



- I. **Unidad Administrativa que clasifica:** Delegación Federal en Sinaloa.

- II. **Identificación del Documento:** Se elabora versión pública de la Autorización de la Manifestación de Impacto Ambiental en su modalidad particular. - mod A. no incluye actividad altamente riesgosa. SEMARNAT-04-002-A.

- III. **Partes o secciones clasificadas:** La parte concerniente a Datos personales de una persona identificada o identificable tales como: nombre, domicilio, teléfono y/o correo electrónico.

- IV. **Fundamento legal y razones:** La clasificación de la información confidencial, se realiza con fundamento en el artículo 116 primer párrafo de la LGTAIP y 113 fracción I de la LFTAIP. Por las razones o circunstancias al tratarse de datos concernientes a una persona física e identificable.

- V. **Firma del Titular:** LBP Jorge Abel López Sánchez

- VI. **Fecha de clasificación y número de acta de Sesión:** Resolución 51/2018/SIPOT de fecha 09 de abril de 2018



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/145/2.1.1/0457/18.-
CULIACÁN, SINALOA; MARZO 27 DE 2018

0833

ASUNTO: Resolutivo de la MIA-P.

La clasificación de la información confidencial, se realiza con fundamento con el artículo 116 primer párrafo de la LGTAIP y 113 fracción I de la LFTAIP. Por las razones o circunstancias al tratarse de datos concernientes a una persona física e identificable

se censuró nombre, dirección, telefono y correo electrónico.

En acatamiento a lo que dispone la Ley General del Equilibrio Ecológico y la Protección al Ambiente (LGEEPA), en su artículo 28 primer párrafo, que establece que la Evaluación de Impacto Ambiental es el procedimiento a través del cual la Secretaría de Medio Ambiente y Recursos Naturales (SEMARNAT), establece las condiciones a que se sujetará la realización de obras y actividades que pueden causar desequilibrio ecológico o rebasar los límites y condiciones establecidos en las disposiciones aplicables, para proteger el ambiente y preservar y restaurar los ecosistemas, a fin de evitar o reducir al mínimo sus efectos negativos sobre el ambiente y que en relación a ello quienes pretendán llevar a cabo alguna de las obras y actividades que dicho lineamiento enlista, requerirán previamente la autorización en materia de Impacto Ambiental de la SEMARNAT.

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

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

Que en cumplimiento a las disposiciones de los artículos 28 y 30 de la LGEEPA, antes invocados el **C. Carlos Humberto Martínez Camacho** en su carácter de Apoderado Legal de la Empresa **Busca tu Casa Desarrollos, S.A. de C.V.**, sometió a evaluación de la SEMARNAT, a través de la Delegación Federal en el Estado de Sinaloa (DFSEMARNATSIN), la Manifestación de Impacto Ambiental, modalidad Particular (MIA-P), para el proyecto "**Departamentos Paseo del Centenario**", con pretendida ubicación en Paseo del Centenario s/n Fraccionamiento Cerro del Vigía, Municipio de Mazatlán, Sinaloa, que en lo sucesivo será denominado como el **proyecto**.

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

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

Con los lineamientos antes citados y una vez que esta Delegación Federal analizó y evaluó la MIA-P del proyecto "**Departamentos Paseo del Centenario**", promovido por la empresa **Busca tu Casa Desarrollos, S.A. de C.V.**,



MIA-P del Proyecto: "**Departamentos Paseo del Centenario**"
Promovente: **Busca tu Casa Desarrollos, S.A. de C.V.**
Representante Legal: **C. Carlos Humberto Martínez Camacho**
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



ASUNTO: Resolutivo de la MIA-P.

que, para los efectos del presente instrumento, serán identificados como el “**Proyecto**” y el “**Promovente**”, respectivamente, y

RESULTANDO:

- I. Que mediante escrito s/n de fecha **17 de Enero de 2018**, el **Promovente** ingresó el mismo día, mes y año **antes citado** al Espacio de Contacto Ciudadano (ECC) de la Delegación Federal de la Secretaría de Medio Ambiente y Recursos Naturales en el Estado de Sinaloa (DFSEMARNATSIN), original, así como **tres** copias en discos compactos de la **MIA-P**, constancia de pago de derechos, carta bajo protesta de decir verdad y resumen ejecutivo del **proyecto**, a fin de obtener la autorización en materia de Impacto Ambiental.
- II. Que mediante escrito s/n, de fecha **19 de Enero 2018** y recibido en el ECC de esta DFSEMARNATSIN el mismo día, mes y año antes citados, la **promovente** ingresa el original de la publicación del extracto del **proyecto** en la página 4B del periódico El Noroeste, de fecha **19 de Enero de 2018**.
- III. Que mediante oficio No. **SG/145/2.1.1/0175/18.- 0231** de fecha **25 de Enero de 2018**, 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, el cual quedó registrado con el Número de folio **SIN/2017-0003039**.
- IV. Que con base a los Artículos 34 y 35 de la Ley General del Equilibrio Ecológico y la Protección al Ambiente (LGEEPA) y Artículo 38 de su Reglamento en Materia de Evaluación del Impacto Ambiental (REIA), la DFSEMARNATSIN integró el expediente del **proyecto** y mediante oficio No. **SG/145/2.1.1/0177/18.- 0232** de fecha **25 de Enero de 2018**, lo puso a disposición del público en su Centro Documental, ubicado en calle Cristóbal Colón No. 144 Oriente, planta baja, entre Paliza y Andrade, Colonia Centro, Culiacán, Sinaloa.
- V. Que con base al oficio No. **SG/145/2.1.1/0198/18.- 0274** de fecha **29 de Enero de 2018**, esta DFSEMARNATSIN solicitó la Opinión Técnica del proyecto a la Secretaria de Desarrollo Sustentable del Gobierno del Estado de Sinaloa.
- VI. Que con base al oficio No. **SG/145/2.1.1/0197/18.- 0273** de fecha **29 de Enero de 2018**, esta DFSEMARNATSIN solicitó la Opinión Técnica del proyecto al H. Ayuntamiento de Mazatlán. A la fecha no ha dado respuesta.
- VII. Que mediante escrito s/n de fecha **23 de Enero de 2018**, el promovente ingresa información en alcance, el cual quedó registrado con el Número de folio **SIN/2017-0000255**.
- VIII. Que mediante Oficio **SMARN/DNA/056/2018** de fecha **21 de Febrero de 2018** la Secretaria de Desarrollo Sustentable del Gobierno del Estado de Sinaloa ingresó el día **26 del mismo mes y año antes citados**, la respuesta a la Solicitud de Opinión Técnica requerida por esta DFSEMARNATSIN en el **RESULTANDO V**, quedando registrado con número de folio: **SIN/2017-0000643** y,

CONSIDERANDO:



MIA-P del Proyecto: “Departamentos Paseo del Centenario”
Promovente: Busca tu Casa Desarrollos, S.A. de C.V.
Representante Legal: C. Carlos Humberto Martínez Camacho
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





ASUNTO: Resolutivo de la MIA-P.

1. Que esta DFSEMARNATSIN es competente para revisar, evaluar y resolver la **MIA-P del proyecto**, de conformidad con lo dispuesto en los artículos 4, 5 fracción II y X, 15 fracciones I, IV, XII y XVI, 28 primer párrafo y fracciones IX y X y 30 primer párrafo y 35 fracción II de la LGEEPA; 2, 4 fracción I, 5, inciso Q) primer párrafo e inciso R) fracciones I y II, 9 primer párrafo, 12, 17, 37, 38, 44, y 45 fracción II del REIA; 32 Bis fracción III y XI de la Ley Orgánica de la Administración Pública Federal; 2 fracción XXX, 38, 39 y 40, fracción IX inciso c, del Reglamento Interior de la Secretaría de Medio Ambiente y Recursos Naturales, publicado en el Diario Oficial de la Federación el 26 de noviembre de 2012.
2. Que una vez integrado el expediente de la **MIA-P del proyecto** y, puesto a disposición del público conforme a lo indicado en los **RESULTANDOS II y III** del presente oficio, con el fin de garantizar el derecho de la participación social dentro del Procedimiento de Evaluación de Impacto Ambiental, conforme a lo establecido en los artículos 34 de la LGEEPA y 40 de su REIA, al momento de elaborar la presente resolución, esta DFSEMARNATSIN no ha recibido solicitudes de consulta pública, reunión de información, quejas, denuncias o manifestación alguna por parte de algún miembro de la sociedad, dependencia de gobierno u organismo no gubernamental referentes al **proyecto**.
3. Que el Procedimiento de Evaluación de Impacto Ambiental 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 **Promovente** presentó una Manifestación de Impacto Ambiental, para solicitar la autorización del **proyecto**, modalidad que se considera procedente, sin embargo dicha Manifestación de Impacto Ambiental no se encuentra dentro de las fracciones I, II, III y IV del artículo 11 del REIA por lo que no es una MIA modalidad Regional, por lo tanto a dicho proyecto le aplica una MIA modalidad Particular.
4. Que, al momento de elaborar la presente resolución, esta DFSEMARNATSIN no recibió solicitudes de Consulta Pública de acuerdo con el plazo establecido en el artículo 40 del REIA, por lo que tampoco se conoce de observaciones o manifestación alguna por parte de algún miembro de la comunidad referente al proyecto.

