



I. Unidad Administrativa que clasifica:

Delegación Federal en Sinaloa.

II. Identificación del Documento del que se elabora la versión publica:

Manifestacion de Impacto Ambiental SEMARNAT-04-002-A, No. de resolutive o autorización 0705/19.

III. Partes o secciones clasificadas, así como las páginas que la conforman:

La información correspondiente al telefono, domicilio y correo (página 1).

IV. Fundamento legal, indicando el nombre del ordenamiento, el o los artículos, fracción(es), párrafo(s) con base en los cuales se sustente la clasificación; así como las razones o circunstancias que motivaron la misma:

primer párrafo del Artículo 116 de la LGTAIP y 113 fracción I de la LFTAIP.

V. Firma del Titular del área:

Con fundamento en lo dispuesto por el artículo 84 del reglamento Interior de la Secretaria de Medio Ambiente y Recursos Naturales, en suplencia, por ausencia del Titular de la Delegación Federal¹ de la SEMARNAT en el estado de Sinaloa, previa designación, firma el presente la Subdelegada de Planeación y Fomento Sectorial.

MTRA. MARIA LUISA SHIMIZU AISPURO

VI. Fecha y número del acta de la sesión de Comité donde se aprobó la versión pública:

103/2019/SIPOT de fecha 09 de julio de 2019.

¹ En los términos del artículo 17 Bis en relación con los artículos Octavo y Décimo Tercero Transitorios del Decreto por el que se reforman, adicionan y derogan diversas disposiciones en la Ley Orgánica de la Administración Pública Federal, Publicado en el Diario Oficial de la Federación el 30 de noviembre de 2018

C. JORGE BERNABE ESCOBAR OSUNA

**SE CENSURO DIRECCION Y
TELEFONO .**

Con fundamento en los Artículos 113, fr. I, y segundo transitorio LFTAIP, 3, fr. II, 18, fr. II, y 21, LFTAIPG, 37 y 40, RLFTAIPG.

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

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

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

Que en cumplimiento a las disposiciones de los artículos 28 y 30 de la LGEEPA, antes invocados el **C. Jorge Bernabe Escobar Osuna**, en su carácter de **promovente**, sometió a evaluación de la SEMARNAT, a través de la Delegación Federal en el Estado de Sinaloa (DFSEMARNATSIN), la Manifestación de Impacto Ambiental, modalidad Particular (MIA-P), para el proyecto **“Construcción y Operación de Desarrollo Inmobiliario “Neovita Residencial”, Mazatlán, Sinaloa”**, con pretendida ubicación en Av. Paseo del Atlántico S/N, Fracción A, del lote 24, Municipio de Mazatlán, Sinaloa, que en lo sucesivo será denominado como el **proyecto**.

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

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

Con los lineamientos antes citados y una vez que esta Delegación Federal analizó y evaluó la MIA-P del proyecto **“Construcción y Operación de Desarrollo Inmobiliario “Neovita Residencial”**,



[Handwritten signature]



Mazatlán, Sinaloa", promovido por el **C. Jorge Bernabe Escobar Osuna**, que, para los efectos del presente instrumento, serán identificados como el "**Proyecto**" y el "**Promovente**", respectivamente, y

RESULTANDO:

- I. Que mediante escrito s/n de fecha **12 de Abril de 2019**, el **Promovente** ingresó **el mismo día, mes y año antes citado** al Espacio de Contacto Ciudadano (ECC) de la Delegación Federal de la Secretaría de Medio Ambiente y Recursos Naturales en el Estado de Sinaloa (DFSEMARNATSIN), original, así como **tres** copias en discos compactos de la **MIA-P**, constancia de pago de derechos, carta bajo protesta de decir verdad y resumen ejecutivo del **proyecto**, a fin de obtener la autorización en materia de Impacto Ambiental.
- II. Que mediante escrito s/n, de fecha **17 de Abril 2019** y recibido en el ECC de esta DFSEMARNATSIN el mismo día, mes y año antes citados, la **promovente** ingresa el original de la publicación del extracto del **proyecto** en la página 17A del periódico El Debate de Mazatlán, de fecha **17 de Abril 2019** y registrada con el número de folio: **SIN/2019-0001090**.
- III. Que mediante oficio **No. SG/145/2.1.1/0411/19.-0797** de fecha **30 de Abril de 2019**, 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/145/2.1.1/0412/19.-0798** de fecha **30 de Abril de 2019**, lo puso a disposición del público en su Centro Documental, ubicado en calle Cristóbal Colón No. 144 Oriente, planta baja, entre Paliza y Andrade, Colonia Centro, Culiacán, Sinaloa.
- V. Que con base al oficio **No. SG/145/2.1.1/0467/19.-0886** de fecha **16 de Mayo de 2019**, esta DFSEMARNATSIN solicitó la Opinión Técnica del proyecto al H. Ayuntamiento de Mazatlán. Dicho oficio se notificó el **28 de Mayo de 2019**, por lo que el plazo de **15 días** que se le otorgaron para emitir respuesta se venció el **18 de Junio de 2019**, sin que a la fecha haya emitido respuesta alguna.
- VI. Que con base al oficio **No. SG/145/2.1.1/0468/19.-0867** de fecha **16 de Mayo de 2019**, esta DFSEMARNATSIN solicitó la Opinión Técnica del proyecto a la Secretaria de Desarrollo Sustentable del Gobierno del Estado de Sinaloa. Dicho oficio se notificó el **24 de Mayo de 2019**.
- VII. Que mediante Oficio **No. SMARN/DNA/130/2019** de fecha **10 de Junio de 2019**, la Secretaria de Desarrollo Sustentable del Gobierno del Estado de Sinaloa, ingresó el día **17 del mismo mes y año antes citado**, la respuesta a la Solicitud de Opinión Técnica requerida por esta DFSEMARNATSIN mediante el oficio citado en el **RESULTANDO VI**, quedando registrado con número de folio: **SIN/2019-0001736**.

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 y 30 primer párrafo y 35 fracción II de la LGEEPA; 2, 4 fracción I, 5, inciso Q) primer párrafo e inciso R) fracciones I y II, 9 primer párrafo, 12, 17, 37, 38, 44, y 45 fracción II del REIA; 32 Bis fracción III y XI de la Ley Orgánica de la Administración Pública Federal; 2 fracción XXX, 38, 39 y 40, fracción IX inciso c, del Reglamento Interior de la Secretaría de Medio Ambiente y Recursos Naturales, publicado en el Diario Oficial de la Federación el 26 de noviembre de 2012.
2. Que una vez integrado el expediente de la **MIA-P** del **proyecto** y, puesto a disposición del público conforme a lo indicado en los **RESULTANDOS II** y **III** del presente oficio, con el fin de garantizar el derecho de la participación social dentro del Procedimiento de Evaluación de Impacto Ambiental, conforme a lo establecido en los artículos 34 de la LGEEPA y 40 de su REIA, al momento de elaborar la presente resolución, esta DFSEMARNATSIN no ha recibido solicitudes de consulta pública, reunión de información, quejas, denuncias o manifestación alguna por parte de algún miembro de la sociedad, dependencia de gobierno u organismo no gubernamental referentes al **proyecto**.
3. Que el Procedimiento de Evaluación de Impacto Ambiental PEÍA es el mecanismo previsto por la LGEEPA, mediante el cual, la autoridad establece las condiciones a que se sujetará la realización de obras y actividades que puedan causar desequilibrio ecológico o que puedan rebasar los límites y condiciones establecidas en las disposiciones aplicables para proteger el ambiente, con el objetivo de evitar o reducir al mínimo sus efectos negativos sobre los ecosistemas. Para cumplir con este fin, la **Promovente** presentó una Manifestación de Impacto Ambiental, para solicitar la autorización del **proyecto**, modalidad que se considera procedente, sin embargo dicha Manifestación de Impacto Ambiental no se encuentra dentro de las fracciones I, II, III y IV del artículo 11 del REIA por lo que no es una MIA modalidad Regional, por lo tanto a dicho proyecto le aplica una MIA modalidad Particular.
4. Que, al momento de elaborar la presente resolución, esta DFSEMARNATSIN no recibió solicitudes de Consulta Pública de acuerdo con el plazo establecido en el artículo 40 del REIA, por lo que tampoco se conoce de observaciones o manifestación alguna por parte de algún miembro de la comunidad referente al proyecto.

