



OFICIO No. SG/145/2.1.1/1434/18.-  
CULIACÁN, SINALOA: 30 DE NOVIEMBRE DE 2018

M 2433  
ASUNTO: Resolutivo MIA-P.

C. RICARDO MARTIN GARATE MAGAÑA

REPRESENTANTE LEGAL

DESARROLLOS INMOBILIARIOS BELLA AREA, S.A. DE C.V.

AV. LA MARINA 6018 A, FRACC. MARINA MAZATLÁN, CP: 82103,  
MAZATLÁN, SINALOA

TELÉFONO: (667) 983-2285.



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. Ricardo Martin Garate Magaña** en su carácter de Representante Legal de **Desarrollos Inmobiliarios Bella Area, 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, Operación y Mantenimiento de Torre Puntarena, Mazatlán, Sinaloa”, con pretendida ubicación en Av. Sábalos Cerritos S/N, 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, Operación y Mantenimiento de Torre Puntarena, Mazatlán, Sinaloa”, promovido por la empresa de **Desarrollos Inmobiliarios Bella Area, 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, Operación y Mantenimiento de Torre Puntarena, 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.

## 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 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, 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 REIA.

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

4. Que la fracción II del artículo 12 del REIA indica que en la MIA-P que someta a evaluación, la **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 Av. Sábalos Cerritos S/N, Municipio de Mazatlán, Estado de Sinaloa.

### Inversión Requerida

Se trata del desarrollo de Uso habitacional, el proyecto pretende la autorización de construir y desarrollar obras nuevas en la superficie ya impactada de **7,140.00 m<sup>2</sup>**, sin embargo, una parte se del predio se encuentra dentro de la Zona Federal con una superficie de 998.39 m<sup>2</sup> misma área se va a conceder, con una inversión estimada en **\$200,000,000.00 (Doscientos millones de pesos, 00/100)**.

El Predio cuenta con una superficie de 7,140.00 m<sup>2</sup>, sin embargo, una parte se del predio se encuentra dentro de la Zona Federal con una superficie de 998.3952 m<sup>2</sup> misma área se va a conceder.

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, por lo cual la



MIA-P del Proyecto: "Construcción, Operación y Mantenimiento de Torre Puntarena, Mazatlán, Sinaloa",

Página 3 de 27

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

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







W 24 33

OFICIO No. SG/145/2.1.1/1434/18.-  
CULIACÁN, SINALOA: 30 DE NOVIEMBRE DE 2018

ASUNTO: Resolutivo MIA-P.

NIVEL 10 AL 17 (PLANTA TIPO)	ELEVADORES/ESCALERAS/BODEGA/PASILLOS DEPARTAMENTO 2 RECAMARAS (2/NIVEL) DEPARTAMENTO 3 RECAMARAS (2/NIVEL)	32 DEPARTAMENTOS	
NIVEL 18	ELEVADORES/ESCALERAS/BODEGA/PASILLOS DEPARTAMENTO 3 RECAMARAS (2) DEPARTAMENTO DE LUJO	3 DEPARTAMENTOS	
NIVEL 19 AL 20	ELEVADORES/ESCALERAS/BODEGA/PASILLOS DEPARTAMENTO DE LUJO PENTHOUSE	2 DEPARTAMENTOS 2 PENTHOUSE	
SUPERFICIE TOTAL = 7,140.00 m <sup>2</sup>			7,140.00 m <sup>2</sup>

En zona Federal se construirá un muro de contención de 49.92 m x 0.30 m (14.98 m<sup>2</sup>).

\*La zona dentro de zona federal (998.39 m<sup>2</sup>), tendrá el muro de contención, parte de estacionamientos sótano y nivel 1 alberca, asoleadero, jacuzzi, acceso a playa.

#### Urbanización del área y descripción de los servicios requeridos.

##### a.- Urbanización del área.

Como ya se ha hecho referencia, en los terrenos contiguos del proyecto existen construcciones de hotelería, servicios comerciales, restaurantes y demás edificaciones; todas destinadas a la atención especializada del turismo, así como vialidades.

##### b.- 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).

**ENERGÍA ELÉCTRICA:** El servicio de Electricidad se tiene contratado con la CFE. (Factibilidad de CFE)

**SERVICIO DE TELEFONÍA:** Existe en la ciudad el servicio de telefonía domiciliar brindado por TELMEX, con el que se contratarán líneas para el servicio en las edificaciones de que consta el proyecto.

#### Programa general del proyecto (obras principales).

La vida útil del proyecto será de 50 años, el cual incluye la construcción, operación y mantenimiento en las 7,140.00 m<sup>2</sup> (0.274 Ha), como se observa en la siguiente tabla del Cronograma.

