

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/145/2.1.1/1370/18.- 2366
CULIACÁN, SINALOA: 15 DE NOVIEMBRE DE 2018

ASUNTO: Resolutivo MIA-P.

C. JORGE ARMANDO LIZARRAGA ANGULO
REPRESENTANTE LEGAL
DESARROLLOS INMOBILIARIOS LIZANTOS, S.A. DE C.V.
SIERRA DE VENADOS #245, FRACC. LOMAS DE MAZATLAN
MAZATLÁN, SINALOA
TELÉFONO: (667) 2130175

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

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

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

Que en cumplimiento a las disposiciones de los artículos 28 y 30 de la LGEEPA, antes invocados por el **C. Jorge Armando Lizárraga Angulo** en su carácter de Representante Legal de **Desarrollos Inmobiliarios Lizantos, S.A. de C.V.**, sometió a evaluación de la SEMARNAT, a través de la Delegación Federal en el Estado de Sinaloa (DFSEMARNATSIN), la Manifestación de Impacto Ambiental, modalidad Particular (MIA-P), para el **Proyecto "Construcción y Operación de Desarrollo Habitacional Torre Iberika, Mazatlán, Sinaloa"**, con pretendida ubicación en calle Lola Beltrán No.300 esquina Rio Baluarte, Col. Palos Prietos, Municipio de Mazatlán, Estado de Sinaloa.

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

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

Con los lineamientos antes citados y una vez que esta Delegación Federal analizó y evaluó la MIA-P del Proyecto **"Construcción y Operación de Desarrollo Habitacional Torre Iberika, Mazatlán, Sinaloa"**, promovido por la empresa de **Desarrollos Inmobiliarios Lizantos, S.A. de C.V.**, que para los efectos del presente instrumento, serán identificados como el **"Proyecto"** y la **"Promovente"**, respectivamente, y



MIA-P del Proyecto: "Construcción y Operación de Desarrollo Habitacional Torre Iberika, Mazatlán, Sinaloa"
Página 1 de 27
Calle Cristóbal Colón No. 144 oriente, Col. Centro, C.P. 80000, Culiacán, Sinaloa, México.
Tel.: (667) 759 2700 www.semarnat.gob.mx





ASUNTO: Resolutivo MIA-P.

RESULTANDO:

- I. Que mediante escrito s/n, de fecha **12 de Octubre de 2018**, la **Promovente** ingresó el **16 del mismo 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 **22 de Octubre del 2018**, recibido en el ECC de esta DFSEMARNATSIN el **25 del mismo mes y año antes citado**, la **promovente** ingresa la página completa del periódico El Debate de Mazatlán en la página **17A** de fecha **19 de Octubre de 2018**, en el cual consta la publicación del extracto del proyecto, el cual quedó registrado con el No. de folio **SIN/2018-0003366**.
- III. Que mediante oficio No. **SG/145/2.1.1/1275/18.-** de fecha **24 de Octubre 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.
- 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/145/2.1.1/1276/18.-** de fecha **24 de Octubre 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, 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 fracción II de la LGEEPA; 2, 4 fracción I, 5, inciso R) fracciones I y II, inciso Q), 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 PEÍA es el mecanismo previsto por la LGEEPA, mediante el cual, la autoridad establece las condiciones a que se sujetará la realización de obras y actividades que puedan causar desequilibrio ecológico o que puedan rebasar los límites y condiciones establecidas en las disposiciones aplicables para proteger el ambiente, con el objetivo de evitar o reducir al mínimo sus efectos negativos sobre los



ASUNTO: Resolutivo MIA-P.

ecosistemas. Para cumplir con este fin, la **promovente** 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 último párrafo del artículo 11 del REÍA.

Descripción de las obras y actividades del proyecto.

4. Que la fracción II del artículo 12 del REÍA 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** se ubica en calle Lola Beltrán No.300 esquina Río Baluarte, Col. Palos Prietos, Municipio de Mazatlán, Estado de Sinaloa.

El terreno sobre el que se desarrolla el proyecto se encuentra situado cercano a la franja costera, dentro de la zona urbana de la Ciudad de Mazatlán, en el área conocida como Av. Lola Beltrán No.300, esq. Con Av. Río Baluarte, Col. Palos Prietos, C.P.82010, Mazatlán, teniendo por tanto, cuatro lados, colindando al lado Sur con casa habitación, al lado Norte con Av. Lola Beltrán, al lado Este con la avenida Río Baluarte y al lado Oeste con locales comerciales, el proyecto propuesto será de beneficios económicos a los pobladores de la región, haciendo uso de los recursos ambientales, tales como: el agua y los valores culturales, de una manera sustentable, evitando la generación de desarrollos irregulares, que generan cambios de uso de suelo indiscriminados, afectando negativamente elementos ambientales, tales como: cobertura vegetal, la biodiversidad y el recurso hídrico. El predio se encuentra impactado actualmente en un 100% de su superficie, este se encuentra construido como una casa habitación, el cual con el proyecto propuesto se pretende demoler la construcción actual y construir un Edificio Condominal de 8 niveles tipo departamentos. Cuenta con Dictamen factible de Uso de Suelo, emitido por el H. Ayuntamiento del Municipio de Mazatlán, oficio 0972/18 del 10 de Enero del 2018.

La empresa DESARROLLOS INMOVIILIARIOS LIZANTOS, S.A. DE C.V., pretende la construcción, operación y mantenimiento de infraestructura de régimen habitacional que contendrá los siguientes elementos: "IBERIKA" Corresponde a un Edificio Condominal de 8 niveles proyectado sobre un lote de terreno de 1,691.28 m², contemplando 8,714.05 m² de construcción, los cuales corresponden a 65 departamentos, Área de estacionamiento, Áreas comunes de circulación, esparcimiento y servicios, todo ello distribuido de la siguiente manera:

Nivel 1.- Estacionamiento cubierto con 43 cajones, estacionamiento descubierto con 22 cajones, caseta de vigilancia con medio baño, escaleras, elevadores, bodega, cuarto de máquinas, área de transformadores, concentración de medidores y cisterna;

Nivel 2.- Escaleras, pasillos, elevadores, circulación, terraza cubierta, cuarto de bombas, alberca, chapoteadero y jacuzzi, ludoteca, 2 medios baños, gimnasio, bodegas, administración (recepción, 2 privados, medio baño, cocineta y sala de juntas) y 5 departamentos de dos recamaras;

Niveles 3, 4, 5, 6, 7 y 8.- contando cada nivel con escaleras, pasillos, elevadores, 9 departamentos de dos recamaras y 1 departamento de tres recamaras; Azotea.- Cubo de elevador, bodega, escaleras, roof garden (asador, barra, comedor, y lodge), área de instalaciones y equipos.

Los departamentos cuentan en promedio con una superficie de 100.00 m² y están distribuidos como sigue.- ingreso, sala-comedor, cocina, cuarto de servicio, 2 baños completos, 2 ó 3 recamaras.





ASUNTO: Resolutivo MIA-P.

Superficies de la construcción actual que será demolida.

USO	SUPERFICIE M ²
CASA HABITACIÓN DE DOS NIVELES	219.73
CASA COCHERA	92.35
CANCHA DE TENIS	668.45
JARDINES Y ÁREAS LIBRES	710.75
Total	1,691.28

Inversión requerida.

La inversión estimada para las actividades de construcción, operación y mantenimiento del proyecto "IBERIKA" será de **\$133,183,950.00 (Ciento Treinta y Tres Millones Ciento Ochenta y Tres Mil Novecientos Cincuenta Pesos).**

DESCRIPCIÓN DE OBRAS

USO DE SUELO DEL PREDIO.

