



C. JORGE ARMANDO LIZARRAGA ANGULO
REPRESENTANTE LEGAL
DESARROLLOS INMOBILIARIOS LIZANTOS, S.A. de C.V.
CALLE SIERRA DE VENADOS # 245, FRACCIONAMIENTO
LOMAS DE MAZATLÁN, C.P. 82110
MAZATLÁN SINALOA.
TELÉFONO: 6672-13-01-75

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 Armando Lizarraga Angulo** en su carácter de Representante Legal de **Desarrollos Inmobiliarios Lizantos, S.A. de C.V.**, sometió a evaluación de la SEMARNAT, a través de la Delegación Federal en el Estado de Sinaloa (DFSEMARNATSIN), la Manifestación de Impacto Ambiental, modalidad Particular (MIA-P), para el proyecto **"Construcción, Operación y Mantenimiento de la Torre "Portico Plus", Mazatlán, Sinaloa"**, con pretendida ubicación en Av. avenida del mar (malecón) y avenida bahía Mazatlán (parque central), Municipio de Mazatlán, Estado de 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, Operación y Mantenimiento de la Torre "Portico Plus", Mazatlán, Sinaloa"**, promovido por **Desarrollos Inmobiliarios Lizantos, S.A. de C.V.**, en su carácter de **promovente**, que, para los efectos del presente instrumento, serán identificados como el **"Proyecto"** y la **"Promovente"**, respectivamente, y

RESULTANDO:

- I. Que mediante escrito s/n de fecha **16 de Julio de 2019**, la **Promovente** ingresó el **día 29 del mismo mes y año antes citado** al Espacio de Contacto Ciudadano (ECC) de la Delegación Federal de la Secretaría de Medio Ambiente y Recursos Naturales en el Estado de Sinaloa (DFSEMARNATSIN), original, así como **tres** copias en discos compactos de la **MIA-P**, constancia de pago de derechos, carta bajo protesta de decir verdad y resumen ejecutivo del **proyecto**, a fin de obtener la autorización en materia de Impacto Ambiental.
- II. Que mediante escrito s/n, de fecha **01 de Agosto 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 **01 de Agosto 2019** y registrada con el número de folio: **SIN/2019-0002333**.
- III. Que mediante oficio **No. SG/145/2.1.1/0842/19.-1489** de fecha **23 de Agosto 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/145/2.1.1/0843/19.-1490** de fecha **23 de Agosto 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 el **08 de Agosto de 2019**, la Dirección General de Impacto y Riesgo Ambiental (**DGIRA**), en cumplimiento con lo establecido en el artículo 34, fracción I de la Ley General del Equilibrio Ecológico y la Protección al Ambiente (**LGEEPA**) y 37 del Reglamento de la Ley General del Equilibrio Ecológico y la Protección al Ambiente en Materia de Evaluación del Impacto Ambiental (**RLGEEPAMEIA**), publicó a través de la **SEPARATA** número **DGIRA/042/19** de la **Gaceta Ecológica**, el listado del ingreso de Proyectos, así como la emisión de resolutivos derivados del procedimiento de evaluación de impacto ambiental (**PEIA**) durante el **periodo del 01 al 07 de Agosto de 2019**, entre los cuales se incluyó el **Proyecto**.





- VI. Que el 18 de Agosto de 2019,** feneció el plazo de diez días para que cualquier persona de la comunidad de que se trate, pudiese solicitar que se llevará a cabo la consulta pública, de conformidad con lo dispuesto en el segundo párrafo del artículo 40 del **RLGEEPAMEIA**, el cual dispone que las solicitudes de consulta pública se deberán presentar por escrito dentro del plazo de 10 días contados a partir de la publicación de los listados y considerando que la publicación del ingreso del **Proyecto** al **PEIA** se llevó a cabo a través de la **SEPARATA número DGIRA/042/19** de la Gaceta Ecológica y que durante el referido plazo, no fueron recibidas solicitudes de consulta pública alguna.
- VII. Que con base al oficio No. SG/145/2.1.1/0847/19.-1505** de fecha **19 de Agosto de 2019**, esta DFSEMARNATSIN solicitó la Opinión Técnica del proyecto a la Secretaría de Desarrollo Sustentable del Gobierno del Estado de Sinaloa. Dicho oficio se notificó el **26 de Agosto de 2019**.
- VIII. Que con base al oficio No. SG/145/2.1.1/0848/19.-1506** de fecha **19 de Agosto de 2019**, esta DFSEMARNATSIN solicitó la Opinión Técnica del proyecto al H. Ayuntamiento de Mazatlán. Dicho oficio se notificó el **29 de Agosto de 2019**.
- IX. Que mediante Oficio No. SMARN/DNA/400/2019** de fecha **12 de Septiembre de 2019**, la Secretaría 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 VII**, quedando registrado con número de folio: **SIN/2019-0002822**.
- X. Que mediante Oficio 519/19** de fecha **05 de Septiembre de 2019** el **H. Ayuntamiento de Mazatlán**, ingresó el **04 de Octubre del mismo año antes citados**, la respuesta a la Solicitud de Opinión Técnica requerida por esta DFSEMARNATSIN en el **RESULTANDO VIII**, quedando registrado con número de folio: **SIN/2019-0002987**.

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 REÍA, 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 REÍA indica que en la MIA-P que someta a evaluación, la **Promovente** debe incluir una descripción de las obras y actividades del **proyecto**, por lo que una vez analizada la información presentada en la MIA-P, de acuerdo con lo manifestado por la **Promovente**, el **proyecto** con pretendida ubicación en Av. avenida del mar (malecón) y avenida bahía Mazatlán (parque central), Municipio de Mazatlán, Sinaloa.

INVERSIÓN REQUERIDA

La inversión estimada para las actividades de construcción, operación y mantenimiento del proyecto "Torre Portico Plus" será de **\$150, 000,000.00 (Ciento cincuenta Millones de Pesos)**.