Descripción de las obras y actividades del proyecto.

5. Que la fracción II del artículo 12 del REIA indica que en la MIA-P que someta a evaluación, la **Promovente** debe incluir una descripción de las obras y actividades del **proyecto**, por lo que una vez analizada la información presentada en la MIA-P, de acuerdo con lo manifestado por la **Promovente**, el **proyecto** con pretendida ubicación en la Avenida del Mar No. 1902, en el Municipio de Mazatlán, Sinaloa.

INVERSIÓN REQUERIDA.

Se trata del desarrollo con una inversión estimada en **\$35, 720,500.00 (treinta y cinco millones setecientos veinte mil quinientos pesos, 00/100)**.

DESCRIPCIÓN DEL PROYECTO.

El proyecto actual consiste en la Construcción, Operación y Mantenimiento de un Edificio Departamental con 11 NIVELES: Primer nivel estacionamiento, acceso, Lobby, gimnasio, escaleras y elevador, 2 nivel estacionamiento, del tercer al décimo nivel, departamentos; cada nivel con tres departamentos en total 24



MIA-P del Proyecto: "Departamentos Paseo del Centenario"
Promovente: Busca tu Casa Desarrollos, S.A. de C.V.
Representante Legal: C. Carlos Humberto Martínez Camacho
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





ASUNTO: Resolutivo de la MIA-P.

departamentos, el nivel 11 un Roof Garden, la torre tendrá una superficie de desplante de 585.13 m², como se muestra en la tabla siguiente.

El proyecto actual pretende la autorización de en una superficie de 585.13 m², en una PROPIEDAD PRIVADA, ubicada en PASEO DEL CENTENARIO S/N FRACC. CERRO EL VÍGIA, con claves catastrales: 011-000-004-036-134-001 y 011-000-004-036-138-001, de acuerdo al DICTAMEN DE USO DE SUELO 0930/17, el Predio se encuentra ubicado en un área clasificada como CORREDOR TURISTICO EN ZONA HABITACIONAL 100 HAB/HA, ubicado dentro del perímetro urbano de la Ciudad de Mazatlán, Sinaloa.

Cabe mencionar la existencia del Dictamen de Uso de Suelo No. **No. 0930/17** de fecha **06 de Diciembre de 2017**, en donde se establece su factibilidad de acuerdo al uso de suelo, pero condicionado a cumplir con una serie de requisitos, entre ellos, obtener un certificado por protección civil, ya que, de acuerdo a la zona, se considera con riesgo de deslizamiento urbano. Dicho certificado es presentado por el promovente como información en alcance opinión favorable del Instituto Estatal de Protección Civil mediante oficio No. **IEPC/0250/2017** de fecha **16 de Enero de 2019**.

NIVEL	ÁREA	SUPERFICIE DE DESPLANTE(m ²)	OBSERVACIONES
NIVEL 1	RAMPA DE ACCESO ESTACIONAMIENTO Y CIRCULACION VEHICULAR. ACCESO EDIFICIO, LOBBY, GIMNASIO, ESCALERAS Y ELEVADOR, AREAS VERDES, BODEGA	585.13	10 CAJONES DE ESTACIONAMIENTO
NIVEL 2	RAMPA DE ACCESO ESTACIONAMIENTO Y CIRCULACION VEHICULAR. RAMPA DE ACCESO ESTACIONAMIENTO Y CIRCULACION VEHICULAR.	585.13	16 CAJONES DE ESTACIONAMIENTO
NIVEL 3 A 10	3 DEPARTAMENTOS POR NIVEL		24 DEPARTAMENTOS
NIVEL 11	ROOF GARDEN		ÁREA COMUN
SUPERFICIE TOTAL (m²)		585.13	

DIMENSIONES DEL PROYECTO.

a) Superficie total del predio (Infraestructura básica del proyecto).

El predio cuenta con superficie total de **585.13 m²**.

b) Superficie para obras permanentes y la relación en porcentaje respecto a la superficie total.





ASUNTO: Resolutivo de la MIA-P.

El proyecto se contempla para obtener la autorización de construir, operación y mantenimiento para desarrollar actividades en 585.13 m².

DESCRIPCIÓN DE LOS SERVICIOS REQUERIDOS.

Los siguientes servicios ya se encuentran integrados:

- **AGUA POTABLE Y ALCANTARILLADO:** Se cuenta con servicio de JUMAPAM, Factibilidad de JUMAPAM OFICIO-NUM.-GG-0305-2017, de fecha 22 de marzo de 2017.
- **ENERGÍA ELÉCTRICA:** El servicio de Electricidad se tiene contratado con la CFE.
- **SERVICIO DE TELEFONÍA:** Existe en la ciudad el servicio de telefonía domiciliar brindado por TELMEX, con el que se contrataran líneas para el servicio en las edificaciones de que consta el proyecto.
- **SERVICIO DE INTERNET:** Existe dentro de la ciudad empresas que pueden realizar el servicio de internet a los habitantes del edificio en cuestión.

PREPARACIÓN DEL SITIO.

1.- Selección del sitio.

El proyecto actual pretende la autorización de en una superficie de 585.13 m², en una PROPIEDAD PRIVADA, ubicada en PASEO DEL CENTENARIO S/N FRACC. CERRO EL VÍGIA, con claves catastrales: 011-000-004-036-134-001 y 011-000-004-036-138-001, de acuerdo al DICTAMEN DE USO DE SUELO 0930/17, el Predio se encuentra ubicado en un área clasificada como CORREDOR TURISTICO EN ZONA HABITACIONAL 100 HAB/HA., ubicado dentro del perímetro urbano de la Ciudad de Mazatlán, Sinaloa.

El presente proyecto corresponde a la construcción de un Desarrollo habitacional, zona clasificada como corredor turístico; sin embargo, la construcción por condiciones de riesgos urbanos, requiere de un Estudio de riesgo y su mecánica de suelos para demostrar que la construcción podrá llevarse a cabo con métodos constructivo que minimicen el riesgo por deslizamiento de suelo.

Por lo anterior se realizaron los siguientes estudios:

1. Estudio de mecánica de suelos para la estabilización de un talud donde se pretende construir un condominio de 11 niveles, con estacionamiento en planta baja, en el Cerro del Vigía, en Mazatlán, Sinaloa.
2. Presentación de Estudios de Riesgo a Protección Civil del Municipio de Mazatlán, Sinaloa.

2.- Limpieza y despalme del terreno:

Como se muestra en las fotografías anteriores, donde se pretende realizar el proyecto es un sitio ya impactado tanto por la construcción de la Avenida Paseo del Centenario, así como casas residenciales colindantes a la zona, por lo que la vegetación es tipo matorral.



MIA-P del Proyecto: "Departamentos Paseo del Centenario"
Promovente: Busca tu Casa Desarrollos, S.A. de C.V.
Representante Legal: C. Carlos Humberto Martínez Camacho
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





ASUNTO: Resolutivo de la MIA-P.

Descripción de obras y actividades provisionales del proyecto.

Solo se realizará como obra provisional una pequeña bodega de materiales, la cual se utilizará en la etapa de preparación y construcción de edificaciones y será desmontada al concluir la etapa de construcción. Junto con el campamento serán instalados los sanitarios móviles necesarios en las partes más extremas del predio para brindar de manera eficiente este servicio al total de los trabajadores. Se requerirá además un área dentro del campamento para alojar el servicio de vigilancia.

OBRAS Y ACTIVIDADES PROVISIONALES	DESCRIPCIÓN
1. INSTALACIONES SANITARIAS	Durante el proceso de preparación del sitio y construcción, se colocarán letrinas portátiles, a razón de 1 por cada 10 trabajadores, las cuales serán objeto de un intenso programa de mantenimiento por parte del proveedor.
2. RESIDUOS NO PELIGROSOS.	Los únicos residuos son los que generarán en la construcción, misma que se depositará en el relleno sanitario que maneja el municipio, previo contrato con el Ayuntamiento. Los residuos se transportarán en camiones de volteo. Durante la preparación del sitio y construcción, se pondrán suficientes contenedores con tapa, de dos diferentes colores, unos verdes, para captar los residuos orgánicos y otros grises, donde se deposite los residuos inorgánicos, ambos serán sujetos a un intenso programa de recolección y disposición final en el relleno sanitario municipal, que es el sitio donde se deposita los residuos que se generan la ciudad.
3. ALMACEN Y BODEGAS GENERAL	En el caso de bodega, esta se montará dentro del predio, en una zona donde no interfiera con las diversas construcciones. Tendrán un área techada de 6 m ² (2.00 m x 3.00 m). Es temporal, ya que una vez terminada la obra se desmantelará. Normalmente en esta bodega se guarda lo que es la herramienta de los trabajadores.