Descripción de las obras y actividades del proyecto.

5. Que la fracción II del artículo 12 del REIA indica que en la MIA-P que someta a evaluación, la **Promovente** debe incluir una descripción de las obras y actividades del **proyecto**, por lo que una vez analizada la información presentada en la MIA-P, de acuerdo con lo manifestado por la **Promovente**, el **proyecto** con pretendida ubicación en el Municipio de Mazatlán, Sinaloa.

INVERSIÓN REQUERIDA

La inversión estimada para las actividades de CONSTRUCCIÓN Y OPERACIÓN DE DESARROLLO INMOBILIARIO "NEOVITA RESIDENCIAL", MAZATLÁN, SINALOA será de \$10,986,561.26 (Diez millones novecientos ochenta y seis mil quinientos sesenta y un Pesos 26/100 MN).



Handwritten signature or initials.



Costos de inversión del proyecto

NEOVITA residencial	
Partida	Costo
Terracerfas, guarniciones y pavimentación	\$ 5,043,966.44
Barda perimetral	\$ 2,463,887.66
Electrificación y alumbrado	\$ 2,013,438.71
Alcantarillado	\$ 996,741.82
Agua potable	\$ 468,526.63
Total	\$ 10,986,561.26

DESCRIPCIÓN DEL PROYECTO.

Este proyecto pretende la lotificación de un predio de 22, 093.788 m², distribuido en los diferentes espacios del complejo que contempla 95 lotes que en conjunto suman 13,066.09 m², áreas comunes en 1,963.98 m² dentro de las cuales habrá una alberca comunitaria de 240.10 m², área de vialidad en 7,063.72 m² y se realizará un total de construcción de 218.81 m², correspondientes al total de obras y actividades. Estará distribuido de la siguiente manera:

Descripción de obras y actividades a construir

Uso	Área en M²	Porcentaje
Área de vialidad	7,063.72	31.97 %
Área común	1,963.98	8.89 %
Área habitacional	13,066.09	59.14 %
Área del polígono total	22,093.76	100.00 %

Tipo de lotes

Lote Tipo	Área en M²	Cantidad
Lotes T1 de 7.00 x 17.10 Mts	119.70	2
Lotes T2 de 7.00 x 17.90 Mts	125.30	16
Lotes T3 de 7.00 x 17.70 Mts	123.90	26
Lotes T4 de 7.00 x 18.00 Mts	126.00	4
Lotes T5 de 8.70 x 16.50 Mts	143.55	2
Lotes T6 de 7.00 x 17.40 Mts	121.80	26
Irregulares	-	19
Total		95





Uso actual del suelo y/o cuerpos de agua en el sitio del proyecto y en sus colindancias.

El aspecto relacionado con el uso de suelo vigente, es de especial atención, ya que actualmente se encuentra impactado con la utilización del predio como parcela agrícola. El área del proyecto se ubicado dentro del Desarrollo Urbano de Mazatlán, colindante a la Av. Paseo del Atlántico S/N, Fracción A, del lote 24, en el predio Laguna de las Habas, Los Jiotes, Mazatlán, Sinaloa, C.p 82124. El predio tiene una superficie total de 22,093.788 m², con forma semi rectangular, registrado con clave catastral 011-000-018-08912-001, 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 Fraccionamiento, con Numero de Dictamen: 0302/19 con fecha 20 de Febrero de 2019 (**anexo 1**), el predio está clasificado como ZONA HABITACIONAL CON DENSIDAD MADIA ALTA (300 HAB/HA), el cuerpo de agua más cercano es el océano pacífico y se encuentra 2 kilómetros al Oeste en línea recta.

Descripción de los servicios requeridos.

Servicio de telefonía fija y móvil: Para la operación del proyecto 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 en las colindancias del predio y de la urbanización autorizada para el proyecto. Se anexa factibilidad otorgada por parte de CFE Oficio No. PYC-011/2019, de fecha 14 de Enero del 2019.

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 líneas existentes en el predio 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. Se anexa factibilidad otorgada por parte de JUMAPAM.

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 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



Handwritten signature/initials



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.

PREPARACIÓN DEL SITIO.

1.- Selección del sitio: El SR. JORGE BERNABE ESCOBAR OSUNA, al decidir la construcción del proyecto habitacional, "Neovita", ya contaba en el sitio en donde será desarrollado el proyecto, con impactos de remoción de vegetación nativa, de uso agrícola y ganadero, el cual será mejorado y tendrá más capacidad de servicios.

2.- Limpieza y despalme del terreno: No se requiere desmontar, pues esta actividad se realizó desde hace aproximadamente 50 años. El área está en su totalidad impactada, es un área agropecuaria dentro de la mancha urbana. El despalme será para recolectar el suelo vegetal que será almacenado temporalmente para utilizarlo posteriormente dentro de las áreas verdes propuestas. Limpieza: serán los residuos sólidos urbanos que se encuentran en el predio, mismos que serán recolectados y llevadas 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: Se llevará a cabo para poder hacer la introducción de las instalaciones de la red de agua potable y el drenaje sanitario, ya que no se 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 las vialidades dentro del lote.

DESCRIPCIÓN DE OBRAS Y ACTIVIDADES PROVISIONALES DEL PROYECTO.

Para la construcción de las obras del proyecto, solo se contempla realizar como obra provisional en la construcción de la infraestructura del proyecto una pequeña bodega de materiales. Se utilizara en la etapa de preparación y construcción de obras y será desmontado al concluir la etapa de construcción. El volumen de obra que se genera requerirá de un almacén de aproximadamente 100 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.

La ubicación dentro de la poligonal correspondiente a lo que será durante el acceso durante la construcción, vértice de la poligonal:

Coordenadas UTM	
Este (X)	Norte (Y)
352,948.55	2,575,167.83





Junto con el almacén 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 almacén 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.

ETAPA DE CONSTRUCCIÓN.

