

SEMARNAT

SECRETARÍA DE
MEDIO AMBIENTE
Y RECURSOS NATURALES



OFICIO No. SG/145/2.1.1/0874/17.-
CULIACÁN, SINALOA; OCTUBRE 20 DE 2017
ASUNTO: Resolutivo de la MIA-P.

001361

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

C. CARLOS ADOLFO RAMOS VALDES
REPRESENTANTE LEGAL DE
IDEMAZ DESARROLLOS, S.A. DE C.V.
AVENIDA SANTA ROSA S/N INTERIOR 1A
COLONIA BUROCRATA, C.P. 82163
MAZATLAN, SINALOA.
CEL: (669) 176-87-08

En acatamiento a lo que dispone la Ley General del Equilibrio Ecológico y la Protección al Ambiente (LGEEPA) en su artículo 28 que dispone que la evaluación del 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, preservar y restaurar los ecosistemas, a fin de evitar o reducir al mínimo sus efectos negativos sobre el mismo 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 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 previamente al inicio de la obra.

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. Carlos Adolfo Ramos Valdés**, en su carácter de Representante Legal de la **promovente**, 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 "**Ferrara Vertical City**", con pretendida ubicación dentro de la avenida Pez Vela y cruza la Sábalo-Cerritos, fraccionamiento Sábalo Country Club, Mazatlán Sinaloa.

Que atendiendo a lo dispuesto por la misma LGEEPA en su artículo 35, respecto a que, una vez presentada la Manifestación de Impacto Ambiental, esta Delegación Federal 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 del Impacto Ambiental (REIA) y las Normas Oficiales Mexicanas aplicables y que, una vez evaluada la Manifestación de Impacto Ambiental, la Secretaría de Medio Ambiente y Recursos Naturales, a través de esta Delegación Federal, 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 38 del Reglamento Interior de la Secretaría de



MIA-P del Proyecto "Ferrara Vertical City"
Promovente: Idemaz Desarrollos, S.A. de C.V.,
Representante legal: C. Carlos Adolfo Ramos Valdés
Página 1 de 28

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/145/2.1.1/0874/17.-
CULIACÁN, SINALOA; OCTUBRE 20 DE 2017
ASUNTO: Resolutivo de la MIA-P.

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

Medio Ambiente y Recursos Naturales, en las que se establecen las atribuciones genéricas de los Delegados Federales entre las que destaca, respecto de la unidad administrativa a su cargo, el tener las facultades que se señalan en el artículo 19 de dicho Reglamento para los Directores Generales de la Secretaría, y en lo particular la fracción XXIII del mismo que dispone que los Directores Generales podrán suscribir los documentos relativos al ejercicio de sus atribuciones y aquellos que les sean señalados por delegación, encomienda o les corresponda por suplencia.

Con los lineamientos antes citados y una vez que esta Delegación Federal analizó y evaluó la MIA-P del proyecto "Ferrara Vertical City", promovido por la empresa Idemaz Desarrollos, S.A. de C.V., que para los efectos del presente instrumento, serán identificados como el **Proyecto** y la **Promovente**, respectivamente, y

RESULTANDO:

- I. Que mediante escrito s/n de fecha **03 de Marzo de 2017**, la **Promovente** ingresó el **día 15 del mismo mes y año antes citados**, 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 oficio No. **SG/145/2.1.1/0361/17.-0837** de fecha **27 de Abril de 2017**, 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.
- III. 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/145/2.1.1/0362/17.-** de fecha **27 de Abril de 2017**, 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.
- IV. Que mediante escrito s/n de fecha de **22 de Marzo del 2017** y recibido en el ECC de esta DFSEMARNATSIN **el mismo día, mes y año antes citados**, la **promoviente** ingresa el original de la publicación del extracto del **proyecto** en la página 5 del periódico El Sol de Mazatlán de fecha **22 de Marzo de 2017**, el cual quedó registrado con el No. de folio: **SIN/2017-0000836**.
- V. Que con base al oficio No. **SG/145/2.1.1/0584/17.-0989** de fecha **29 de Mayo de 2017**, esta DFSEMARNATSIN solicitó la Opinión Técnica del proyecto al **Gobierno del Estado de Sinaloa**, sin que hasta el momento haya emitido respuesta.
- VI. Que con base al oficio No. **SG/145/2.1.1/0585/17.-0998** de fecha **29 de Mayo de 2017**, esta DFSEMARNATSIN solicitó la Opinión Técnica del proyecto a la **Presidencia Municipal de Mazatlán**.



MIA-P del Proyecto "Ferrara Vertical City"
Promovente: Idemaz Desarrollos, S.A. de C.V.,
Representante legal: C. Carlos Adolfo Ramos Valdés
Página 2 de 28

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/145/2.1.1/0874/17.-
CULIACÁN, SINALOA; OCTUBRE 20 DE 2017
ASUNTO: Resolutivo de la MIA-P.

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

- VII. Que a efecto de realizar una evaluación objetiva del **proyecto**, esta DFSEMARNATSIN mediante oficio No. **SG/145/2.1.1/0586/17.-1006** de fecha de **29 de Mayo de 2017**, solicitó al **promoviente** Información Adicional, concediéndole un plazo de 60 días hábiles, contados a partir del día siguiente de que surtiera efectos la notificación del mismo, para que presentara la información requerida. El citado oficio fue notificado el **05 de Junio de 2017**, por lo que el plazo empezó a correr a partir del día **06 de Junio de 2017** y se vencía el **28 de Agosto de 2017**.
- VIII. Que mediante escrito **S/N** de fecha de **15 de Junio de 2017** y recibido en el ECC de esta DFSEMARNATSIN el día **20 del mismo mes y año antes citados**, la **promoviente** dio respuesta al oficio citado en el **Resultando VII**, el cual quedó registrado con el No. de folio: **SIN/2017-0001694**.
- IX. Que mediante Oficio No. **DPDUS/074/2017** de fecha **03 de Julio de 2017**, la **Presidencia Municipal de Mazatlán** ingresó el día **04 del mismo mes y año antes citados**, la respuesta a la Solicitud de Opinión Técnica requerida por esta DFSEMARNATSIN en el **RESULTANDO VI**, quedando registrado con número de folio: **SIN/2017-001861 y**,

CONSIDERANDO:

1. Que esta DFSEMARNATSIN es competente para revisar, evaluar y resolver la MIA-P del proyecto, de conformidad con lo dispuesto en los artículos 4, 5 fracción II y X, 15 fracciones I, IV, XII y XVI, 28 primer párrafo y fracciones IX y X, 30 primer párrafo y 35, de la LGEEPA; 2, 4 fracción I, 5 inciso Q) primer párrafo, e Inciso R) fracciones I y II, 9 primer párrafo, 11 último párrafo, 12, 17, 37, 38, 44 y 45 del REIA; 32 Bis, fracciones I, III y XI de la Ley Orgánica de la Administración Pública Federal; 2 fracción XXX 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 (PEIA) 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, en su modalidad Particular (MIA-P), para solicitar la autorización del **proyecto**, modalidad que se considera procedente, por ubicarse en la hipótesis del artículo 12 del REIA.



MIA-P del Proyecto "Ferrara Vertical City"
Promovente: Idemaz Desarrollos, S.A. de C.V.,
Representante legal: C. Carlos Adolfo Ramos Valdés
Página 3 de 28

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"

Descripción de las obras y actividades del proyecto.

4. Que la fracción II del artículo 12 del REIA, impone la obligación a la **promovente** de incluir en la MIA-P que someta a evaluación una descripción de las obras y actividades del proyecto, por lo que una vez ya analizada la información presentada en la MIA-P y en la información adicional de acuerdo a lo manifestado por la **promovente**, el proyecto se ubica en el Poblado San Alberto, Municipio de Ahome, Sinaloa.

INVERSIÓN REQUERIDA

Será realizado sobre un terreno baldío con una superficie de 6,472.25m² con una inversión total de \$297, 906, 142.30 (Dochientos noventa y siete millones, novecientos seis mil ciento cuarenta y dos pesos 30/100 M.N.)

INFORMACIÓN GENERAL DEL PROYECTO

El Desarrollo del Proyecto del Conjunto **Ferrara Vertical City** incluye tres torres de 15 niveles cada uno con su correspondiente estacionamiento. Un núcleo de Comercios con su estacionamiento particular con ese destino y que, en conjunto representan 265 cajones. Cada edificio cuenta con áreas comunes donde se ubica una Alberca, Kids Room. Los Comercios 12 en su totalidad cuentan con 45m² cada uno y 18 lugares de estacionamiento independientes al conjunto. La superficie del predio es de **6,472.25m²**.