Etapa de construcción

Consiste en la Construcción, Operación y Mantenimiento de un Edificio Departamental con 11 NIVELES: Primer nivel estacionamiento, acceso, Lobby, gimnasio, escaleras y elevador, 2 nivel estacionamiento, del tercer al décimo nivel, departamentos; cada nivel con tres departamentos en total 24 departamentos, el nivel 11 un Roof Garden, la torre tendrá una superficie de desplante de 585.13 m².

DESCRIPCIÓN OBRAS.

NIVEL	ÁREA	SUPERFICIE DE DESPLANTE(m ²)	OBSERVACIONES
-------	------	------------------------------------------	---------------



[Handwritten signature]



ASUNTO: Resolutivo de la MIA-P.

NIVEL 1	RAMPA DE ACCESO ESTACIONAMIENTO Y CIRCULACION VEHICULAR. ACCESO EDIFICIO, LOBBY, GIMNASIO, ESCALERAS Y ELEVADOR, AREAS VERDES, BODEGA	585.13	10 CAJONES DE ESTACIONAMIENTO
NIVEL 2	RAMPA DE ACCESO ESTACIONAMIENTO Y CIRCULACION VEHICULAR. RAMPA DE ACCESO ESTACIONAMIENTO Y CIRCULACION VEHICULAR.	585.13	16 CAJONES DE ESTACIONAMIENTO
NIVEL 3 A 10	3 DEPARTAMENTOS POR NIVEL		24 DEPARTAMENTOS
NIVEL 11	ROOF GARDEN		ÁREA COMUN
SUPERFICIE TOTAL (m ²)		585.13	

Requerimiento de Mano de Obra:

EMPLEOS REQUERIDOS		
ETAPAS	DIRECTOS	INDIRECTOS
Etapas de construcción	200	450
Etapas de operación	25	85

Al construir y operar este Proyecto, además de la inversión que se pretende realizar, conlleva la creación de empleos y la producción de un bien inmueble.

Ambos apartados presentan impactos significativos en los factores culturales, como son patrones de cultura que diversifican sus conocimientos y aprendizajes hacia un área nueva e igualmente de producción primaria que la agricultura o ganadería; de igual forma aseguran un empleo constante y generan hacia otros grupos de poblaciones la alternativa de jornales en la construcción, y operación, que indirectamente fortalecen las actividades de otras empresas conexas.

También, al contar con una actividad que permite un trabajo constante y permanente, cuando menos por más de tres décadas, aseguran la capacidad de planeación para derivar parte de sus ingresos en la mejoría de sus comunidades, en este caso las poblaciones aledañas, la educación de sus hijos, su calidad de vida y satisfactores de recreación social.

De igual forma estos conceptos impactan sobre las actividades económicas locales, regionales y nacionales en forma benéfica.

INFRAESTRUCTURA URBANA SUBTERRÁNEA EN VIALIDADES.



MIA-P del Proyecto: "Departamentos Paseo del Centenario"
Promovente: Busca tu Casa Desarrollos, S.A. de C.V.
Representante Legal: C. Carlos Humberto Martínez Camacho
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





ASUNTO: Resolutivo de la MIA-P.

RED DE AGUA POTABLE:

Esta red estará construida con tuberías de PCV clase 7 y acero de 4,6,8,10, pulgadas de diámetro, alojadas en cepas de 70 cm a 0.90 m de ancho y 1.2 m a 2.0 m de profundidad sobre el lomo del tubo respecto al nivel de rasante de la calle, sobre una plantilla de 10 cm de arena fina y acostilladas con arena hasta 30 cm sobre el lomo del tubo, con cajas de válvulas en cada cambio de diámetros y para separar circuitos, cada lote contará con su toma domiciliaria con caja de válvulas.

RED DE DRENAJE SANITARIO:

Esta red será construida con tuberías de poliducto de alta densidad y PVC en diámetros de 10, 12 y 16 pulgadas, que trabajan a presión y gravedad, alojadas en cepas de 60 cm a 1.0 m y de 1.2 a 3.5 m de profundidad sobre el lomo del tubo respecto al nivel de rasante de la calle, sobre una plantilla de arena fina de 10 cm y acostillada con arena fina hasta 30 cm sobre el lomo del tubo, cuenta con pozos de visita cada 50 m.

RED DE DRENAJE PLUVIAL:

Esta red estará construida con tuberías de concreto de 90 cm y 61 cm a una profundidad de 1 a 1.5 m, junteada con mortero cemento arena y acostillada con arena hasta 20 cm sobre el lomo del tubo, y que encausarán las aguas pluviales hacia los escurrimientos que se canalizarán a lo largo de la avenida principal.

RED ELECTRICA SUBTERRÁNEA:

Esta red constará de dos circuitos, uno de 600 amp y otro de 200 amp, construidos bajo las banquetas con especificaciones de construcción de CFE, registros de paso y registros para seccionadores y transformadores, que se ubican a diferentes distancias sin exceder los 100 m. El suministro de energía será a través de una línea aérea provisional en lo que se construye la subestación proyectada.

RED DE TELEFONIA:

Esta red constará de tuberías de P.V.C. de 45 mm 75 mm en diferentes tipos de cubos, encofrados en arena y concreto, con registros y cajas de distribución, estos ductos se alojan bajo el jardín que existe en las banquetas a una profundidad entre 0.70 y 1 m. El cableado será suministrado por TELMEX de acuerdo a la demanda. RED DE T.V. POR CABLE, esta red constará de dos tubos de P.V.C. de 70 mm, la cual está alojada entre la banqueta y el límite de los lotes a una profundidad de 40 cm aproximadamente. El cableado será suministrado por la compañía proveedora de la señal de acuerdo a la demanda.

RED DE ALUMBRADO PÚBLICO:

Estará construida con tubería de P.V.C. conduit en cubos forrados en concreto, con registros de concreto según lo requiere el proyecto.

Materiales y características generales de Construcción.

a) Materiales de Construcción.



MIA-P del Proyecto: "Departamentos Paseo del Centenario"
Promovente: Busca tu Casa Desarrollos, S.A. de C.V.
Representante Legal: C. Carlos Humberto Martínez Camacho
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





ASUNTO: Resolutivo de la MIA-P.

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

b) Características generales de la Construcción.

CIMENTACION

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

CARACTERISTICAS DEL SISTEMA DE ANCLAJE

De acuerdo al Estudio de mecánica de suelos para la estabilización del talud para la construcción de un edificio de 11 niveles, con estacionamiento en planta baja, se deberá de colocar siete (7) líneas de anclas en la sección B-C, la primera línea 1m debajo del nivel superior de corte, siguiendo las características de la tabla No.5, sobre el espesor del suelo residual de la roca, en caso de que el espesor del suelo sea mayor al considerando en el análisis, se deberá aumentar las líneas de anclas. Las líneas de anclas colocadas no deberán ser menores a 7, de lo contrario el talud corre el riesgo de deslizarse.

Las anclas estarán dispuestas en trespelillo, separadas a 2 m en ambos sentidos e inclinadas hacia abajo 15 grados con relación a la horizontal.

En caso de que existan cortes que no estén considerados dentro de lo marcado, se deberá de seguir el mismo criterio de anclas según la tabla 5, anclando siempre el suelo residual de la roca.

Será necesario que al momento de las excavaciones y construcción de anclas se cuente en campo con la presencia de un geotecnista, de ser posible, el responsable de la elaboración del informe y diseño.

Características del sistema de anclaje

Longitud Total	Longitud de bulbo	Separación	Tensión de diseño
20.0 m	12.0 m	2.0 m	40 Ton

Adicional se deberán colocar drenajes horizontales, formados por tubería de PVC de 2" de 10 m de longitud, con ranuras de 2mm de espesor sobre la parte del tubo enterrada en el talud y estarán inclinados hacia arriba 10 grados con respecto a la horizontal.



ASUNTO: Resolutivo de la MIA-P.

Para que el sistema de anclajes funcione de forma correcta y monolítica, se deberá de colocar una pantalla de concreto reforzado que amarre los dados de reacción o bloquee de anclaje

ESTACIONAMIENTOS

Losa de Pavimentos para estacionamiento de concreto reforzado.

CISTERNA

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

ESTRUCTURA EDIFICIOS.

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

ALBAÑILERIA

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

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

Cuarto de máquinas se harán bases de concreto y herrería metálica según sea el caso.

ACABADOS

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

CARPINTERIA



MIA-P del Proyecto: "Departamentos Paseo del Centenario"
Promovente: Busca tu Casa Desarrollos, S.A. de C.V.
Representante Legal: C. Carlos Humberto Martínez Camacho
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





ASUNTO: Resolutivo de la MIA-P.

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

BARANDALES

Será en aluminio forjado.

PINTURA

Pintura vinílica interior y exterior

AZOTEA

Losa de concreto reforzado, impermeabilizada acabado con teja.

