige la actividad y el cumplimiento de las normas enumeradas en el Capítulo III.
-----------	--

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

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

### Planos definitivos:

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 2016, Planos electrónicos de la zona Urbana de Mazatlán, elaborado por H. Ayuntamiento de Mazatlán 2015; Cartas Topográficas del INEGI y el sistema GOOGLE EARTH, GOOGLE, INEGI, 2004 A 2016 (USA Dept of State Geographer, 2016 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:

#### Criterios

A fin de considerar cualitativa y cuantitativamente las interacciones del proyecto con el medio ambiente, se utilizó el método de formación de matrices de Leopold.

Para el procedimiento de evaluación de consecuencias o afectaciones ambientales, se tomó en cuenta, las acciones del proyecto y recursos que se utilizan, definiendo:

- **Efecto ambiental:** se puede definir como un cambio adverso o favorable sobre un ecosistema, originalmente ocasionado por el hombre y casi siempre como consecuencia de un impacto ambiental.
- **Impacto ambiental:** Modificación del ambiente ocasionada por la acción del hombre o de la naturaleza.
- **Impacto ambiental acumulativo:** El efecto del ambiente que resulta del incremento de los impactos de acciones particulares ocasionado por la interacción de otros que se efectuaron en el pasado o que están ocurriendo en el presente.



MIA-P del Proyecto "Construcción, Operación y Mantenimiento de Locales  
Comerciales y Departamentos"

Promovente: BANSI S.A Institución de Banca Múltiple  
Representante Legal: C. Fernando Javier Rosete Aragon  
Página 19 de 25

Calle Cristóbal Colón No. 144 oriente, Col. Centro, C.P. 80000, Culiacán, Sinaloa,  
México,

Tel.: (667) 759 2700 www.semarnat.gob.mx





"2017, Año del Centenario de la Promulgación de la Constitución Política de los Estados Unidos Mexicanos"

- **Impacto ambiental sinérgico:** Aquel que se produce cuando el efecto conjunto de la presencia simultánea de varias acciones supone una incidencia ambiental mayor que la suma de las incidencias individuales contempladas aisladamente.
- **Impacto ambiental significativo o relevante:** Aquel que resulta por la acción del hombre o de la naturaleza, que provoca alteraciones en los ecosistemas y sus recursos naturales o en la salud, obstaculizando la existencia y desarrollo del hombre y de los demás seres vivos, así como la continuidad de los procesos naturales.
- **Impacto ambiental residual:** El impacto que persiste después de la aplicación de medidas de mitigación.

Para evaluar el impacto ambiental se realiza:

- a) Un listado, primera matriz, donde se expone cada acción correspondiente a construcción, operación y mantenimiento del sitio, su interacción con los componentes del ambiente, identificando el tipo de efecto y su impacto cualitativo.
- b) En una segunda matriz, se considera el tipo de impacto, sus efectos y la estimación de su magnitud e importancia, estimación cuantitativa.

### Metodología.

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 (inciso IV.2.5), y de una explicación sobre los impactos identificados, de su valor (inciso V.1.2), de las medidas para mitigarlos, y de un programa de seguimiento y control (inciso VI).

11. 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 **Promoviente** para evitar o reducir al mínimo los efectos negativos sobre el ambiente"... por lo que considera que las medidas propuestas por la **Promoviente** son técnicamente viables de instrumentarse, debido a que mitigan ambientalmente las principales afectaciones que con llevan 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.
12. 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



MIA-P del Proyecto "Construcción, Operación y Mantenimiento de Locales Comerciales y Departamentos"

Promovente: BANSI, S.A Institución de Banca Múltiple  
Representante Legal: C. Fernando Javier Rosete Aragon  
Página 20 de 25

Calle Cristóbal Colón No. 144 oriente. Col. Centro, C.P. 80000, Culiacán, Sinaloa, México,

Tel.: (667) 759 2700 www.semarnat.gob.mx





"2017, Año del Centenario de la Promulgación de la Constitución Política de los Estados Unidos Mexicanos"

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.