El predio donde se realizará la obra del proyecto cuenta con una superficie total de 22,093.788m² distribuido en los diferentes espacios del complejo que contempla 95 lotes que en conjunto suman 13,066.09 m², áreas comunes en 1,963.98 m² dentro de las cuales habrá una alberca comunitaria de 240.10 m², área de vialidad en 7063.72 m² y se realizará un total de construcción de 218.81 m², correspondientes al total de obras y actividades.

El proyecto contempla las obras descritas en la siguiente tabla:

Descripción de la obra	Total de obras
Movimiento de tierras y terraplenes del predio para la distribución de lotes residenciales, áreas verdes, vialidades y límites del predio	1
Trabajos de urbanización de los servicios eléctricos, hidro-sanitarios y pluviales con la normatividad que solicita CFE y JUMAPAM	3
Construcción de barda perimetral para marcar el límite del predio, así como caceta para el control de acceso.	2
Construcción de guarniciones y pavimentación de vialidades dentro del predio.	2
Áreas comunes, alberca, pérgolas, áreas verdes y cancha de basquetbol.	5

Distribución de las superficies dentro del terreno general (la alberca queda dentro de la superficie del área común).

Distribución	
Área de terreno	22 093.788 m ²
Área habitacional	13 065.66 m ²
Área de vialidad	7063.72 m ²
Área comunes	1963.98 m ²
Alberca	240.10 m ²
Habitacional	95 Lotes



Handwritten signature or initials



Desglose de los 95 lotes incluyendo los de forma irregular

LOTES	
Lote de 121.80 M ²	26 Lotes
Lote de 123.90 M ²	26 Lotes
Lote de 125.30 M ²	17 Lotes
Lote de 126.00 M ²	4 Lotes
Lote de 143.55 M ²	2 Lotes
Lote de 143.14 M ²	2 Lotes
Lote de 119.70 M ²	2 Lotes
Lote de 135.37 M ²	1 Lote
Lote de 125.23 M ²	1 Lote
Lote de 286.77 M ²	1 Lote
Lote de 288.29 M ²	1 Lote
Lote de 169.94 M ²	1 Lote
Lote de 167.94 M ²	1 Lote
Lote de 251.84 M ²	1 Lote
Lote de 247.64 M ²	1 Lote
Lote de 123.07 M ²	1 Lote
Lote de 226.31 M ²	1 Lote
Lote de 233.29 M ²	1 Lote
Lote de 122.70 M ²	1 Lote
Lote de 208.03 M ²	1 Lote
Lote de 314.05 M ²	1 Lote
Lote de 207.31 M ²	1 Lote
Lote de 124.55 M ²	1 Lote

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
- 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 fijará 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 ubicarán 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 vayan 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"



Handwritten signature/initials



CARACTERÍSTICAS GENERALES DE CONSTRUCCIÓN.

Cimentación: Las obras estarán cimentadas a base de base hidráulica, con dimensiones y especificaciones indicadas por sus respectivos diseños de pavimento. Sera a base de material de banco con compactación según especifique el diseños de pavimento.

El diseño de pavimento: La estructura principal será de concreto hidráulico de 250 kg/cm² y esta será llevada a cabo bajo las especificaciones y lineamientos que marque el diseño de pavimentos.

Acabados en muro perimetral: Los muros perimetrales e interiores se desplantaran sobre las losas de los niveles serán a base de block de cara de piedra 20 x 20 x 40 cm estructurados en cerramientos a base de castillos y concreto armado.

Acabados en muros de áreas comunes: 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 pintura vinilica en colores claros, para mayor eficiencia en los usos de energía con fines de iluminación.

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

SERVICIOS URBANOS	
Alumbrado público	Tipo "LED" en poste
Red de energía eléctrica (CFE)	Red subterránea
Agua potable y alcantarillado (JUMAPAM)	Red subterránea
Internet, telefonía y cablevisión	Red subterránea
Gas L.P.	No aplica

Instalación hidrosanitaria: Instalaciones en las especificaciones que establecen la 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 JUMAPAM que brinda a esta zona de la ciudad.

Energía eléctrica: Se conectará 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, cuando menos de nuestra parte, permanecerá inalterada. Se

Handwritten signature and initials





le cuidara y limpiara permanentemente y continuara sin ningún tipo de alteración de parte de los usuarios del fraccionamiento 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, separar los reciclables y disponer periódicamente en el relleno sanitario municipal los que no tengan 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 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



Handwritten signature or initials



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 el permitir el acceso a un desarrollo urbano, 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.

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.

Se contempla la construcción de nuevas vialidades, así como banquetas y áreas verdes. Los servicios urbanos serán implementados y traídos desde los puntos más cercanos al predio. Los servicios urbanos de agua, drenaje y electricidad se encuentran en la misma calle.

- 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.

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.

Utilización de explosivos: Las obras que se pretenden realizar son consideradas como temporales y removibles, por lo que no habrá necesidad de utilizar explosivos.

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

Durante las actividades de construcción se generarán emisiones a la atmósfera, esto por los motores de combustión de la diversa maquinaria utilizada en la construcción.



Handwritten signature and initials

Emissiones esperadas (ppm) de equipos

Equipo	NOx	SOX	PST
Camiones	42	4	3
Compresor	46	2	1
Revolvedora de concreto 22	2	1	1

En la etapa de operación los residuos que se generen como resultado de las actividades del edificio, son los mismos que se generan en una casa habitación convencional, principalmente alimentos y residuos sólidos urbanos, asimismo los que se generen en las actividades de mantenimiento, serán los que normalmente se generan en un hogar común de la ciudad.

Tipo de residuo o emisión	Medida propuesta																
Residuos sólidos domésticos	Basura orgánica e inorgánica, producto de los alimentos y sus envoltorios, que se consuman durante la operación (desayunos, comida y cenas). Estos serán recogidos en recipientes con bolsas seleccionados de desperdicios por categoría (orgánicos e inorgánicos) para luego ser retirados por el servicio de limpieza municipal.																
Residuos sólidos.	Madera, empaques de cartón, costalería que serán retirados por el servicio de limpieza municipal.																
Residuos sanitarios	Los residuos provenientes de los baños y cocinas, serán conducidos al colector de aguas residuales serán derivados a red de alcantarillado de la JUMAPAM.																
Generados por los motores de combustión durante la construcción.	Emissiones esperadas (ppm) de equipos <table border="1"> <thead> <tr> <th>Equipo</th> <th>NOx</th> <th>SOX</th> <th>PST</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td>Camiones</td> <td>42</td> <td>4</td> <td>3</td> </tr> <tr> <td>Compresor</td> <td>46</td> <td>2</td> <td>1</td> </tr> <tr> <td>Revolvedora de concreto 22</td> <td>2</td> <td>1</td> <td>1</td> </tr> </tbody> </table>	Equipo	NOx	SOX	PST	Camiones	42	4	3	Compresor	46	2	1	Revolvedora de concreto 22	2	1	1
Equipo	NOx	SOX	PST														
Camiones	42	4	3														
Compresor	46	2	1														
Revolvedora de concreto 22	2	1	1														
Emissiones de ruido	Se exigirá a los contratistas que las maquinarias y los vehículos utilizados, hayan pasado las inspecciones reglamentarias y que cumplan con la legislación vigente en materia de emisiones y de ruidos. Para reducir las emisiones sonoras, los vehículos y maquinaria de obra se les exigirán la regulación de su velocidad.																
Residuos que se generaran a largo plazo.	Básicamente los mismos.																