INSTALACION HIDROSANITARIA

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

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

CONTRAINCENDIO

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

INSTALACIÓN DE GAS

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

INSTALACIÓN DE AIRE ACONDICIONADO

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

ALUMINIO Y VIDRIO

3" Y 6 mm respectivamente

INSTALACIÓN ELECTRICA

o Baja tensión será con tubería PVC conduit de diferentes diámetros, con cable thw cal 14" para apagadores, cal 12 para contactos, con lámparas de diferentes tipos conectada a 110 volts, además de



MIA-P del Proyecto: "Departamentos Paseo del Centenario"
Promovente: Busca tu Casa Desarrollos, S.A. de C.V.
Representante Legal: C. Carlos Humberto Martínez Camacho
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





ASUNTO: Resolutivo de la MIA-P.

conectarlos a tierra, distribuidos de un centro de carga QO-20 el cual será alimentado del medidor con tubería PVC de 1 1/2".

- o La instalación de pasillos, estacionamientos, caseta de vigilancia, áreas comunes serán canalizados con tubería PVC conduit de diferentes diámetros.
- o Alta tensión será subterránea cumpliendo con las normas de C.F.E.

ALBERCA

Al igual que el servicio de agua potable del edificio, la alberca será llenada con agua proveniente del sistema de agua potable y alcantarillado de Mazatlán (JUMAPAM), a su vez la alberca tendrá su sistema de filtrado y limpieza (un cuarto de máquinas) que permite el reciclado de la misma, el agua de esta será repuesta por solo pérdida de evaporación.

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

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

❖ **Corto-mediano plazo.**

En este capítulo debemos definir, por las características propias del proyecto, dos grandes rubros: Infraestructura y Servicios. (Agua potable, electricidad, etc.).

- a. Se dispondrán de suficientes contenedores con tapa, para recolectar la basura doméstica producida por el Desarrollo.
 - b. Los residuos sólidos urbanos deberán separarse en orgánicos, sanitarios e inorgánicos, los cuales se deberán disponer correctamente en el relleno sanitario municipal.
 - c. Será establecido un programa de capacitación al personal contra siniestros naturales, como es el caso de ciclones, huracanes, sismos y/o antropogénicos, con el fin de tomar las medidas conducentes ante eventuales desastres.
- Emisiones a la atmósfera: los generados por los motores de combustión de la diversa maquinaria utilizada.

Emisiones esperadas (ppm) de equipos

EQUIPO	NOx	SOx	PST
Camiones	42	4	3
Compresor	46	2	1
Revolvedora de concreto	22	2	1

- Residuos líquidos: serán derivados a red de alcantarillado de la JUMAPAM.
- Residuos sólidos:





ASUNTO: Resolutivo de la MIA-P.

- Residuos orgánicos: Desperdicios de alimentos.
- Residuos inorgánicos: limpieza en general, bolsas de plástico, botellas, cartón etc.
- Residuos sanitarios: pañales, papel del baño, servilletas, toallas sanitarias, etc.

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

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

Equipo	Etapa	Cantidad	Tiempo empleado en la obra ¹	Horas de trabajo diario	Decibeles emitidos ²	Emisiones a la atmósfera (g/s) ²	Tipo de combustible
Excavadora	Construcción	1	30	8	88	1.7318	Diesel
Camiones Volteos	Construcción	3	60	8	90	1.5624	Diesel

A largo plazo.

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

Equipo de mantenimiento en la operación

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

Descripción de obras asociadas al proyecto.

Se cuenta con la Factibilidad por parte de los servicios de alcantarillado y agua potable por parte de JUMAPAM mediante el Oficio Num GG-0305-2017 con fecha del 22 de marzo del presente año y del servicio de energía eléctrica, CFE, mediante el Oficio PYC-099/2017 con fecha del 03 de marzo del 2017.

Etapa de abandono del sitio.

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



MIA-P del Proyecto: "Departamentos Paseo del Centenario"
Promovente: Busca tu Casa Desarrollos, S.A. de C.V.
Representante Legal: C. Carlos Humberto Martínez Camacho
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





ASUNTO: Resolutivo de la MIA-P.

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

UBICACIÓN DEL PROYECTO EN COORDENADAS UTM DATUM WGS84:

LADO		RUMBO	DISTANCIA	V	COORDENADAS	
EST	PV				Y	X
				1	2,565,018.8697	354,158.1548
1	2	S 74°21'18.26" O	24.400	2	2,565,012.2897	354,134.6588
2	3	S 53°05'29.97" E	15.720	3	2,565,002.8495	354,147.2281
3	4	S 78°46'31.37" E	16.638	4	2,564,999.6107	354,163.5483
4	1	N 15°38'41.74" O	20.000	1	2,565,018.8697	354,158.1548
SUPERFICIE = 305.13 m ²						

LADO		RUMBO	DISTANCIA	V	COORDENADAS	
EST	PV				Y	X
				1	2,565,022.9265	354,178.5777
1	2	N 83°12'39.99" O	22.460	2	2,565,025.5815	354,156.2751
2	3	S 15°38'41.74" E	26.970	3	2,564,999.6107	354,163.5483
3	1	N 32°48'21.24" E	27.740	1	2,565,022.9265	354,178.5777
SUPERFICIE = 280.00 m ²						

La ubicación del **proyecto** se señala en las página 1 del Capítulo I, mientras que las características de operación del mismo se describen en las páginas 8 a la 30 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 a lo establecido en la fracción III del artículo 12 del REÍA, la **promovente** debe incluir en la Manifestación de Impacto Ambiental en su modalidad Particular, la vinculación de las obras y actividades del **proyecto** con los ordenamientos jurídicos aplicables en materia ambiental, entendiéndose por ésta vinculación la relación jurídica obligatoria entre las actividades que integran el **proyecto** y los instrumentos jurídicos aplicables.

Considerando que el proyecto se ubica en Paseo del Centenario s/n Fraccionamiento Cerro del Vigía, Municipio de Mazatlán, Sinaloa y que consiste en un desarrollo Inmobiliario, es decir se construirá un hotel turístico y por lo tanto le son aplicables los instrumentos de planeación, así como jurídicos y normativos siguientes:





ASUNTO: Resolutivo de la MIA-P.

- Los artículos 28, fracciones IX y X, 30, de la LGEEPA, así como el Artículo 5, inciso Q) primer párrafo y R) fracciones I y II del REIA.
- Que de acuerdo con lo manifestado en la MIA-P, el proyecto no se encuentra dentro de ningún Área Natural Protegida de carácter Federal, Estatal, Municipal y/o de interés ecológico.
- Que el proyecto se encuentra dentro de la **Región Marina Prioritaria Piaxtla - Urías**.
- Que el área del proyecto se encuentra en la Unidad Ambiental Biofísica No.33 "**Llanura Costera de Mazatlán**" la cual forma parte del Programa de Ordenamiento Ecológico General del Territorio.
- Que la **promovente** manifestó en la MIA-P las Normas Oficiales Mexicanas aplicables al proyecto.

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

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

Delimitación del Sistema Ambiental donde se encuentra el proyecto.

El Sistema Ambiental de acuerdo a la Guía para la presentación de la Manifestación de Impacto Ambiental, Modalidad Particular y a los Lineamientos que establecen criterios técnicos de aplicación de la Ley General del Equilibrio Ecológico y la Protección al Ambiente y su Reglamento en Materia de Evaluación de Impacto Ambiental, promovida y firmada por el Director General de Impacto y Riesgo Ambiental el 16 de Noviembre de 2012, en su LINEAMIENTO SÉPTIMO.- DE LOS CRITERIOS PARA DELIMITAR UN SISTEMA AMBIENTAL. Menciona, en su punto 7.1. Se considerará adecuada una delimitación del Sistema Ambiental (SA), que hayan utilizado alguno o algunos de los siguientes criterios:

- Cuenca y Microcuenca.
- Usos permitidos por algún Plan de Desarrollo Urbano.

Para ubicar el Sistema Ambiental del proyecto, el cual se encuentra en la parte oeste de la Ciudad y puerto de Mazatlán, Sinaloa, se identifica dentro de la Región Hidrológica No. 11, Presidio-San Pedro, Cuenca Rio Presidio, Subcuenca Mazatlán de acuerdo a la Carta Hidrológica de Aguas Superficiales, MAZATLAN F13-1 (SSP), Escala 1:250,000. La delimitación del área de estudio o escenario de la zona, de acuerdo con las características regionales, ecológicas, de los hábitats e indicadores ambientales, se localiza en la Ciudad y Puerto de Mazatlán, dentro de su mancha urbana. Por su ubicación geográfica (Figura 7 y 8), la Ciudad y Puerto de Mazatlán, recibe aportaciones de los escurrimientos provenientes de la subcuenca denominada RH11Df Mazatlán, es decir, es parte del municipio de Mazatlán, en el Estado de Sinaloa. La microcuenca correspondiente al estudio, abarca parte del municipio de Mazatlán y parte de la ciudad de Mazatlán, suma una superficie de 121.186 km². Hacemos mención que El predio se



MIA-P del Proyecto: "Departamentos Paseo del Centenario"
Promovente: Busca tu Casa Desarrollos, S.A. de C.V.
Representante Legal: C. Carlos Humberto Martínez Camacho
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





ASUNTO: Resolutivo de la MIA-P.

encuentra dentro del Plan Director del Desarrollo Urbano de la Ciudad de Mazatlán, Sinaloa; del periodo de 2014-2018 aprobado con fecha de 03 de marzo de 2014, de acuerdo al DICTAMEN DE USO DE SUELO 0930/17, el Predio se encuentra ubicado en un área clasificada como CORREDOR TURISTICO EN ZONA HABITACIONAL.