El aspecto relacionado con el uso de suelo vigente, es de especial atención, ya que actualmente se encuentra impactado con la construcción de una casa. El área del proyecto se ubica dentro del Desarrollo Urbano de Mazatlán, colindante a la Av. Lola Beltrán y Calle Río Baluarte, en Mazatlán Sinaloa, en una propiedad privada, de forma rectangular, teniendo por tanto, cuatro lados, colindando al lado Sur con casa habitación, al lado Norte con Av. Lola Beltrán, al lado Este con la avenida Río Baluarte y al lado Oeste con locales comerciales. El cuerpo de agua más cercano es el Océano Pacífico, misma que no es afectada por el proyecto, ya que se cuenta con su red de drenaje para evitar descargas de agua residuales a los cuerpos de agua, recolección de residuos.

Urbanización del área y descripción de los servicios requeridos.

a.- Urbanización del área.

De manera física, el sitio donde se desarrolla el proyecto "IBERIKA", se localiza en una zona que cuenta con los servicios de electricidad, agua, drenaje, teléfono e internet que dan servicio a una población de aproximadamente 450,000 habitantes en el puerto de Mazatlán.

b.- Descripción de los servicios requeridos.

Servicio de telefonía fija y móvil: Para la operación del proyecto "IBERIKA" se cuenta con servicio telefónico fija, ya que en el área se encuentran instalaciones de TELMEX, para el caso de telefonía móvil, su instalación no requiere de obras adicionales, ya que está en función de la disponibilidad de red en la zona.

Luz: El suministro de energía eléctrica se realiza a través de una red alimentada por la red local de distribución de la Comisión Federal de Electricidad (CFE), la cual ya se encuentra instalada como parte de las obras actuales y de la urbanización autorizada para el proyecto "IBERIKA".

Agua: Durante la etapa de construcción, el agua cruda se abastecerá por medio de pipas de servicio público y será almacenada en tinacos plásticos de 1,000 a 5,000 l de capacidad o se tomará de las



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/145/2.1.1/1370/18.- 2303
CULIACÁN, SINALOA: 15 DE NOVIEMBRE DE 2018

ASUNTO: Resolutivo MIA-P.

líneas existentes en la construcción actual. Se instalará una red provisional para el servicio de la obra en distintos puntos del predio según las necesidades, de tal forma que no exista una distancia mayor de 10 metros de cada toma a los puntos del proyecto.

Durante la operación, el suministro de agua es a través de la Comisión de Agua Potable y Alcantarillado del Municipio de Mazatlán (JUMAPAM), que tiene la capacidad instalada para proporcionar el servicio a la ciudad.

Sanitarios: Durante la etapa de construcción, se contará con sanitarios portátiles en una relación de un baño por cada 10 trabajadores. A dichos baños se les dará mantenimiento regular y serán rentados a una empresa con las autorizaciones correspondientes. En la etapa de operación, las aguas producto de los sanitarios y de los servicios del proyecto "IBERIKA" serán conducidas a la red de drenaje de la ciudad, la cual ya existe en el predio del proyecto.

Combustible: No se requerirán cantidades significativas de combustibles, solamente el necesario para la maquinaria que realizará las obras de construcción.

Residuos sólidos: Con respecto al servicio de colecta de los residuos sólidos de origen doméstico, el proyecto aplicará un programa de manejo de los residuos sólidos, donde se reciclarán los residuos de material plástico, vidrio y cartón; el material que no sea susceptible de reciclaje será enviado al sitio de disposición final que es administrado por la alcaldía de Mazatlán, quien proporciona el servicio de recolección de basura.

Características particulares del proyecto

El proyecto, como ya se mencionó con anterioridad, consiste en la construcción, operación y el mantenimiento de un edificio tipo torre de uso condominal "IBERIKA", que se llevará a cabo mediante la demolición de la casa que existe en el predio del proyecto, para posteriormente iniciar con la construcción del edificio Condominal de 8 niveles proyectado sobre un lote de terreno de 1,691.28 m², contemplando 8,714.05 m² de construcción, los cuales corresponden a 65 departamentos, Área de estacionamiento, Áreas comunes de circulación, esparcimiento y servicios, todo ello distribuido de la siguiente manera:

La demolición de la casa habitación existente en el predio se llevará a cabo de la siguiente manera:

Previo a los trabajos propios de la demolición del inmueble y toda vez que se trata de un bien que tiene varios años desocupado y sin mantenimiento alguno, se llevaran a cabo labores de limpieza y desmonte en todo el inmueble empleando para ello mano de obra y herramienta menor. Toda vez que el predio se encuentra totalmente bardeado a una altura de 3.00 m. con muros de ladrillo con aplanados floteados de cemento arena, se cuenta además con una puerta de servicio para acceso de personal ubicada en el lindero con la Av. Lola Beltran, se cuenta además con un enrejado con accesos vehiculares en la esquina que forman la Av. Lola Beltrán y Calle Rio Baluarte (mismas que daban servicio a la cochera), estos serán conservados durante todo el proceso de demolición y posterior edificación de "IBERIKA", ya que estas servirán de barrera o tapial para delimitar la zona de los trabajos tanto de la vía pública como con los predios colindantes, únicamente se colocara malla sombra, lona de vinil, plástico negro u otro similar en el enrejado como barrera para evitar que algún material producto de la demolición o la edificación pueda salir hacia la vía pública y ocasionar algún daño a terceros.



MIA-P del Proyecto: "Construcción y Operación de Desarrollo Habitacional Torre Iberika, Mazatlán, Sinaloa"
Página 5 de 27

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



SEMARNAT

SECRETARÍA DE
MEDIO AMBIENTE
Y RECURSOS NATURALES



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

Nº 2366

OFICIO No. SG/145/2.1.1/1370/18.-
CULIACÁN, SINALOA: 15 DE NOVIEMBRE DE 2018

ASUNTO: Resolutivo MIA-P.

De igual manera por así convenir al proceso constructivo del proyecto no se llevará a cabo la demolición del módulo anexo de servicios tipo cochera que cuenta con un solo nivel y que representa la única construcción colindante con predio vecino en una longitud de 7.70 m., por el contrario, será habilitado para brindar servicio como oficina y bodega de obra hasta en tanto el avance de la partida de estructura del proyecto posibilite la reubicación y de pie a la demolición correspondiente, es en esta área donde se realizarán los trabajos para la instalación de los medidores tanto del servicio de agua potable como de energía eléctrica de la obra. Acto seguido con el apoyo de un oficial plomero y un oficial electricista se llevará a cabo la cancelación de las alimentaciones de agua potable y energía eléctrica al módulo de casa habitación, para posteriormente con el empleo de una pareja de ayudantes se realizará el desmantelamiento con o sin recuperación de la cancelería, carpintería, herrería y equipamiento del inmueble.

Durante el tiempo que duren estos trabajos preliminares se provocara un acercamiento con los vecinos colindantes a efectos de llevar a cabo una fe de hechos con la participación de un fedatario público (notario), representantes de la constructora, la desarrolladora y el D.R.O. del proyecto con el propósito de asentar en acta y hacer constar las condiciones físicas de las construcciones colindantes a los linderos del proyecto previo a los trabajos de demolición y edificación, de forma tal que se manifiesten las posibles fisuras, grietas o deterioros propios que a la fecha guarden dichos inmuebles o en su caso sirva de base para dejar constancia de la inexistencia de los mismos, de forma tal que si durante el proceso de demolición y posterior edificación del proyecto surgieran nuevos atribuibles de manera objetiva a los procesos constructivos, estos habrían de ser reparados por el constructor y/o desarrollador.

Una vez realizado lo anterior, contando con la licencia de demolición correspondiente, previo aviso a los vecinos y tomando en consideración que el módulo de la casa habitación está alejada de los inmuebles colindantes y de la vía pública, se estaría en condiciones de iniciar con los trabajos de demolición de dicho módulo, para lo cual se empleara de una pareja de ayudantes con rompedora eléctrica, un oficial con equipo de oxicorte y una retroexcavadora con martillo neumático, todos ellos empleando equipo de seguridad, con los cuales se demolerá en primera instancia el área de cochera, posteriormente el área de terraza posterior, continuando con la planta alta y por último la planta baja, empleando la misma retroexcavadora para realizar simultáneamente labores de demolición y carga a camión, siendo necesarios camiones de volteo para el retiro de material producto de la demolición, mismo que será dispuesto en los sitios autorizados para tal efecto.