Urbanización del área y descripción de servicios requeridos:

Urbanización del Área: La zona incluye tanto elementos de Turismo como son los Hoteles Marina del Cid, Camino Real, Pueblo Bonito, así como restaurantes, y elementos que dan apoyo y servicio a los visitantes de la ciudad. Por esta razón el terreno es empujado ante este equipamiento existente para ser entendido como un elemento turístico. Pero a pesar de eso su ubicación está muy relacionado con el fraccionamiento con quién colinda. Eso le permite buscar ya no sólo un ambiente turístico, sino que permite la privacidad de una vivienda permanente.

Agua Potable y Alcantarillado: La JUMAPAN (Junta Municipal de Agua Potable) proporcionará la cantidad de agua potable que el Conjunto requiera ya que cuenta con una línea de agua potable de 200mm (8") que van por la Avenida Camarón-Sábalo, para lo cual ha presentado una factibilidad que ampara la instalación del edificio. De igual manera cuenta con un tubo para drenaje de 45cm de diámetro que logrará llevarse la aguas residuales que la zona requiere.

Las albercas tienen una capacidad de 50 m³ de agua obtenida directamente de la red general, es tratada una vez por semana empleando únicamente cloro.

Energía Eléctrica: Con la factibilidad obtenida ante la CFE, obtendremos la conexión para contar con la energía necesaria que los edificios requieren. Para ello ubicaremos un transformador de 500 KVA que a través de unos módulos de medición alimentaremos de energía eléctrica a cada uno de los departamentos.



MIA-P del Proyecto "Ferrara Vertical City"
Promovente: Idemaz Desarrollos, S.A. de C.V.,
Representante legal: C. Carlos Adolfo Ramos Valdés
Página 4 de 28

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

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





OFICIO No. SG/145/2.1.1/0874/17.-
CULIACÁN, SINALOA; OCTUBRE 20 DE 2017
ASUNTO: Resolutivo de la MIA-P.

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

Adicionalmente se colocará un transformador de 125kVA que alimentará todos los servicios generales del desarrollo, también se instalará un Grupo Generador de respaldo de 100 kW por edificio.

Telefonía: Telmex proporciona la conexión necesaria para obtener líneas domiciliarias ya que su red incluye esta zona. También es posible la distribución de Internet y Programación de televisión obtenida a través de esta misma red u otras que son instaladas a través de satélite.

Equipamiento Urbano General. Podemos considerar que los usuarios finales de dicho conjunto contarán con vehículo que los transporte fácilmente a los lugares de Salud, educación, comercio, etc... sin embargo a no mucha distancia encontramos abarrotes, áreas de estar, gimnasios, restaurantes y todo tipo de instalaciones. Es una zona que a futuro contará con todo lo necesario para mantenerse en forma sencilla y práctica.

ETAPA DE SELECCIÓN DEL SITIO.

Criterios de Selección Del Sitio: El proyecto se localiza en un predio urbano que está incluido dentro de una vialidad primaria en una zona de valor que contemplada de esa manera en el Plan Parcial de Desarrollo Urbano 2014 2030 autorizado y que nos marca los lineamientos a seguir.

Este se encuentra hacia el Norte del centro de la ciudad que a su vez da paso a esa zona integrándose al Municipio Mazatlán Sinaloa ya que representa el paso obligado hacia el corredor urbano primario que dan vida a la zona Norte de la ciudad.

Para la selección del sitio se buscó un parámetro económico pero en relación al futuro crecimiento de ciudad y por lo tanto la empresa ubicó el desarrollo en torno a ese futuro crecimiento y planeó construir en tres etapas o en tres partes que pueden ser completadas en un mismo momento. El conjunto se espera con gran curiosidad por los habitantes de la ciudad, en la búsqueda de habitación de primera, Comercios y oficinas de mayor calidad que lo existente en el centro de la ciudad.

Los criterios de selección y aplicación que se tomaron corresponden a la interacción del Proyecto con:

- El Plan de Desarrollo del Estado de Sinaloa.
- La Ley de Protección al ambiente del estado de Sinaloa.
- El Plan de Desarrollo urbano de la Ciudad de Mazatlán Sinaloa.
- El Reglamento de Construcciones de la Ciudad de Mazatlán Sinaloa.
- Plan Parcial de Desarrollo Urbano de la Marina Mazatlán.

PREPARACIÓN DEL SITIO

Para la construcción del conjunto, lo primero corresponde a la re nivelación del terreno con respecto a las calles ya que se encuentra en un rango aproximado de dos metros con respecto a las vialidades. La limpieza de vegetación herbácea se realizará posterior al relleno de balastre que nos permitirá obtener los niveles de proyecto y mejorar el terreno. Ya terminada la capa de mejoramiento, entonces se puede realizar el trazo del proyecto.



MIA-P del Proyecto "Ferrara Vertical City"
Promovente: Idemaz Desarrollos, S.A. de C.V.,
Representante legal: C. Carlos Adolfo Ramos Valdés
Página 5 de 28

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"

Limpieza: La superficie de terreno se limpia en su totalidad de arbustos, basura y desperdicios orgánicos que se puedan encontrar, así como todo aquello que pueda obstruir el trabajo con el que hay que continuar:

El Trazo: Al mismo tiempo que se va determinando el trazo, se hacen mediciones de los niveles de trabajo que vamos a aplicar. Se realizará una adecuada medición considerando la ubicación general de los correspondientes elementos que incluyen el conjunto, así como su alineación en el esquema general.

La Nivelación: Al terminar el trazo y ubicar los niveles de proyecto sobre el terreno, se procede a hincar los correspondientes pilotes para obtener la cimentación que los edificio requieren para su correcto desarrollo. Posteriormente excavar a base de maquinaria para la introducción de las instalaciones de la red de agua potable y el drenaje sanitario así como los elementos que el proyecto tenga como necesarios, cuidando siempre las profundidades que se indiquen. Todo material sobrante será acarreado a los lugares donde puedan ser reutilizados posteriormente y se emplearan medios mecánicos si se requiere retirar los sobrantes fuera de la obra

Descripción de obras y actividades provisionales del proyecto:

A lo largo de toda la obra es necesario el establecimiento de elementos que permitan realizarla de una manera más funcional, con una mayor seguridad y de una manera higiénica. Para ello deben realizarse las siguientes construcciones provisionales, todas ellas tienen la idea de que debe ser construida de una manera que pueda ser fácilmente desmontable para su reubicación en otra obra:

Almacén y Bodega General; para guarda de materiales que requiera de cuidado y protección ante las inclemencias del clima o ante el valor de los elementos a resguardar. Se sugiere un espacio de 300.00m² aproximadamente que permitan el alojo de los materiales sin problema. De igual manera se requiere la guarda y cuidado de la herramienta de los trabajadores, misma que debe estar aparte de la de los materiales.

Un Patio Para Banco de Materiales: que resguarde materiales pétreos a granel ya sea arena grava o el material de relleno que se requiera para ubicar el proyecto en los niveles establecidos y que no necesiten más que la intemperie. Todo ello extraído de los lugares que el municipio otorga como autorizados. Dentro del mismo patio deberá haber un espacio para la maquinaria que requerirá de un techo de lámina en alguna parte del área dispuesta para ello ya que alguna de las chicas y medianas es importante protegerla

Letrinas e Instalaciones Sanitarias: Deben ser ubicados letrinas portátiles a razón de una por cada 20 trabajadores para atender higiénicamente las necesidades de los trabajadores.

Oficina: Una oficina que resguarde la acción del gerente, director o supervisores de la obra que debe contar con espacio para administrador, secretarias así como los elementos que se determinen como necesarios para cumplir con la dirección y administración de la obra.



MIA-P del Proyecto "Ferrara Vertical City"
Promovente: Idemaz Desarrollos, S.A. de C.V.,
Representante legal: C. Carlos Adolfo Ramos Valdés
Página 6 de 28

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"

ETAPA DE CONSTRUCCIÓN.

Descripción del Proceso: Los departamentos a ser construidas en el Desarrollo, contarán con seis diferentes prototipos independientemente de los Pent- house que son en un N° de cinco tipos por edificio y son tres edificios de quince pisos independientes uno de otro ante la semejanza en instalaciones como alberca y áreas comunes. El total de departamentos es de 186 unidades con carácter Unifamiliar. Las especificaciones y procedimientos de los tres edificios y el complemento de ventas y comercios serán los siguientes:

PRIMERA PLANTA

Limpieza, trazo y nivelación: La superficie del terreno será limpiada de arbustos y basura y en general de todo lo que obstruya los trabajos a realizar. La secuencia es continuar con obtener niveles y realizar los alineamientos del área a levantar en correspondencia a los planos arquitectónicos del proyecto y los bancos de nivel que se hayan levantado durante el trazo general del área. Deberán ubicarse mojoneras para su definición, totalmente fijas para evitar cualquier desplazamiento.

