



000483

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

Oficio No. DF/145/2.1.1/0110/2022

Bitácora: 25/MP-0027/02/21

Proyecto: 25SI2021TD011

Culiacán, Sinaloa, a 27 de enero del 2022

C. FERNANDO JAVIER ROSETE ARAGÓN

REPRESENTANTE LEGAL DE CRESTON DESARROLLOS, S.A. DE C.V.

CARACOL NO. 113, COL. MAR DE CORTÉS, C.P. 82130, C.P. 82137,

MAZATLÁN, SINALOA.

TELÉFONO Y FAX: 669 9832285 CEL: 669 9181295

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 al **C. Fernando Javier Rosete Aragón** en su carácter de **Apoderado Legal** de la Empresa **Crestón Desarrollos, S.A. de C.V.**, Sometió a evaluación de la SEMARNAT, a través de la Delegación Federal en el estado de Sinaloa (**DFSEMARNATSIN**), la Manifestación de Impacto Ambiental, modalidad Particular (**MIA-P**), para el proyecto "**Punta Bahía**", con pretendida ubicación Av. Paseo Claussen entre calles Las Palmas y Jabonería, Col. Los Pinos, Mazatlán, estado de Sinaloa.

Que atendiendo a lo dispuesto por la misma LGEEPA en su artículo 35 primer párrafo respecto a que, una vez presentada la Manifestación de Impacto Ambiental, la DFSEMARNATSIN iniciará el procedimiento de evaluación, para lo cual revisará que la solicitud se ajuste a las formalidades previstas en dicha Ley, su Reglamento en materia de Evaluación de Impacto Ambiental (**REIA**) y las Normas Oficiales Mexicanas aplicables y que, una vez evaluada la **MIA-P**, la Secretaría emitirá, debidamente fundada y motivada la resolución correspondiente. Por otra parte, toda vez que este procedimiento se ajusta a lo que dispone el artículo 3 de la Ley Federal de Procedimiento Administrativo (**LFPA**) en lo relativo a que es expedido por el órgano administrativo competente, lo cual queda en evidencia considerando las disposiciones del artículo 40 del Reglamento Interior de la Secretaría de Medio Ambiente y Recursos Naturales, en las que se establecen las atribuciones de las Delegaciones Federales.

Con los lineamientos antes citados y una vez que esta Delegación Federal analizó y evaluó la MIA-P del proyecto "**Punta Bahía**", promovido por **Crestón Desarrollos, S. A. de C. V.**, que, para los efectos del presente instrumento, serán identificados como el "**proyecto**" y la "**promovente**", respectivamente, y

A

91 F





882000



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

Oficio No. DF/145/2.1.1/0110/2022

Bitácora: 25/MP-0027/02/21

Proyecto: 25SI2021TD011

Culliacán, Sinaloa, a 27 de enero del 2022

RESULTANDO

- I. Que mediante escrito s/n y sin fecha, la **promovente** ingresó **el día 17 de febrero del 2021**, al Espacio de Contacto Ciudadano (**ECC**) de la 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, con escrito S/N y sin fecha y recibido en el ECC de esta DFSEMARNATSIN el **19 de febrero del 2021**, la **promovente** ingresa el original de la publicación del extracto del **proyecto** en la página 3B del periódico Noroeste de Mazatlán, de fecha **23 de febrero del 2021**, con el número de folio No. **SIN/2021-0000191**.
- III. Que el **24 de marzo de 2021**, la Dirección General de Impacto y Riesgo Ambiental (**DGIRA**), en cumplimiento con lo establecido en el artículo 34, fracción I de la **LGEEPA** y 37 del **REIA**, publicó a través de la SEPARATA número **DGIRA/13/21** 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 **11 al 17 de marzo de 2021**, entre los cuales se incluyó el **proyecto**.
- IV. Que, con oficio No. **DF/145/2.1.1/0153/2021.-0298** de fecha **24 de marzo de 2021**, la DFSEMARNATSIN envió a la DGIRA, una copia de la MIA-P del **proyecto**, para que esa Dirección General la incorpore a la página WEB de la Secretaría.
- V. Que con base a los Artículos 34 y 35 de la LGEEPA y Artículo 38 de su REIA, la DFSEMARNATSIN integró el expediente del **proyecto** y mediante oficio No. **DF/145/2.1.1/0154/2021.-0299** de fecha **24 de marzo de 2021**, 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, Culliacán, Sinaloa.
- VI. Que, con escrito S/N de fecha **03 de marzo de 2021** y recibido en el ECC de esta DFSEMARNATSIN el **04 de marzo del 2021**, un ciudadano de la comunidad solicitó **se pusiera a disposición del público el proyecto**, el cual quedó registrado con Número de folio: **SIN/2021-0000300**.
- VII. Que, con base en el oficio No. **DF/145/2.1.1/0159/2021.-0314** de fecha **08 de marzo de 2021**, esta DFSEMARNATSIN solicitó la Opinión Técnica del proyecto al H. Ayuntamiento de Mazatlán. Dicho oficio se notificó el **26 de marzo de 2021**.
- VIII. Que, con base en el oficio No. **DF/145/2.1.1/0158/2021.-0313** de fecha **08 de marzo de 2021**, esta DFSEMARNATSIN solicitó la Opinión Técnica del proyecto a la Secretaría de Desarrollo Sustentable del Gobierno del estado de Sinaloa (**SEDESU**). Dicho oficio se notificó el **26 de marzo de 2021**.
- IX. Que, de acuerdo al oficio No. **DF/145/2.1.1/0178/2021.-0354** de fecha **18 de marzo de 2021**, esta DFSEMARNATSIN dio respuesta a la solicitud citada en el **Resultando VII**. Dicho oficio se notificó el **16 de abril de 2021**.
- X. Que, con base en el oficio No. **DF/145/2.1.1/0213/2021.-0420** de fecha **25 de marzo de 2021**, esta DFSEMARNATSIN emite oficio dirigido a la **promovente**, comunicándole de la solicitud hecha por un ciudadano de la comunidad, solicitándole presente dos copias de la MIA-P y anexos del proyecto **"CONSTRUCCION, OPERACIÓN Y MANTENIMIENTO DE TORRE DEPARTAMENTAL 'PUNTA BAHÍA'**