CARACTERIZACIÓN Y ANÁLISIS DEL SISTEMA AMBIENTAL

El proyecto se ubica dentro de la Subcuenca Mazatlán, y dentro de la subdivisión Miravalles, de manera general en el sistema compuesto por arroyo Jabalines y sus afluentes para descargar al vaso regulador del Estero Infiernillo.

De acuerdo con las características regionales ecológicas de los hábitats presentes en el Sistema Ambiental, se describen sus parámetros ambientales (ASPECTOS GENERALES DEL MEDIO AMBIENTE Y SOCIOECONOMICO), se describen las Unidades Ambientales del Sistema de Topoformas Llanura con Lagunas Costeras y Lomeríos, correspondiente:

Unidad Fisiográfica de Acuerdo al INEGI

PROVINCIA LLANURA COSTERA DEL PACIFICO
SUBPROVINCIA COSTERA DE MAZATLÁN
SISTEMA DE TOPOFORMAS DE LLANURAS CON LOMERIOS BAJOS ESCULPIDOS SOBRE ZÓCALOS ROCOSOS Y PLAYAS HACIA EL LÍMITE COSTERO.
PORCIÓN SUR DE LA PROVINCIA COSTERA DEL PACÍFICO, SUBSISTEMA TERRESTRE MAZATLÁN-BARRÓN.
LLANURA COSTERA DE SUELOS DE TIPO REGOSOL Y LITOSOL, POCO DESARROLLADOS, FASES NETAMENTE LÍTICAS Y DE PROFUNDIDAD SOMERA.

Suelo: El predio en estudio se tienen los afloramientos de roca, los cuales se aprecian en estado muy alterado e intemperizada, incluso en algunas zonas se aprecia superficialmente, ya el suelo residual de la roca producto de la alteración. La intemperización de la roca es avanzada a tal grado, que a simple vista en los cortes expuestos, se tienen espesores de suelo residual de la roca hasta de 9 m, según la exploración de campo.

En otros cerros de la zona, se observan construcciones con taludes sobre la roca con inclinación casi vertical, los cuales no requirieron colocación de un sistema de anclaje para su estabilidad, esto es producto de que la roca se encuentra en estado sano, sin ningún grado de alteración o bien están desplantados a una profundidad conveniente en el macizo rocoso.

Vegetación: El área del proyecto carece de todo tipo de vegetación forestal, corresponde a un predio urbano, que fue desmontada por actividades de urbanización entre los años 1970 a 1980, construcción de vialidades, fraccionamientos y servicios urbanos. En la Carta Uso de Suelo y Vegetación SERIE IV, MAZATLÁN F13-1-14 INEGI.

Fauna: Ninguna que manifestar, terreno desmontado con suelo impactado. La presencia es de aves marinas que sobre vuelan el sitio.

Paisaje: El uso potencial considerando la cartografía existente y los criterios técnicos que sustenten el o los posibles usos que pudiera dársele al terreno. El predio se encuentra dentro del Plan Director del Desarrollo Urbano de Mazatlán, Sinaloa; del periodo de 2014-2018 aprobado con fecha de 03 de Marzo de 2014.





ASUNTO: Resolutivo de la MIA-P.

Identificación, descripción y evaluación de los impactos ambientales.

8. Que la fracción V del artículo 12 del REÍA, dispone en los requisitos que la Promovente debe incluir en la MIA-P la identificación, descripción y evaluación de los impactos ambientales en el SA; al respecto, para la identificación de impactos del presente estudio, la **Promovente** manifiesta que la metodología utilizada es la Matriz de Leopold; son cuadros de doble entrada en las cuales se disponen las acciones del proyecto causa de impacto y en la otra los elementos o factores ambientales relevantes receptores de los efectos. En la matriz de Leopold, se señalan las casillas donde se pueden producir una interacción, las cuales identifican impactos potenciales, cuya significación habrá de evaluarse posteriormente. Esto último debido a que la matriz de Leopold, no es propiamente un modelo para realizar estudios de impacto ambiental, sino una forma de visualizar los resultados de tales estudios, así esta matriz solo tiene sentido si está acompañada de un inventario ambiental, y de una explicación sobre los impactos identificados, de su valor, de las medidas para mitigarlos, y de un programa de seguimiento y control. Uno de los principales impactos ambientales identificados será la modificación de la calidad del aire por emisiones de vehículos, produciendo gases de combustión que alteraran al medio ambiente local, alteración de la calidad del suelo por el manejo de materiales de construcción, que se depositaran en el suelo o serán arrastrados en forma de partículas provocando alteraciones fisicoquímicas en el suelo, así como alteración de suelo y aire por derrames de sustancias e inadecuada disposición de desechos, generación de desechos sólidos y líquidos.

Medidas preventivas y de mitigación de los impactos ambientales.

9. Que la fracción VI del artículo 12 del REÍA, establece que la MIA-P debe contener las medidas preventivas y de mitigación de los impactos ambientales identificados dentro del SA en el cual se encuentra el **proyecto**, a continuación se describen las más relevantes:
- a) **Programa Integral de manejo de residuos sólidos:** A través del programa se pretende fomentar la separación de los residuos sólidos generados de acuerdo a su origen en: orgánicos susceptibles para crear abono vegetal (composta); inorgánicos reciclables (plástico, cartón, papel, metal); manejo especial (escombro); así como urbanos sanitarios.
 - b) **Flora:** Revegetación de áreas internas (áreas de jardines) del proyecto en una superficie de 585.13 m², con plantas regionales y vegetación ornamental. Así también contará con Roof Garden.
 - c) **Rescate y reubicación de fauna:** El predio se encuentra dentro de la mancha urbana y se encuentra construido. No existe impacto sobre la fauna, el sitio del proyecto está delimitado, pero las revegetaciones de áreas verdes permitirán áreas de habitas para fauna como reptiles, aves y posiblemente alguna especie de pequeños mamíferos. Programa de rescate y reubicación de fauna.
 - d) **Aguas residuales:**
 - Durante la preparación del terreno y construcción se hará la instalación de sanitarios móviles en proporción de uno por cada 10 trabajadores o fracción de esta cantidad.



ASUNTO: Resolutivo de la MIA-P.

- Con el arroje pleno de la mancha urbana al sitio del proyecto, la condición de desarrollo urbano modificara la condición de subdesarrollo de los servicios sanitarios urbanos, lo que seguramente generara la red de alcantarillado y drenaje que se requiere.
- a) **Utilización de maquinaria en buen estado:** A fin de disminuir las emisiones de gases contaminantes y de ruido atmosférico durante el horario de labores en la operación de las obras del proyecto, se utilizarán únicamente maquinaria en buen estado.
- b) **Labores de mantenimiento a maquinaria y equipo en lugares autorizados:** Con el propósito de disminuir al 100% el riesgo de derrames de hidrocarburos provenientes de la maquinaria de trabajo, se pondrá como condición que las labores de mantenimiento sean realizadas en los sitios específicos, prohibiéndose rotundamente la realización de cualquier tipo de actividad de reparación de motores, cambio de aceite y/o trasiego de combustible en las inmediaciones del predio del proyecto.
- c) **Prevención de emisiones de partículas de polvos a la atmosfera:**
 - Respecto al aire o contaminación a la atmósfera, los efectos durante la construcción de las obras del proyecto serán poco significativa, dado que, pese a que los predios se encuentran en la zona urbana, la capacidad de resiliencia del sistema ambiental garantiza la calidad del aire, porque existe en el área fuertes y constantes corrientes de aire que garantizan su limpieza y purificación natural.

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

10. Que la fracción VII del artículo 12 del REÍA, establece que la MIA-P debe contener los pronósticos ambientales y, en su caso, evaluación de alternativas para el proyecto.
- Se presentan los pronósticos ambientales para el proyecto, que se tendrían para el sitio si no se realizaré el proyecto, con el proyecto sin aplicarle medidas de mitigación y con la aplicación de las medidas de mitigación, mediante los cuales demuestre como la realización de las obras y actividades del proyecto, sus impactos ambientales y las medidas de prevención y mitigación a aplicar en el ecosistema y área de influencia del proyecto afectaran de manera positiva o negativa en los diferentes componentes ambientales, en función del tiempo.

ESCENARIO ACTUAL.

El área directa de influencia del proyecto se delimita dentro del Plan Director del Desarrollo Urbano de Mazatlán, Sinaloa; 2014 – 2018, Publicado el 03 de Marzo de 2014. Esta zona ha tenido un impacto desde hace más de seis décadas, principalmente por las necesidades de desarrollo y espacios de la actividad turística, convirtiéndose en parte importante del desarrollo de los servicios turísticos en la ciudad, con la el Faro de Mazatlán, y siendo una de las zonas más visitadas por los turistas el Paseo del Centenario.