Cimentación: Excavación: La cimentación consistirá en pilotes de 10m aproximadamente de profundidad ubicados sobre los trazos ya realizados y alineados. Sobre la superficie debe ser marcando el ancho requerido para alojar las contra-trabes que unen los pilotes y la losa de cimentación así como la instalación Hidro-Sanitaria proyectada, proceder a realizar la excavación correspondiente, sobre los niveles del terreno ya definidos, a base de retroexcavadora en la profundidad establecida en el estudio de Mecánica de suelos y el plano de estructura. Todo ello compactado al 90%.

Cimentación: Se trata de una cimentación a base de Pilotes colados en el lugar. Su profundidad y especificaciones deben ser consultadas en el estudio de Mecánica de suelos y planos de la estructura respetando la profundidad y las secciones que en dicho Plano Estructural se observan. El agregado máximo será de $\frac{3}{4}$ " tanto para la losa de cimentación como donde la contra-trabe se ubique. Las longitudes de anclaje deberán siempre cumplir con 40 diámetros que el cálculo exige. Desde este colado se realizará el pulido de la losa para cumplir con el acabado final, proceso que describiremos en la etapa de acabados.

Impermeabilización: Todo contacto existente entre el subsuelo (cimentación) y los muros debe estar provisto de una capa de impermeabilización que impida el paso de la humedad, esto en el caso de la losa de cimentación, pero nuestra recomendación es que sea empleando una clase de concreto que contenga integralmente la impermeabilización.

Superestructura: A partir de la cimentación la estructuración será realizada a base de columnas y trabes de concreto en las medidas que marca el Plano estructural. Es importante evitar las juntas frías en los colados.

Muros: La mayoría de los muros serán del tipo divisorio y se emplearan elementos de tabla-roca. Pero también encontramos muros que requieren otro tipo de uso como son los de fachada o colindantes. Esos serán empleando Blocks de cementos en medidas de 15x20x40cm se realizarán los muros de



MIA-P del Proyecto "Ferrara Vertical City"
Promovente: Idemaz Desarrollos, S.A. de C.V.,
Representante legal: C. Carlos Adolfo Ramos Valdés
Página 7 de 28

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"

soporte y división de la vivienda unidos con mortero-arena 1:4 y que debe guardar el siguiente desarrollo y recomendaciones:

- Las juntas de mortero no deben superar el 1.50cm.
- La alineación de bloques en su desplante no debe superar los 2m de altura con objeto de impedir desplomes o derrumbes.
- La colocación de hiladas debe ser cuatrapeada y en sus esquinas donde se incluyan castillos, debe ser cruzada alternadamente para obtener mejor unión.
- Los desplomes máximos permitidos serán de 0.5cm para muros de 2.50m de altura y el desnivel por hilada menor a 0.50cm también.
- Debe ser empleado $\frac{1}{2}$ blocks para reducir desperdicios y cerrar cuatrapeos y esquinas en forma adecuada.

Castillos y Dalas de cerramiento: Empleando blocks nos permite realizar dos tipos de refuerzos verticales o castillos y un cerramiento vertical sobre puertas y ventanas:

- **Castillos Ahogados:** Empleando el vacío del block en coincidencia con el resto de bloques ubicados en vertical se rellena con concreto $F'c=150\text{kg/cm}^2$ reforzado con una varilla de $\frac{3}{8}$ " que debe nacer y ser empotrada desde la cimentación en los lugares previstos en el plano Estructural
- **Castillos de refuerzo en medidas de 15x15cm** empleando armado prefabricado del tipo armex 15x15 que debe ser amarrado desde la varilla que refuerza zapata de cimentación, el concreto también de $F'c=150\text{kg/cm}^2$ y debe ser colado amarrando el colado con: primero con la dala de amarre y después con la losa de entrepiso o de azotea.
- **Dala de cerramiento.** A la altura de 2.10m que corresponde a una altura general de puertas y ventanas debe ubicarse una dala de refuerzo que amarre toda la estructura soportante de la planta y la refuerce. Será empleado un refuerzo de acero en armex de 15x20cm y concreto de 150kg/cm².

Losa de Entrepiso: Debe ser observado en base al Plano estructural. Esta será del tipo aligerado empleando casetón de poliestireno en medidas 20x40x120cm formando nervaduras de 15x20cm o más en el sentido corto, donde debe guardarse el siguiente procedimiento con la especificación:

- La cimbra será del tipo común respetando la contra-flecha especificada que no debe ser menor de $\frac{1}{30}$ del claro. Misma que debe ser conservada sin quitar apoyos cuando menos 15 días.
- Al término de cimbra debe ubicarse la varilla en las medidas y número que el Plano Estructural especifica, revisando y cuidando anclajes, amarres y traslapes considerados en el plano.



MIA-P del Proyecto "Ferrara Vertical City"
Promovente: Idemaz Desarrollos, S.A. de C.V.,
Representante legal: C. Carlos Adolfo Ramos Valdés
Página 8 de 28

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/145/2.1.1/0874/17.-
CULIACÁN, SINALOA; OCTUBRE 20 DE 2017
ASUNTO: Resolutivo de la MIA-P.

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

- Las instalaciones y la colocación del casetón la siguen, cuidando su fijación, ubicación y que logre realizarse en forma oculta.
- Una malla complementa el armado sobre la capa de compresión de concreto para apoyarlo en su falla por temperatura. La malla será del tipo Electro malla 6x6 10/10 con $F'y = 6000 \text{ k/cm}^2$ de resistencia grado estructural, ubicada con traslapes de un cuadro.
- El concreto será empleando cemento resistencia normal $F'c = 250 \text{ k/cm}^2$ a.m. $\frac{3}{4}$, revenimiento de 14cm.
- Para el colado: la superficie debe limpiarse de cualquier elemento, mojar todo lugar que tenga contacto con el concreto, sea madera o casetón, revisar que los armados sean los indicados en el Plano estructural.
- Como apoyo debe ser vibrado metiendo el chicote del vibrador sin hacerlo sobre la varilla ni exceder en tiempo para no restar adherencia entre los materiales.
- Debe preverse un acabado uniforme, empleando una plana de madera que rastreará la superficie.
- Debe limpiarse la superficie de todo elemento no suelto así como polvo y humedades que limiten la adherencia del material.
- Para una mayor confiabilidad se recomienda el uso de curacreto según la marca especificada, mismo que debe ser realizarse con una mano que permita la correcta fusión de la humedad existente en el concreto e impida su pérdida.

ALBAÑILERÍA

Enjarres exteriores: Los Enjarres serán realizados empleando mortero cemento-arena 1:4 para el zarpeado grueso y un acabado del tipo floteado con pasta directo. Su ejecución llevará la siguiente secuencia:

- La superficie deberá ser humedecida, libre de elementos distintos al muro como clavos, madera, alambres, etc.... De existir superficies grandes de concreto, picar con anterioridad la superficie con objeto de ampliar la adherencia.
- Verificar el plomo de los muros y que al aumentar su espesor por el enjarre de un grosor no superior a 2 cm no sobre pase 0.50cm como máximo permitido en sentido vertical y 0.20cm en sentido horizontal.



MIA-P del Proyecto "Ferrara Vertical City"
Promovente: Idemaz Desarrollos, S.A. de C.V.,
Representante legal: C. Carlos Adolfo Ramos Valdés
Página 9 de 28

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"

- Debe ser zarpeada toda la superficie y dejar un lapso de 24 horas para aplicar el fino floteado, para evitar cuarteaduras. Como guía deben aplicarse maestras intermedias y en esquinas en una distancia no mayor al largo de la regla a ser aplicada, con objeto de uniformizar la superficie.

Firmes de concreto: Se realizarán de concreto simple empleando concreto $F'c=150\text{kg/cm}^2$ para recibir acabado o con acabado integral escobillado que se detalla más adelante. El espesor mínimo es de 8cm. Incluye los trabajos de vaciado, hechura de concreto y nivelación empleando balastre compactado en capas de 30cm.

Limpieza General: Una vez terminada la construcción de muros, toda superficie de piso debe quedar libre de clavos, alambre, varillas, madera y todo material que pueda estorbar o dañar el desarrollo normal de la obra.

Una segunda limpieza debe ser aplicada al término de los acabados de albañilería, retirando escombros y rebabas para dejar totalmente limpia la vivienda.

Por último una limpieza final al ser terminada la obra, quedando lista para recepción, considerando: Limpieza general de todas las áreas del lote, Limpieza de Pisos, muebles y accesorios, Limpieza de Herrería, vidrios y carpintería.