13. 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 30, 35 párrafo primero, fracción II, último párrafo, 35 BIS, párrafos primero y segundo, 79 fracciones I, II y III, y 82 de la **Ley General del Equilibrio Ecológico y la Protección al Ambiente**; 1, 2, 3 fracciones I, VII, VIII, IX, XII, XIII, XIV, XVI y XVII, 4, 5, incisos Q) primer párrafo y R) fracciones I y II y 9, primer párrafo, 10 fracción II 12, 14, 37, 38, 44, 45 primer párrafo y fracción II, 47, 48, 49, 51 fracción II y 55 del **Reglamento de la Ley General del Equilibrio Ecológico y la Protección al Ambiente en Materia de Evaluación del Impacto Ambiental**, artículos 1, 2 fracción I, 14, 16, 18, 26, 32 bis de la **Ley Orgánica de la Administración Pública Federal**; artículos 1, 3, 12, 13, 14, 15, 16 fracción X y 35 de la **Ley Federal de Procedimiento Administrativo**; 1, 2 fracción XXIX, 19, 39 y 40 fracción IX inciso c) del **Reglamento Interior de la Secretaría de Medio Ambiente y Recursos Naturales**; esta DFSEMARNATSIN en el ejercicio de sus atribuciones, determina que 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 resolución en materia de Impacto Ambiental, se emite en referencia a los aspectos ambientales derivados del desarrollo del proyecto denominado "**Construcción, Operación y Mantenimiento de Locales Comerciales y Departamentos**" representada por el **C. Fernando Javier Rosete Aragón**, en su calidad de Representante Legal, con pretendida ubicación en Av. Paseo Del Atlántico No. 6017, Desarrollo Marina Mazatlán del Municipio de Mazatlán, Estado de Sinaloa.

**SEGUNDO.-** La presente autorización tendrá una vigencia de **50 años** para llevar a cabo las actividades de preparación del sitio, construcción, operación y mantenimiento del **Proyecto** de acuerdo a lo manifestado por la **promovente** en la MIA-P, que empezarán a contar a partir del día siguiente a aquel en que surta efecto la notificación del presente resolutivo.

**TERCERO.-** La presente resolución se refiere exclusivamente a los aspectos ambientales de las obras descritas en el **CONSIDERANDO 5**.

**CUARTO.-** La **Promovente** queda sujeto a cumplir con la obligación contenida en el artículo 50 del REIA y en caso de que se desista de realizar las obras y actividades, motivo de la presente autorización, esta DFSEMARNATSIN procederá conforme a lo establecido en la fracción II de dicho Artículo y en su caso, determinará las medidas que deban adoptarse a efecto de que no se produzcan alteraciones nocivas al ambiente.



MIA-P del Proyecto "Construcción, Operación y Mantenimiento de Locales  
Comerciales y Departamentos"

Promovente: BANSI S.A Institución de Banca Multiple  
Representante Legal: C. Fernando Javier Rosete Aragón  
Página 21 de 25

Calle Cristóbal Colón No. 144 oriente, Col. Centro, C.P. 80000, Culiacán, Sinaloa,  
México,

Tel.: (667) 759 2700 www.semarnat.gob.mx



# 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

Nº 1308

OFICIO No. SG/145/2.1.1/0727/17.-  
CULIACÁN, SINALOA; JULIO 05 DE 2017  
ASUNTO: Resolutivo de la MIA-P.

"2017, Año del Centenario de la Promulgación de la Constitución Política de los Estados Unidos Mexicanos"

**QUINTO.-** La **Promovente**, en el caso supuesto que decida realizar modificaciones al **proyecto**, deberá solicitar la autorización respectiva a esta DFSEMARNATSIN, en los términos previstos en los artículos 28 del

REIA, con la información suficiente y detallada que permita a esta autoridad, analizar si el o los cambios decididos no causarán desequilibrios ecológicos, ni rebasarán los límites y condiciones establecidos en las disposiciones jurídicas relativas a la protección al ambiente que le sean aplicables, así como lo establecido en los **TÉRMINOS** y **CONDICIONANTES** del presente oficio de resolución. Para lo anterior, la **Promovente** deberá notificar dicha situación a esta DFSEMARNATSIN, previo al inicio de las actividades del **proyecto** que se pretenden modificar, quedando prohibido desarrollar actividades distintas a las señaladas en la presente autorización.