PROGRAMA DE CONSTRUCCIÓN, OPERACIÓN Y MANTENIMIENTO				
No.	CONCEPTO	2018-2019	2020-2023	2023-2068



MIA-P del Proyecto: "Construcción, Operación y Mantenimiento de Torre Puntarena, 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



J





W 8433

OFICIO No. SG/145/2.1.1/1434/18.-  
CULIACÁN, SINALOA: 30 DE NOVIEMBRE DE 2018

ASUNTO: Resolutivo MIA-P.

El Proyecto consistirá en la Construcción, Operación y Mantenimiento de una Torre Departamental de 20 niveles en **superficie total de 7,140.00 m<sup>2</sup>**, con un total de 36 departamentos y 2 penthouse, sótano, lobby, elevadores, escaleras, estacionamiento con 104 cajones, rampas de acceso, alberca, cancha de tenis, restaurante con terraza, cocina, baños, caseta de vigilancia, sala de juegos, jardines y bodega. El proyecto será realizado dentro de una PROPIEDAD PRIVADA con superficie total de 7,140.00 m<sup>2</sup>, de los cuales 998.3952 m<sup>2</sup> se ubican dentro de la zona federal, misma superficie que será solicitada para concesión de Zona Federal.

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, en nuestro caso, sería la permitir el acceso a un desarrollo inmobiliario.

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.

**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.



MIA-P del Proyecto: "Construcción, Operación y Mantenimiento de Torre Puntarena, Mazatlán, Sinaloa",

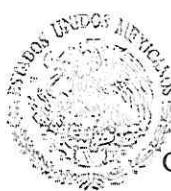
Página 7 de 27

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.

2439

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.

#### 4. 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.

#### 5. 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 prefacinta 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 tabla roca Firecode de 15.9 mm en doble hoja el lado que da hacia el ducto. Cuarto de máquinas se harán bases de concreto y herrería metálica según sea el caso.

#### 6. 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.

#### 7. CARPINTERIA

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

#### 8. BARANDALES

Será en aluminio forjado.

#### 9. PINTURA

Pintura vinílica interior y exterior

#### 10. AZOTEA

Losa de concreto reforzado, impermeabilizada acabado con teja.



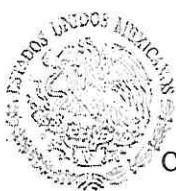
MIA-P del Proyecto: "Construcción, Operación y Mantenimiento de Torre Puntarena, Mazatlán, Sinaloa",  
Página 9 de 27

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.

2433

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 deberán separarse los orgánicos de los inertes, los primeros se deberán almacenar temporalmente en un cuarto frío para dilatar su descomposición y los segundos, separar los reciclables y disponer periódicamente en el relleno sanitario municipal los que no tengas ninguna utilidad de rehuso.
- c. Será establecido un programa de educación ambiental para el personal ejecutivo y operativo, para el adecuado manejo del entorno, mismo que deberá ser transmitido mediante folletos y señalizaciones a los usufructuarios del proyecto.
- d. Será establecido un programa de capacitación al personal contra siniestros naturales, como es el caso de ciclones, huracanes, sismos y/o antropogénicos, con el fin de tomar las medidas conducentes ante eventuales desastres.

- Emisiones a la atmósfera: los generados por los motores de combustión de la diversa maquinaria utilizada.

Emisiones esperadas (ppm) de equipos

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

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

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

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

❖ A largo plazo.



MIA-P del Proyecto: "Construcción, Operación y Mantenimiento de Torre Puntarena, Mazatlán, Sinaloa",

Página 11 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.

P3	P3 - P4	5.71	S 33°40'0.7" E	349713.9328	2575203.6450
P4	P4 - P5	20.31	N 65°58'43.1" E	349717.0985	2575198.8922
P5	P5 - P6	8.28	N 34°0'29.6" W	349735.6452	2575207.1580
P6	P6 - P1	41.72	N 28°44'31.3" W	349731.0140	2575214.0219

SUPERFICIE: 998.3952 m<sup>2</sup>

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 REIA, el cual indica la obligación del **promovente** de incluir en las Manifestaciones de Impacto Ambiental en su modalidad Particular, la vinculación de las obras y actividades que incluyen el proyecto con los ordenamientos jurídicos aplicables en materia ambiental, 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 en Av. Sábalos Cerritos S/N, Municipio de Mazatlán, Estado de Sinaloa, le son aplicables los instrumentos de planeación, así como jurídicos y normativos siguientes:

- 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.
- Que el área del proyecto se encuentra dentro de la UGA: UGC13, que es regulada por el Programa de Ordenamiento Ecológico General del Territorio.
- El proyecto se encuentra dentro de la Región Marina Prioritaria Piaxtla-Urias.
- 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.
- 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.