Llegado el momento en que el avance de obra del proyecto lo permita, se llevara a cabo previo aviso al vecino colindante del lado noreste, la demolición del módulo de servicios que fungirá hasta ese momento como oficina y bodega de obra, el cual como ya se mencionó cuenta con un solo nivel y para lo cual buscando la integridad del inmueble contiguo se conservara el muro colindante y se procederá con equipo menor (rompedora eléctrica) operada por un ayudante a realizar una ranura longitudinal en la losa y muros de forma paralela al inmueble contiguo y separándose a una distancia de al menos 30 cm. de este último, a efectos de liberarlo de cualquier daño por esfuerzos en los elementos durante el proceso de demolición, de la misma forma se procederá en el lindero colindante a la Calle Rio Baluarte dejando el muro colindante para continuar como barrera limitante a la vía pública; realizadas dichas ranuras con el empleo de retroexcavadora y camión de volteo se realizara la demolición, carga y acarreo del material producto de la demolición.

Por último, cuando el avance del proyecto lo requiera e implementando las medidas de seguridad adecuadas de protección a la vía pública con apoyo de mano de obra y herramienta menor se



MIA-P del Proyecto: "Construcción y Operación de Desarrollo Habitacional Torre
Iberika, Mazatlán, Sinaloa"
Página 6 de 27
Calle Cristóbal Colón No. 144 oriente, Col. Centro, C.P. 80000, Culiacán, Sinaloa, México,
Tel.: (667) 759 2700 www.semarnat.gob.mx



Handwritten signatures and initials.



ASUNTO: Resolutivo MIA-P.

realizará la demolición de la barda en los linderos contiguos a la Av. Lola Beltrán y la Calle Rio Baluarte y en su caso serán sustituidas por tapias en función del avance del proyecto.

Preparación del sitio.

1.- Selección del sitio.

La empresa DESARROLLOS INMOVILIARIOS LIZANTOS, S.A. de C.V., al decidir la construcción del proyecto habitacional, torre "IBERIKA.", ya contaba en el sitio en donde será desarrollado el proyecto, con impactos de remoción de vegetación nativa, relleno, nivelación, delimitación y construcción. El predio actualmente opera como casa habitación, el cual será mejorado y tendrá más capacidad de servicios.

2.- Limpieza y despalme del terreno.

Despalme: No se requiere desmontar, pues esta actividad se realizó desde hace aproximadamente 50 años. El área está en su totalidad impactada, es un área urbana.

Limpieza: serán los escombros que se generen durante la demolición de la casa habitación existente, misma que serán recolectados y llevada a un sitio autorizado para su disposición final.

3.- Trazo y construcción de vialidades.

Trazo de obras: Al mismo tiempo que se va determinando el trazo, se hacen mediciones de los niveles de trabajo que se van 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;

Nivelación: no requerirá de nivelación, ya que la introducción de las instalaciones de la red de agua potable y el drenaje sanitario ya cuenta con las profundidades necesarias. Todo material sobrante será acarreado a los lugares donde puedan ser usados posteriormente y se emplearan medios mecánicos si se requiere retirar los sobrantes fuera de la obra.

Vialidades: El proyecto solo comprende la vialidad de la avenida Paseo Claussen.

Descripción de obras y actividades provisionales del proyecto.

Para la construcción de las obras del proyecto, se requiere la siguiente infraestructura provisional:

Solo se contempla realizar como obra provisional en la construcción de la infraestructura del proyecto un campamento con una pequeña bodega de materiales. Se utilizara en la etapa de preparación y construcción de edificaciones y será desmontado al concluir la etapa de construcción.

El volumen de obra que se genera requerirá de un almacén de aproximadamente 300 m² cuyo uso dependerá de los días en que va ser requerida. El empleo del mismo es para proteger los materiales para construcción, cemento, cal y productos susceptibles de deterioro al exterior. Su construcción será con materiales temporales: lámina de cartón y madera.





ASUNTO: Resolutivo MIA-P.

Junto con el campamento serán instalados dos sanitarios móviles en las partes más extremas del predio para brindar de manera eficiente este servicio al total de los trabajadores. El área dentro del campamento servirá también para alojar el servicio de vigilancia, que proteja a los encargados de las inclemencias del tiempo.

No se llevarán a cabo actividades de mantenimiento y reparación de la maquinaria. Dichas actividades se realizarán en talleres ex profeso ubicados dentro de la Ciudad de Mazatlán.

Etapas de construcción.

El proyecto consiste en un Edificio Condominal de 8 niveles proyectado sobre un lote de terreno de 1,691.28 m², contemplando 8,714.05 m² de construcción, los cuales corresponden a 65 departamentos, Área de estacionamiento, Áreas comunes de circulación, esparcimiento y servicios, todo ello distribuido de la siguiente manera:

Nivel 1.- Estacionamiento cubierto con 43 cajones, estacionamiento descubierto con 22 cajones, caseta de vigilancia con medio baño, escaleras, elevadores, bodega, cuarto de máquinas, área de transformadores, concentración de medidores y cisterna;

Nivel 2.- Escaleras, pasillos, elevadores, circulación, terraza cubierta, cuarto de bombas, alberca, chapoteadero y jacuzzi, ludoteca, 2 medios baños, gimnasio, bodegas, administración (recepción, 2 privados, medio baño, cocineta y sala de juntas) y 5 departamentos de dos recamaras;

Niveles 3, 4, 5, 6, 7 y 8.- constando cada nivel con escaleras, pasillos, elevadores, 9 departamentos de dos recamaras y 1 departamento de tres recamaras; Azotea.- Cubo de elevador, bodega, escaleras, roof garden (asador, barra, comedor, y lodge), área de instalaciones y equipos.

Los departamentos cuentan en promedio con una superficie de 100.00 m² y están distribuidos como sigue.- ingreso, sala-comedor, cocina, cuarto de servicio, 2 baños completos, 2 ó 3 recamaras

Materiales y características generales de construcción:

Materiales que serán utilizados en las etapas de preparación del sitio, construcción y mantenimiento de la obra.

- 1.- Balastre (rellenos)
- 2.-Ladrillo de barro cocido
- 3.-Block de concreto
- 4.-Armaex (castillos y dalas)
- 5.-Varilla
- 6.-Arena
- 7.-Grava
- 8.-Cemento
- 9.-Mortero
- 10.- Yeso
- 11.-Vitropiso y/o porcelanato.
- 12.-Pegazulejo y pegapiso.
- 13.- Madera



ASUNTO: Resolutivo MIA-P.

14.- Muebles y accesorios

Especificaciones:

Referido a los muebles sanitarios y accesorios para baños:

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, tanques y cuello de cera, debe contener las llaves de tanque bajo en su interior para un correcto servicio.

Lavamanos: Complementara el conjunto del baño al ser del mismo color y tipo, contara con su cespól de plomo y una Nave mezcladora que le haga juego.

Fregadero: Del material que el usuario decida, incluye su mezcladora y desagüe, y debe ir empotrado, su drenaje debe estar conectado directamente a un registro con coladera, la altura de su colocación será de 85 cm de piso, de ser necesario se refuerza su apoyo con un muro de block.

Accesorios: Como un complemento de los cuartos de baño se ubicaran los accesorios según especificación, los elementos que se recomienda sobreponer serán: jabonera (a 96 cm altura), cortapapel (a 45cm), toallero (a 105 cm). Deberán ser colocados al hacer terminado de colocar el azulejo. La colocación deberá realizarse cuidado 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.