**SÉXTO.-** De conformidad con el artículo 35 último párrafo de la LGEEPA y 49 del REIA, la presente resolución se refiere única y exclusivamente a los aspectos ambientales de la actividad descrita en su **TÉRMINO PRIMERO** para el **proyecto**, sin perjuicio de lo que determinen otras **autoridades federales, estatales y municipales** en el ámbito de su competencia y dentro de su jurisdicción, quienes determinarán las diversas autorizaciones, permisos, licencias, entre otros, que se requieran para la realización de las obras y actividades del **proyecto** en referencia.

**SEPTIMO.-** 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 por el artículo 47 primer párrafo del REIA, que establece que la ejecución de la obra o la realización de la actividad de que se trate, deberá sujetarse a lo previsto en la resolución respectiva, esta DFSEMARNATSIN establece que la ejecución, operación, mantenimiento y abandono de las obras autorizadas del **proyecto**, estarán sujetas a la descripción contenida en la MIA-P, a los planos incluidos en ésta y en la información complementaria, así como a lo dispuesto en la presente autorización conforme a las siguientes

## CONDICIONANTES:

La **Promovente** deberá:

1. Cumplir con lo estipulado en los artículos 28 de la LGEEPA y 44 fracción III, 45 fracción II y 48 de su Reglamento en Materia de Evaluación del Impacto Ambiental, que establecen que **será responsabilidad de la Promovente el cumplir con todas y cada una de las medidas de control, prevención y mitigación que propuso en la MIA-P** las cuales se consideran viables de ser instrumentadas y congruentes con el tipo de afectación que se pretende prevenir, mitigar y/o compensar; asimismo, la **Promovente** deberá acatar y cumplir lo dispuesto en las condicionantes y términos establecidos en la presente resolución, las cuales son necesarias para asegurar la sustentabilidad del **Proyecto** y la conservación del equilibrio ambiental de su entorno.

Para su cumplimiento, la **Promovente** deberá realizar un reporte de los resultados obtenidos de dichas actividades, acompañado de su respectivo anexo fotográfico que ponga en evidencia las acciones que



MIA-P del Proyecto "Construcción, Operación y Mantenimiento de Locales  
Comerciales y Departamentos"  
Promovente: BANSI, S.A. Institución de Banca Múltiple  
Representante Legal: C. Fernando Javier Rosete Aragon  
Página 22 de 25  
Calle Cristóbal Colón No. 144 oriente, Col. Centro, C.P. 80000, Culiacán, Sinaloa,  
México,  
Tel.: (667) 759 2700 www.semarnat.gob.mx



# 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

Nº 1308

OFICIO No. SG/145/2.1.1/0727/17.-  
CULIACÁN, SINALOA; JULIO 05 DE 2017  
ASUNTO: Resolutivo de la MIA-P.

"2017, Año del Centenario de la Promulgación de la Constitución Política de los Estados Unidos Mexicanos"

para tal efecto ha llevado a cabo, el cual deberá ser presentado de conformidad con lo establecido en el **TÉRMINO OCTAVO** del presente oficio.