DESCRIPCIÓN DEL PROYECTO.

El proyecto consiste Consiste en la construcción de un edificio de régimen condominal y comercial de 21 niveles con sótano de estacionamiento en tres niveles, 1 local comercial, área común con restaurante, alberca tipo infinity, gimnasio, roofgarden y 72 departamentos.

Las obras se ubican dentro de la zona urbana de la Ciudad de Mazatlán, en el área conocida como avenida del mar (malecón) y avenida bahía Mazatlán (parque central), en el Municipio de Mazatlán, Estado de Sinaloa. El predio tiene una superficie total de 1,021.44 m² con forma rectangular, cuenta con el DICTAMEN DE USO DE SUELO del Municipio, para la construcción de departamentos y local comercial en una superficie de 1,020.00 m², ubicado en la Av. Del Mar S/N, predios 5 y 8, Zona Costera, con clave catastral 011-000-012-072-005-001, 011-000-012-072-008-001, con No DICTAMEN: 1008/19, con fecha 26 de Junio de 2019, el predio está clasificado como **CORREDOR COSTERO EN ZONA TURISTICA**.



El proyecto se desarrollará en una superficie de 1,020.00 m², este se conforma de la siguiente manera:

Descripción de obras y actividades a construir.

Concepto	Descripción de distribución y contenido	niveles	Especificación: locales/ cajones/ departamentos
Estacionamiento	Cajones	4	93
Nivel -3		1	30
Nivel -2		1	24
Nivel -1		1	24
Nivel 1		1	15
Comercial	Locales comerciales	1	1
nivel 1		1	1
Habitacional	Departamentos	18	72
Nivel 3			4
Nivel 4			4
Nivel 5			4
Nivel 6			4
Nivel 7			4
Nivel 8			4
Nivel 9			4
Nivel 10			4
Nivel 11			4
Nivel 12			4
Nivel 13			4
Nivel 14			4
Nivel 15			4
Nivel 16			4
Nivel 17			4
Nivel 18			4
Nivel 19			4
Nivel 20			4
Azotea (21)	Roofgarden	1	1

Instalaciones y superficies propuestas del proyecto.

Detalles técnicos	
Área de terreno	1,020 m ²
Estacionamiento	3,657.90 m ²
Área de local comercial	119.43 m ²



Área de circulación	1,386.9 m ²
Área habitacional	7,487.46 m ²
Área de roofgarden	500.35 m ²
Alberca	148.66 m ²
Área total de construcción	13,300.70 m ²
Sótano estacionamiento nivel -3	
Espacio común	30 espacios
Sótano estacionamiento nivel -2	
Espacio común	24 espacios
Sótano estacionamiento nivel -1	
Espacio común	24 espacios
Estacionamiento nivel 1	
Espacio común	14 espacios
Discapacitados	1 espacio

Locales (1 unidad)	
Local 1 (nivel 1)	119.43 m ²
Departamentos (72 unidades)	
Tipo "A" (Nivel del 3 al 20) (18 unidades)	101.17 m ²
Tipo "B" (Nivel del 3 al 20) (18 unidades)	100.8 m ²
Tipo "C1" (Nivel 3, 4, 6, 7, 9, 10, 12, 13, 15, 16, 18, 19) (12 unidades)	100.35 m ²
Tipo "D1" (Nivel 3, 4, 6, 7, 9, 10, 12, 13, 15, 16, 18, 19) (12 unidades)	100.35 m ²
Tipo "C2" (Nivel 5, 8, 11, 14, 17, 20) (6 unidades)	120.30 m ²
Tipo "D2" (Nivel 5, 8, 11, 14, 17, 20) (6 unidades)	120.30 m ²

Nota.- El nivel denominado como 21, es la azotea o roofgarden

La empresa DESARROLLOS INMOBILIARIOS LIZANTOS, S.A DE C.V., pretende la CONSTRUCCIÓN, OPERACIÓN Y MANTENIMIENTO DE LA TORRE "PORTICO PLUS", EN MAZATLÁN, SINALOA, que consiste en infraestructura de régimen habitacional y comercial, que contendrá los siguientes elementos: Construcción de un edificio de régimen condominal y comercial de 21 niveles con sótano de estacionamiento en tres niveles con 93 cajones para uso de los departamentos, 1 local comercial, área común con restaurante, alberca tipo infinity, gimnasio, roofgarden y 72 departamentos. Estos elementos se construirán en la superficie total del sitio del proyecto de 1,020.00 m², se realizará un total de construcción de 13,300.7 m², correspondientes al total de obras y actividades, distribuido en los diferentes niveles del complejo que contempla tres niveles de sótano para estacionamiento, un nivel de estacionamiento y local comercial, un nivel de diversas áreas de convivencia, dieciocho niveles de departamentos y una terraza roofgarden.

[Handwritten signatures]



Este se encuentra ubicado por la Av. Del Mar sin número, en el Fraccionamiento Tellerias, C.p. 82017, Mazatlán, Sinaloa.

a.- Urbanización del área.

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

b.- Descripción de los servicios requeridos.

Servicio de telefonía fija y móvil: instalado de acuerdo a la demanda de operación del proyecto, sin embargo, su instalación no se requiere de obras adicionales, ya que está en función de la disponibilidad de líneas fijas o la adquisición de teléfonos móviles.

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

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

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

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

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

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



Esta construcción se llevará a cabo en un predio que no se requiere desmontar, el área está en su totalidad desprovista de vegetación, la limpieza se llevara a cabo en la construcción, el material o residuo de construcción será donado o llevado a un sitio autorizado para realizar la entrega. Para la construcción, solo se contempla realizar como obra provisional en la construcción de la infraestructura del proyecto un campamento con una pequeña bodega de materiales. Se utilizara en la etapa de preparación y construcción de edificaciones y será desmontado al concluir la etapa de construcción. El volumen de obra que se genera requerirá de un almacén de aproximadamente 200 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. Junto con el campamento serán instalados dos sanitarios móviles en las partes más extremas del predio para brindar de manera eficiente este servicio al total de los trabajadores. El área dentro del campamento servirá también para alojar el servicio de vigilancia, que proteja a los encargados de las inclemencias del tiempo.