ACABADOS

Pisos de Cemento pulido: Los pisos que contempla el plano de acabados con una terminación pulida o escobillada deben cumplir con los siguientes procesos de construcción. Debe colarse en primera instancia el firme perfectamente nivelado, sin acabado final, sólo se le dará una sencilla terminación empleando una llana metálica. Posteriormente cuando el firme tiene ya la resistencia necesaria debe vaciarse una lechada de cemento gris-agua en proporción 1:2 para uniformizar la superficie. Sobre ella se espolvorea cemento gris y se le da terminación empleando la llana metálica, sin permitir grumos y marcas provocadas por la misma llana.

Azulejo en acabado final: Los pisos de las regaderas van recubiertos. Para ello los firmes han sido previamente colados, son recubiertos con materiales vitrificados o naturales, sin importar el tamaño ni las piezas a colocar. Es muy importante presentar una superficie totalmente nivelada, con la diferencia del espesor del piso a colocar más medio centímetro para ubicar el adherente, pega azulejo. La mezcla del adherente debe ser mezclado con agua y empleado a más tardar 2 horas después de realizada para mantener sus cualidades. El Vitro piso será antiderrapante.

Lambrines: Los lambrines serán ubicados en baños y cocina, lugares donde debe protegerse el acabado por la existencia de humedad. Será en medidas y colores diversos, colocado sobre un repellado de mortero cemento-arena en proporción

Pisos de Cemento pulido: Después de colado el concreto, el piso debe pulirse en forma monolítica (antes de fraguar en su totalidad), mismo que se trata de la Losa de Cimentación. Debe estar perfectamente nivelado y su terminación se realizará con llana metálica para lo cual se vaciará una lechada de cemento



MIA-P del Proyecto "Ferrara Vertical City"
Promovente: Idemaz Desarrollos, S.A. de C.V.,
Representante legal: C. Carlos Adolfo Ramos Valdés
Página 10 de 28

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

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



OFICIO No. SG/145/2.1.1/0874/17.-
CULIACÁN, SINALOA; OCTUBRE 20 DE 2017
ASUNTO: Resolutivo de la MIA-P.*"2017, Año del Centenario de la Promulgación de la Constitución Política de los Estados Unidos Mexicanos"*

gris en proporción 1:2 para terminar con espolvoreado de cemento gris para realizar el pulido final con la llana.

Aluminio y Cristal: Las ventanas serán de aluminio anodizado natural de 1 ½" envolviendo un cristal de 6mm de espesor. En el caso de los bastidores son de perfil tubular Cal. 20. Su especificación de ejecución es la siguiente:

- Las ventanas se colocaran a plomo y nivel. En dos hojas una fija y otra corrediza que quedará siempre en el lado interior, así también como los seguros de las ventanas. Todos los manguetes deben estar totalmente rectos.
- El vidrio será cortado a escuadra con holgura con el marco de 0.5cm de espesor. Deberá ser fijado con sellador plástico.
- No deben colocarse vidrios agrietados o manguetería de aluminio manchado

CARPINTERÍA

Puertas interiores y exteriores: Puertas exteriores en tambor de cedro de 6mm de espesor. Puertas interiores: en tambor de cedro de 6mm.

Cerrajería: Chapas marca Schlage o similar, en distintos modelos dependiendo su función. Las bisagras marca Fanal de 3" su colocación será rebajando el espesor para no separar la verticalidad de la misma ni dañar los acabados.

Pintura: Pintura Vinílica será aplicada en muros y plafones empleando como primario el sellador vinílico, ya aplicado deberá ser realizada en las manos que sean necesarias hasta cubrir adecuadamente las superficies tanto interiores como exteriores.

La Pintura Esmalte será aplicado sobre puertas o superficies que así lo decida el plano de acabados y su proceso es de la misma manera después de ubicar el correspondiente sellador.

INSTALACIÓN HIDROSANITARIA Y DE GAS

Tubería de Cobre e Instalación Hidráulica: Las alimentaciones se realizarán a base de tubería de cobre tipo "M" tanto para agua fría como caliente en una medida mínima de ½" de diámetro. La tubería debe quedar totalmente ahogada dentro del relleno de tierra compactada para su protección. Todos los accesorios deberán ser del mismo diámetro.

Las uniones entre accesorios y tubos entre sí, deberá emplearse soldadura estaño-plomo 95x5 con su complemento de pasta fundante, evitando los escurrimientos dentro de la tubería.



MIA-P del Proyecto "Ferrara Vertical City"
Promovente: Idemaz Desarrollos, S.A. de C.V.,
Representante legal: C. Carlos Adolfo Ramos Valdés
Página 11 de 28

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"

El ramaleo de los tubos deberán incluirse dentro de los huecos del block, de requerirse ranurado este debe cuidarse en no realizarse en un máximo de 5cm de ancho fijando el tubo a base de alambre y clavo hasta que se aplique el correspondiente resane a base de mortero cemento-arena 1:4 siendo la prioridad proteger el tubo y mantenerlo oculto. La separación entre tubos de agua caliente y fría mínima es de 15cm.

La manera de probar fugas será aplicando presión un mínimo de 3 horas y una fuerza de 7kg/cm² y no deberá bajar .5kg/cm². Al ser aprobada la tubería deberá mantenerse con una presión de 1 kg/cm² hasta la colocación de los muebles sanitarios.

El gas deberá ser alimentado a base de tubería de cobre tipo "L" de ½" de diámetro aplicando las mismas especificaciones de la tubería de agua.

Tubería de PVC (Instalación Sanitaria): Del tipo reforzado, se empleará para realizar los desagües de los muebles sanitarios, excusados, lavabos, lavadero, fregadero, regadera, todos dependiendo su ubicación usarán accesorios que se unirán a la tubería a base de cementante epóxico recomendado. Para una correcta unión las superficies deberán estar libres de grasa y polvo y lijados.

Los diámetros autorizados serán: WC PVC de 4" Fregadero, Lavadero, regadera, y lavabo PVC de 2"

Registros y Albañal (Albañilería para la Instalación sanitaria): Registros en Planta baja serán de ladrillo 7x14x28cm para formarlos en medidas mínimas de 60x40cm pero dependerá del número de descargas que deba amparar y que podemos observar en el plano correspondiente. De igual manera la profundidad que se marque en particular. Independientemente del tamaño del registro, el ladrillo estará asentado en mortero cemento-arena 1:4, estará enjarrado con la misma proporción, sólo que pulido con llana metálica. En el fondo deberá colocarse una media caña pulida para su correcto escurrimiento. Finalmente una tapa de concreto empleando ángulo de 1" y 1 1/4" para formar un marco y contramarco y colar concreto de F'c=200 kg/cm² en un espesor mínimo de 7cm. Debe cuidarse el acabado del lugar donde esté va a ubicarse.

Albañal: En tubo de PVC de 4" de diámetro, será colocado respetando los niveles indicados. La colocación de los tubos debe realizarse del punto más alto al más bajo., respetando las pendientes que la supervisión indique.

MUEBLES SANITARIOS

Excusados: Hará conjunto con el lavabo en tipo y color, incluyendo el asiento y la tapa del tanque. Para su correcta colocación se fijara al piso con pijas, taquetes y cuello de cera. Debe contener las llaves de tanque bajo en su interior para de un correcto servicio.

Lavamanos: Complementará el conjunto del baño al ser del mismo color y tipo. Contará con su cespól de plomo y una llave mezcladora que le haga juego.



MIA-P del Proyecto "Ferrara Vertical City"
Promoviente: Idemaz Desarrollos, S.A. de C.V.,
Representante legal: C. Carlos Adolfo Ramos Valdés
Página 12 de 28

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"

Regadera: Marca y modelo según plano de acabados colocada a una altura mínima de 1.90m Su juego de llaves será de empotrar a 1.10m de altura, realizando su desagüe final hacia una coladera con cespel para eliminar olores.

Accesorios: Como un complemento del cuarto de baño se ubicarán los accesorios según especificación. Los elementos serán: Porta vaso, cerillera, jabonera (a 96cm altura), cortapapel (a 0.45cm), toallero (a 1.05cm) y los ganchos (a 1.75cm). Deberán ser colocados al haber terminado de colocar el azulejo. El empotramiento deberá realizarse cuidando de no hacerlo en dos piezas, y los agujeros abrirse con cincel y martillo con mucho cuidado. El pegado final puede ser con pasta de cemento blanco.

ETAPA DE OPERACIÓN Y MANTENIMIENTO.