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

Oficio No. DF/145/2.1.1/0110/2022

Bitácora: 25/MP-0027/02/21

Proyecto: 25SI2021TD011

Culiacán, Sinaloa, a 27 de enero del 2022

UBICADO EN AV. PASEO CLAUSSEN, ENTRE CALLES LAS PALMAS Y JABONERÍA, COLONIA LOS PINOS, MAZATLÁN, SINALOA", para ponerla a disposición del público en la oficina Regional Mazatlán de esta DFSEMARNATSIN, así mismo hago de su conocimiento que dicha MIA-P del proyecto anteriormente citado, está puesta a disposición del público para ser consultada, en el Centro de Información para la Gestión Ambiental de esta DFSEMARNATSIN, ubicado en Calle Cristóbal Colón No. 144 Ote., Col. Centro de la Ciudad de Culiacán, estado de Sinaloa, C.P. 80000, así como en la siguiente liga en internet: <https://apps1.semarnat.gob.mx:8443/consultatramite/inicio.php>, donde podrá acceder capturando el número de bitácora o proyecto, al archivo de la MIA-P y el resumen ejecutivo del **proyecto** en mención. Dicho oficio se notificó el **21 de abril de 2021**.

- XI. Que, mediante escrito S/N de fecha **14 de abril de 2021** y recibido en el ECC de esta DFSEMARNATSIN el **14 de abril de 2021**, un ciudadano de la comunidad presentó observaciones al **proyecto**, el cual quedó registrado con Número de folio: **SIN/2021-0000520**.
- XII. Que con base en el escrito S/N y sin fecha, recibido en el ECC de esta DFSEMARNATSIN el **06 de mayo de 2021**, la **promovente** da respuesta a la solicitud citada en el **Resultando XI**, presentando **dos copias** del **proyecto**, el cual quedó registrado con Número de folio: **SIN/2021-0000661**.
- XIII. Que, con escrito S/N y sin fecha, recibido en el ECC de esta DFSEMARNATSIN el **27 de julio de 2021**, la **promovente** presenta información en alcance, anexando opinión técnica de la Dirección de Planeación del Desarrollo Sustentable del H. Ayuntamiento de Mazatlán, con oficio DPDUS-No. 0043/2021 de fecha 24/03/21, el cual quedó registrado con Número de folio: **SIN/2021-0001232**.
- XIV. Que, de acuerdo al oficio **No. DF/145/2.1.1/0653/2021.-1212** de fecha **07 de septiembre del 2021**, esta DFSEMARNATSIN solicitó la Opinión Técnica del proyecto al Instituto Municipal de Planeación de Mazatlán. Dicho oficio se notificó el **23 de septiembre de 2021**, a la fecha no dado respuesta alguna.
- XV. Que, con servicio **SIN/2021-0001613**, de fecha **22 de septiembre de 2021**, se recibió **oficio 29240/2021**, correspondiente a los autos **del juicio de amparo 1187/2021-V**, promovido por **Daniel Eduardo Tenorio Arce, radicado en el juzgado tercero de distrito de Sinaloa**, señalando como autoridad responsable a esta Secretaría de Medio Ambiente y Recursos Naturales, Delegación Federal en Sinaloa (Autoridad Responsable).
- XVI. Que, de acuerdo con servicio **Folio: SIN/2021-0001920**, de fecha **03 de noviembre de 2021**, se recibió **oficio 33372/2021**, respecto a remisión de sentencia dictada el día veinticinco de octubre de dos mil veintiuno, en los autos del juicio de **amparo 1187/2021-V**, radicado en el Juzgado Tercero de Distrito en el Estado de Sinaloa.
- XVII. Que, con base en el **25 de noviembre de 2021**, para dar cumplimiento a la sentencia del **juicio de amparo 1187/2021-V**, por lo cual se determinó dar inicio nuevamente al proceso de **Consulta Pública** del Proyecto, **de conformidad con lo dispuesto en los artículos 34 de la LGEEPA, 40 y 41 del REIA**, lo anterior debido a una orden de un Juez, por lo que fue publicado en la SEPARATA número **DGIRA/53/21** de la Gaceta Ecológica,
- XVIII. Que, de acuerdo al número de folio **SIN/2022-0000115**, de fecha **20 de enero de 2022**, se recibió oficio 40025/2021, respecto a la vista de certificación de cuenta, y con base en las constancias que obran en autos, acordando que la autoridad responsable dio cumplimiento con la ejecutoria de amparo sin