M



A
F



El proyecto contempla las obras descritas en la siguiente tabla:

Obras descritas para el proyecto.

Descripción de la obra	Total de obras	Total de niveles
Estacionamiento subterráneo con 93 cajones para uso de los departamentos, dentro de los cuales se contemplan 1 cajones para minusválidos localizado al frente del local comercial. (Nivel -1, -2 y -3).	3	4
La construcción del edificio de 21 niveles, donde el nivel 1, se compone de un local comercial, área común de estacionamiento y recepción, el nivel 2, está conformado por áreas comunes como la alberca infinity, restaurante y gimnasio, del nivel 3 al 20 está conformado por 72 departamentos y en el nivel 21 de roof garden se encuentran una terraza para uso común.	1	21

Preparación del sitio.

1.- Planeación.

La planeación del proyecto consideró el levantamiento topográfico, la determinación de volúmenes del área de construcción, la elaboración del catálogo de conceptos de la obra, así como la elaboración de los planos necesarios para el proyecto ejecutivo

2.- Selección del sitio.

La empresa DESARROLLOS INMOBILIARIOS LIZANTOS, S.A DE C.V., al decidir la construcción del proyecto habitacional y comercial, "Torre Portico Plus", ya contaba en el sitio en donde será desarrollado el proyecto, con impactos de remoción de vegetación nativa, relleno, nivelación, delimitación y construcción. El predio actualmente se encuentra nivelado y delimitado como terreno baldío, el cual será mejorado y tendrá más capacidad de servicios.

3.- Limpieza y despalme del terreno.

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

Limpieza: La superficie de terreno se limpia en su totalidad de escombros, basura y desperdicios orgánicos que se puedan encontrar, así como todo aquello que pueda obstruir el trabajo que haya que realizar;

4.- Trazo y construcción de vialidades.

Trazo de obras: Al mismo tiempo que se va determinando el trazo, se hacen mediciones de los niveles de trabajo que se van a aplicar. Se realizará una adecuada medición considerando



la ubicación general de los correspondientes elementos que incluyen el conjunto, así como su alineación en el esquema general;

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

Vialidades: El proyecto solo comprende las vialidades de la avenida del Mar y Av. Bahía.

Descripción de obras y actividades provisionales del proyecto.

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

- Bodega para material y herramientas de construcción, la cual será construida de madera y lámina de cartón.
- Módulos de baños portátiles (a razón de uno por cada 10 trabajadores)
- Caseta de vigilancia (será la misma bodega)

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

Las obras provisionales contempladas, serán colocadas en áreas que posteriormente serán utilizadas en las obras del proyecto, buscando de esta manera reducir los impactos negativos al ambiente.

Etapas de construcción.

El proyecto consiste Consiste en la construcción de un edificio de régimen condominal y comercial de 21 niveles con sótano de estacionamiento en tres niveles, 1 local comercial, área común con restaurante, alberca tipo infinity, gimnasio, roofgarden y 72 departamentos.

Infraestructura por construir dentro del proyecto.

Concepto	Descripción de Distribución y contenido	niveles	Especificación: locales/ cajones/ departamentos
Estacionamiento	Cajones	4	93
Nivel -3		1	30
Nivel -2		1	24
Nivel -1		1	24
Nivel 1		1	15



Comercial	Locales comerciales	1	1
nivel 1		1	1
Habitacional	Departamentos	18	72
Nivel 3			4
Nivel 4			4
Nivel 5			4
Nivel 6			4
Nivel 7			4
Nivel 8			4
Nivel 9			4
Nivel 10			4
Nivel 11			4
Nivel 12			4
Nivel 13			4
Nivel 14			4
Nivel 15			4
Nivel 16			4
Nivel 17			4
Nivel 18			4
Nivel 19			4
Nivel 20			4
Azotea (21)	Roofgarden	1	1

Características generales de construcción, materiales a utilizar y acabados.

PORTICO PLUS	
Detalles estructurales	
Cimentación	Pilas de concreto armado
Columnas	Concreto reforzado y acero estructural
Trabes	Concreto reforzado y acero estructural
Losa	Nervada con casetón
Muros exteriores	Block gris hueco 20 x 20 x 40cm.
Muros interiores	Block gris hueco 12 x 20 x 40cm.
LOCAL COMERCIAL 1	
Información general	
Área total	119.43 m ²
Materiales	
Muros	Block gris hueco 15 X 20 X 40 cm.
Ventanas	Vidrio claro de 9 mm. y herrajes de acero inoxidable
Puertas	Vidrio claro de 9 mm. y herrajes de acero inoxidable



Acabados	
Interiores	Sin acabados
Exterior	Panel de aluminio compuesto negro
CONDOMINIO TIPO "A"	
Información general	
Área total	101.17 m ²
Habitaciones	2
Baños	2
Sala	1
Cocina integral	1
Comedor	1
Cuarto de servicio	1
Closet	2
Balcon	2
Materiales	
Muros exterior	Block gris hueco 20 X 20 X 40 cm.
Muros interior	Block gris hueco 12 X 20 X 40 cm.
Ventanas	Cristal claro de 9 mm. Y aluminio negro de 2"
Barra	Granito Santa Cecilia
Alacena	Cedro y caobilla color nogal
Puertas	Caobilla
Closet	Caobilla
Acabados	
Muros	Enyesado pulido
Pintura	Blanco ostion
Plafond	Panel de yeso tipo tablaroca liso
Piso general	Tivio beige 60.00 x 60.00 cm.
Piso regadera	Oasis gray 1.20 X 0.60 m.
Lambrín en regadera	Oasis black 1.20 X 0.60 m.
Tarja	Barra de granito santa cecilia
Balcon	Cantera negra
Baños	
Sanitario "Helvex" option BL 4.8 L. color blanco	
Ovalín redondo asti de la marca "Arttia"	
Monomando cromo "gravita"	
Mezcladora y regadera camelia de palanca "moen" color cromo	