Los edificios requerirán de servicios de mantenimiento ya sean periódicos, diarios o programados a determinados meses. Es importante crear un programa que nos permita llevar un control de estos elementos para su correcta corrección en plan preventivo y no en el momento que ocurra una urgencia. Es por eso que anexamos un cuadro de mantenimiento que así lo proveen.

ETAPA DE ABANDONO DEL SITIO

A la terminación del proyecto las áreas de apoyo, bodegas y almacenes, restableciendo el sitio o las condiciones para que, en principio, se restablezca en forma natural al eliminar cualquier material ajeno al mismo.

Las pocas obras provisionales serán desalojadas de los mismos para dar acabado a el área que sea empleada a la terminación del conjunto, y de esa manera finalizará su imagen permitiendo convertirse en parte integrante de la Arquitectura del paisaje previsto.

Con esas acciones se realiza un impacto positivo, representativo de la zona al reforestar ornamentalmente el paisaje y emplear vegetación local, al convertir el espacio en algo significativo

Generación, manejo y disposición de residuos sólidos, líquidos y emisiones a la atmósfera:

Residuos sólidos. Son aquellos residuos de materiales producto de la construcción como arena, grava, cartón, sacos de papel y otros materiales de desecho propios a la obra civil ordinaria, mismos que se dispondrán en el relleno sanitario que la autoridad municipal correspondiente indique

Basura orgánica e inorgánica, producto de los alimentos y sus envolturas, que se consuman durante la hora de la comida. Madera, empaques de cartón. Los residuos provenientes de los baños, serán conducidos al colector de aguas residuales que corre paralelo frente al predio. A la vez que se instalaran registros con trampas de sólidos y grasas en el área de la cocina y demás áreas del complejo.

Residuos líquidos. Estos residuos se controlarán en el uso de letrinas portátiles durante la etapa de preparación del sitio y construcción y se distribuirán en los diferentes frentes de la obra que vayan surgiendo, donde empresas dedicadas a esto, se hagan responsables de su limpieza regular y el control aplicable en forma diaria.



MIA-P del Proyecto "Ferrara Vertical City"
Promovente: Idemaz Desarrollos, S.A. de C.V.,
Representante legal: C. Carlos Adolfo Ramos Valdés
Página 13 de 28

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"

Emisiones a la Atmósfera. Sin duda la actividad genera algún efecto sobre la calidad del aire, ya que se provocan polvos y humos que se crean ante el movimiento de tierras. Sin embargo la limpieza y uso del terreno es benéfica ya que se está ubicando el Conjunto dentro de un área que en poco tiempo va a ser desarrollada por completo.

Las tasas de emisión potencial de los motores diesel en la construcción basado en una Moto conformadora de 140 hp.

EMISION	CONCENTRADO (G/S)
SO ₂	0.07252
NO _X	1.0892
HC	0.08708
CO	0.23578
SP	0.07784

Las emisiones a la atmósfera producto de la combustión de los vehículos de combustión interna serán arrojadas directamente a la atmósfera aprovechando que el área donde se van a generar los gases será dispersada de manera natural. Al aprovechar la dirección de los vientos dominantes procedentes de Noroeste con una velocidad promedio de 2.6 km/hr.

UBICACIÓN DEL PROYECTO

POLIGONO GENERAL		
LADO	COORDENADAS UTM	
EST.	X	Y
1	350467.79	2573627.01
2	350391.93	2573673.79
3	350411.20	2573725.21
4	350445.57	2573726.02
5	350486.80	2573714.05
SUPERFICIE 6,472.25 m ²		

EDIFICIO 1		
LADO	COORDENADAS UTM	
EST.	X	Y
1	350465.95	2573712.79
2	350478.06	2573710.32
3	350470.70	2573669.17
4	350458.35	2573671.68



MIA-P del Proyecto "Ferrara Vertical City"
Promovente: Idemaz Desarrollos, S.A. de C.V.,
Representante legal: C. Carlos Adolfo Ramos Valdés
Página 14 de 28

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"

EDIFICIO 2		
LADO	COORDENADAS UTM	
EST.	X	Y
1	350453.66	2573655.78
2	350415.18	2573672.10
3	350458.28	2573667.24
4	350419.89	2573683.79

ALMACEN		
LADO	COORDENADAS UTM	
EST.	X	Y
1	350459.57	2573635.94
2	350462.81	2573641.43
3	350452.28	2573650.32
4	350448.28	2573646.28

EDIFICIO 3		
LADO	COORDENADAS UTM	
EST.	X	Y
1	350409.38	2573675.55
2	350397.65	2573680.16
3	350413.84	2573718.70
4	350425.34	2573714.18

OFICINAS		
LADO	COORDENADAS UTM	
EST.	X	Y
1	350452.28	2573650.32
2	350448.28	2573646.28
3	350440.35	2573659.83
4	350436.54	2573654.23

BANCO DE AGREGADOS		
LADO	COORDENADAS UTM	
EST.	X	Y
1	350470.62	2573633.23
2	350462.24	2573637.57
3	350466.25	2573646.00
4	350474.32	2573641.44

SANITARIOS		
LADO	COORDENADAS UTM	
EST.	X	Y
1	350440.35	2573659.83
2	350436.54	2573654.23
3	350433.71	2573663.18
4	350430.51	2573657.01

La ubicación del **proyecto** se señala en la página 6 Capítulo I de la MIA-P, mientras que las características de operación del mismo se describen en las páginas 12 a la 47 del Capítulo II de la MIA-P.

Vinculación con los instrumentos de planeación y ordenamientos jurídicos aplicables.

- Que de conformidad con lo dispuesto por el artículo 35, segundo párrafo de la LGEEPA, así como lo establecido en la fracción III del artículo 12 del REIA, el cual indica la obligación de la **promovente** de incluir en las Manifestaciones de Impacto Ambiental en su modalidad Particular, la vinculación de las obras y actividades que incluyen el proyecto con los ordenamientos jurídicos aplicables en materia ambiental



MIA-P del Proyecto "Ferrara Vertical City"
Promovente: Idemaz Desarrollos, S.A. de C.V.,
Representante legal: C. Carlos Adolfo Ramos Valdés
Página 15 de 28

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"

entendiéndose por esta vinculación la relación jurídica obligatoria entre las actividades que integran el proyecto y los instrumentos jurídicos aplicables.

Considerando que el **proyecto** de la **promovente** se encuentra ubicado dentro de la avenida Pez Vela y cruza la Sábalo-Cerritos, fraccionamiento Sábalo Country Club, Mazatlán Sinaloa, y que consiste en la construcción y operación de tres torres de 15 niveles cada uno con su correspondiente estacionamiento, le son aplicables los instrumentos de planeación, así como jurídicos y normativos siguientes:

- a) Los artículos: 28 fracción IX de la LGEEPA y 5 inciso Q) primer párrafo del REIA.
- b) 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.
- c) Que de acuerdo con lo manifestado en la MIA-P, el proyecto se ubica dentro la zona **UAB # 33 Llanura Costera de Mazatlán del Ordenamiento Ecológico General del Territorio.**
- d) 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.

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

CARACTERIZACIÓN Y ANÁLISIS DEL SISTEMA AMBIENTAL

El conocimiento del proyecto de este tipo en sus tres secciones de desarrollo habitacional y su complemento con áreas comerciales y de oficinas en menor medida, determina en primer lugar la delimitación del área de estudio que proporciona el marco adecuado de información para identificar las posibles interacciones del proyecto con el medio natural, esto y la diferente naturaleza de los factores del medio ambiente (bióticos, abióticos y socioeconómicos) así como las características de la construcción de un desarrollo que obliga a considerar diferentes dimensiones y magnitudes de acuerdo al factor social, económico y ambiental. De acuerdo a esto se pueden considerar los siguientes puntos de acción: Dimensión: municipal o intermunicipal debido a la proximidad con el área conurbada con las variables muy semejantes del medio físico como clima, geomorfología e hidrología subterránea. Dimensión socioeconómica, referida estadísticamente por las unidades político administrativo, a nivel municipal y estatal, para las variables de población y actividades económicas. Estas son marcadas para un solo municipio pero verdaderamente tendrán que interactuar con los demás municipios del área de Monterrey.



MIA-P del Proyecto "Ferrara Vertical City"
Promovente: Idemaz Desarrollos, S.A. de C.V.,
Representante legal: C. Carlos Adolfo Ramos Valdés
Página 16 de 28

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/145/2.1.1/0874/17.-
CULIACÁN, SINALOA; OCTUBRE 20 DE 2017
ASUNTO: Resolutivo de la MIA-P.