Albañilería para la instalación sanitaria

Registros serán de ladrillo 7 x 14 x 28 cm para formarlos en medidas de 60 x 40 cm en drenes particulares, y se calcularan las descargas acumuladas que se vallan requiriendo. La profundidad será la que marque la supervisión de cada tramo en particular. El ladrillo estará asentado en mortero cemento-arena 1:4, estará enjarrado con la misma proporción, solo que pulido con llana metálica. En el fondo deberá realizarse con cuidado 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.

Albañal: En tubo de pvc en el diámetro que la supervisión decida o que en el proyecto hidráulico sea señalado, respetando los niveles indicados. La colocación de los tubos, deben realizarse del punto más alto al más bajo, respetando las pendientes indicadas.

Tubería de pvc: instalación sanitaria

Del tipo reforzado, se empleara para realizar los desagües de los muebles sanitarios, excusados, lavabos, lavadero, fregadero y regadera, todos ellos dependientes de su ubicación usaran accesorios que se unirán a la tubería a base de cementante epoxico 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"

Características generales de construcción.

Cimentación:





ASUNTO: Resolutivo MIA-P.

Las obras estarán cimentadas a base de pilas de concreto armado, con dimensiones y especificaciones indicadas por sus respectivos cálculos estructurales. Sera a base de concreto hidráulico con resistencia de 300 kg/cm².

El sistema estructural y muros: La estructura principal será de concreto, como los son columnas, vigas, armaduras y esta será llevada a cabo bajo las especificaciones y lineamientos que marque el cálculo estructural.

Acabados en pisos: Los acabados serán a base de losetas porcelanicas, en muros se aplicara pintura vinilicas en colores claros y plafón.

Acabados en muros: Los muros perimetrales e interiores se desplantaran sobre las losas de los niveles serán a base de block de concreto de 15 x 20 x 40 cm estructurados en cerramientos a base de castillos y concreto armado. En muros se aplicara yeso muestreado terminado en pintura vinilica en colores claros, para mayor eficiencia en los usos de energía con fines de iluminación y acondicionamiento de aire.

Acabado de losas: La cubierta o entresijos será a base de concreto armado de 25 cm y será aligerada a base de casetón de 20 cm de espesor; en azotea tendra una pendiente de 2% para poder alcanzar perfecta descarga pluvial, canalizando el drenaje pluvial a bajantes pluviales interiores, independientes del drenaje sanitario.

Instalación hidrosanitaria: Instalaciones en las especificaciones que establecen las normatividad municipal, secretaria de salud y la jumapam.

Instalación eléctrica: Instalaciones en las especificaciones que establece CFE.

Alimentación de agua potable: Para la alimentación del servicio del agua potable será tomada interconectado a la red de servicio de JUMPAM que brinda a esta zona de la ciudad.

Energía eléctrica: Se conectara al servicio CFE.

Etapa de operación y mantenimiento.

Las acciones y/o consecuencias del proyecto sobre el entorno serán objeto de atención especial del promovente de este proyecto. La riqueza natural del paisaje circundante puede promover un proyecto. Las áreas con que colinda (cercano a la Playa), cuando menos de nuestra parte, permanecerá inalterada. Se le cuidara y limpiara permanentemente y continuara sin ningún tipo de alteración de parte de los usuarios del edificio y paseantes en general.

Durante la etapa de operación, que consiste en brindar un área habitacional, se dispondrán las siguientes medidas:

- Suficientes contenedores con tapa para recolectar la basura doméstica producida por el Desarrollo.
- Los residuos sólidos deberán separarse los orgánicos de los inertes, los primeros se deberán almacenar temporalmente en un cuarto frío para dilatar su descomposición y los segundos,



[Firmas manuscritas]



ASUNTO: Resolutivo MIA-P.

separar los reciclables y disponer periódicamente en el relleno sanitario municipal los que no tengas ninguna utilidad de rehúso.

- Será establecido un programa de educación ambiental para el personal ejecutivo y operativo, para el adecuado manejo del entorno, mismo que deberá ser transmitido mediante folletos y señalizaciones a los usufructuarios del proyecto.
- 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.
- Residuos líquidos: serán derivados a red de alcantarillado de la JUMAPAM.

Residuos sólidos: Estos serán recolectados por el servicio de aseo y limpia Municipal y se dará un destino final en el basurón municipal.

- Basura orgánica: Desperdicios de alimentos.
- Basura inorgánica: limpieza en general, bolsas de plástico, botellas, cartón etc.

También se contará con los servicios básicos como lo es la red de drenaje, agua potable, Luz eléctrica, teléfono, internet, etc.

La infraestructura (edificio y demás) del proyecto requerirá de servicios periódicos de mantenimiento. Se contempla trabajos de revisión y mantenimiento anuales o cuando estas se requieran.

El mantenimiento necesario para este tipo de proyectos es:

- Pintura
- Albañilería
- Reparación de equipo electrónico
- Limpieza de alberca
- Reparaciones eléctricas
- Plomería
- Jardinería
- Refrigeración

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, que en nuestro caso, sería la permitir el acceso a un desarrollo turístico y de servicios.

También, al contar con una actividad que permite un trabajo constante y permanente, cuando menos por más de cinco 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.





ASUNTO: Resolutivo MIA-P.

Se estima una generación de empleos de:

- > 100 empleos directos durante la etapa de construcción y 200 empleos indirectos.
- > 10 empleos directos durante la etapa de operación y 100 empleos indirectos.

Descripción de obras asociadas al proyecto.

El proyecto ya cuenta con los servicios de agua potable, drenaje y luz. Estos servicios ya existen en el área.

- > La luz se obtiene de las líneas eléctricas de la CFE.
- > El agua potable se obtiene de la red de la Junta de Agua Municipal JUMAPAM.
- > El drenaje se deriva a la red ya existente en el área de drenaje de JUMAPAM.

Además se cuenta con las factibilidades de la CFE y JUMAPAM, Ver (anexo 7).

Etapa de abandono del sitio

Una vez que el proyecto haya rebasado la vida útil señalada (50 años), y cuando no exista posibilidad para la prórroga de la operación, se procederá al desmantelamiento de las obras y se dará un destino final adecuado a los residuos que se generen durante su abandono.

Las actividades en la etapa de abandono serán:

El desmantelamiento de la infraestructura, que producirá residuos, fundamentalmente residuos inertes (básicamente, metal y escombros). Estos serán trasladados a sitios autorizados para su disposición como desecho o para su reutilización, cuando sus características y uso lo permitan. Traslado de los elementos desmantelados (apoyos, cableado, etc.) por los medios de transporte autorizados a los centros de acopio de materiales en lugares autorizados para su recepción y disposición final.

POLIGONO GENERAL DEL PROYECTO

Lado		Rumbo	Distancia	Vértice	Coordenadas UTM WGS84	
Est	Pv				X	Y
				1	354,445.5600	2568,947.8500
1	2	S 21°59'19.67"	30.80	2	354,457.0923	2568,919.2905
2	3	S 54°34'19.71"	47.75	3	354,418.1825	2568,891.6102
3	4	N 22°18'05.56"	41.83	4	354,402.3102	2568,930.3078
4	1	N 67°55'20.54"	46.67	1	354,445.5600	2568,947.8500

La ubicación del **proyecto** se señala en las páginas 1 a la 5 del Capítulo I, mientras que las características de operación del mismo se describen en las páginas 6 a la 46 del Capítulo II de la MIA-P.

Vinculación con los instrumentos de planeación y ordenamientos jurídicos aplicables.

5. Que de conformidad con lo dispuesto por el artículo 35, segundo párrafo de la LGEEPA, así como lo establecido en la fracción III del artículo 12 del REÍA, el cual indica la obligación del **promoviente** de



Handwritten signatures and initials.



ASUNTO: Resolutivo MIA-P.