2. Previo al inicio del proyecto deberá presentar un análisis estructural de las construcciones colindantes y las propuestas del nuevo edificio, de manera que, no impacten con movimientos de suelo a las construcciones existentes dependiendo de la distancia de la nueva construcción con las edificaciones vecinas colindantes.
3. La Promovente manifiesta que no se generaran Residuos Peligrosos, sin embargo en caso de que al llevar a cabo las obras y actividades del proyecto se generen residuos que por sus características sean considerados peligrosos de acuerdo a la Legislación Ambiental vigente, deberán ser manejados conforme a lo establecido en la Ley General para la Prevención y Gestión Integral de Residuos (LGPGIR) y su Reglamento, así como con la NOM-002-SEMARNAT-1996, y demás Normas Oficiales Mexicanas y ordenamientos que resulten aplicables.
4. Clasificar y separar los residuos sólidos generados en las diferentes etapas del **proyecto** de acuerdo a sus características, como a continuación se indica.
  - Los residuos de uso doméstico deberán ser depositados en contenedores de plástico con tapa y efectuar su depósito en las áreas que lo determine la autoridad local correspondiente.
  - Los residuos tales como papel, cartón, vidrio, plástico, chatarra metálica, materiales de embalaje, etc., deberán ser separados por tipo y ponerlos a disposición de empresas o compañías que se dediquen al reciclaje o reuso de estos materiales, siempre y cuando estén autorizadas por esta Secretaría para tal fin.
5. Mantener en óptimas condiciones de higiene el sitio del **proyecto**.
6. Al finalizar la vida útil del **proyecto**, se deberá retirar del sitio la infraestructura y equipo instalados. 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 DFSEMARNATSIN, en el mismo plazo señalado, para su correspondiente aprobación, un Programa de Restauración Ecológica en el que se describan las actividades tendientes a la restauración del sitio; retiro y/o uso alternativo. Lo anterior aplica de igual forma en caso de que la **Promovente** desista de la ejecución del **proyecto**.

Queda estrictamente prohibido a la **Promovente**:

- a) Realizar la caza, captura, transporte y retención de flora y fauna silvestre.

**OCTAVO.-** La **Promovente** deberá presentar informes de cumplimiento de los **TÉRMINOS** y **CONDICIONANTES** del presente resolutivo, de las medidas que propuso en la **MIA-P**. El informe citado, deberá ser presentado a esta DFSEMARNATSIN con una periodicidad semestral, salvo que en otros apartados de este



MIA-P del Proyecto "Construcción, Operación y Mantenimiento de Locales  
Comerciales y Departamentos"

Promovente: BANSI, S.A Institución de Banca Múltiple  
Representante Legal: C. Fernando Javier Rosete Aragon  
Página 23 de 25

Calle Cristóbal Colón No. 144 oriente, Col. Centro, C.P. 80000, Culiacán, Sinaloa,  
México,

Tel.: (667) 759 2700 www.semarnat.gob.mx



# 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

Nº 1306

OFICIO No. SG/145/2.1.1/0727/17.-  
CULIACÁN, SINALOA; JULIO 05 DE 2017  
ASUNTO: Resolutivo de la MIA-P.

"2017, Año del Centenario de la Promulgación de la Constitución Política de los Estados Unidos Mexicanos"

resolutivo se especifique lo contrario. Una copia de este informe deberá ser presentado a la Delegación de la PROFEPA en el Estado de Sinaloa.

**NOVENO.-** La presente resolución a favor de la **Promovente** es personal, por lo que de conformidad con el artículo 49 segundo párrafo del REIA, en el cual dicho ordenamiento dispone que la **Promovente** deberá dar aviso a la Secretaría del cambio de titularidad de la autorización.

**DÉCIMO.-** La **Promovente** será el único responsable de garantizar por si, o por los terceros asociados al **proyecto** 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 obras y 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 predio del **proyecto**, así como en su área de influencia, la Secretaría podrá exigir la suspensión de las obras y 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 LGEEPA.

**DECIMOPRIMERO.-** Al concluir las obras y actividades del **proyecto** de manera parcial o definitiva, la **Promovente** está obligada a demostrar haber cumplido satisfactoriamente con las disposiciones establecidas en el presente oficio resolutivo, así como de las medidas de prevención y mitigación establecidas por la **Promovente** en la **MIA-P**.