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

Ampliando la información y en una forma general el municipio de Mazatlán, se localiza al sur de la entidad en una península natural, entre los paralelos 23°04'25" y 23°50'22" de latitud norte y meridianos 105°56'05" y 106°37'10" al poniente del meridiano de Greenwich, colindando al norte con el municipio de San Ignacio, al sur con los municipios de Concordia, El Rosario y, el Océano Pacífico, al oriente con el municipio de Concordia y el estado de Durango y al poniente con el Océano Pacífico.

DELIMITACIÓN DEL ÁREA DE ESTUDIO.

El terreno se encuentra sin la presencia de un cuerpo de agua pero en la zona propia del sector turismo, no representa ningún tipo de lugar especial que reciba la protección como área protegida. Su ubicación les permite una seguridad y protección ya que se encuentra en un área de privilegio urbano adecuada para la comercialización de productos propios del turismo.

El terreno es de alta compresibilidad para lo que se piensa construir por lo que debe realizarse cimentación profunda que será conveniente para soportar las cargas requeridas. No fue requerido el estudio hidrológico ya que tampoco ubica el proyecto en un área de riesgo.

VEGETACIÓN

Tipos de vegetación, en la zona, principales asociaciones vegetacionales y su distribución señalando que no existe vegetación en peligro de extinción. El estrato arbustivo así como los pastos como la higuera (Riphus cummins), cadillos (Cenchrus echinatus), sangreado (Jatropha sp) y malva y plantas trepadoras.

En el predio con vegetación general del tipo Mezquital, encontramos también Acacias, Ebano o Palo Fierro, Palillo blanco, Tepe mezquite, Chaya, Ficus, la mayoría de ellos de tamaño poco considerable.

FAUNA

Las Especies terrestres que en algún momento fueron vistos en la zona sin que por ello lo establezcamos como la existencia de alguna comunidad establecida en el terreno. Podíamos considerar que si existe la libre circulación de alguna de las especies como son el mapache, el armadillo y ratas o liebres, mostradas en la tabla siguiente sin que por ello se haya observado alguna comunidad y menos que sea alguna especie que esté en peligro de extinción observada en la norma NOM-059 SEMARNAT-2010.

Especies terrestres que en algún momento fueron vistos en la zona:



MIA-P del Proyecto "Ferrara Vertical City"
Promoviente: Idemaz Desarrollos, S.A. de C.V.,
Representante legal: C. Carlos Adolfo Ramos Valdés
Página 17 de 28

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"

PRINCIPALES ESPECIES TERRESTRES QUE OCURREN EN EL ÁREA DEL PROYECTO					
CLASE	ORDEN	FAMILIA	ESPECIE	DISTRIBUCION	NOMBRE COMÚN
Mamífero	Carnívora	Procyonidae	Procyon lotor		Mapache
Mamífero	Rodentia	Heteromyidae	Dipodomys merriami	Endémica	
Mamífero	Edentata	Dasypodidae	Dasypus novemcinctus		
Reptil	Squamata	Telidae	Cnemidophorus tigris		
Reptil	Squamata	Telidae	Cnemidophorus sixlineatus		
Reptil	Squamata	Iguanidae	Ctenosaura pectinata	Endémica	

Aunque encontramos, en la línea de la fauna, sobre el terreno que nos ocupa un animal descrito en la norma 059-SEMARNAT con la clasificación Pr que indica que la especie está sujeta a protección especial. Por ello se prevé la posibilidad de reubicar a los individuos que habitan en torno al terreno en cuestión.

FAUNA ACUÁTICA:

La fauna presente en la zona costero-marina está relacionada con las condiciones oceanográficas locales e incluye especies de moluscos, poliquetos, equinodermos, crustáceos, tortugas, peces y mamíferos marinos de los cuales el Golfo de California alberga una alta diversidad que se considera que se debe a la gran productividad biológica.

Identificación, descripción y evaluación de los impactos ambientales.

7. Que la fracción V del artículo 12 del REIA, que dispone la obligación de la **promovente** de 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, al respecto, se empleo una metodología traducida en torno a una lista de verificación de impactos considerando la determinación del valor que el elemento ambiental ha sido afectado diagnosticando su capacidad de resistencia. Los principales impactos identificados son la pérdida de la calidad del aire debido a los polvos emitidos a la atmosfera por los trabajos de excavación y relleno, la contaminación del suelo por los desechos no peligrosos (orgánicos e inorgánicos), así como por la generación de escombros.

Medidas preventivas y de mitigación.

8. Que la fracción VI del artículo 12 del REIA en análisis, establece que la MIA-P debe contener las medidas preventivas y de mitigación de los impactos ambientales identificados dentro del SA en el cual se encuentra el proyecto. A continuación se describen las más relevantes:
- a) Se crearán áreas verdes con plantas ornamentales y se prohibirá el uso de herbicidas y productos químicos que no estén en el catálogo.



MIA-P del Proyecto "Ferrara Vertical City"
Promovente: Idemaz Desarrollos, S.A. de C.V.,
Representante legal: C. Carlos Adolfo Ramos Valdés
Página 18 de 28

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/145/2.1.1/0874/17.-
CULIACÁN, SINALOA; OCTUBRE 20 DE 2017
ASUNTO: Resolutivo de la MIA-P.

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

- b) Se instalarán contenedores que se identificarán a través de colores en proceso de prueba y sin permitir su acumulación hasta programar su transporte al basurón municipal.
- c) Se instalaran letrinas portátiles, mismas que deben ser saneadas y clausuradas cuando no operen.
- d) No será permitido realizar fogatas para incinerar la basura.
- e) De existir agua freática debido a la posición del suelo, debe tenerse especial atención en obras sanitarias la posibilidad de fugas de aguas tanto potables como negras.
- f) Los vehículos que transportan materiales a granel deben cuidar los polvos derivados del mismo, cubriendo su caja con lonas que lo mitiguen, tampoco deben ser almacenados cerca de la zona federal.
- g) Todo producto de la demolición o sobrantes será acarreado a sitios donde las autoridades municipales lo indiquen, formándose programas de recolección y confinamiento, evitando la acumulación de residuos.
- h) No se verterá aceite quemado, ni químicos líquidos de ninguna índole al sistema costero lagunar o al drenaje.
- i) Se prohibirá la realización de mantenimiento del equipo y sus vehículos en áreas del Conjunto y que su mantenimiento se realice en instalaciones autorizadas para tal fin.

Que las medidas preventivas, de remediación, compensación y reducción propuestas por la **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 por las obras y actividades del proyecto, 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.

9. 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**.

Al respecto, la **promovente** presentó el pronóstico, señalando que durante la operación y mantenimiento del proyecto se implementarán diferentes medidas de mitigación para evitar o disminuir el impacto sobre los diferentes componentes ambientales, agua, aire, suelo, flora y fauna.

Pronóstico del escenario se establece la metodología impuesta dentro de las características de la misma, ubicando, dentro de un área de 6,472.25m² dirigida al turismo y a la vivienda permanente. Para ello se distinguen tres tipos de escenarios:

- a) Deben considerarse e imaginar cualquier tipo de escenarios posibles.



MIA-P del Proyecto "Ferrara Vertical City"
Promovente: Idemaz Desarrollos, S.A. de C.V.,
Representante legal: C. Carlos Adolfo Ramos Valdés
Página 19 de 28

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"

- b) Los escenarios posibles deben estar restringidos por las mínimas restricciones.
- c) Y los escenarios deseables dentro de lo posible no requieren ser realizables.

Y que nosotros establecemos como tipos de escenarios que debemos clasificar según su naturaleza, probabilidad, su referencia, tendencia que los determinara para imponer el punto de elección.

De igual manera nuestros objetivos metodológicos deben mantener los escenarios siguientes para realizar los **Pronósticos de escenario** que las mismas características observadas se impongan y llevar a cabo los determinantes siguientes.

- i. Determinar puntos prioritarios en base a la vinculación con su análisis más profundo posible en relación a las variables que caracterizan el sistema.
- ii. En función de las variables clave determinar los actores principales, sus estrategias y sus capacidades para resolver los proyectos.
- iii. Planeando hipótesis donde puedan determinarse escenarios sobre la evolución de los sistemas y las variables estudiadas, hasta llegar a describir el posible comportamiento de los actores.

Así planteado aplicando esta metodología podemos aplicar y entender que cualquier desarrollo de proyecto donde exista la modificación de un entorno, invariablemente producirá un impacto al ambiente, lo importante es medir la magnitud del mismo observando y calibrando las circunstancias afectaciones ante las actividades a ser realizadas, como pueden ser los grados de sustentabilidad que el proyecto contempla, así como la planeación de las medidas necesarias para mitigar y prever los impactos producidos tomando en cuenta la vida del proyecto desde su arranque hasta la operación del mismo durante los años de vida que se le consideren y su conclusión final.