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, 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 calle Lola Beltrán No.300 esquina Rio Baluarte, Col. Palos Prietos, Municipio de Mazatlán, Estado de Sinaloa, le son aplicables los instrumentos de planeación, así como jurídicos y normativos siguientes:

- a) Los artículos 28, fracción IX y X, 30, de la LGEEPA, así como el Artículo 5, inciso R) fracciones I y II e inciso Q) del REIA.
- b) Que el área del proyecto se encuentra dentro de la UGA: UGC13, que es regulada por el Programa de Ordenamiento Ecológico General del Territorio.
- c) El proyecto se encuentra dentro de la Región Marina Prioritaria Piaxtla-Urias.
- d) Que de acuerdo con lo manifestado en la MIA-P y verificado por el personal técnico de esta DFSEMARNATSIN, el **proyecto** no se encuentra dentro de ningún Área Natural Protegida de carácter Federal, Estatal, Municipal y/o de interés ecológico.
- e) Que la **promovente** manifestó en la MIA-P las Normas Oficiales Mexicanas aplicables al proyecto.

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

6. 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.

El predio donde se pretende la construcción, operación y mantenimiento de edificio "IBERIKA", Mazatlán, Sinaloa, se ubica dentro del desarrollo urbano de la ciudad. Para la delimitación del área de estudio dado que no existen un ordenamiento ecológico local, el análisis del presente proyecto se basó en la información cartográfica he información digital del INEGI, imágenes satelitales, fotografías, así como fuentes bibliográficas e información oficial, la cual fue corroborada y complementada con visitas y estudios de campo realizados *in situ*.

En conclusión, la delimitación del Sistema Ambiental para el proyecto se determinó considerando que el proyecto se encuentra dentro del desarrollo Urbano de Mazatlán y que cuenta con un dictamen de uso de suelo, las dimensiones del proyecto, rasgos geomorfoedafologicos, así mismo se delimito el área de influencia directa del proyecto con una superficie de 19 has, y una vez analizando los potenciales impactos que se generan, se encontró que el proyecto no causara impactos ambientales adicionales a los existentes.

Las obras se ubican dentro de la zona urbana de la Ciudad de Mazatlán, en el área conocida como Lola Beltrán No.300 esq. Rio Baluarte, Col. Palos Prietos, C.P.82010, Mazatlán, Sinaloa. El predio tiene una superficie total de 1,691.28 m² con forma rectangular, que resulta de la fusión de dos terrenos que están





ASUNTO: Resolutivo MIA-P.

identificados y registrados bajo las claves catastrales 011-000-012-091-016-001 y 011-000-012-091-024-00, ante el Instituto Catastral del Estado de Sinaloa y la Dirección de Ingresos del H. Ayuntamiento de Mazatlán, y cuenta con el DICTAMEN DE USO DE SUELO del Municipio, para la construcción de la torre "IBERIKA", con Numero de Dictamen: 0972/18 con fecha 10 de Enero de 2018, el predio está clasificado como ZONA DE USOS MIXTOS.

Suelo: En su alrededor existe un impacto a la vegetación natural desde hace 5 décadas en que fue construido la colonia Palos prietos y todos los desarrollos turísticos y comerciales de alrededor, existe un desarrollo de servicios como son tubería de conducción de Agua Potable, telefonía, vialidades, electricidad, sistema de recolección de sólidos urbanos (basura). Actualmente esta zona corresponde a una zona urbana con vialidades y servicios.

El predio tiene una superficie total de 1,691.28 m² con forma rectangular, que resulta de la fusión de dos terrenos que están identificados y registrados bajo las claves catastrales 011-000-012-091-016-001 y 011-000-012-091-024-00, ante el Instituto Catastral del Estado de Sinaloa y la Dirección de Ingresos del H. Ayuntamiento de Mazatlán, y cuenta con el DICTAMEN DE USO DE SUELO del Municipio, para la construcción de la torre "IBERIKA", con Numero de Dictamen: 0972/18 con fecha 10 de Enero de 2018, el predio está clasificado como ZONA DE USOS MIXTOS

Vegetación: La zona corresponde a un área que ha sido afectada a lo largo de más de 5 décadas, sin embargo con el proyecto la biodiversidad no se verá comprometida con el desarrollo del proyecto, toda vez que con la implementación de los programas, acciones y obras que fueron referidos, se diseñaron con la finalidad de asegurar su permanencia y continuidad dentro del mismo ecosistema de áreas verdes para formación de hábitats y fortalecimiento e incremento de servicios ambientales.

Fauna: De igual forma el desarrollo urbano ha desplazado la fauna presentando el avistamiento de aves a las orillas de la playa y en el embarcadero de playa norte y que no será afectada por el proyecto.

Agua: El Predio es una zona sin escurrimientos superficiales por lo que no se afecta ninguna corriente hidráulica. La fuente Hidrológica más cercana al proyecto al oeste, es el océano pacífico, mismo que no será afectada por la ejecución del proyecto, ya que actualmente es un terreno por donde no pasa ninguna corriente hídrica.

Vegetación terrestre.

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

El área del proyecto carece de todo tipo de vegetación forestal de la región, se encuentra actualmente impactado, corresponde a un predio urbano, que fue desmontada por actividades de urbanización entre los años 1960 a 1970, construcción de vialidades, fraccionamientos y servicios urbanos. En la Carta Uso de Suelo y Vegetación SERIE IV, (Imagen IV.13) se puede observar el área dentro de la zona urbana de Mazatlán.



[Firmas manuscritas]



ASUNTO: Resolutivo MIA-P.

Principales asociaciones vegetacionales y distribución: el terreno fue desmontado durante el periodo de 1960-1970, cuenta con unas palmeras de ornatos que serán resembradas en el nuevo proyecto.

Fauna.

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

Identificación, descripción y evaluación de los impactos ambientales.

7. 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 utilizó la matriz de interacciones, herramienta metodológica propuesta por Leopold *et al* (1971), para considerar cualitativa y cuantitativamente las interacciones del proyecto con el medio ambiente, se tomaron en cuenta las acciones del proyecto y recursos que utiliza para evaluar los impactos tanto positivos como negativos, en la operación del **proyecto** el mayor impacto es la contaminación de la calidad del suelo por la generación de desechos sólidos y líquidos, así como la contaminación a nivel freático. Así como afectación a la calidad del aire por el empleo de maquinaria y equipo en la etapa de construcción.

Medidas preventivas y de mitigación de los impactos ambientales.

8. 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) La realización de los trabajos se limitará únicamente al área del proyecto.
 - b) Se establecerá un horario de trabajo diurno de 8:00 am a 6:00 pm.
 - c) Se colocarán las instalaciones de almacenamiento provisionales utilizando un cuarto existente en el predio.
 - d) Se tomarán las medidas de seguridad de acuerdo a la normatividad competente en la zona, dentro de la zona de obra, así como del área de influencia.
 - e) Los sitios donde se resguardará el equipo y material se mantendrán en buen estado, evitando derrames de aceite, combustible u otros materiales. Para esto se colocarán dentro de un contenedor de plástico o sobre un plástico.
 - f) El mantenimiento de los equipos para su adecuado funcionamiento se llevará a cabo fuera del área del proyecto. En caso de alguna emergencia se colocará una lona en el suelo para no contaminar el sitio.
 - g) Se acordonará la zona de obra con cinta de seguridad durante la realización del proyecto.





ASUNTO: Resolutivo MIA-P.