El polígono del Proyecto está compuesto por dos (2) polígonos uno de 305.13 m² y otro de 280.00 m² con una superficie total de 585.13 m².



MIA-P del Proyecto: "Departamentos Paseo del Centenario"
Promovente: Busca tu Casa Desarrollos, S.A. de C.V.
Representante Legal: C. Carlos Humberto Martínez Camacho
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





ASUNTO: Resolutivo de la MIA-P.

ESCENARIO CON EL PROYECTO:

El Proyecto actual consistirá de: la Construcción, Operación y Mantenimiento construcción de un Edificio Departamental con 11 NIVELES: Primer nivel estacionamiento, acceso, Lobby, gimnasio, escaleras y elevador, 2 nivel estacionamiento, del tercer al décimo nivel, departamentos; cada nivel con tres departamentos en total 24 departamentos, el nivel 11 un Roof Garden, la torre tendrá una superficie de desplante de 585.13 m².

Si el proyecto no se realiza, se estará desaprovechando una inversión de **\$35, 720,500.00** (treinta y cinco millones setecientos veinte mil quinientos pesos, 00/100). la cual se requiere para ampliar su oferta de ocupación habitacional y turística, al no realizarse se tendría falta de oferta habitacional, pérdida de fomento a la economía, con disminución de empleos de 250 jornales para construcción, 25 para operación y mantenimiento, con indirectos 535 jornales y la pérdida de financiamiento; además de la pérdida de economía turística y derrama al municipio, se estaría dejando de ofrecer un desarrollo inmobiliario vinculado a la sustentabilidad del ambiente y economía, con la pérdida de oferta habitacional, ingresos, pagos de impuestos, la derrama a los servicios de que se requieren en la operación y mantenimiento de una desarrollo inmobiliario, como es la de proveedores de insumos, y la derrama de los posibles turistas que dejen de venir y generen ingresos a los diversos sitios como restaurantes, paseos a sitios recreativos, como son la propia ciudad de Mazatlán, sus centro histórico, sus paseos en la zona de mar, playas y otros poblados, como pueblos mágicos o áreas de recreación natural. Lo cual de manera directa perjudicaría a la economía local y regional.

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

- Manejo de Aguas residuales sanitarias (JUMAPAM), se estaría provocando contaminación por su descarga sin tratamiento a posibles escurrimientos o cuerpos de agua, al subsuelo y la generación de polución que pudiera generar en la formación de patógenos o fauna dañina para la población de Mazatlán.
- Manejo de residuos, si estos no fueran retirados de manera periódica mediante el servicio de limpia del Municipio, se estaría acumulando y formando áreas de polución, que deriven con la formación de lixiviados que contaminarían aguas superficiales y subterráneas, creación de zonas de polución con generación de malos olores, fauna dañina, generación de fuente de enfermedades que pondrían en riesgo a la población de Mazatlán.

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

- La conclusión del proyecto que además de completar su obra de infraestructura inmobiliaria y turística, operaría y se daría mantenimiento al mismo de manera total, aplicando las siguientes medidas de mitigación y prevención dentro del proyecto:

Al encontrarse en una zona urbana, se cuenta con servicios para proporcionar agua potable, servicio de alcantarillado y este a Plantas de tratamiento de aguas residuales urbanas (ya existentes) y administradas por el Municipio (JUMAPAM), así como recolección de basura, de sólidos especiales como cartón, Plásticos, embalajes de madera etc., con su separado y reciclado.

IMPACTOS
SUELO.

MEDIDA
MITIGACIÓN



MIA-P del Proyecto: "Departamentos Paseo del Centenario"
Promovente: Busca tu Casa Desarrollos, S.A. de C.V.
Representante Legal: C. Carlos Humberto Martínez Camacho
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





ASUNTO: Resolutivo de la MIA-P.

Construcción, Operación y Mantenimiento de un Edificio Departamental con 11 NIVELES: Primer nivel estacionamiento, acceso, Lobby, gimnasio, escaleras y elevador, 2 nivel estacionamiento, del tercer al décimo nivel, cada nivel con tres departamentos en total 24 departamentos, el nivel 11 un Roof Garden, la torre tendrá una superficie de desplante de 585.13 m ² .	Realizar estrictamente la construcción de las obras y actividades que se tienen contemplados. No afectar mayores áreas con construcción, así mismo no tirar en ellas basura, desperdicios de construcción y otros productos nocivos a la salud o que propicien contaminación.
AGUA	MITIGACIÓN
Existe sistema de aguas residuales sanitarias que derivaran al servicio de la Junta de Alcantarillado de la JUMAPAM.	Para la alimentación del servicio del agua potable y alcantarillado, se conectará a la red de servicio de JUMPAM.
ATMÓSFERA	MITIGACIÓN
Generación de partículas, polvo y humos.	Los camiones de volteo que transporten materiales, lo harán con una lona que cubre el producto y respetando un límite de velocidad, que por ende ayude a la minimización de la dispersión y propagación de polvo. De ser necesario humectar los sitios de obra donde haya desprendimiento de polvos furtivos.
Generación de humos y gases.	Uso de maquinaria en buen estado. Se contará con un programa de mantenimiento preventivo de los vehículos que se utilicen, que contemple el calendario de afinaciones o en su defecto reparaciones de motor.
Generación de ruidos.	Uso de maquinaria en buen estado. Se hará extensivo el uso obligatorio en los vehículos que se utilicen de tubos de escape en buen estado y con silenciador, así también que se contemple el calendario de afinaciones o en su defecto reparaciones de motor que prevenga el funcionamiento normal, sin ruidos por fallas de funcionamiento. El nivel de intensidad en la etapa de la construcción estará restringido a los motores del equipo de construcción de obras, el cual fluctuará entre los 70 y 80 decibeles en las cercanías del equipo por lo que los operadores estarán obligados a portar equipo de protección en los oídos. Por el área despejada donde se realizarán las actividades, a 10 metros el nivel sonoro disminuye a niveles tolerables y a más allá de 50 metros se vuelve definitivamente no molesto.
FLORA Y FAUNA	MITIGACIÓN
Impacto a la flora y fauna.	El área se encontraba totalmente desmontada.
IMPACTOS ESTÉTICOS Y DE INTERÉS HUMANO	MITIGACIÓN
Generación de ruido por parte de los camiones y vehículos.	Mantener en buen estado los vehículos que se utilizarán. Uso obligatorio de escapes con silenciadores de motor en buen estado.
Afectación del paisaje.	Se cumplirá con los requerimientos de construcción del Municipio.
OPERACIÓN	Se cumplirá con las especificaciones técnicas y de infraestructura que exige la actividad y el cumplimiento de las normas enumeradas en el Capítulo III.

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



MIA-P del Proyecto: "Departamentos Paseo del Centenario"
Promovente: Busca tu Casa Desarrollos, S.A. de C.V.
Representante Legal: C. Carlos Humberto Martínez Camacho
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]



ASUNTO: Resolutivo de la MIA-P.

11. 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.

FORMATOS DE PRESENTACIÓN:

Para llevar a cabo el presente Estudio de Manifestación de Impacto Ambiental Particular A, se utilizaron los siguientes instrumentos:

OBTENCIÓN DE INFORMACIÓN:

El Sistema Ambiental de acuerdo a la Guía para la presentación de la Manifestación de Impacto Ambiental, Modalidad Particular y a los Lineamientos que establecen criterios técnicos de aplicación de la Ley General del Equilibrio Ecológico y la Protección al Ambiente y su Reglamento en Materia de Evaluación de Impacto Ambiental, promovida y firmada por el Director General de Impacto y Riesgo Ambiental el 16 de Noviembre de 2012, en su LINEAMIENTO SÉPTIMO.- DE LOS CRITERIOS PARA DELIMITAR UN SISTEMA AMBIENTAL. Menciona, en su punto 7.1. Se considerará adecuada una delimitación del Sistema Ambiental (SA), que hayan utilizado alguno o algunos de los siguientes criterios:

- Cuenca y Microcuenca.
- Usos permitidos por algún Plan de Desarrollo Urbano.

Para ubicar el Sistema Ambiental del proyecto, el cual se encuentra en la parte oeste de la Ciudad y puerto de Mazatlán, Sinaloa, se identifica dentro de la Región Hidrológica No. 11, Presidio-San Pedro, Cuenca Rio Presidio, Subcuenca Mazatlán de acuerdo a la Carta Hidrológica de Aguas Superficiales, MAZATLAN F13-1 (SSP), Escala 1:250,000. La delimitación del área de estudio o escenario de la zona, de acuerdo con las características regionales, ecológicas, de los hábitats e indicadores ambientales, se localiza en la Ciudad y Puerto de Mazatlán, dentro de su mancha urbana.