Los Pronósticos del Escenario contemplan los pronósticos ambientales que se tendrán durante la construcción y la operatividad de la actividad del conjunto así como las medidas de mitigación a aplicar para dañar en menor medida los índices a cumplir.

De no existir la realización del proyecto, los índices de crecimiento de la ciudad y el desarrollo Urbano del mismo, tendrán como objetivo emplear un terreno con esas características en el correcto crecimiento de la ciudad. El Proyecto es una gran iniciativa y dará a Mazatlán un correcto índice de crecimiento y progreso ubicándose en una zona que ha sido creada y planeada con ese objetivo y calidad.

Por tal razón con una superficie de alrededor de 6,000 m² que ha estado sin uso y en espera de ser desarrollado, su vegetación es del tipo mezquital colindante a zona totalmente urbanizadas. Su vegetación en número está contenido en la Tabla UNO de la MIA observándose en poca importancia y cantidad.

El Proyecto del Conjunto en Condominio mixto **FERRARA VERTICAL CITY** fue diseñado para añadirse al sistema turístico de la zona, será desarrollado en la parte Norte de la misma, sobre un terreno que nació en la creación de Marina Mazatlán y que se ha mantenido sin uso desde su creación, se encuentra muy cerca de la zona de playas que representa para él, un punto de apoyo que lo ubica con un alto índice de



MIA-P del Proyecto "Ferrara Vertical City"
Promovente: Idemaz Desarrollos, S.A. de C.V.,
Representante legal: C. Carlos Adolfo Ramos Valdés
Página 20 de 28

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



[Firma manuscrita]



OFICIO No. SG/145/2.1.1/0874/17.-
CULIACÁN, SINALOA; OCTUBRE 20 DE 2017
ASUNTO: Resolutivo de la MIA-P.

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

valor económico y un paisaje muy agradable y bello. Estos hechos generan un atractivo por si sólo dándole una gran plusvalía.

DESCRIPCION Y ANÁLISIS DEL ESCENARIO CON PROYECTO:

Cuando se realizan proyectos sin la aplicación de medidas de prevención y mitigación, surge una serie de impactos ambientales que pueden ser considerados como permanentes o, tal vez, irreversibles. Ya que no habrá ningún tipo de actividad que pueda minimizar sus efectos. Entre los impactos que podíamos señalar:

- El proyecto no retornará la recuperación de la capa fértil del suelo, no habrá entonces dicho recurso.
- Las maniobras del proyecto en su proceso constructivo compactarán los suelos en zonas no incluidas en el proyecto.
- De existir malos manejos en los residuos urbanos y peligrosos se contaminará el suelo.
- La maquinaria y el equipo en no buen estado provocará fugas y accidentes de residuos peligrosos de aceite quemado y y otros.
- Hay un claro incremento en la erosión natural en terrenos colindantes, tanto que podría cambiar la topografía del lugar.
- La falta de sanitarios implicará que las necesidades fisiológicas del personal se filtren al subsuelo y contaminar aguas subterráneas.
- Con los trabajos de relleno y nivelación compactarán impidiendo los índices de infiltración de los suelos.
- El personal molestarán y hasta cazarán fauna que circule por esas longitudes provocando fauna nociva y muerte de la fauna silvestre.
- La existencia de residuos sólidos del tipo urbano en toda la zona afectando vecinos y colindancias.
- Surgirán focos de contaminación al ambiente deteriorando las condiciones ambientales del predio.
- Los residuos líquidos contaminarán el manto freático.
- De igual manera el suelo y el agua subterránea.
- No contar con almacén para el resguardo de materiales y residuos peligrosos.
- No se dará una correcta disposición de residuos sólidos y líquidos peligrosos y no peligrosos.
- No se regarán con material pétreo los suelos para evitar polvo.

DESCRIPCIÓN Y ANÁLISIS DEL ESCENARIO CONSIDERANDO LAS MEDIDAS DE MITIGACION.

Al llevar a cabo la aplicación de medidas de prevención y mitigación los impactos que se presentan, ante el desarrollo del proyecto, pueden verse minimizado y hasta mitigado en su totalidad.

ESCENARIO CON LA APLICACIÓN DE MEDIDAS COMPENSATORIAS.

- Se delimitará la zona del proyecto con malla ciclónica para no causar un gran impacto visual al público e impedir el movimiento del personal hacia otras áreas.



MIA-P del Proyecto "Ferrara Vertical City"
Promovente: Idemaz Desarrollos, S.A. de C.V.,
Representante legal: C. Carlos Adolfo Ramos Valdés
Página 21 de 28

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"

- Un manejo adecuado de los residuos sólidos y líquidos generados en la obra, a través de contenedores debidamente rotulados y un almacén temporal y a través de pláticas de inducción ambiental para el personal de obra.
- Control de acceso de la maquinaria para maquinaria solo en buen estado disminuyendo los riesgos por fugas de aceite o combustibles hacia el subsuelo.
- Se llevará una bitácora de mantenimiento de la maquinaria que se encuentre en buen estado.
- A lo largo de las etapas de preparación y construcción del sitio, se mantienen regadas con material pétreo las áreas de desplante para evitar polvos.
- Los trabajos contarán con horario respetando lo hábitos nocturnos de la fauna circundante.
- Habrá baños portátiles en la etapa de preparación del sitio y construcción garantizando los manejos de los desechos sanitarios.
- El suministro será a través de pipas almacenado en contenedores.
- La operación de la conexión final al drenaje municipal tratando las aguas residuales generadas.
- De igual manera la conexión con el agua potable municipal sin la necesidad de abrir pozos.
- Vigilar que las actividades de los trabajadores no dañen la vegetación colindante al predio y a las áreas de conservación del proyecto.
- Se implementarán pláticas de inducción ambiental para el personal en obra donde se establezcan medidas en pro del ecosistema, el buen manejo de los residuos sólidos y peligrosos, el cuidado de la fauna, el uso de los sanitarios portátiles, etc...
- Aplicar medidas para el manejo adecuado de los residuos sólidos evitando la dispersión de estos dentro y fuera del sitio.
- El manejo adecuado de residuos sanitarios en todas las etapas del proyecto.
- El proyecto se apegará al cumplimiento de lo establecido en los instrumentos normativos que regulen el predio como son el Programa de Ordenamiento Ecológico, y el Programa de Desarrollo Urbano de la ciudad.
- Se considerarán como áreas permeables el total del terreno en un 90% permitiendo al diferencia en áreas verdes y las áreas de conservación.

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

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

Metodologías de evaluación y justificación de la metodología seleccionada: La variedad de metodologías de evaluación es muy amplia, algunas de ellas derivan de ejercicios similares que se hacen en los estudios de ordenamiento ecológico del territorio, otras son específicas de los Estudios de Impacto Ambiental. La disponibilidad de metodologías van desde las más simples, en las que se evalúa numéricamente el impacto global que se produce sin analizar los impactos intermedios, a aquellas otras más complejas en las que, a través de diferentes procesos de ponderación, se pretende llegar a una visión global de la magnitud del impacto ambiental que el conjunto FERRARA VERTICAL CITY.



MIA-P del Proyecto "Ferrara Vertical City"
Promovente: Idemaz Desarrollos, S.A. de C.V.,
Representante legal: C. Carlos Adolfo Ramos Valdés
Página 22 de 28

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"

Para ofrecer un apoyo más completo a los formuladores de estudios de impacto ambiental, en el anexo presente y único de esta guía se ofrece una relación de las metodologías más comúnmente utilizadas para la identificación, predicción y evaluación de impactos ambientales, señalando en cada caso la fuente bibliográfica en la cual pueden encontrarse detalles más precisos de las mismas.

La objetividad de la selección de la metodología de evaluación y su correspondencia con los indicadores y criterios que se utilizaron son las características que considera el evaluador.

El evaluador también toma en cuenta la justificación que se ofrezca de la metodología seleccionada, particularmente en lo relativo a su vinculación con las características del proyecto.

Aplicación para Es recomendable que, la metodología que seleccione el profesional o el equipo responsable de la elaboración de los estudios sea justificada considerando principalmente el grado de interacción o complejidad del proyecto o actividad bajo análisis y el nivel de certidumbre que ofrece el modelo seleccionado.

Formatos de Presentación: De ellos uno de los impresos será utilizado en la evaluación y el restante para consulta pública eliminando la información confidencial. Así mismo la MIAP se incluye en el archivo electrónico, las imágenes, los planos definitivos con la información temática correspondiente, estos tienen coordenadas y demás requisitos señalados en la guía en la suma de los de los impactos.