Asunto: Resolutivo de la MIA-P.
Oficio: No. SG/145/2.1.1/0705/19.-1140
Bitácora: 25/MP-0202/04/19
Proyecto: 25SI2019TD032
Culiacán, Sin., a 19 de Junio de 2019

UBICACIÓN DEL PROYECTO EN COORDENADAS UTM DATUM WGS84:

Cuadro de construcción de la manzana de lotes 1

CUADRO DE CONSTRUCCIÓN MZ-1						
LADO		RUMBO	DISTANCIA	V	COORDENADAS	
EST	PV				Y	X
				1	2,575,254.4341	352,973.9048
1	2	S 42°47'29.77" E	178.344	2	2,575,123.5600	353,095.0599
2	3	S 62°56'54.57" W	15.430	3	2,575,116.5425	353,081.3179
3	4	S 62°56'54.57" W	155.829	4	2,575,091.1522	353,031.5971
4	5	S 62°56'54.57" W	58.289	5	2,575,064.6430	352,979.6853
5	6	N 42°47'29.85" W	164.586	6	2,575,185.4213	352,867.8762
6	7	N 47°12'27.61" E	64.149	7	2,575,229.0006	352,914.9503
7	8	S 42°47'32.39" E	15.653	8	2,575,217.5138	352,925.5843
8	10	S 08°00'55.21" W	3.713	10	2,575,213.8367	352,925.0665
				9	2,575,216.0203	352,922.8755
10	11	S 47°12'27.61" W	37.727	11	2,575,188.2072	352,897.3817
11	13	N 89°38'19.44" W	2.764	13	2,575,188.2246	352,894,6175
				12	2,575,189.5117	352,896.0078
13	14	N 42°47'32.39" W	0.607	14	2,575,188.6699	352,894.2052
14	16	S 05°52'47-21" E	14.383	16	2,575,174.3626	352,895.6786
				15	2,575,182.1714	352,901.3034
16	17	N 47°12'27.61" E	2.698	17	2,575,176.1957	352,897.6588
17	19	N 89°10'16.67" E	2.840	19	2,575,176.2368	352,900.4986
				18	2,575,174.9052	352,899.097
19	20	S 42°47'29.85" E	117.098	20	2,575,090.3066	352,980.0476
20	22	S 86°21'23.60" E	9.778	22	2,575,089.6852	352,989.8055
				21	2,575,096.5964	352,985.3468
22	23	N 62°56'54.57" E	74.877	23	2,575,123.7387	353,056.4909
23	25	S 80°38'34.73" E	3331	25	2,575,123.1972	353,059.7772
				24	2,575,121.2721	353,057.7722
25	26	S 42°47'32.39" E	3.318	26	2,575,120.7625	353,062.0311
26	28	N 26°10'02.47" E	10.834	28	2,575,130.4858	353,066.8087
				27	2,575,128.5179	353,058.5306
28	30	N 79°53'05.62" W	1.343	30	2,575,130.7215	353,065.4870
				29	2,575,129.9414	353,066.0297

Handwritten signature and initials





Asunto: Resolutivo de la MIA-P.
Oficio: No. SG/145/2.1.1/0705/19.-1140
Bitácora: 25/MP-0202/04/19
Proyecto: 25SI2019TD032
Culiacán, Sin., a 19 de Junio de 2019

30	32	N 84°06'02.87" W	1.611	32 31	2,575,130.8871 2,575,131.7482	353,063.8843 353,064,7832
32	33	N 42°47'29.77" W	122.785	33	2,575,220.9907	352,980.4720
33	35	N 08°34'39.81" W	2.419	35 34	2,575,223.3827 2,575,222.4514	352,980.1112 352,982.0463
35	37	N 42°49'16.57" W	3.233	37 36	2,575,225.7542 2,575,295.3501	352,977.9136 353,055.3927
37	39	N 81°36'19.24" W	8.559	39 38	2,575,227.0037 2,575,221.3613	352,969.4461 352,972.9393
39	40	S 47°12'27.61" W	25.494	40	2,575, 209.6849	352,950.7383
40	41	N 42°47'32.39" W	19.130	41	2,575,223.7232	352,937.7422
41	43	N 82°34'47.43" E	3.507	43 42	2,575,224.1761 2,575,225.9708	352,941.2203 352,939.2180
43	1	N 47°12'27.61" E	44.540	1	2,575, 254.4341	352,973.9048
Superficie= 8,995.580 m²						

Cuadro de construcción de la manzana de lotes 2

CUADRO DE CONSTRUCCIÓN MZ-2						
LADO		RUMBO	DISTANCIA	V	COORDENADAS	
EST	PV				Y	X
				44	2,575,184.4113	352,910.9455
44	45	N 47°12'27.61" E	32.360	45	2,575, 206.3952	352,934.6923
45	47	S 85°54'54.84" E	1.785	47	2,575, 206.2680	352,936.4727
				46	2,575, 205.2421	352,935.5047
47	48	S 42°47'29.85" E	120.606	48	2,575,117.7637	353,018.4045
48	49	S 62°56'54.57" W	36.156	49	2,575,101.3204	352,986.2043
49	50	N 42°47'29.85" W	110.599	50	2,575,182.4808	352,911.0710
50	44	N 03°43'00.43" W	1.935	44 51	2,575,184.4113 2,575,183.5126	352,910.9455 352,912.0327
Superficie= 4,070.950 m²						

Cuadro de construcción de la manzana de lotes 3

CUADRO DE CONSTRUCCIÓN MZ-3						
LADO		RUMBO	DISTANCIA	V	COORDENADAS	
EST	PV				Y	X
				52	2,575, 200.3424	352,958.3108
52	53	N 47°12'27.61" E	18.290	53	2,575,212.7673	352,971.7321





53	54	S 42°47'29.77" E	109.960	54	2,575,132.0758	353,046.4313
54	55	S 62°56'54.57" W	119.002	55	2,575,123.4338	353,029.5081
55	52	N 42°47'29.85" W	104.805	52	2,575, 200.3424	352,958.3108
Superficie= 1,963.975 m²						

Cuadro de construcción de caseta de vigilancia

CUADRO DE CONSTRUCCIÓN CASETA						
LADO		RUMBO	DISTANCIA	V	COORDENADAS	
EST	PV				Y	X
				56	2,575,229.6887	352,924.4646
56	57	N 47°12'27.61" E	1.498	57	2,575,230.7061	352,925.5636
57	58	s 42°47'32.39" E	4.359	58	2,575,227.5070	352,928.5252
58	59	S 47°12'27.61" w	1.498	59	2,575,226.4896	352,927.4262
59	56	N 42°47'32.39" W	4. 359	56	2,575,229.6887	352,924.4646
Superficie: 6.529 m²						

La ubicación del **proyecto** se señala en las página 1 del Capítulo I, mientras que las características de operación del mismo se describen en las páginas 6 a la 50 del Capítulo II de la MIA-P.

Vinculación con los instrumentos de planeación y ordenamientos jurídicos aplicables.