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,



MIA-P del Proyecto: "Construcción, Operación y Mantenimiento de Torre Puntarena, Mazatlán, Sinaloa",  
Página 13 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.

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, 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 se puede observar el área dentro de la zona urbana de Mazatlán.

#### 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.







2433

## ASUNTO: Resolutivo MIA-P.

- 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 DFSEMARNA SIN considera insuficientes las medidas propuestas para los impactos causados en la calidad del agua, entre otras, por lo que en el **TERMINO SEPTIMO** del presente se establecen condicionantes que deberá dar cumplimiento para minimizar los efectos causados por dichas obras y actividades durante las distintas etapas del proyecto.

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

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.

**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 construcción tres importantes vialidades: Av. Sábalo Cerritos y Av. La Marina, esta última que comunica con la Maxipista Mazatlán-Culiacán.

El sitio es un terreno particular, el predio cuenta con una superficie de 7,140.00 m<sup>2</sup>, con la prestación de los servicios de este Proyecto de usos inmobiliario, corresponde a lote de Terreno urbano con clave catastral 011-000-025-002-062-001 y 011-000-025-002-061-001, ubicado dentro del perímetro urbano de la Ciudad de Mazatlán, Sinaloa, por Av. Sábalo Cerritos S/N, Mazatlán, Sinaloa, pretendiendo el nuevo proyecto mediante esta MIAP. No se requirió desmontar, pues esta actividad se realizó desde hace aproximadamente 40 años. Este Predio actualmente se encuentra desprovisto de vegetación.

El Proyecto consistirá de: una Torre Departamental de 20 niveles en **superficie total de 7,140.00 m<sup>2</sup>**, con un total de 36 departamentos y 2 penthouse, sótano, lobby, elevadores, escaleras, estacionamiento con 104 cajones, rampas de acceso, alberca, cancha de tenis, restaurante con terraza, cocina, baños, caseta de vigilancia, sala de juegos, jardines y bodega. El proyecto será realizado dentro de una PROPIEDAD PRIVADA con superficie total de 7,140.00 m<sup>2</sup>, de los cuales 998.3952 m<sup>2</sup> se ubican dentro de la zona federal, misma superficie que será solicitada para concesión de Zona Federal.

El desarrollo del proyecto generaría mayor número de habitaciones y espacios de recreación para el desarrollo de Mazatlán, además del incremento de oportunidades de empleo y el incremento de una economía local regional y Estatal.

**SI EL PROYECTO NO SE REALIZA**, se estará desaprovechando una inversión de **\$193,931,110.00** (Ciento noventa y tres millones novecientos treinta y un mil con ciento diez pesos, 00/100), la



MIA-P del Proyecto: "Construcción, Operación y Mantenimiento de Torre Puntarena, 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







N 2430

OFICIO No. SG/145/2.1.1/1434/18.-  
CULIACÁN, SINALOA: 30 DE NOVIEMBRE DE 2018

ASUNTO: Resolutivo MIA-P.

m <sup>2</sup> (Tabla 3), de los cuales 998.3952 m <sup>2</sup> se ubican dentro de la zona federal, misma superficie que será solicitada para concesión de Zona Federal (Tabla 2).	que propicien contaminación.
<b>AGUA</b> Existe sistema de aguas residuales sanitarias que derivaran al servicio de la Junta de Alcantarillado de la JUMAPAM.	Para la alimentación del servicio del agua potable y alcantarillado, se conectará a la red de servicio de JUMPAM.
<b>ATMÓSFERA</b> Generación de partículas, polvo y humos.	Los camiones de volteo que transporten materiales, lo harán con una lona que cubre el producto y respetando un límite de velocidad, que por ende ayude a la minimización de la dispersión y propagación de polvo.  De ser necesario 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.
<b>IMPACTOS A LA FLORA Y FAUNA</b>	El área se encontraba totalmente desmontada e impactada desde antes de 1988.
<b>IMPACTOS ESTÉTICOS Y DE INTERÉS HUMANO</b>	
Generación de ruido por parte de los camiones y vehículos.	Mantener en buen estado los vehículos que se utilizarán. Uso obligatorio de escapes con silenciadores de motor en buen estado.
Afectación del paisaje.	Se cumplirá con los requerimientos de construcción

MIA-P del Proyecto: "Construcción, Operación y Mantenimiento de Torre Puntarena, Mazatlán, Sinaloa",  
Página 19 de 27Calle 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/145/2.1.1/1434/18.-  
CULIACÁN, SINALOA: 30 DE NOVIEMBRE DE 2018

2433

ASUNTO: Resolutivo MIA-P.