Planos de Localización: Para la ubicación y determinar la superficie del predio y la delimitación del Proyecto donde se pretende realizar se anexan los planos correspondientes. Todos ellos están debidamente Georreferenciados y con la información y las escalas pertinentes.

OPINION TECNICA

11. Que en respuesta a la solicitud de opinión técnica enviada por esta DFSEMARNATSIN al **H. Ayuntamiento de Mazatlán**, a través de oficio **SG/145/2.1.1/0585/17.-0996** de fecha **29 de Mayo de 2017**, emitió respuesta a través de Oficio No. **DPDUS/074/2017** de fecha **03 de Julio del 2017**, en la cual dice lo siguiente:

En relación a su oficio No. SG/145/2.1.1/0585/17 de fecha 29 de mayo del año en curso, mediante el cual solicita a esta Dirección la Opinión Técnica de la MIA-P promovida por IDEMAZ, S.A. de C.V., en cuanto a las obras y actividades a llevar a cabo para la construcción y operación del proyecto que es la competencia de SEMARNAT, respecto del proyecto "Ferrara Vertical City", ubicado en Avenida Camarón Sábalo S/N en el fraccionamiento Sábalo Country Club, Mazatlán, Sinaloa, cuya manifestación de Impacto Ambiental Modalidad Particular (MIA-P) no remite en medios magnéticos.

Al respecto le informamos que dicho proyecto cuenta a la fecha con un Dictamen de Alineamiento y un Dictamen de Uso de Suelo Factible dictaminados conforme al Plan Director de Desarrollo Urbano y el Reglamento de Construcción Municipal.

Así mismo, le informamos que esta Dirección no tiene inconveniente en que el proyecto se realice siempre que se cumplan todas y cada una de las medidas de mitigación y compensación que han sido



MIA-P del Proyecto "Ferrara Vertical City"
Promovente: Idemaz Desarrollos, S.A. de C.V.,
Representante legal: C. Carlos Adolfo Ramos Valdés
Página 23 de 28

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"

plasmadas en la MIA-P presentada; así mismo previo a la construcción la empresa promovente deberá gestionar la Licencia de Construcción correspondiente mediante la solicitud que contemple los requisitos que establece el Reglamento de Construcción del Municipio de Mazatlán.

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

Con base en lo expuesto y con fundamento en lo que disponen los artículos 4 párrafo cuarto, 8 párrafo segundo, 25 párrafo sexto, 27 párrafos tercero y sexto de la **Constitución Política de los Estados Unidos Mexicanos**; 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 y X, 35 párrafo primero, fracción II, último párrafo, 35 BIS, párrafos primero y segundo, así como su fracción II, 79 fracciones I, II, III, IV y VIII, 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 inciso Q) primer párrafo, e Inciso R) fracciones I y II, 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 XXX, 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:

TERMINOS:

PRIMERO.- La presente resolución en materia de Impacto Ambiental, se emite en referencia a los aspectos ambientales derivados del desarrollo del proyecto denominado: "**Ferrara Vertical City**" promovido por la empresa



MIA-P del Proyecto "Ferrara Vertical City"
Promovente: Idemaz Desarrollos, S.A. de C.V.,
Representante legal: C. Carlos Adolfo Ramos Valdés
Página 24 de 28

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/145/2.1.1/0874/17.-
CULIACÁN, SINALOA; OCTUBRE 20 DE 2017
ASUNTO: Resolutivo de la MIA-P.

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

Idemaz Desarrollos, S.A. de C.V., con dentro de la avenida Pez Vela y cruza la Sábalo-Cerritos, fraccionamiento Sábalo Country Club, Mazatlán Sinaloa.

SEGUNDO.- La presente autorización tendrá una vigencia de **15 años** para llevar a cabo las actividades de preparación del sitio, construcción, operación y mantenimiento señalado en la MIA-P.

TERCERO.- La presente resolución se refiere exclusivamente a los aspectos ambientales de las obras descritas en el **CONSIDERANDO 4** del presente resolutivo.

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.

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 el artículo 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, 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:



MIA-P del Proyecto "Ferrara Vertical City"
Promovente: Idemaz Desarrollos, S.A. de C.V.,
Representante legal: C. Carlos Adolfo Ramos Valdés
Página 25 de 28

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"

1. Con base en lo estipulado en los artículos 28 de la **LGEEPA** y 44 fracción III, 45 fracción II y 48 del Reglamento de la **LGEEPA** en Materia de Evaluación del Impacto Ambiental, esta Delegación Federal establece 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 que son viables de ser instrumentadas y congruentes con el tipo de afectación que se pretende prevenir, mitigar y/o compensar; asimismo, 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 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 de obras y/o actividades, el **promovente** deberá presentar una propuesta de garantía para su aprobación de acuerdo a lo establecido en los artículos 35 penúltimo párrafo de la **LGEEPA** y 51 fracción II del **REIA**. El documento debe ser propuesto de un estudio técnico-económico detallado y sustentado de los costos totales previsibles que derivaran del cumplimiento de las condicionantes contenidas en este resolutivo, atendiendo al valor de reparación de los daños que pudieran ocasionarse por el incumplimiento de las condicionantes impuestas por esta autorización.
3. 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 reusó de estos materiales, siempre y cuando estén autorizadas por esta Secretaría para tal fin.
4. Mantener en óptimas condiciones de higiene el sitio del **proyecto**.

Queda estrictamente prohibido a la **promovente**:

- a) Realizar la caza, captura, transporte y retención de flora y fauna silvestre.
5. Deberá implementar un programa sobre el manejo de los residuos de manejo especial, tomando en consideración lo establecido en la NOM-161-SEMARNAT-2011.
 6. Al momento de llevar a cabo la nivelación de la plataforma de desplante de edificaciones, la promovente deberá apegarse a tanto a los lineamientos establecidos en la legislación ambiental estatal, como a la Legislación Ambiental en Materia De Impacto Ambiental (**LGEEPA**).



MIA-P del Proyecto "Ferrara Vertical City"
Promovente: Idemaz Desarrollos, S.A. de C.V.,
Representante legal: C. Carlos Adolfo Ramos Valdés
Página 26 de 28

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

OFICIO No. SG/145/2.1.1/0874/17.-
CULIACÁN, SINALOA; OCTUBRE 20 DE 2017
ASUNTO: Resolutivo de la MIA-P.

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

7. 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**.

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 **anual**, salvo que en otros apartados de este 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.

DECIMO.- 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 Quater 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



MIA-P del Proyecto "Ferrara Vertical City"
Promovente: Idemaz Desarrollos, S.A. de C.V.,
Representante legal: C. Carlos Adolfo Ramos Valdés
Página 27 de 28

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/145/2.1.1/0874/17.-
CULIACÁN, SINALOA; OCTUBRE 20 DE 2017
ASUNTO: Resolutivo de la MIA-P.

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

instancia haga constar la forma como la **promovente** ha dado cumplimiento a las disposiciones establecidas en la presente resolución y en caso contrario, no procederá 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**, así como de la presente resolución, para efecto de mostrarlas a la autoridad competente que así lo requiera.

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.- La presente resolución a favor de la **Promovente** es personal. En el caso de que la **promovente** desee transferir la titularidad del **Proyecto**, deberá apegarse a lo establecido en el artículo 49, segundo párrafo del Reglamento de la LGEEPA en Materia de Evaluación del Impacto Ambiental.

DECIMOSEXTO.- Notificar al **C. Carlos Adolfo Ramos Valdés** 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**

LBP. JORGE ABEL LOPEZ SANCHEZ

C.c.e.p. M.C. Alfonso Flores Ramírez.- Director General de Impacto y Riesgo Ambiental.- México, D.F.
C.c.e.p. Lic. Jesús Tesemi Ayendaño Guerrero.- Delegado Estatal de la PROFEPA en Sinaloa.- Ciudad
C.c.e.p. C. Martha Cecilia Robles Montijo.- Subsecretario de Medio Ambiente y Representante de Gobierno del Estado.- Ciudad
C.c.e.p. C. Fernando Pucheta Sánchez.- Presidente del Ayuntamiento del Municipio de Mazatlán.- Mazatlán, Sinaloa.
C.c.p. Expediente

BITÁCORA: 25/MP-0157/03/17
PROYECTO: 25SI2017TD058
FOLIO: SIN/2017-0000836
FOLIO: SIN/2017-0001694
FOLIO: SIN/2017-0001861

JALS' FJOL' JANC' DOG' HGAM'



SUBDELEGACIÓN DE GESTIÓN PARA LA PROTECCIÓN AMBIENTAL Y RECURSOS NATURALES
"Ferrara Vertical City"
Promovente: Ferrara Desarrollos, S.A. de C.V.,
Representante legal: Carlos Adolfo Ramos Valdés
28 de 28

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