6. Que de conformidad con lo dispuesto por el artículo 35, segundo párrafo de la LGEEPA, así como a lo establecido en la fracción III del artículo 12 del REÍA, la **promovente** debe incluir en la Manifestación de Impacto Ambiental en su modalidad Particular, la vinculación de las obras y actividades del **proyecto** con los ordenamientos jurídicos aplicables en materia ambiental, entendiéndose por ésta vinculación la relación jurídica obligatoria entre las actividades que integran el **proyecto** y los instrumentos jurídicos aplicables.

Considerando que el proyecto se ubica en Av. Paseo del Atlántico S/N, Fracción A, del lote 24, Municipio de Mazatlán, Sinaloa y que consiste en un desarrollo Inmobiliario, es decir se construirá un hotel turístico y por lo tanto le son aplicables los instrumentos de planeación, así como jurídicos y normativos siguientes:

- a) Los artículos 28, fracciones IX y X, 30, de la LGEEPA, así como el Artículo 5, inciso Q) primer párrafo y R) fracciones I y II del REIA.
- b) Que de acuerdo con lo manifestado en la MIA-P, el proyecto no se encuentra dentro de ningún Área Natural Protegida de carácter Federal, Estatal, Municipal y/o de interés ecológico.
- c) Que el proyecto se encuentra dentro de la **Región Marina Prioritaria Piaxtla – Urías**, el cual tiene como propósito la **conservación**: se propone proteger a Barra de Piaxtla, playa y estero de El Verde, el estero del Yugo y alrededores, los manglares del estero de Urías,





las tres islas de la bahía de Mazatlán. Apoyar a las áreas que tienen cierto estatus de conservación y protección, lo cual no le aplica al sitio del proyecto.

d) **Ordenamiento Ecológico General del Territorio: Unidad Ambiental Biofísica # 32 Llanuras Costeras y Deltas de Sinaloa, Region ecológica 15.4**, el cual tiene un nivel de atención prioritario medio, debido a que presenta un bajo hacinamiento en las viviendas y un alto indicador de consolidación de la vivienda, lo que origina una alta degradación de la vegetación y de los suelos, por lo cual una de las estrategias de esta AUB 32 es mejorar las condiciones de vivienda y entorno de los hogares en condiciones de pobreza para fortalecer su patrimonio, lo que nos lleva al objetivo de este proyecto al construir un fraccionamiento habitacional de clase media, armonizando criterios de rentabilidad, sociales y ambientales, aplicando técnicas y estrategias para prevenir y minimizar el impacto ambiental. Direccionar de manera ordenada el crecimiento de la ciudad en base al Plan Urbano de Desarrollo, con asentamientos humanos regulares y generar una derrama económica con la construcción y promoción del proyecto en beneficio de la economía de familias mazatlecas.

e) En virtud de la construcción operación y mantenimiento de un fraccionamiento y utilización de maquinaria y vehículos de carga que se utilizará en la construcción, le aplican al **proyecto** las Normas Oficiales Mexicanas siguientes:

- **NOM-002-SEMARNAT-1996.-Publicada en el Diario Oficial de la Federación el 3 de junio de 1998.Con base en el acuerdo por el cual se reforma la nomenclatura de las normas oficiales mexicanas expedidas por la secretaria del Medio Ambiente y Recursos Naturales. Publicado en el diario oficial de la federación el 23 de abril de 2003.** Esta Norma Oficial Mexicana establece los límites máximos permisibles de contaminantes en las descargas de aguas residuales a los sistemas de alcantarillado urbano o municipal con el fin de prevenir y controlar la contaminación de las aguas y bienes nacionales, así como proteger la infraestructura de dichos sistemas, y es de observancia obligatoria para los responsables de dichas descargas.

Al **proyecto** le aplica esta Norma, debido a que contará con la anuencia para la interconexión con la red de drenaje urbano, será la JUMAPAM la que vigile el cumplimiento con lo establecido por la NOM.

- **NOM-041-SEMARNAT-2015 Publicado en el DOF 10-06-2015. Norma reformada DOF 14-10-2015.-** Que establece los límites máximos permisibles de emisión de gases contaminantes provenientes del escape de los vehículos automotores en circulación que usan gasolina como combustible.

Este Proyecto, mayormente utilizará vehículos de carga que utilizan diésel como combustible. En la supervisión del proyecto, la empresa promovente algunas veces utilizará vehículos a gasolina para supervisión. Por lo cual estos deberán cumplir con esta NOM y las verificaciones correspondientes que aplican.

[Handwritten mark]

[Handwritten signature]





- **NOM-045-SEMARNAT-1996.** Niveles máximos permisibles de opacidad del humo proveniente del escape de vehículos automotores en circulación que usan diésel o mezclas que incluyan diésel como combustible.
- **NOM-080-SEMARNAT-1994.** que establece los límites máximos permisibles de emisiones de ruido proveniente del escape de los vehículos automotores, motocicletas y triciclos motorizados en circulación y su método de medición.

Al proyecto le aplican estas Normas por la generación de ruido que generen los motores de la maquinaria y vehículos.

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

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

Delimitación del Sistema Ambiental donde se encuentra 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, MAZATLAN F13-1 (SSP), Escala 1:250,000. La delimitación del área de estudio o escenario de la zona, de acuerdo con las características regionales, ecológicas, de los hábitats e indicadores ambientales, se localiza en la Ciudad y Puerto de Mazatlán, dentro de su mancha urbana. Por su ubicación geográfica la Ciudad y Puerto de Mazatlán, recibe aportaciones de los escurrimientos provenientes de la subcuenca denominada RH11Df Mazatlán, es decir, es parte del municipio de Mazatlán, en el Estado de Sinaloa. La microcuenca correspondiente al estudio, abarca parte del municipio de Mazatlán y parte de la ciudad de Mazatlán, suma una superficie de 121.186 km². Hacemos mención que el predio se encuentra dentro del Plan Director del Desarrollo Urbano de la Ciudad de Mazatlán, Sinaloa.

Las obras se ubican dentro de la zona urbana de la Ciudad de Mazatlán, en el área conocida Av. Paseo del Atlántico S/N, Fracción A, del lote 24, en el predio Laguna de las Habas, Los Jotes, Mazatlán, Sinaloa, C.p 82124. El predio tiene una superficie total de 22,093.788 m², con forma semi rectangular, registrado con clave catastral 011-000-018-08912-001, 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 Fraccionamiento, con Numero de Dictamen: 0302/19 con fecha 20 de Febrero de 2019 (anexo 1), el predio está clasificado como ZONA HABITACIONAL CON DENSIDAD MADIA ALTA (300 HAB/HA), y cuenta con las siguientes colindancias:





Colindancias del proyecto.

Orientación	Colindancia
Norte	Av. Paseo del Atlántico.
Sur	Fraccionamiento Real Pacifico
Este	Propiedad privada.
Oeste	Propiedad privada.