- h) En cuanto a la fauna terrestre, por la poca abundancia y diversidad de ésta (solamente algunas especies de aves) no es necesario crear medidas de mitigación específicas para disminuir la afectación que el proyecto podría ocasionarles. Por lo tanto, solo se trabajará en horas convenientes para no estresar a los organismos que habitan el sitio.
- i) El acceso de personal y equipo se realizará únicamente por el acceso autorizado, y de esta manera, evitar incidentes.
- j) Se contará con un equipo de primeros auxilios con medicamentos e instrumental de curación suficiente para emergencias, dicho botiquín se resguardará en la bodega temporal. En caso de emergencias mayores, el personal lesionado será trasladado al centro de salud más cercano.
- k) En el área de trabajo se deberán destinar espacios para la disposición de los residuos sólidos generados por insumos y alimentos, se trasladarán a sitios de acopio para su posterior transporte a lugares establecidos previamente por las autoridades municipales. Por ningún motivo se deberá enterrar basura, y los botes o bolsas con dichos residuos deberán mantenerse tapados todo el tiempo, evitando con esto que la basura pudiera dispersarse.
- l) Los trabajadores utilizarán los sanitarios portátiles que se rentaran para la construcción del proyecto, así como los comedores para empleados. Esto con la finalidad de mitigar dentro del área la generación de basura y desechos orgánicos.
- m) Se prohíbe el uso de fogatas, armas de fuego o explosivos dentro del área del proyecto y zona colindante.
- n) Los residuos de tipo sanitario serán derivados al sistema de alcantarillado de la JUMAPAM. Durante la construcción se hará la instalación de sanitarios móviles en proporción de uno por cada 10 trabajadores o fracción de esta cantidad.
- o) Se aislará el área donde se esté trabajando en las obras de hasta los límites que se marcan en el proyecto.
- p) La limpieza y desmantelamiento de la bodega se efectuará en un corto periodo de tiempo, para minimizar las molestias que se pudieran ocasionar a los vecinos o turistas y la avifauna que visita la playa cercana en busca de sitios de alimentación.
- q) 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.
- r) Para la alimentación del servicio del agua potable se conectará a la red de servicio de JUMAPAM.

Que las medidas preventivas, de remediación, rehabilitación, 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 en la calidad del agua, entre otras, por lo que en el **TERMINO SEPTIMO** del presente se establecen condicionantes que deberá dar cumplimiento para minimizar los efectos causados por dichas obras y actividades durante las distintas etapas del proyecto.



[Firmas manuscritas]



ASUNTO: Resolutivo MIA-P.

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

9. 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.

Pronóstico del escenario.

A lo largo de todo el estudio, en especial el capítulo V, se han descrito los impactos que se harán presentes en la zona de influencia con el establecimiento del proyecto, así como su repercusión en el medio si estos no fueran evitados, mitigados o compensados. Aunque no todos los impactos son negativos, la mayoría representa una afectación al medio social y al medio ambiental, en el capítulo VI se explicaron las medidas con las cuales se plantea mitigar, evitar, compensar y corregir los impactos presentes en el área posterior a la ejecución del Proyecto. En el ámbito social la mayoría de los impactos presentes resultaron positivos, lo cual representa una oportunidad para el desarrollo económico de la población.

La aplicación de las medidas de mitigación propuestas asegurará el éxito de las mismas. La ejecución del proyecto representa un impacto permanente y que las medidas de mitigación van dirigidas a evitar que el impacto se acumule o se disperse en diversos factores que puedan generar una crisis socio-ambiental en el área del proyecto.

Sin embargo, la existencia de diversos impactos desde la construcción, operación y mantenimiento del proyecto hace demasiado compleja la interrelación de actividades, en las que se aplicarán las medidas de mitigación con las cuales se controlará, mitigará y compensarán la mayoría de los impactos negativos.

Es importante tener la visión para que la ejecución del proyecto no dañe de manera sustancial al entorno social y ambiental de la zona. Para esto es necesario comprender el enfoque que tomará el proyecto una vez que se ejecute y en función con las medidas de mitigación para cada uno de los impactos adversos poco significativos y significativos, residuales y acumulativos. Estas medidas están diseñadas para controlar las variables de cambio en la zona y evitar que éstas se vuelvan permanentes. La efectividad de estas medidas radica en la correcta aplicación de las mismas y su continuación a través del tiempo, bajo los lineamientos que les permitan ser aplicables. A su vez es necesaria una continua revisión de las mismas, no solo para comprobar los métodos adecuados de su implantación, sino además para reevaluar su efectividad y/o en su caso, permitir un rediseño que asegure el éxito de las medidas planteadas.

Al iniciar la evaluación del medio físico y biótico se tienen que considerar distintas áreas y diversas variables, que son: atmósfera, suelos, agua, vegetación, fauna y aspectos socioeconómicos, que serán afectadas por el proyecto, el cual será realizado en diferentes etapas que van desde la construcción, operación y mantenimiento, cuyas actividades son la demolición de la casa existente dentro del predio que se utilizará para el proyecto y disposición de residuos, construcción del edificio IBERIKA, la operación y su mantenimiento.

Estas acciones generarán impactos adversos poco significativos, significativos, temporales, permanentes, residuales y residuales acumulativos, sobre los elementos que componen al ambiente,



MIA-P del Proyecto: "Construcción y Operación de Desarrollo Habitacional Torre Iberika, Mazatlán, Sinaloa"
Página 17 de 27

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





ASUNTO: Resolutivo MIA-P.

pero no todas las acciones impactan a cada uno de los factores ambientales, como se indica a continuación.

Atmósfera

Los impactos producidos por el uso de maquinaria y equipo, en la limpia, disposición de residuos y construcción de edificaciones; generarán la emisión y rebote de ondas sonoras., estos impactos fueron considerados como adversos significativos y temporales, por su escasa duración.

Para minimizar o mitigar los impactos arriba señalados en cada uno de los factores ambientales ocasionados por las obras, se propuso que el personal deberá contar con tapones auditivos para evitar lesiones en oídos. Asimismo, la maquinaria y equipo deberán contar con el mantenimiento preventivo y/o correctivo adecuado, el cual considerará la supervisión del buen estado del motor, para que el ruido que generen se encuentre en límites que soporte el oído humano. El contratista deberá garantizar que las emisiones de vehículos, maquinaria y equipos cumplan por lo menos, con las normas establecidas para el efecto, asimismo se considera que los lugareños no tendrán repercusión de daño en los oídos por el ruido ocasionado, aplicando una medida que prohíba a las personas ajenas a la construcción estar cerca de las áreas de trabajo.

Por otro lado, la contratista deberá garantizar que las emisiones de humos provenientes de los vehículos, maquinaria y equipos cumplan con las normas establecidas para la emisión de gases, con aplicación de las acciones antes mencionadas, no se alterará el entorno.

Suelo

En el factor suelo las actividades que se realizarán son nulas. Los impactos adversos significativos permanentes se dieron porque al construir la casa existente y la edificación el suelo quedo bajo el concreto.

Agua

El factor agua actualmente se encuentra impactada por la urbanización de la zona. La empresa constructora no ubicará instalaciones temporales tales como talleres y almacenes, incluidos los correspondientes a combustibles y lubricantes.

Flora

La afectación de la vegetación en las actividades de limpieza es casi nula, ya que el predio se encuentra desprovisto de vegetación nativa, se encuentra construido como casa habitación. Con este nuevo proyecto no se incrementará la superficie de afectación actual.

Fauna

La fauna silvestre no se afectará, ya que el proyecto actualmente se encuentra construido, y las actividades propuestas se llevaran a cabo dentro del polígono actual.

Aspecto Socio económico



ASUNTO: Resolutivo MIA-P.

Considerando el carácter comercio, servicios, turístico de la zona de Mazatlán, derivado del alto impacto que el turismo ha tenido sobre el puerto de Mazatlán, las actuales tendencias de crecimiento poblacional, patrones de desarrollo y ocupación del territorio, evidencian futuros escenarios de alto impacto ambiental, por lo que es necesario que los proyectos turísticos que se pretendan establecer, respeten y reconozcan los aspectos de conservación ambiental más importantes, para evitar generar daños al ecosistema, ayudando así a disminuir los procesos de deterioro ambiental; esto se puede lograr a través del establecimiento de medidas de desempeño que abarquen las distintas etapas de los proyectos, desde su planeación, pasando por su construcción hasta su operación, mantenimiento y abandono.