Por su ubicación geográfica (Figura 4 y 8), la Ciudad y Puerto de Mazatlán, recibe aportaciones de los escurrimientos provenientes de la subcuenca denominada RH11Df Mazatlán, es decir, es parte del municipio de Mazatlán, en el Estado de Sinaloa. La microcuenca correspondiente al estudio, abarca parte del municipio de Mazatlán y parte de la ciudad de Mazatlán, suma una superficie de 121.186km². Hacemos mención que El predio se encuentra dentro del Plan Director del Desarrollo Urbano de la Ciudad de Mazatlán, Sinaloa; del periodo de 2014-2018 aprobado con fecha de 03 de marzo de 2014, de acuerdo al DICTAMEN DE USO DE SUELO 0930/17, el predio se encuentra ubicado en un área clasificada como CORREDOR TURISTICO EN ZONA HABITACIONAL 100 HAB/HA.

La ubicación del Proyecto, dentro del desarrollo urbano de la ciudad de Mazatlán, Sinaloa. Se localiza sobre Paseo del Centenario S/N Fraccionamiento Cerro del Vigía, con claves catastrales: **011-000-004-036-134-001 y 011-000-004-036-138-001.**

El proyecto actual pretende la autorización de una superficie de 585.13 m², en la cual se realizará la Construcción, Operación y Mantenimiento de un Edificio Departamental con 11 NIVELES: Primer nivel estacionamiento, acceso, Lobby, gimnasio, escaleras y elevador, 2 nivel estacionamiento, del tercer al décimo nivel, departamentos; cada nivel con tres departamentos en total 24 departamentos, el nivel 11 un Roof Garden.

Las colindancias del terreno, son las siguientes:



MIA-P del Proyecto: "Departamentos Paseo del Centenario"
Promovente: Busca tu Casa Desarrollos, S.A. de C.V.
Representante Legal: C. Carlos Humberto Martínez Camacho
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



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/145/2.1.1/0457/18.- **Nº 0833**
CULIACÁN, SINALOA; MARZO 27 DE 2018

ASUNTO: Resolutivo de la MIA-P.

AL NORTE: Lotes Baldíos Cerro.
AL SUR: Av. Paseo Del Centenario.
AL ESTE: Lotes Baldíos Cerro.
AL OESTE: Av. Paseo Del Centenario.

Esta zona ha tenido un impacto desde hace más de cuatro décadas, principalmente por las necesidades de desarrollo y espacios tanto de la actividad turística como de la misma ciudad, siendo la av. Paseo del Centenario una de las vialidades más emblemáticas de la ciudad de Mazatlán.

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

ESTUDIOS TOPOGRAFICOS:

Para la correcta localización geográfica, se utilizó equipo especializado de topografía consistente en una estación total y GPS de primer orden para posicionamiento global. Para el vaciado y elaboración de planos se utilizó equipo de computación, con programa de AUTOCAD 2016, Planos electrónicos de la zona Urbana de Mazatlán, elaborado por H. Ayuntamiento de Mazatlán 2015; Cartas Topográficas del INEGI y el sistema GOOGLE EARTH, GOOGLE, INEGI, 2004 A 2016 (USA Dept of State Geographer, 2016 Europa Technologies, DATA ISO, OAA, US. NAVY, NG, GEOBCO).

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

El dictamen de uso de suelo menciona que el proyecto por encontrarse en el Atlas de Riesgo Municipal vigente en concordancia con el Capítulo XVII, Artículo 84 de la Detección de zonas de riesgo dispuesto en la Ley de Protección Civil. Por lo anterior de acuerdo al párrafo incluido en el DICTAMEN DE USO DE SUELO, es necesario contar con un Estudio de Riesgo de la Obra de Infraestructura.

PLANOS DE LOCALIZACIÓN:

PLANO 1. PREDIO GEORREFERENCIADO.
PLANO 2: PROYECTO DEPARTAMENTOS PASEO DEL CENTENARIO.
PLANO 3. PRIMER NIVEL.
PLANO 4. CORTES DEL EDIFICIO.

FIGURAS VARIAS.

FOTOGRAFÍAS INTERNAS.

OTROS ANEXOS:

Anexo 1. Acta Constitutiva y Poder Representante Legal, RFC, IFE y CURP.
Anexo 2. Contrato de compraventa y Escrituras de predios.
Anexo 3. Dictamen de uso de suelo.



MIA-P del Proyecto: "Departamentos Paseo del Centenario"
Promovente: Busca tu Casa Desarrollos, S.A. de C.V.
Representante Legal: C. Carlos Humberto Martínez Camacho
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





ASUNTO: Resolutivo de la MIA-P.

- Anexo 4. Estudio de mecánica de suelo.
- Anexo 5. Estudio de riesgo.
- Anexo 6. Factibilidad de JUMAPAM.
- Anexo 7. Factibilidad de CFE.

METODOLOGÍAS DE EVALUACIÓN Y JUSTIFICACIÓN DE LA METODOLOGÍA UTILIZADA:

Se puede estimar que los impactos ambientales positivos y negativos, ocasionados por actividades, en su cómputo total nos indican un efecto poco significativo por las acciones de obra del proyecto, algunos incluso se consideran compensados entre sí, de tal forma que la sumatoria final nos indica una acción con efectos favorables, por tanto compensatoria, debido a:

1	Afecta puntual y de manera localizada la dinámica natural del medio ambiente con vinculación al Plan Director de Desarrollo Urbano de Mazatlán.
2	No crea barreras físicas limitativas al desarrollo o desplazamiento de la flora y/o fauna.
3	El área no se considera con cualidades estéticas únicas o excepcionales.
4	Es una zona considerada con atractivo turístico.
5	No es una zona arqueológica o de interés histórico.
6	No se encuentra cerca de un área natural protegida.
7	No modifica la armonía visual, la favorece con el concepto del proyecto.

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

OPINIONES TECNICAS

12. Que en respuesta a la solicitud de opinión técnica enviada por esta DFSEMARNATSIN la **Secretaría de Desarrollo Sustentable del Gobierno del Estado de Sinaloa**, a través de Oficio No. SG/145/2.1.1/0198/18.-0274 de fecha 29 de Enero de 2018, emitió respuesta a través de Oficio No. SMARN/DNA/056/2018 de fecha 21 de Febrero del 2017, en la cual dice lo siguiente:

*"...Considerando que el Municipio a través del Instituto Municipal de Planeación de Mazatlán (IMPLAN), y la Dirección de Planeación de Desarrollo Urbano Sustentable del Municipio Mazatlán, son los facultados para formular, aprobar y administrar los instrumentos de planeación, así como evaluar y vigilar su cumplimiento de acuerdo al uso y ubicación; y dentro de las competencias de esta dependencia y una vez analizados los instrumentos oficiales anteriormente señalados, esta Secretaría manifiesta una **opinión técnica no favorable** sobre la construcción del Edificio de Departamentos en cuestión, ya que:*



MIA-P del Proyecto: "Departamentos Paseo del Centenario"
Promovente: Busca tu Casa Desarrollos, S.A. de C.V.
Representante Legal: C. Carlos Humberto Martínez Camacho
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





OFICIO No. SG/145/2.1.1/0457/18.-
CULIACÁN, SINALOA; MARZO 27 DE 2018

ASUNTO: Resolutivo de la MIA-P.

1. El plan Director de Desarrollo Urbano de la Ciudad de Mazatlán PROHIBE su construcción, por su pretendida ubicación en Zona con Alto Riesgo por Deslizamientos;
2. El Atlas de Riesgos Naturales para el Municipio de Mazatlán hace énfasis en la zona de ubicación del proyecto y lo cataloga de Alto Riesgo de remoción en masa.
3. Que no se adjunta en el expediente a la presente petición, el dictamen favorable de parte del instituto de Protección Civil del Estado de Sinaloa..."

Análisis por ésta DFSEMARNATSIN

Derivado de la opinión Técnica antes citada, el promovente presenta Dictamen de Uso de Suelo No. 0930/17 de fecha 06 de Diciembre de 2017, en donde se establece su factibilidad de acuerdo al uso de suelo, pero condicionado a cumplir con una serie de requisitos, entre ellos, obtener un certificado por protección civil, ya que, de acuerdo a la zona, se considera con riesgo de deslizamiento urbano.

El promovente ingresa como información en alcance opinión favorable del Instituto Estatal de Protección Civil mediante oficio No. IEPC/0250/2017 de fecha 16 de enero de 2019, tomando en consideración la revisión del Estudio de Riesgo y Vulnerabilidad elaborado por el Ing. Alejandro Castillo Villela.

13. 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.
14. 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**, 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.
15. Con base en lo expuesto y con fundamento en lo que disponen los artículos 4 párrafo cuarto, 8 párrafo segundo, 25 párrafo sexto, 27 párrafos tercero y sexto de la **Constitución Política de los Estados Unidos Mexicanos**; artículos 1, 3 fracciones I, VI, VII, IX, X, XI, XIII, XVII, XVIII, XIX, XX y XXXIV, 4, 5 fracciones II y X, 15 fracción IV, VII, VIII y XII, 28 primer párrafo y fracciones IX, X y 30, 35 párrafo primero, fracción II, último párrafo, 35 BIS, párrafos primero y segundo, 79 fracciones I, II y III, y 82 de la **Ley General del Equilibrio Ecológico y la Protección al Ambiente**; 1, 2, 3 fracciones I, VII, VIII, IX, XII, XIII, XIV, XVI y XVII, 4, 5, incisos Q) primer párrafo y R) fracciones I y II y 9, primer párrafo, 10 fracción II 12, 14, 37, 38, 44, 45 primer párrafo y fracción II, 47, 48, 49, 51 fracción II y 55 del **Reglamento de la Ley General del Equilibrio Ecológico y la Protección al Ambiente en Materia de Evaluación del Impacto Ambiental**; artículos 1, 2 fracción I, 14, 16, 18, 26, 32 bis de la **Ley Orgánica de la Administración**



MIA-P del Proyecto: "Departamentos Paseo del Centenario"
Promovente: Busca tu Casa Desarrollos, S.A. de C.V.
Representante Legal: C. Carlos Humberto Martínez Camacho
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





ASUNTO: Resolutivo de la MIA-P.