EN CUANTO A LOS ELEMENTOS AMBIENTALES DEL ÁREA Y SU PROBLEMÁTICA SE MENCIONA:

Suelo: En su alrededor existe un impacto a la vegetación natural desde hace 5 décadas por usos agropecuarios, además de todos los desarrollos inmobiliarios 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 22,093.788 m² con forma semi rectangular, el Uso del Suelo otorgado por el Municipio de Mazatlán en Enero del presente año (DICTAMEN 0302/19), documentado en disposiciones técnicas apoyadas en el Plan Director de Desarrollo Urbano 2014-2018 de fecha 03 de marzo de 2014 y en el Reglamento de Construcción del Municipio de Mazatlán, Sinaloa manifiesta que "el uso de suelo en esta ZONA HABITACIONAL CON DENSIDAD MEDIA ALTA (300 HAB/HA), es factible para la CONSTRUCCIÓN DE FRACCIONAMIENTO.

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. Dentro del predio no hay ningún tipo de vegetación, ya que era utilizado como parcela agrícola y de pastoreo de ganado.

Fauna: De igual forma el desarrollo urbano ha desplazado la fauna presentando el avistamiento de aves a las orillas de la costa 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 pacifico, mismo que no será afectada por la ejecución del proyecto, ya que actualmente es un terreno por donde no pasa ninguna corriente hídrica.

Identificación, descripción y evaluación de los impactos ambientales.

- Que la fracción V del artículo 12 del REÍA, dispone en los requisitos que la **Promovente** debe incluir en la MIA-P la identificación, descripción y evaluación de los impactos ambientales en el SA; al respecto, para la identificación de impactos del presente estudio, la **Promovente** manifiesta que la metodología utilizada es la Matriz de Leopold; son cuadros de doble entrada en las cuales se disponen las acciones del proyecto causa de impacto y en la otra los

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

Teléfono: (667)7592700 www.gob.mx/semarnat

Página 19 de 32



Handwritten signature/initials



elementos o factores ambientales relevantes receptores de los efectos. En la matriz de Leopold, se señalan las casillas donde se pueden producir una interacción, las cuales identifican impactos potenciales, cuya significación habrá de evaluarse posteriormente. Esto último debido a que la matriz de Leopold, no es propiamente un modelo para realizar estudios de impacto ambiental, sino una forma de visualizar los resultados de tales estudios, así esta matriz solo tiene sentido si está acompañada de un inventario ambiental, y de una explicación sobre los impactos identificados, de su valor, de las medidas para mitigarlos, y de un programa de seguimiento y control. Uno de los principales impactos ambientales identificados será la modificación de la calidad del aire por emisiones de vehículos, produciendo gases de combustión que alteraran al medio ambiente local, alteración de la calidad del suelo por el manejo de materiales de construcción, que se depositaran en el suelo o serán arrastrados en forma de partículas provocando alteraciones fisicoquímicas en el suelo, así como alteración de suelo y aire por derrames de sustancias e inadecuada disposición de desechos, generación de desechos sólidos y líquidos.

Medidas preventivas y de mitigación de los impactos ambientales.

9. Que la fracción VI del artículo 12 del REÍA, establece que la MIA-P debe contener las medidas preventivas y de mitigación de los impactos ambientales identificados dentro del SA en el cual se encuentra el **proyecto**, a continuación se describen las más relevantes:

Impacto	Indicador	Medidas
Generación de residuos sólidos	Contaminación del suelo	Se instalará en un espacio del predio una pequeña caseta prefabricada para guardar herramientas pequeñas y equipos con el fin de evitar la contaminación del suelo y mitigar cualquier impacto.
		Los materiales, herramientas y equipo se mantendrán siempre resguardados dentro de las instalaciones previstas cuando estas no se encuentren en uso y/o cuando la jornada laboral termine. Una vez finalizados los trabajos de preparación del sitio, se procederá a retirar los equipos y materiales del área de explanada para realizar la limpieza pertinente, canalizando los residuos a través de las instalaciones de la ciudad.
		Los residuos generados serán canalizados colocados en tambos de 200 litros y en la operación serán depositados en el centro de acopio del edificio. Posteriormente la disposición final será a través del servicio de limpia municipal
		Se colocarán señalamientos y avisos a lo largo de la línea del proyecto que prohíban arrojar basura a la calle.
		Se realizarán los trabajos de mantenimiento en un tiempo determinado y breve, para disminuir el impacto negativo que estos pudieran tener en la calidad paisajística y ambiental.
Recolección de los residuos generados de la obra	Contaminación del suelo	La empresa constructora implementará actividades de recolección de los residuos provenientes de las actividades realizadas durante la elaboración del proyecto. Se supervisará que el proyecto cuente con la infraestructura necesaria para el manejo adecuado de los residuos a lo largo de toda la jornada laboral y al terminar ésta.





Asunto: Resolutivo de la MIA-P.
Oficio: No. SG/145/2.1.1/0705/19.-1140
Bitácora: 25/MP-0202/04/19
Proyecto: 25SI2019TD032
Culiacán, Sin., a 19 de Junio de 2019

		Se comprobará que la remoción de los materiales y equipo utilizado se efectúe de manera correcta y segura; retirando del sitio los residuos sólidos o líquidos en cumplimiento a la legislación ambiental aplicable vigente.
Suspensión de sedimentos en la columna de agua.	Calidad del agua	Los cambios de combustible y lubricantes de toda la maquinaria de trabajo se realizarán en talleres especializados dentro de la misma ciudad de Mazatlán.
		Se implementarán señalética con leyendas donde se indique a las personas evitar acercarse a la zona del proyecto.
Incremento en la demanda de agua.	Consumo de agua	El uso del agua para obras será racionado y utilizado únicamente en horas de trabajo.
		Se construirá una bodega provisional en donde se instalará una toma y en esta misma bodega se proporcionarán los insumos e instalaciones para los servicios de agua, comedor, sanitarios y áreas para la disposición de residuos, por lo que, se fomentará a los trabajadores su buen uso.
Ocupación temporal de un espacio en el predio	Calidad paisajística	El almacén en donde se guardarán los materiales para el proyecto contará con las especificaciones necesarias para evitar que se contamine el suelo.
		Los materiales, herramientas y equipo se mantendrán guardados en las instalaciones destinadas a este fin (bodega) mientras los trabajos no requieran su utilización y al finalizar la jornada laboral.
Inserción temporal de un elemento ajeno al medio	Calidad paisajística	El material ajeno al medio será utilizado solamente cuando sea necesario y dentro del área del proyecto; al finalizar la obra o si éste no se halla en uso, el mismo se deberá mantener dentro de una bodega de materiales, disminuyendo así la contaminación visual por elementos externos dentro del medio ambiente. Se contratará personal especializado para evitar accidentes o daños al medio ambiente causados por negligencias en el manejo del material.
		Durante toda la obra se colocarán señalamientos a lo largo de la zona del proyecto. La señalética consistirá en avisos de precaución por la presencia de trabajadores y estructuras ajenas al medio ambiente, así como de recomendaciones para el cuidado del mismo.
		Se supervisará y monitoreará la realización de los trabajos para que en el área donde se efectúen actividades se encuentren solamente los materiales y equipos necesarios, minimizando la alteración al paisaje.
		Con el objetivo de que las obras no deterioren de manera significativa la imagen del sitio, todos los trabajos se realizarán dentro del área del proyecto
Generación de zumbido por uso de maquinaria y equipo.	Confort sonoro	Los trabajos de mantenimiento se limitarán únicamente a un horario de 8:00 am a 6:00 pm.
		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.
Incremento en el	Consumo de energía	El uso de energía eléctrica por parte de la empresa constructora se limitará solamente a horas de trabajo y se cuidará de