Handwritten signatures and initials



Espejo 0.70 x 1.0 m	
Fijo en baño de vidrio templado de 6mm.	
Iluminación y accesorios eléctricos	
Accesorios de la marca "Bticino"	
Luminaria led 12 W. de empotrar "Sunleaf led lighting"	
CONDominio TIPO "B"	
Información general	
Área total	100.8 m ²
Habitaciones	2
Baños	2
Sala	1
Cocina integral	1
Comedor	1
Cuarto de servicio	1
Closet	2
Balcon	2
Materiales	
Muros exterior	Block gris hueco 20 X 20 X 40 cm.
Muros interior	Block gris hueco 12 X 20 X 40 cm.
Ventanas	Cristal claro de 9 mm. Y aluminio negro de 2"
Barra	Granito Santa Cecilia
Alacena	Cedro y caobilla color nogal
Puertas	Caobilla
Closet	Caobilla
Acabados	
Muros	Enyesado pulido
Pintura	Blanco ostion
Plafond	Panel de yeso tipo tablaroca liso
Piso general	Tivio beige 60.00 x 60.00 cm.
Piso regadera	Oasis gray 1.20 X 0.60 m.
Lambrín en regadera	Oasis black 1.20 X 0.60 m.
Tarja	Barra de granito santa cecilia
Balcon	Cantera negra
Baños	
Sanitario "Helvex" option BL 4.8 L. color blanco	
Ovalín redondo asti de la marca "Arttia"	

Calle Cristóbal Colón No. 144 oriente, Col. Centro, C.P. 80000, Culiacán, Sinaloa, México.
Teléfono: (667)7592700 www.gob.mx/semarnat

Handwritten signature and initials



Monomando cromo "gravita"	
Mezcladora y regadera camelia de palanca "moen" color cromo	
Espejo 0.70 x 1.0 m	
Fijo en baño de vidrio templado de 6mm.	
Iluminación y accesorios eléctricos	
Accesorios de la marca "Bticino"	
Luminaria led 12 W. de empotrar "Sunleaf led lighting"	
CONDOMINIO TIPO "C1"	
Información general	
Área total	100.35 m ²
Habitaciones	2
Baños	2
Sala	1
Cocina integral	1
Comedor	1
Cuarto de servicio	1
Closet	2
Balcon	1
Materiales	
Muros exterior	Block gris hueco 20 X 20 X 40 cm.
Muros interior	Block gris hueco 12 X 20 X 40 cm.
Ventanas	Cristal claro de 9 mm. Y aluminio negro de 2"
Barra	Granito Santa Cecilia
Alacena	Cedro y caobilla color nogal
Puertas	Caobilla
Closet	Caobilla
Acabados	
Muros	Enyesado pulido
Pintura	Blanco ostion
Plafond	Panel de yeso tipo tablaroca liso
Piso general	Tivio beige 60.00 x 60.00 cm.
Piso regadera	Oasis gray 1.20 X 0.60 m.
Lambrín en regadera	Oasis black 1.20 X 0.60 m.
Tarja	Barra de granito santa cecilia
Balcon	Cantera negra
Baños	



Handwritten signatures and initials



Sanitario "Helvex" option BL 4.8 L. color blanco	
Ovalín redondo asti de la marca "Arttia"	
Monomando cromo "gravita"	
Mezcladora y regadera camelia de palanca "moen" color cromo	
Espejo 0.70 x 1.0 m	
Fijo en baño de vidrio templado de 6mm.	
Iluminación y accesorios eléctricos	
Accesorios de la marca "Bticino"	
Luminaria led 12 W. de empotrar "Sunleaf led lighting"	
CONDOMINIO TIPO "D1"	
Información general	
Área total	100.35 m ²
Habitaciones	2
Baños	2
Sala	1
Cocina integral	1
Comedor	1
Cuarto de servicio	1
Closet	2
Balcon	1
Materiales	
Muros exterior	Block gris hueco 20 X 20 X 40 cm.
Muros interior	Block gris hueco 12 X 20 X 40 cm.
Ventanas	Cristal claro de 9 mm. Y aluminio negro de 2"
Barra	Granito Santa Cecilia
Alacena	Cedro y caobilla color nogal
Puertas	Caobilla
Closet	Caobilla
Acabados	
Muros	Enyesado pulido
Pintura	Blanco ostion
Plafond	Panel de yeso tipo tablaroca liso
Piso general	Tivio beige 60.00 x 60.00 cm.
Piso regadera	Oasis gray 1.20 X 0.60 m.
Lambrín en regadera	Oasis black 1.20 X 0.60 m.
Tarja	Barra de granito santa cecilia

Handwritten signature and initials



Balcon	Cantera negra
Baños	
Sanitario "Helvex" option BL 4.8 L. color blanco	
Ovalín redondo asti de la marca "Arttia"	
Monomando cromo "gravita"	
Mezcladora y regadera camelia de palanca "moen" color cromo	
Espejo 0.70 x 1.0 m	
Fijo en baño de vidrio templado de 6mm.	
Iluminación y accesorios eléctricos	
Accesorios de la marca "Bticino"	
Luminaria led 12 W. de empotrar "Sunleaf led lighting"	
CONDOMINIO TIPO "C2"	
Información general	
Área total	120.30 m ²
Habitaciones	2
Baños	2
Sala	1
Cocina integral	1
Comedor	1
Cuarto de servicio	1
Closet	2
Balcon	1
Materiales	
Muros exterior	Block gris hueco 20 X 20 X 40 cm.
Muros interior	Block gris hueco 12 X 20 X 40 cm.
Ventanas	Cristal claro de 9 mm. Y aluminio negro de 2"
Barra	Granito Santa Cecilia
Alacena	Cedro y caobilla color nogal
Puertas	Caobilla
Closet	Caobilla
Acabados	
Muros	Enyesado pulido
Pintura	Blanco ostion
Plafond	Panel de yeso tipo tablaroca liso
Piso general	Tivio beige 60.00 x 60.00 cm.
Piso regadera	Oasis gray 1.20 X 0.60 m.