En la actualidad la visión del visitante de los sitios turísticos, está evolucionando hacia una cultura de compromiso y participación respecto a los intereses ambientales y socioculturales, dando lugar a la aparición del cuidado del medio ambiente como un eje rector de los desarrollos turísticos, en este contexto destaca el papel del aprovechamiento de un área ya impactada, contribuyendo activamente en la conservación del patrimonio natural y cultural.

En este escenario, considerando que el objetivo del proyecto torre "IBERIKA" pretende el cumplimiento de las siguientes metas:

- I.- Dar un uso óptimo a los recursos ambientales que son un elemento fundamental del desarrollos comerciales, de servicios turístico, manteniendo los procesos ecológicos esenciales y ayudando a conservar los recursos naturales y la diversidad biológica, en este caso se aprovechará un predio actualmente impactado para la construcción, operación y mantenimiento de un edificio de uso condominal.
- II.- Respetar la autenticidad sociocultural de la Ciudad, conservar sus activos culturales arquitectónicos, vivos y sus valores tradicionales, y contribuir al entendimiento y a las tolerancias interculturales.
- III.- Asegurar unas actividades económicas viables a largo plazo, que reporten a todos los agentes, beneficios socioeconómicos bien distribuidos, entre los que se cuenten oportunidades de empleo estable y de obtención de ingresos y servicios sociales para la Ciudad de Mazatlán, y que contribuyan a la reducción de la pobreza.

Escenario actual

El terreno sobre el que se desarrolla el proyecto se encuentra situado cercano a la franja costera, dentro de la zona urbana de la Ciudad de Mazatlán, en el área conocida como Av. Lola Beltrán No.300, esq. Con Av. Río Baluarte, Col. Palos Prietos, C.P.82010, Mazatlán, teniendo por tanto, cuatro lados, colindando al lado Sur con casa habitación, al lado Norte con Av. Lola Beltrán, al lado Este con la avenida Río Baluarte y al lado Oeste con locales comerciales,

No se requiere desmontar, pues esta actividad se realizó hace más de 50 años. Se cuenta actualmente con un terreno nivelado, construido como casa habitación, listo para realizar trabajos de demolición y empezar con la construcción del edificio propuesto.

De acuerdo al panorama descrito, las metas y objetivos del proyecto son compatibles con la visión de desarrollo del sitio y es acorde a las características paisajísticas del sitio y del tipo de desarrollo que





ASUNTO: Resolutivo MIA-P.

se está generando en la Ciudad. Además, en este proyecto se implementarán medidas enfocadas a la protección del medio ambiente.

Escenario con el proyecto

El sitio se ubican dentro de la zona urbana de la Ciudad de Mazatlán, en el área conocida como Lola Beltrán No.300 esq. Rio Baluarte, Col. Palos Prietos, C.P.82010, Mazatlán, Sinaloa. El predio tiene una superficie total de 1,691.28 m² con forma rectangular, que resulta de la fusión de dos terrenos que están identificados y registrados bajo las claves catastrales 011-000-012-091-016-001 y 011-000-012-091-024-00, ante el Instituto Catastral del Estado de Sinaloa y la Dirección de Ingresos del H. Ayuntamiento de Mazatlán, y cuenta con el DICTAMEN DE USO DE SUELO del Municipio, para la construcción de la torre "IBERIKA", con Numero de Dictamen: 0972/18 con fecha 10 de Enero de 2018, el predio está clasificado como ZONA DE USOS MIXTOS.

El proyecto consiste en la construcción, operación y mantenimiento de infraestructura de un edificio, que contendrá los siguientes elementos: "IBERIKA" consiste en un Edificio Condominal de 8 niveles proyectado sobre un lote de terreno de 1,691.28 m², contemplando 8,714.05 m² de construcción, los cuales corresponden a 65 departamentos, Área de estacionamiento, Áreas comunes de circulación, esparcimiento y servicios.

El sistema ambiental se comporta de manera diferente cuando consideramos los tres escenarios del sitio:

- Sin proyecto.
- Con proyecto sin aplicación de medidas preventivas, de mitigación y de compensación.
- Con proyecto y con aplicación de medidas preventivas, de mitigación y de compensación.

A corto plazo, se puede observar que el escenario **SIN PROYECTO** conserva características de un terreno desprovisto de vegetación, construido y actualmente operando como casa habitación, sin contar con las medidas ambientales necesarias para minimizar los impactos al medio ambiente.

Al no realizarse el nuevo proyecto se tendría falta de oferta de servicios habitacional y turística, pérdida de fomento a la economía, con disminución de empleos de 110 personas de manera directa para construcción, operación y mantenimiento, y la pérdida de financiamiento por **\$133,183,950.00 (Ciento Treinta y Tres Millones Ciento Ochenta y Tres Mil Novecientos Cincuenta Pesos)**. Además de la pérdida de economía turística y derrama al municipio, se estaría dejando de ofrecer un edificio de régimen condominal de Mazatlán vinculado a la sustentabilidad del ambiente y economía, con la pérdida de ocupación turística, ingresos, pagos de impuestos, la derrama a los servicios de que se requieren en la operación y mantenimiento de un edificio tipo torre de régimen condominal, y la derrama de los posibles turistas que dejen de venir y generen ingresos a los diversos sitios como hotelería, 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. Se tendría el impacto de un proyecto inconcluso de un edificio en la categoría de comercio, servicio y turismo.





2366

ASUNTO: Resolutivo MIA-P.

En lo que respecta al escenario denominado **CON PROYECTO**, sin aplicación de medidas, cabe señalar que existe una afectación muy poco significativa al sistema ambiental, que se refleja principalmente en el medio físico, ya que actualmente se encuentra el predio con una construcción e impactado.

En cambio, el escenario denominado **CON PROYECTO**, con aplicación de medidas, mejora notablemente, alcanzando en ciertos aspectos del medio biótico y socio-económico, una mejoría con respecto al escenario sin proyecto, esto como resultado de la aplicación de los ambientales, además de complementar su infraestructura condominal, operaría y se daría mantenimiento al mismo de manera total, aplicando las medidas de mitigación, compensación y preventivas que se muestran en el Capítulo VI.

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.

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

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

Se elabora la Manifestación de Impacto Ambiental, Modalidad Particular, para la obtención de la Anuencia en Materia de Impacto Ambiental, para la autorización del proyecto: **CONSTRUCCIÓN, OPERACIÓN Y MANTENIMIENTO DE DESARROLLO HABITACIONAL "TORRE IBERIKA", MAZATLÁN, SINALOA**. En correspondencia del proyecto con el Artículo 5º. (Facultades de la Federación) y artículo 28 (evaluación del impacto ambiental de obras y actividades) de la Ley General del Equilibrio Ecológico y la Protección al Ambiente (LGEEPA); Ley publicada en el Diario Oficial de la Federación el 28 de enero de 1988, TEXTO VIGENTE Última reforma publicada DOF 16-01-2014, identificando algunas obras o actividades asociadas a esta actividad que le corresponden a dicha ley, de acuerdo a lo establecido en la fracción IX.

En dicho artículo 28, la LGEEPA, señala que la evaluación del impacto ambiental "...es el procedimiento a través del cual la Secretaría establece las condiciones a que se sujetará la realización de obras y actividades que puedan causar desequilibrio ecológico o rebasar los límites y condiciones establecidas en las disposiciones para proteger el ambiente y preservar y restaurar los ecosistemas, a fin de evitar o reducir al mínimo sus efectos negativos sobre el medio ambiente". Para ello se establece las clases de obras o actividades, que requirieran previa autorización en materia de impacto ambiental por la secretaria. La presentación de la Manifestación de Impacto Ambiental esta normado por el Artículo 30 de la LGEEPA. También le aplica el REIA, Artículo 5, inciso Q.

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



MIA-P del Proyecto: "Construcción y Operación de Desarrollo Habitacional Torre Iberika, Mazatlán, Sinaloa"
Página 21 de 27

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





ASUNTO: Resolutivo MIA-P.