Handwritten signature and initials





consumo energético durante la obra.		mantener el equipo suspendido o apagado mientras este no se encuentre en uso. El aumento en el uso de energía será puntual (durante la construcción del proyecto) por lo que este cesará al remover los equipos cuando finalice el proyecto.
Fauna	Programa de rescate y reubicación de fauna.	El predio se encuentra dentro de la mancha urbana y se encuentra impactado, No existe impacto aparente sobre la fauna terrestre, el sitio del proyecto está delimitado, pero la revegetación de áreas verdes permitirá áreas de hábitat para fauna como reptiles, aves y pequeños mamíferos. La obra pretende llevarse a cabo de forma gradual y unidireccional para dar oportunidad a las especies que llegaran a presentarse de desplazarse a sitios donde no se realizará ningún tipo de movimiento de tierra ni circulación de maquinaria.
Flora	Programa de rescate de flora	No existe impacto sobre la vegetación nativa, el sitio del proyecto está delimitado y se encuentra sin vegetación nativa. Se revegetarán las áreas verdes que se delimitaron para el proyecto con especies de la región.
Generación de Aguas residuales	Aguas sanitarias	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.
Emisiones a la atmosfera	Utilización de maquinaria en buen estado	A fin de disminuir las emisiones de gases contaminantes y de ruido atmosférico durante el horario de labores en la operación de las obras del proyecto, se utilizarán únicamente maquinaria en buen estado.
	Prevención de emisiones de partículas de polvos a la atmosfera.	Respecto al aire o contaminación a la atmósfera, los efectos durante la construcción de las obras del proyecto serán poco significativa, los predios que se encuentran en la zona urbana.

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.

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

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

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 los cuales se plantea mitigar,

[Handwritten signature]





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 y operación de desarrollo inmobiliario, así como su mantenimiento.

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



f a
d



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 empresa 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 una vez que se comenzaron las actividades agropecuarias hace más de 5 décadas, mediante la siembra, así como el pastoreo de ganado.

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 completamente deforestado por la actividad agrícola que se realizaba para siembra de cultivos y de ganadería. 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 completamente deforestado y sin posibilidades de alimentación o anidamiento de especies de fauna, ya que el predio era utilizado para siembra de monocultivos y de ganadería, y las actividades propuestas se llevarán a cabo dentro del polígono actual.

Aspecto Socio económico: 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 que promueven el desarrollo inmobiliario, 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.



[Handwritten signature]



En este escenario, considerando que el objetivo del proyecto "construcción y operación de desarrollo inmobiliario" pretende el cumplimiento de las siguientes metas:

- I.- Dar un uso óptimo a los recursos ambientales que son un elemento fundamental del desarrollo inmobiliario, 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 desarrollo inmobiliario tipo fraccionamiento, de uso habitacional.
- 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. Paseo del Atlántico SN. Fracción A, del lote 24, en el predio laguna de las habas, los Jíotes, Mazatlán Sinaloa, cp 82124, teniendo, por tanto, cuatro lados, colindando al lado Sur con Fraccionamiento Real Pacifico, al lado Este con una propiedad privada, al norte con Av. Paseo del Atlántico y al lado Oeste con una propiedad privada.

No se requiere desmontar, pues esta actividad de desmonte se realizó hace más de 50 años. El predio se encuentra listo para nivelar, y para realizar trabajos de construcción del desarrollo inmobiliario.

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

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

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

FORMATOS DE PRESENTACIÓN: 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**



Handwritten signature or initials





Asunto: Resolutivo de la MIA-P.
Oficio: No. SG/145/2.1.1/0705/19.-1140
Bitácora: 25/MP-0202/04/19
Proyecto: 25SI2019TD032
Culiacán, Sin., a 19 de Junio de 2019

DESARROLLO INMOBILIARIO "NEOVITA RESIDENCIAL", MAZATLÁN, SINALOA. En correspondencia del proyecto con el Artículo 5°. (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 requerirían 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 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 períodos 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 Cuadro de construcción NEOVITA, Manzanas, áreas verdes y caseta.
- Plano 01-De la poligonal del predio.
- Plano 01-Plano con curvas de nivel.
- Plano 01-Vocacionamiento y traza.
- Plano A-1-Plantas arquitectónicas.
- Plano A-2-Alzados fachadas.
- Plano A-3-Detalles arquitectónicos.
- Plano M.U-1-Mobiliario urbano.
- Plano PCP-09-Perfil de calles principales.

OPINION TECNICA

12. Que en respuesta a la solicitud de opinión técnica enviada por esta DFSEMARNATSIN a la Secretaria de Desarrollo Social y humano del Gobierno del Estado de Sinaloa (SEDESHU), a través de oficio **No. SG/145/2.1.1/0468/19.-0867** de fecha **16 de Mayo de 2019**, emitió respuesta a través de Oficio **No. SMARN/DNA/130/2019** de fecha **10 de Junio del 2019**, en la cual dice lo siguiente:

"...Considerando que el Municipio a través del Instituto Municipal de Planeación de Mazatlán (IMPLAN), y la Dirección de Planeación del Desarrollo Urbano Sustentables del Municipio de Mazatlán, son los facultados para formular, aprobar y administrar los instrumentos de planeación, así como evaluar y vigilar su cumplimiento de acuerdo al uso y ubicación; y una vez analizado el instrumento de planeación anteriormente señalado, esta Secretaria manifiesta que el promovente deberá apegarse a las resoluciones que en los mismos se determinen, así como los que indique o dictamine las instancias Federales. El interesado deberá dar cumplimiento a lo que el municipio establezca para la obtención de las licencias correspondientes para poder urbanizar o edificar en el predio."

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,





Asunto: Resolutivo de la MIA-P.
Oficio: No. SG/145/2.1.1/0705/19.-1140
Bitácora: 25/MP-0202/04/19
Proyecto: 25SI2019TD032
Culiacán, Sin., a 19 de Junio de 2019

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 el **Promovente** son técnicamente viables de instrumentarse, debido a que mitigan ambientalmente las principales afectaciones que conllevan la realización del **proyecto**, ya que asegura la continuidad de los procesos biológicos y por lo tanto la permanencia de hábitat para la fauna existente en la zona.