[Handwritten signature]



Lambrín en regadera	Oasis black 1.20 X 0.60 m.
Tarja	Barra de granito santa cecilia
Balcon	Cantera negra
Baños	
Sanitario "Helvex" option BL 4.8 L. color blanco	
Ovalín redondo asti de la marca "Arttia"	
Monomando cromo "gravita"	
Mezcladora y regadera camelia de palanca "moen" color cromo	
Espejo 0.70 x 1.0 m	
Fijo en baño de vidrio templado de 6mm.	
Iluminación y accesorios eléctricos	
Accesorios de la marca "Bticino"	
Luminaria led 12 W. de empotrar "Sunleaf led lighting"	
CONDOMINIO TIPO "D2"	
Información general	
Área total	120.30 m ²
Habitaciones	2
Baños	2
Sala	1
Cocina integral	1
Comedor	1
Cuarto de servicio	1
Closet	2
Balcon	1
Materiales	
Muros exterior	Block gris hueco 20 X 20 X 40 cm.
Muros interior	Block gris hueco 12 X 20 X 40 cm.
Ventanas	Cristal claro de 9 mm. Y aluminio negro de 2"
Barra	Granito Santa Cecilia
Alacena	Cedro y caobilla color nogal
Puertas	Caobilla
Closet	Caobilla
Acabados	
Muros	Enyesado pulido
Pintura	Blanco ostion
Plafond	Panel de yeso tipo tablaroca liso

Piso general	Tivio beige 60.00 x 60.00 cm.
Piso regadera	Oasis gray 1.20 X 0.60 m.
Lambrín en regadera	Oasis black 1.20 X 0.60 m.
Tarja	Barra de granito santa cecilia
Balcon	Cantera negra
Baños	
Sanitario "Helvex" option BL 4.8 L. color blanco	
Ovalín redondo asti de la marca "Arttia"	
Monomando cromo "gravita"	
Mezcladora y regadera camelia de palanca "moen" color cromo	
Espejo 0.70 x 1.0 m	
Fijo en baño de vidrio templado de 6mm.	
Iluminación y accesorios eléctricos	
Accesorios de la marca "Bticino"	
Luminaria led 12 W. de empotrar "Sunleaf led lighting"	

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

Emisiones esperadas (ppm) de equipos

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

Emisiones de ruido: Los generados por la diversa maquinaria durante la etapa de construcción.

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

Etapas de operación y mantenimiento.

Las acciones y/o consecuencias del proyecto sobre el entorno serán objeto de atención especial del promovente de este proyecto. La riqueza natural del paisaje circundante puede promover un proyecto. Las áreas con que colinda (cercano a la Playa y laguna del camarón),





cuando menos de nuestra parte, permanecerá inalterada. Se le cuidara y limpiara permanentemente y continuara sin ningún tipo de alteración de parte de los usuarios del edificio y paseantes en general.

Durante la etapa de operación, que consiste en brindar un área habitacional y de locales comerciales, 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 (edificio y demás) del proyecto requerirá de servicios periódicos de mantenimiento. Se contempla trabajos de revisión y mantenimiento anuales o cuando estas se requieran.

El mantenimiento necesario para este tipo de proyectos es:

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



➤ Refrigeración

Al construir y operar este Proyecto, además de la inversión que se pretende realizar, conlleva la creación de empleos y la producción de un bien, que, en nuestro caso, sería la permitir el acceso a un desarrollo turístico habitacional 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.

En el área del proyecto ya se cuenta con los servicios de agua potable, drenaje y luz. Estos servicios ya existen en la zona.

- La luz será obtenida de las líneas eléctricas que se encuentran fuera del predio y se constará con la factibilidad de la CFE.
- El agua potable se obtendrá de la red de la Junta de Agua Municipal. JUMAPAM.
- El drenaje será derivado 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.

UBICACIÓN DEL PROYECTO EN COORDENADAS UTM DATUM WGS84:



Cuadro de construcción

Cuadro de construcción del polígono general					
Lado	Rumbo	Distancia (Mts)	V	Coordenadas UTM WGS84	
				X	Y
			1	353,190.6293	2,570,014.5167
1-2	N 48°48"10.24" W	25.500	2	353,171.4422	2,570,031.3121
2-3	S 41°38"25.87" W	40.000	3	353,144.8640	2,570,001.4190
3-4	S 48°48"10.24" E	25.500	4	353,164.0514	2,569,984.6234
4-1	N 41°38"24.02" E	40.000	1	353,190.6293	2,570,014.5167
Área = 1,020.00 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 52 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. avenida del mar (malecón) y avenida bahía Mazatlán (parque central), Municipio de Mazatlán, Sinaloa y que consiste en un desarrollo Inmobiliario, es decir se construirá un desarrollo habitacional y comercial 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.

- **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.



[Handwritten signatures and initials]



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.

El Sistema Ambiental 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 geomorfoedafologicos, así mismo se delimito el área de influencia directa del proyecto con una superficie de 22 has, y una vez analizando los potenciales impactos que se generan, se encontró que el proyecto no causará impactos ambientales adicionales a los existentes.

El sitio del proyecto se localiza en la zona urbana del municipio, en su cabecera municipal ciudad de Mazatlán, Sinaloa. El H. Ayuntamiento municipal, a través de la Dirección del Desarrollo Urbano Sustentable, en su Clasificación y Reglamentación de Zonas y Usos de Suelo de acuerdo al Dictamen de Uso de Suelo específico para la zona y de acuerdo al PLAN DIRECTOR DE DESARROLLO URBANO DE LA CIUDAD DE MAZATLAN, SINALOA, 2014 – 2018, que tiene que ver con la Zonificación de Usos, Destinos y Reservas de Tierra, para la ciudad de Mazatlán, establece restricciones por medio de zonas en donde se pretende evitar la incompatibilidad de actividades. La Zonificación y la Estructura propuesta son producto de las condicionantes socioeconómicas de la población y de la intención de cumplir con parámetros urbanos.