Pública Federal; artículos 1, 3, 12, 13, 14, 15, 16 fracción X y 35 de la **Ley Federal de Procedimiento Administrativo;** 1, 2 fracción XXIX, 19, 39 y 40 fracción IX inciso c) del **Reglamento Interior de la Secretaría de Medio Ambiente y Recursos Naturales;** esta DFSEMARNATSIN en el ejercicio de sus atribuciones, determina que el **proyecto**, objeto de la evaluación que se dictamina con este instrumento es ambientalmente viable, por lo tanto ha resuelto **AUTORIZARLO DE MANERA CONDICIONADA**, debiéndose sujetar a los siguientes:

TÉRMINOS:

PRIMERO.- La presente resolución en materia de Impacto Ambiental, se emite en referencia a los aspectos ambientales derivados del desarrollo del proyecto "**Departamentos Paseo del Centenario**", promovido por **Busca tu Casa Desarrollos, S.A. de C.V.** en su calidad de promovente, con pretendida ubicación en Paseo del Centenario s/n Fraccionamiento Cerro del Vigía, Municipio de Mazatlán, Sinaloa.

SEGUNDO.- La presente autorización tendrá una vigencia de **25 años** para llevar a cabo las actividades de construcción, operación y mantenimiento del **Proyecto** de acuerdo a lo manifestado por la **promovente** en la MIA-P, que empezarán a contar a partir del día siguiente a aquel en que surta efecto la notificación del presente resolutivo.

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

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

QUINTO.- La **Promovente**, en el caso supuesto que decida realizar modificaciones al **proyecto**, deberá solicitar la autorización respectiva a esta DFSEMARNATSIN, en los términos previstos en los artículos 28 del REIA, con la información suficiente y detallada que permita a esta autoridad, analizar si el o los cambios decididos no causarán desequilibrios ecológicos, ni rebasarán los límites y condiciones establecidos en las disposiciones jurídicas relativas a la protección al ambiente que le sean aplicables, así como lo establecido en los **TÉRMINOS** y **CONDICIONANTES** del presente oficio de resolución. Para lo anterior, la **Promovente** deberá notificar dicha situación a esta DFSEMARNATSIN, previo al inicio de las actividades del **proyecto** que se pretenden modificar, quedando prohibido desarrollar actividades distintas a las señaladas en la presente autorización.

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

SEPTIMO.- De conformidad con lo dispuesto por el párrafo cuarto del artículo 35 de la LGEEPA que establece que una vez Evaluada la Manifestación de Impacto Ambiental, la Secretaría emitirá la resolución correspondiente en la que podrá autorizar de manera condicionada la obra o actividad de que se trate y considerando lo establecido



MIA-P del Proyecto: "Departamentos Paseo del Centenario"
Promovente: Busca tu Casa Desarrollos, S.A. de C.V.
Representante Legal: C. Carlos Humberto Martínez Camacho
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



ASUNTO: Resolutivo de la MIA-P.

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

CONDICIONANTES:

La **Promovente** deberá:

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

Para su cumplimiento, la **Promovente** deberá realizar un reporte de los resultados obtenidos de dichas actividades, acompañado de su respectivo anexo fotográfico que ponga en evidencia las acciones que 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. Clasificar y separar los residuos sólidos generados en las diferentes etapas del **proyecto** de acuerdo a sus características, como a continuación se indica.
 - Los residuos de uso doméstico deberán ser depositados en contenedores de plástico con tapa y efectuar su depósito en las áreas que lo determine la autoridad local correspondiente.
 - Los residuos tales como papel, cartón, vidrio, plástico, chatarra metálica, materiales de embalaje, etc., deberán ser separados por tipo y ponerlos a disposición de empresas o compañías que se dediquen al reciclaje o reuso de estos materiales, siempre y cuando estén autorizadas por esta Secretaría para tal fin.
3. Mantener en óptimas condiciones de higiene el sitio del **proyecto**.
4. Al finalizar la vida útil del **proyecto**, se deberá retirar del sitio la infraestructura y equipo instalados. Lo anterior, deberá de ser notificado a la autoridad competente con **tres meses** de antelación para que determine lo procedente. Para ello, la **Promovente** presentará a esta DFSEMARNATSIN, en el mismo plazo señalado, para su correspondiente aprobación, un Programa de Restauración Ecológica en el que se describan las actividades tendientes a la restauración del sitio, retiro y/o uso alternativo. Lo anterior aplica de igual forma en caso de que la **Promovente** desista de la ejecución del **proyecto**.

Queda estrictamente prohibido a la **Promovente**:

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



MIA-P del Proyecto: "Departamentos Paseo del Centenario"
Promovente: Busca tu Casa Desarrollos, S.A. de C.V.
Representante Legal: C. Carlos Humberto Martínez Camacho
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





ASUNTO: Resolutivo de la MIA-P.

OCTAVO.- La **Promovente** deberá presentar informes de cumplimiento de los **TÉRMINOS** y **CONDICIONANTES** del presente resolutivo, de las medidas que propuso en la **MIA-P**. El informe citado, deberá ser presentado a esta DFSEMARNATSIN con una periodicidad semestral, salvo que en otros apartados de este resolutivo se especifique lo contrario. Una copia de este informe deberá ser presentado a la Delegación de la PROFEPA en el Estado de Sinaloa.

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

DÉCIMO.- La **Promovente** será el único responsable de garantizar por si, o por los terceros asociados al **proyecto** la realización de las acciones de mitigación, restauración y control de todos aquellos Impactos Ambientales atribuibles al desarrollo de las obras y actividades del **proyecto**, que no hayan sido considerados en la descripción contenida en la **MIA-P**.

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

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

Dicha notificación deberá acompañarse de un informe suscrito por el representante legal de la **Promovente**, debidamente acreditado, con la leyenda de que se presenta bajo protesta de decir verdad, sustentándolo en el conocimiento previo de la **Promovente** a la fracción I del Artículo 247 y 420 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 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.



MIA-P del Proyecto: "Departamentos Paseo del Centenario"
Promovente: Busca tu Casa Desarrollos, S.A. de C.V.
Representante Legal: C. Carlos Humberto Martínez Camacho
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/145/2.1.1/0457/18.- **N 0830**
CULIACÁN, SINALOA; MARZO 27 DE 2018

ASUNTO: Resolutivo de la MIA-P.

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

DECIMOCUARTO.- Se hace del conocimiento a la **Promovente**, que la presente resolución emitida, con motivo de la aplicación de la LGEEPA, su Reglamento en materia de Evaluación del Impacto Ambiental y las demás previstas en otras disposiciones legales y reglamentarias en la materia, podrá ser impugnada, mediante el recurso de revisión, conforme a lo establecido en los artículos 176 de la LGEEPA, y 3, fracción XV, de la Ley Federal del Procedimiento Administrativo.

DECIMOQUINTO.- Notificar al **C. Carlos Humberto Martínez Camacho** 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.

A T E N T A M E N T E
EL DELEGADO FEDERAL SECRETARIA DE MEDIO AMBIENTE
Y RECURSOS NATURALES

LBP. JORGE ABEL LOPEZ SANCHEZ



- C.c.e.p. M.C. Alfonso Flores Ramírez.- Director General de Impacto y Riesgo Ambiental.- México, D.F.
- C.c.e.p. Lic. Jesús Tesemi Aveniño.- Secretario del Estado de la PROFEPA en Sinaloa.- Ciudad.
- C.c.e.p. C. José Joel Boucieguez Lizárraga.- Presidente Municipal de Mazatlán.
- C.c.e.p. Lic. Juan Francisco Vega Meza.- Director General del Instituto Estatal de Protección Civil. Ciudad
- C.c.e.p. C. Martha Cecilia Robles Montijo.- Secretaria de Desarrollo Sustentable del Gobierno del Estado de Sinaloa. Ciudad.
- C.c.p. Expediente

BITÁCORA: 25/MP-0118/01/18
PROYECTO: 25SI2018TD007

SUBDELEGACION
PARA LA PROTECCION
Y RECURSOS NATURALES

JALS' FJOL' JANC' DCC' HGAM' TYPG'



MIA-P del Proyecto: "Departamentos Paseo del Centenario"
Promovente: Busca tu Casa Desarrollos, S.A. de C.V.
Representante Legal: C. Carlos Humberto Martínez Camacho
Página 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