- 14. Que con base en los razonamientos técnicos y jurídicos expuestos en los **CONSIDERANDOS** que integran la presente resolución, la valoración de las características que en su conjunto forman las condiciones ambientales particulares del sitio de pretendida ubicación del **proyecto**, según la información establecida en la **MIA-P**, esta DFSEMARNATSIN emite el presente oficio de manera fundada y motivada, bajo los elementos jurídicos aplicables vigentes en la zona, de carácter federal, a los cuales debe sujetarse el **proyecto**, considerando factible su autorización, toda vez que 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.
- 15. Con base en lo expuesto y con fundamento en lo que disponen los artículos 4 párrafo cuarto, 8 párrafo segundo, 25 párrafo sexto, 27 párrafos tercero y sexto de la **Constitución Política de los Estados Unidos Mexicanos**; artículos 1, 3 fracciones I, VI, VII, IX, X, XI, XIII, XVII, XVIII, XIX, XX y XXXIV, 4, 5 fracciones II y X, 15 fracción IV, VII, VIII y XII, 28 primer párrafo y fracciones IX, X y 30, 35 párrafo primero, fracción II, último párrafo, 35 BIS, párrafos primero y segundo, 79 fracciones I, II y III, y 82 de la **Ley General del Equilibrio Ecológico y la Protección al Ambiente**; 1, 2, 3 fracciones I, VII, VIII, IX, XII, XIII, XIV, XVI y XVII, 4, 5, incisos Q) primer párrafo y R) fracciones I y II y 9, primer párrafo, 10 fracción II 12, 14, 37, 38, 44, 45 primer párrafo y fracción II, 47, 48, 49, 51 fracción II y 55 del **Reglamento de la Ley General del Equilibrio Ecológico y la Protección al Ambiente en Materia de Evaluación del Impacto Ambiental**; artículos 1, 2 fracción I, 14, 16, 18, 26, 32 bis de la **Ley Orgánica de la Administración 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, Ordenamiento Ecológico General del Territorio: Unidad Ambiental Biofísica # 32 Llanuras Costeras y Deltas de Sinaloa, Región ecológica 15.4**; 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 **"Construcción y Operación de Desarrollo Inmobiliario "Neovita Residencial", Mazatlán, Sinaloa"**, promovido por **C. Jorge Bernabe Escobar Osuna**, con pretendida ubicación en Av. Paseo del Atlántico S/N, Fracción A, del lote 24, Municipio de Mazatlán, Sinaloa.





SEGUNDO.- La presente autorización tendrá una vigencia de **30 años** para llevar a cabo las actividades de construcción, operación y mantenimiento del **Proyecto** de acuerdo a lo manifestado por el **promovente** en la MIA-P, que empezarán a contar a partir del día siguiente a aquel en que surta efecto la notificación del presente resolutivo.

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

CUARTO.- El **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.- El **Promovente**, en el caso supuesto que decida realizar modificaciones al **proyecto**, deberá solicitar la autorización respectiva a esta DFSEMARNATSIN, en los términos previstos en los artículos 28 del REIA, con la información suficiente y detallada que permita a esta autoridad, analizar si el o los cambios decididos no causarán desequilibrios ecológicos, ni rebasarán los límites y condiciones establecidos en las disposiciones jurídicas relativas a la protección al ambiente que le sean aplicables, así como lo establecido en los **TÉRMINOS** y **CONDICIONANTES** del presente oficio de resolución. Para lo anterior, el **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:

El **Promovente** deberá:

1. Cumplir con lo estipulado en los artículos 28 de la LGEEPA y 44 fracción III, 45 fracción II y 48 de su Reglamento en Materia de Evaluación del Impacto Ambiental, que establecen que **será**



f d
d





responsabilidad de la Promovente el cumplir con todas y cada una de las medidas de control, prevención y mitigación que propuso en la MIA-P, las cuales se consideran viables de ser instrumentadas y congruentes con el tipo de afectación que se pretende prevenir, mitigar y/o compensar; asimismo, el **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, el **Promovente** deberá realizar un reporte de los resultados obtenidos de dichas actividades, acompañado de su respectivo anexo fotográfico que ponga en evidencia las acciones que para tal efecto ha llevado a cabo, el cual deberá ser presentado de conformidad con lo establecido en el **TÉRMINO OCTAVO** del presente oficio.

2. Clasificar y separar los residuos sólidos generados en las diferentes etapas del **proyecto** de acuerdo a sus características, como a continuación se indica.
 - Los residuos de uso doméstico deberán ser depositados en contenedores de plástico con tapa y efectuar su depósito en las áreas que lo determine la autoridad local correspondiente.
 - Los residuos tales como papel, cartón, vidrio, plástico, chatarra metálica, materiales de embalaje, etc., deberán ser separados por tipo y ponerlos a disposición de empresas o compañías que se dediquen al reciclaje o 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. 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, el **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 el **Promovente** desista de la ejecución del **proyecto**.
5. Queda estrictamente prohibido al **Promovente**:
 - a) Realizar la caza, captura, transporte y retención de flora y fauna silvestre.
 - b) El vertimiento de aguas residuales y cualquier tipo de residuo sólido o líquido al área marina adyacente y en el área urbana.
 - c) Realizar reparaciones de la maquinaria y equipo dentro del área del proyecto, así como en la playa, la zona federal marítimo terrestre.



- d) 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.

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

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

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

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

DECIMOPRIMERO.- Al concluir las obras y actividades del **proyecto** de manera parcial o definitiva, el **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 del **Promovente**, debidamente acreditado, con la leyenda de que se presenta bajo protesta de decir verdad, sustentándolo en el conocimiento previo del **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 el **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



[Handwritten signature]



Asunto: Resolutivo de la MIA-P.
Oficio: No. SG/145/2.1.1/0705/19.-1140
Bitácora: 25/MP-0202/04/19
Proyecto: 25SI2019TD032
Culiacán, Sin., a 19 de Junio de 2019

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

DECIMOCUARTO.- Se hace del conocimiento al **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 Bernabe Escobar Osuna** en su carácter de **Promovente**, de la presente resolución por alguno de los medios legales previstos por el Artículo 35 y demás relativos y aplicables de la Ley Federal de Procedimiento Administrativo.

SECRETARÍA DE MEDIO AMBIENTE
Y RECURSOS NATURALES

ATENTAMENTE

Con fundamento en lo dispuesto por el artículo 84 del reglamento Interior de la Secretaría de Medio Ambiente y Recursos Naturales, en suplencia, por ausencia del Titular de la Delegación Federal de la SEMARNAT en el estado de Sinaloa, previa designación, firma el presente el Subdelegado de Gestión para la Protección Ambiental y Recursos Naturales.

MTRA. MARIA LUISA SHIMIZU AISPUR
DELEGACIÓN FEDERAL

- C.c.e.p.- Arq. Salvador Hernández Silva, encargado del despacho de la Dirección General de Impacto y Riesgo Ambiental.- México, D.F.
- C.c.e.p.- Lic. Beatriz Violeta Meza Silva, Delegado Estatal de la PROFEPA en Sinaloa.- Ciudad.
- C.c.e.p.- C. Carlos Gandarilla Garcia.- Secretario de Desarrollo Sustentable del Gobierno Del Estado De Sinaloa. Ciudad.
- C.c.e.p.- Q.F.B.Luis Guillermo Benítez Torres. Presidente Municipal de Mazatlán.
- C.c.p. Expediente

FOLIO: SIN/2019-0001090
FOLIO: SIN/2019-0001736

¹ En los términos del artículo 17 Bis en relación con los artículos Octavo y Décimo Tercero Transitorios del Decreto por el que se reforman, adicionan y derogan diversas disposiciones en la Ley Orgánica de la Administración Pública Federal, Publicado en el Diario Oficial de la Federación el 30 de noviembre de 2018

MLSA' JANC' 'DCC' HGAM'