Las obras se ubican dentro de la zona urbana de la Ciudad de Mazatlán, en el área conocida como avenida del mar (malecón) y avenida bahía Mazatlán (parque central), en el Municipio de Mazatlán, Estado de Sinaloa. El predio tiene una superficie total de 1,021.44 m² con forma rectangular, cuenta con el DICTAMEN DE USO DE SUELO del Municipio, para la construcción de departamentos y local comercial en una superficie de 1,020.00 m², ubicado en la Av. Del Mar S/N, predios 5 y 8, Zona Costera, con clave catastral 011-000-012-072-005-001, 011-000-012-072-008-001, con No DICTAMEN: 1008/19, con fecha 26 de Junio de 2019, el predio está clasificado como CORREDOR COSTERO EN ZONA TURISTICA, y cuenta con las siguientes colindancias:

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

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

Colindancias del proyecto.

Orientación	Colindancia
Sur	Malecón- Océano pacífico.
Norte	Avenida bahía de Mazatlán-Parque central.
Este	Locales comerciales y departamentos.
Oeste	Colegio Franco-Americano.

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 7 décadas en que fue construido la avenida del mar (malecón) y todos los desarrollos turísticos y comerciales de alrededor, existe un desarrollo de servicios como son tubería de conducción de Agua Potable, telefonía, vialidades, electricidad, sistema de recolección de sólidos urbanos (basura). Actualmente esta zona corresponde a una zona urbana con vialidades y servicios.

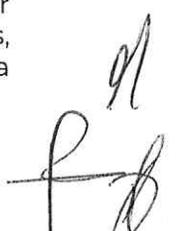
El predio se encuentra dentro del Plan Director del Desarrollo Urbano de la Ciudad de Mazatlán, Sinaloa; del periodo de 2014-2018 aprobado con fecha de 03 de marzo de 2014, cuyo el uso de suelo en esta zona es de CORREDOR COSTERO EN ZONA TURISTICA, para la CONSTRUCCIÓN DE DEPARTAMENTOS Y LOCAL COMERCIAL en una superficie de 1,020.00 m².

Vegetación: La zona corresponde a un área que ha sido afectada a lo largo de más de 7 décadas, sin embargo, con el proyecto la biodiversidad no se verá comprometida con el desarrollo del proyecto, toda vez que con la implementación de los programas, acciones y obras que fueron referidos, se diseñaron con la finalidad de asegurar su permanencia y continuidad dentro del mismo ecosistema de áreas verdes para formación de hábitats y fortalecimiento e incremento de servicios ambientales.

Fauna: De igual forma el desarrollo urbano ha desplazado la fauna presentando el avistamiento de aves en la playa y el malecón, y que no será afectada por el proyecto.

Identificación, descripción y evaluación de los impactos ambientales.

8. Que la fracción V del artículo 12 del REÍA, dispone en los requisitos que la **Promovente** debe incluir en la MIA-P la identificación, descripción y evaluación de los impactos ambientales en el SA; al respecto, para la identificación de impactos del presente estudio, la **Promovente** manifiesta que la metodología utilizada es la Matriz de Leopold; son cuadros de doble entrada en las cuales se disponen las acciones del proyecto causa de impacto y en la otra los elementos o factores ambientales relevantes receptores de los efectos. En la matriz de Leopold, se señalan las casillas donde se pueden producir una interacción, las cuales identifican impactos potenciales, cuya significación habrá de evaluarse posteriormente. Esto último debido a que la matriz de Leopold, no es propiamente un modelo para realizar estudios de impacto ambiental, sino una forma de visualizar los resultados de tales estudios, así esta matriz solo tiene sentido si está acompañada de un inventario ambiental, y de una





explicación sobre los impactos identificados, de su valor, de las medidas para mitigarlos, y de un programa de seguimiento y control. Uno de los principales impactos ambientales identificados será la modificación de la calidad del aire por emisiones de vehículos, produciendo gases de combustión que alteraran al medio ambiente local, alteración de la calidad del suelo por el manejo de materiales de construcción, que se depositaran en el suelo o serán arrastrados en forma de partículas provocando alteraciones fisicoquímicas en el suelo, así como alteración de suelo y aire por derrames de sustancias e inadecuada disposición de desechos, generación de desechos sólidos y líquidos.

Medidas preventivas y de mitigación de los impactos ambientales.

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

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 200litros 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.
		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	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.

Handwritten signatures and initials.



columna de agua.	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.
		Las instalaciones actuales del predio proporcionará 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 energético durante la obra.	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 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	Ahuyentamiento 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

M
R



		sitios donde no se realizará ningún tipo de movimiento de tierra ni circulación de maquinaria.
Flora	Protección 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 y de ornato.
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.
Emissiones 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, 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.

Estas acciones generarán impactos adversos poco significativos, 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 limpieza, disposición de residuos y construcción de edificaciones; generarán la emisión y rebote de ondas sonoras, estos impactos fueron considerados como adversos significativos y temporales, por su escasa duración.

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



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

Suelo

En el factor suelo las actividades que se realizarán son nulas. Los impactos adversos significativos permanentes se dieron hace más de siete décadas.

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 impactado. 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 impactado, 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 turísticos que se pretendan establecer, respeten y reconozcan los aspectos de conservación ambiental más importantes, para evitar generar daños al ecosistema, ayudando así a disminuir los procesos de deterioro ambiental; esto se puede lograr a través del establecimiento de medidas de desempeño que abarquen las distintas etapas de los proyectos, desde su planeación, pasando por su construcción hasta su operación, mantenimiento y abandono.