AL SUR: TORRE PLAYA DORADA.  
AL ESTE: AV. SÁBALO CERRITOS.  
AL OESTE: ZONA FEDERAL (PLAYA).

Esta zona ha tenido un impacto desde hace más de cuatro 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 construcción tres importantes vialidades: La Av. Sábalos-Cerritos.

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.

## PLANOS DE LOCALIZACIÓN:

PLANO 1. POLIGONO GEOREFENCIADO  
PLANO 2. PROYECTO ARQUITECTONICO GEOREFENCIADO.  
PLANO 3. PROYECTO ARQUITECTONICO.  
PLANO 4. CORTE LATERAL DEL PROYECTO.

## OPINIONES TECNICAS

11. Que en respuesta a la solicitud de actuación enviada por esta DFSEMARNATSIN al H. Ayuntamiento de Mazatlán, a través de oficio No. SG/145/2.1.1/1399/18.- 2350 de fecha 21 de Noviembre de 2018, emitió respuesta a través de Oficio 035/18 de fecha de 29 de Noviembre de 2018, en la cual dice lo siguiente:

*"Le informamos que esta Dirección no tiene inconveniente en que el proyecto continúe, siempre, que se cumpla lo establecido en el artículo 120 y 225 del Reglamento de Construcción de Mazatlán, sobre los estacionamientos y se respete lo señalado en el Dictamen de Uso de Suelo No. 1866/18, con fecha del 26 de septiembre de 2018, solicitado por la empresa Desarrollos Inmobiliarios Bella área, S.A. de C.V."*



MIA-P del Proyecto: "Construcción, Operación y Mantenimiento de Torre Puntarena, 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.

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 el **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.

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

Con base en lo expuesto y con fundamento en lo que disponen los artículos 4 párrafo cuarto, 8 párrafo segundo, 25 párrafo sexto, 27 párrafos tercero y sexto de la **Constitución Política de los Estados Unidos Mexicanos**; 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:

**PRIMERO.-** La presente resolución en materia de Impacto Ambiental, se emite en referencia a los aspectos ambientales derivados del desarrollo del proyecto denominado "**Construcción, Operación y Mantenimiento de Torre Puntarena, Mazatlán, Sinaloa**", promovido por **Desarrollos Inmobiliarios Bella Área, S.A. de C.V.**, con pretendida en Av. Sábalos Cerritos S/N, 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.



MIA-P del Proyecto: "Construcción, Operación y Mantenimiento de Torre Puntarena, 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



Firma





ASUNTO: Resolutivo MIA-P.

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 DFSEMNATSIN, en el mismo plazo señalado, para su correspondiente aprobación, un Programa de Restauración Ecológica en el que se describan las actividades tendientes a la restauración del sitio, retiro y/o uso alternativo. Lo anterior aplica de igual forma en caso de que la **promovente** desista de la ejecución del **proyecto**.

**OCTAVO.-** La **promovente** deberá presentar informes de cumplimiento de los **TÉRMINOS** y **CONDICIONANTES** del presente resolutivo, de las medidas que propuso en la **MIA-P**. El informe citado,



MIA-P del Proyecto: "Construcción, Operación y Mantenimiento de Torre Puntarena, Mazatlán, Sinaloa",

Página 25 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

OFICIO No. SG/145/2.1.1/1434/18.-  
CULIACÁN, SINALOA: 30 DE NOVIEMBRE DE 2018

ASUNTO: Resolutivo MIA-P.

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. Ricardo Martin Garate Magaña en su carácter de Representante Legal de Desarrollos Inmobiliarios Bella Area, 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 Ramírez.- Director General de Impacto y Riesgo Ambiental.- México, D.F.  
C.c.e.p. Expediente

SECRETARÍA DE MEDIO AMBIENTE  
Y RECURSOS NATURALES



BITÁCORA: 25/MP-0155/10/18  
PROYECTO : 25SI2018TD161  
FOLIO: SIN/2018-0003351  
FOLIO: SIN/2018-0003817  
FOLIO: SIN/2018-0003844

SUBDELEGACIÓN DE GESTIÓN  
PARA LA PROTECCIÓN AMBIENTAL  
Y RECURSOS NATURALES

JALS' FJOL' JANC' DCC' HGAM'



MIA-P del Proyecto: "Construcción, Operación y Mantenimiento de Torre  
Puntarena, 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