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:

- Delimitar el sistema ambiental local en función de la regionalización establecida por el desarrollo Mazatlán. El proyecto solo tiene interacción con este sitio de interés ambiental.
- El sistema ambiental local se delimitó en relación a la ubicación y amplitud de los componentes ambientales con los que el proyecto tendrá alguna interacción.
- Otros criterios para delimitar el área de estudio de acuerdo a la guía son:

a) dimensiones del proyecto, tipo y distribución de las obras y actividades a desarrollar, ya sean principales, asociadas y/o provisionales y sitios para la disposición de desechos; b) factores sociales (poblados cercanos); c) rasgos geomorfoedafológicos, hidrográficos, meteorológicos y tipos de vegetación, entre otros; d) tipo, características, distribución, uniformidad y continuidad de las unidades ambientales (ecosistemas); y e) usos del suelo permitidos por el Plan de Desarrollo Urbano o Plan Parcial de Desarrollo Urbano aplicable para la zona (si existieran).

b) Como se mencionó en el apartado anterior, El puerto de Mazatlán será la principal población que proporcionará los trabajadores, hospedajes, insumos, materiales, maquinaria y equipo. Además de ser el principal beneficiario de la puesta en operación del proyecto.

c) El área del proyecto dentro del Sistema Ambiental definido se caracteriza por ser una unidad geomorfoedafológica específicamente en el litoral costero, lo que refleja una acreción constante a lo largo del tiempo interrumpido por periodos de erosión.

d) El Sistema Ambiental del área de estudio se localiza dentro de la Región Hidrológica 11 (RH11), a la cual pertenece la Subcuenca Mazatlán.

En conclusión, la delimitación del Sistema Ambiental para el proyecto se determinó considerando que el proyecto se encuentra dentro del desarrollo Urbano de Mazatlán y que cuenta con un dictamen de uso de suelo, las dimensiones del proyecto, rasgos geomorfoedafológicos, y una vez analizando los potenciales impactos que se generan, se encontró que el proyecto no causará impactos ambientales adicionales a los existentes.

PLANOS DE LOCALIZACIÓN:

- PLANO 1. PREDIO GEORREFERENCIADO.
- PLANO 2. PLANO ARQUITECTONICO
- PLANO 3. PLANO CORTE FRONTAL.
- PLANO 4. CORTE ZOTANO A NIVEL 2.
- PLANO 5. CORTES NIVEL 3 A 19.
- FIGURAS VARIAS.

FOTOGRAFÍAS VARIAS INCLUIDAS EN EL ESTUDIO.



Handwritten signatures and initials.



ASUNTO: Resolutivo MIA-P.

OTROS ANEXOS:

- Anexo 1. Contrato de compra-venta.
- Anexo 2. Acta constitutiva, poder notariado, constancia fiscal, IFE y CURP del representante Legal.
- Anexo 3. Dictamen de uso de suelo.
- Anexo 4. Factibilidad de Jumapam.
- Anexo 5. Factibilidad de CFE.
- Anexo 6. Factibilidad de Protección Civil.

11. Al respecto, esta DFSEMARNATSIN determinó de conformidad con lo estipulado en el artículo 44 del REIA, en su fracción III, que establece que, una vez concluida la Evaluación de la Manifestación de Impacto Ambiental, "la Secretaría podrá considerar las medidas preventivas, de mitigación y las demás que sean propuestas de manera voluntaria por el **Promoviente**, para evitar o reducir al mínimo los efectos negativos sobre el ambiente"..., por lo que considera que las medidas propuestas por la **Promoviente** son técnicamente viables de instrumentarse, debido a que mitigan ambientalmente las principales afectaciones que 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.

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 el **promoviente** aplique durante su realización de manera oportuna y mediata, las medidas de prevención, mitigación y compensación señaladas tanto en la documentación presentada como en la presente resolución, minimizando así las posibles afectaciones de tipo ambiental que pudiera ocasionar.

Con base en lo expuesto y con fundamento en lo que disponen los artículos 4 párrafo cuarto, 8 párrafo segundo, 25 párrafo sexto, 27 párrafos tercero y sexto de la **Constitución Política de los Estados Unidos Mexicanos**; artículos 1, 3 fracciones I, VI, VII, IX, X, XI, XIII, XVII, XVIII, XIX, XX y XXXIV, 4, 5 fracciones II y X, 15 fracción IV, VII, VIII y XII, 28 primer párrafo y fracción X, 30, 35 párrafo primero, fracción II, 35 BIS, párrafos primero y segundo, 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 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 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:



MIA-P del Proyecto: "Construcción y Operación de Desarrollo Habitacional Torre Iberika, Mazatlán, Sinaloa"
Página 23 de 27
Calle Cristóbal Colón No. 144 oriente, Col. Centro, C.P. 80000, Culiacán, Sinaloa, México.
Tel.: (667) 759 2700 www.semarnat.gob.mx



f



ASUNTO: Resolutivo MIA-P.

PRIMERO.- La presente resolución en materia de Impacto Ambiental, se emite en referencia a los aspectos ambientales derivados del desarrollo del proyecto denominado "**Construcción y Operación de Desarrollo Habitacional Torre Iberika, Mazatlán, Sinaloa**", promovido por el **C. Jorge Armando Lizárraga Angulo** en su carácter de Representante Legal de **Desarrollos Inmobiliarios Lizantos, S.A. de C.V.**, con pretendida en calle Lola Beltrán No.300 esquina Rio Baluarte, Col. Palos Prietos, Municipio de Mazatlán, Estado de Sinaloa.

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

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

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, 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:

MIA-P del Proyecto: "Construcción y Operación de Desarrollo Habitacional Torre Iberika, Mazatlán, Sinaloa"
Página 24 de 27

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 MIA-P.

La **promovente** deberá:

1. Cumplir con 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, que establecen que **será responsabilidad del 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 presentar un reporte anual 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 reusó 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. Queda estrictamente prohibido a la **promovente**:
 - a) El vertimiento de aguas residuales y cualquier tipo de residuo sólido o líquido al área marina adyacente.
 - b) Realizar reparaciones de la maquinaria y equipo dentro del área del proyecto, así como en la playa, la zona federal marítimo terrestre.
 - c) La colecta, comercialización, caza, captura y/o tráfico de la flora y fauna no contemplada dentro de las actividades de mitigación de los impactos ambientales.
 - d) 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**.





ASUNTO: Resolutivo 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 **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.

DÉCIMO.- La **promovente** será el único responsable de garantizar por sí, 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 el **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.

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.



Handwritten signature and initials.

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/145/2.1.1/1370/18.-
CULIACÁN, SINALOA: 15 DE NOVIEMBRE DE 2018

ASUNTO: Resolutivo MIA-P.

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. Jorge Armando Lizárraga Angulo** en su carácter de Representante Legal de **Desarrollos Inmobiliarios Lizantos, S.A. de C.V.**, 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



LBP. JORGE ABEL LOPEZ SANCHEZ

C.c.e.p. Lic. Jesús Tesemi Avendaño.- Delegado Estatal de la PROFEPA en el Estado de Sinaloa.- Ciudad.
C.c.e.p. M.C. Alfonso Flores Ramirez.- Director General de Impacto y Riesgo Ambiental.- México, D.F.
C.c.e.p. Expediente

BITÁCORA: 25/MP-0102/10/18
PROYECTO : 25SI2018TD154
FOLIO: SIN/2018-0003366

JALS' FJOL' JANC' DCC' HGAM



MIA-P del Proyecto: "Construcción y Operación de Desarrollo Habitacional Torre Iberika, Mazatlán, Sinaloa"
Página 27 de 27
Calle Cristóbal Colón No. 144 oriente, Col. Centro, C.P. 80000, Culiacán, Sinaloa, México.
Tel.: (667) 759 2700 www.semarnat.gob.mx