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

En este escenario, considerando que el objetivo del proyecto "Torre Pórtico Plus" pretende el cumplimiento de las siguientes metas:



I.- Dar un uso óptimo a los recursos ambientales que son un elemento fundamental del desarrollo comercial, de servicios turístico, manteniendo los procesos ecológicos esenciales y ayudando a conservar los recursos naturales y la diversidad biológica, en este caso se aprovechará un predio actualmente impactado para la construcción, operación y mantenimiento de un edificio de uso condominal y comercial.

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

Las obras se ubican dentro de la zona urbana de la Ciudad de Mazatlán, en el área conocida como avenida del mar (malecón) y avenida bahía Mazatlán (parque central), en el Municipio de Mazatlán, Estado de Sinaloa.

No se requiere desmontar, pues esta actividad se realizó hace más de 70 años. Se cuenta actualmente con un terreno nivelado y delimitado, listo para realizar trabajos de construcción del edificio propuesto.

De acuerdo al panorama descrito, las metas y objetivos del proyecto son compatibles con la visión de desarrollo del sitio y es acorde a las características paisajísticas del sitio y del tipo de desarrollo que se está generando en la Ciudad. Además, en este proyecto se implementarán medidas enfocadas a la protección del medio ambiente.

Escenario con el proyecto

Las obras se ubican dentro de la zona urbana de la Ciudad de Mazatlán, en el área conocida como avenida del mar (malecón) y avenida bahía Mazatlán (parque central), en el Municipio de Mazatlán, Estado de Sinaloa. El predio tiene una superficie total de 1,021.44 m² con forma rectangular, cuenta con el DICTAMEN DE USO DE SUELO del Municipio, para la construcción de departamentos y local comercial en una superficie de 1,020.00 m², ubicado en la Av. Del Mar S/N, predios 5 y 8, Zona Costera, con clave catastral 011-000-012-072-005-001, 011-000-012-072-008-001, con No DICTAMEN: 1008/19, con fecha 26 de Junio de 2019, el predio está clasificado como CORREDOR COSTERO EN ZONA TURISTICA.

El desarrollo del proyecto "Torre Pórtico Plus" no introduce cambios en la composición, distribución o riqueza de especies, ni siquiera de aquellas incluidas en la Norma Oficial Mexicana NOM-059-SEMARNAT-2010.



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

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

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

Al no realizarse el nuevo proyecto se tendría falta de oferta de servicios habitacional-comercial y turística, pérdida de fomento a la economía, con disminución de empleos de 110 personas de manera directa para construcción, operación y mantenimiento, y la pérdida de financiamiento por **\$150,000,000.00 (Ciento cincuenta Millones Pesos)**. Además de la pérdida de economía turística y derrama al municipio, se estaría dejando de ofrecer un edificio de régimen condominal de Mazatlán vinculado a la sustentabilidad del ambiente y economía, con la pérdida de ocupación turística, ingresos, pagos de impuestos, la derrama a los servicios de que se requieren en la operación y mantenimiento de un edificio tipo torre de régimen condominal-comercial, y la derrama de los posibles turistas que dejen de venir y generen ingresos a los diversos sitios como hospedaje, paseos a sitios recreativos, como son la propia ciudad de Mazatlán, sus centro histórico, sus paseos en la zona de mar, playas y otros poblados, como pueblos mágicos o áreas de recreación natural. Se tendría el impacto de un proyecto inconcluso de un edificio en la categoría de comercio, servicio y turismo.

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

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

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



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

- 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 LA TORRE "PORTICO PLUS", MAZATLÁN, SINALOA. En correspondencia del proyecto con el Artículo 5º. (Facultades de la Federación) y artículo 28 (evaluación del impacto ambiental de obras y actividades) de la Ley General del Equilibrio Ecológico y la Protección al Ambiente (LGEEPA); Ley publicada en el Diario Oficial de la Federación el 28 de enero de 1988, TEXTO VIGENTE Última reforma publicada DOF 16-01-2014, identificando algunas obras o actividades asociadas a esta actividad que le corresponden a dicha ley, de acuerdo a lo establecido en la fracción IX.

En dicho artículo 28, la LGEEPA, señala que la evaluación del impacto ambiental "...es el procedimiento a través del cual la Secretaría establece las condiciones a que se sujetará la realización de obras y actividades que puedan causar desequilibrio ecológico o rebasar los límites y condiciones establecidas en las disposiciones para proteger el ambiente y preservar y restaurar los ecosistemas, a fin de evitar o reducir al mínimo sus efectos negativos sobre el medio ambiente". Para ello se establece las clases de obras o actividades, que 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, incisos 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 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, así mismo se delimito el área de influencia directa del proyecto con una superficie de 22 has, y una vez analizando los potenciales impactos que se generan, se encontró que el proyecto no causará impactos ambientales adicionales a los existentes.

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/145/2.1.1/0847/19.-1505** de fecha **19 de Agosto de 2019**, emitió respuesta a través de Oficio **No. SMARN/DNA/400/2019** de fecha **12 de Septiembre 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 apearse 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. Que en respuesta a la solicitud de opinión técnica enviada por esta DFSEMARNATSIN al H. Ayuntamiento de Mazatlán, a través de oficio **No. SG/145/2.1.1/0848/19.-1506** de fecha **19 de Agosto de 2019**, emitió respuesta a través de Oficio **No. 519/19** de fecha **05 de Septiembre de 2019**, 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 los estudios correspondientes requeridos para este tipo de proyectos.

Así mismo, deberán cumplir con las medidas de mitigación y compensación que han sido plasmada en la MIA-P presentada; así previo a la construcción, la empresa promotora deberá gestionar la Licencia de Construcción correspondiente, mediante la solicitud que contemple los requisitos que establece el Reglamento de Construcción del Municipio de Mazatlán.

La presente Opinión Técnica no expresa autorización alguna, por tanto los interesados están obligados a cumplir los procedimientos legales y administrativos a los que haya lugar para obtener licencias y permisos correspondientes."