Dicha notificación deberá acompañarse de un informe suscrito por el representante legal de la **Promovente**, debidamente acreditado, con la leyenda de que se presenta bajo protesta de decir verdad, sustentándolo en el conocimiento previo de la **Promovente** a la fracción I del Artículo 247 y 420 Cuater Fracción II del Código Penal Federal. El informe antes citado deberá detallar la relación pormenorizada de la forma y resultados alcanzados con el cumplimiento a las disposiciones establecidas en la presente resolución, acompañado de su respectivo anexo fotográfico que ponga en evidencia las acciones que para tal efecto ha llevado a cabo. El informe referido podrá ser sustituido por el documento oficial emitido por la Procuraduría Federal de Protección al Ambiente (PROFEPA) a través de su Delegación Federal en el Estado de Sinaloa, mediante la cual, dicha instancia haga constar la forma como la **Promovente** ha dado cumplimiento a las disposiciones establecidas en la presente resolución y en caso contrario, no procedera dicha gestión.

**DECIMOSEGUNDO.-** La SEMARNAT, a través de la PROFEPA, vigilará el cumplimiento de los **TÉRMINOS Y CONDICIONANTES** establecidos en el presente instrumento, así como los ordenamientos aplicables en materia de Impacto Ambiental. Para ello ejercerá, entre otras, las facultades que le confieren los artículos 55, 59 y 61 del REIA.

**DECIMOTERCERO.-** La **Promovente** deberá mantener en su domicilio registrado la **MIA-P**, copias respectivas del expediente de la propia **MIA-P** y de la información complementaria, así como de la presente resolución, para efecto de mostrarlas a la autoridad competente que así lo requiera.



MIA-P del Proyecto "Construcción, Operación y Mantenimiento de Locales  
Comerciales y Departamentos"

Promovente: BANSI, S.A Institución de Banca Múltiple  
Representante Legal: C. Fernando Javier Rosete Aragón  
Página 24 de 25

Calle Cristóbal Colón No. 144 oriente, Col. Centro, C.P. 80000, Culiacán, Sinaloa,  
México,

Tel.: (667) 759 2700 www.semarnat.gob.mx



*[Firma manuscrita]*

# 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

Nº 1308

OFICIO No. SG/145/2.1.1/0727/17.-  
CULIACÁN, SINALOA; JULIO 05 DE 2017  
ASUNTO: Resolutivo de la MIA-P.

"2017, Año del Centenario de la Promulgación de la Constitución Política de los Estados Unidos Mexicanos"

**DECIMOCUARTO.**-Se hace del conocimiento a la **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 de la LGEEPA, y 3, fracción XV, de la Ley Federal del Procedimiento Administrativo.

**DECIMOQUINTO.**-Notificar al **C. Fernando Javier Rosete Aragon**, en su carácter de Representante Legal de la **Promovente**, 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**

SECRETARIA DE MEDIO AMBIENTE  
Y RECURSOS NATURALES

**LBP. JORGE ABEL LOPEZ SANCHEZ**



C.c.e.p. M.C. Alfonso Flores Ramírez.- Director General de Impacto Ambiental y Recursos Naturales.- México, D.F.  
C.c.e.p. Lic. Jesus Tesemi Avendaño Guerrero.- Delegado Estatal de Protección Ambiental.- Sinaloa.- Ciudad  
C.c.e.p. Lic. Fernando Pucheta Sánchez. Presidente Municipal de Mpio. de Culiacán.- Culiacán, Sinaloa.  
C.c.p.- Expediente

BITÁCORA: 25/MP-0234/04/17  
PROYECTO: 25SI/2017/0076  
DOCUMENTO: 25DEU-01729/1704

SUBDELEGACIÓN DE GESTIÓN  
AMBIENTAL

JALS' FJOL' JANC' DCC' HGAM' VJWD'

MIA-P del Proyecto "Construcción, Operación y Mantenimiento de Locales  
Comerciales y Departamentos"

Promovente: BANSI, S.A. Institución de Banca Múltiple  
Representante Legal: C. Fernando Javier Rosete Aragon  
Página 25 de 25

Calle Cristóbal Colón No. 144 oriente, Col. Centro, C.P. 80000. Culiacán, Sinaloa.  
México,

Tel.: (667) 759 2700 www.semarnat.gob.mx