14. Al respecto, esta DFSEMARNATSIN determinó de conformidad con lo estipulado en el artículo 44 del REIA, en su fracción III, que establece que, una vez concluida la Evaluación de la Manifestación de Impacto Ambiental, "la Secretaría podrá considerar las medidas preventivas, de mitigación y las demás que sean propuestas de manera voluntaria por la **Promoviente**, para evitar o reducir al mínimo los efectos negativos sobre el ambiente"..., por lo que considera que las medidas propuestas por la **Promoviente** son técnicamente viables de instrumentarse, debido a que mitigan ambientalmente las principales afectaciones que conllevan la realización del **proyecto**, ya que asegura la continuidad de los procesos biológicos y por lo tanto la permanencia de hábitat para la fauna existente en la zona.
15. Que con base en los razonamientos técnicos y jurídicos expuestos en los **CONSIDERANDOS** que integran la presente resolución, la valoración de las características que en su conjunto forman las condiciones ambientales particulares del sitio de pretendida ubicación del **proyecto**, según la información establecida en la **MIA-P**, esta DFSEMARNATSIN emite el presente oficio de manera fundada y motivada, bajo los elementos jurídicos aplicables vigentes en la zona, de carácter federal, a los cuales debe sujetarse el **proyecto**, considerando factible su autorización, toda vez que la **Promoviente** aplique durante su realización de manera oportuna y mediata, las medidas de prevención, mitigación y compensación señaladas tanto en la documentación presentada como en la presente resolución, minimizando así las posibles afectaciones de tipo ambiental que pudiera ocasionar.
16. 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, Operación y Mantenimiento de la Torre “Portico Plus”, Mazatlán, Sinaloa”**, promovido por el **C. Jorge Armando Lizarraga Angulo** en su carácter de Representante Legal de **Desarrollos Inmobiliarios Lizantos, S.A. de C.V.**, con pretendida ubicación en Av. avenida del mar (malecón) y avenida bahía Mazatlán (parque central), Municipio de Mazatlán, Estado de Sinaloa.

SEGUNDO.- La presente autorización tendrá una vigencia de **50 años** para llevar a cabo las actividades de construcción, operación y mantenimiento del **Proyecto** de acuerdo a lo manifestado por el **promoviente** 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 **Promoviente** 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 **Promoviente**, 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 **Promoviente** 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 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. Previo al inicio de las actividades del proyecto deberá presentar ante esta Unidad Administrativa, para su **validación**, un **Programa de reforestación**, mismo que deberá contemplar **5 años** de duración. Además, está obligada a presentar ante esta Unidad Administrativa cada **seis meses** y durante **los cinco años de la ejecución del programa**, un informe de resultados obtenidos en el **programa de reforestación**, incluyendo anexo fotográfico, a través de los cuales se demuestre el cumplimiento de este. Dicho período



iniciará a partir de 30 días hábiles posteriores a la notificación del presente resolutive emitido por esta DFSEMARNATSIN.

3. Clasificar y separar los residuos sólidos generados en las diferentes etapas del **proyecto** de acuerdo a sus características, como a continuación se indica.
 - Los residuos de uso doméstico deberán ser depositados en contenedores de plástico con tapa y efectuar su depósito en las áreas que lo determine la autoridad local correspondiente.
 - Los residuos tales como papel, cartón, vidrio, plástico, chatarra metálica, materiales de embalaje, etc., deberán ser separados por tipo y ponerlos a disposición de empresas o compañías que se dediquen al reciclaje o reusó de estos materiales, siempre y cuando estén autorizadas por esta Secretaría para tal fin.
4. Mantener en óptimas condiciones de higiene el sitio del **proyecto**.
5. 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 **Promoviente** 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 **Promoviente** desista de la ejecución del **proyecto**.
6. Queda estrictamente prohibido al **Promoviente**:
 - 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 **Promoviente** deberá presentar informes de cumplimiento de los **TÉRMINOS** y **CONDICIONANTES** del presente resolutive, de las medidas que propuso en la **MIA-P**. El informe citado, deberá ser presentado a esta DFSEMARNATSIN con una periodicidad



MEDIO AMBIENTE

SECRETARÍA DE MEDIO AMBIENTE Y RECURSOS NATURALES



2019

ANIVERSARIO CENTENARIO DE LA REVOLUCIÓN MEXICANA

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

**Asunto: Resolutivo de la MIA-P.
Oficio: No. SC/145/2.1.1/0923/19.-1667
Bitácora: 25/MP-0304/07/19
Proyecto: 25SI2019TD055
Culiacán, Sin., a 04 de Octubre de 2019**

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.



**Asunto: Resolutivo de la MIA-P.
Oficio: No. SG/145/2.1.1/0923/19.-1667
Bitácora: 25/MP-0304/07/19
Proyecto: 25SI2019TD055
Culiacán, Sin., a 04 de Octubre de 2019**

DECIMOSEGUNDO.- La SEMARNAT, a través de la PROFEPA, vigilará el cumplimiento de los **TÉRMINOS** y **CONDICIONANTES** establecidos en el presente instrumento, así como los ordenamientos aplicables en materia de Impacto Ambiental. Para ello ejercerá, entre otras, las facultades que le confieren los artículos 55, 59 y 61 del REIA.

DECIMOTERCERO.- 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 Armando Lizarraga Angulo** en su carácter de Representante Legal de **Desarrollos Inmobiliarios Lizantos, S.A. de C.V.,s,** 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 Federal¹ 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 AISPURO

DELEGACIÓN FEDERAL
EN EL ESTADO DE SINALOA

- 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. Biol. Pedro Luis León Rubio – Subdelegado de Recursos Naturales y Encargado del Despacho de la Representación de PROFEPA en Sinaloa.
- C.c.e.p.- C. Carlos Gandarilla García.- 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/2019-0002333
FOLIO: SIN/2019-0002822
FOLIO: SIN/2019-0002987

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'