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

Oficio No. DF/145/2.1.1/0110/2022

Bitácora: 25/MP-0027/02/21

Proyecto: 25SI2021TD011

Culiacán, Sinaloa, a 27 de enero del 2022

excesos ni defectos, toda vez que el efecto que el efecto de la concesión del amparo fue para que notificara la respuesta a la petición formulada por el quejoso mediante escrito con sello de recibido el cuatro de marzo de dos mil veintiuno, consistente en el **oficio número DF/145/2.1.1/0178/2021.-0354** en el domicilio que señalo la parte quejosa en dicho escrito ubicado en **calle Ciudad de Guanajuato, Numero 1287, Colonia Las Quintas, de esta ciudad**, Sin perjuicio, de hacerlo también al correo electrónico dtenerio@bufetealvarez.com: y

CONSIDERANDO

1. Que esta DFSEMARNATSIN es competente para revisar, evaluar y resolver la **MIA-P** del **proyecto**, de conformidad con lo dispuesto en los artículos 4, 5 fracción II y X, 15 fracciones I, IV, XII y XVI, 28 primer párrafo y fracciones IX y X 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 III y IV** 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 un ciudadano de la comunidad solicitó **se pusiera a disposición del público el proyecto**.
3. Que el PEIA es el mecanismo previsto por la LGEEPA, mediante el cual, la autoridad establece las condiciones a que se sujetará la realización de obras y actividades que puedan causar desequilibrio ecológico o que puedan rebasar los límites y condiciones establecidas en las disposiciones aplicables para proteger el ambiente, con el objetivo de evitar o reducir al mínimo sus efectos negativos sobre los ecosistemas. Para cumplir con este fin, la **promovente** presentó una Manifestación de Impacto Ambiental, 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-P.

Descripción de las obras y actividades del proyecto.

4. Por esa razón, la fracción II del artículo 12 del REIA indica que en la MIA-P que someta a evaluación, la **promovente** debe incluir una descripción de las obras y actividades del **proyecto**, por lo que una vez analizada la información presentada en la MIA-P, de acuerdo con lo manifestado por la **promovente**, el **proyecto** se encuentra ubicado Av. Paseo Claussen entre calles Las Palmas y Jabonería, Col. Los Pinos, Mazatlán, estado de Sinaloa.

El desarrollo inmobiliario contará con un edificio departamental con 15 niveles. El Nivel 1 contará con 18 cajones de estacionamiento, caseta vigilancia, cisterna (43 m³), cuarto de máquinas, bodega de mantenimiento, 2 bodegas individuales, escaleras, elevador y rampa de acceso y salida; la Nivel 2 contará 10 cajones estacionamiento, cuarto máquinas, 5 bodegas individuales, escaleras y elevador, rampa acceso y salida; el Nivel 3 contará con 20 cajones estacionamiento, cada uno tienen elevador de auto caben dos por espacio, 5 bodegas individuales, bodega general, escaleras y elevador, rampa de acceso y salida; en el Nivel 4 (amenidades) se contará con alberca, gimnasio, oficina-recepción, sauna, bar, servicios sanitarios, sala Star, terraza, escaleras y elevadores; a partir del Nivel 5 al 14 contarán con 4 departamentos por nivel,



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

Oficio No. DF/145/2.1.1/0110/2022

Bitácora: 25/MP-0027/02/21

Proyecto: 25SI2021TD011

Culiacán, Sinaloa, a 27 de enero del 2022

escaleras y elevador, cuarto de servicio y cuarto de basura, terraza al frente; el Nivel 15 contará con 2 departamentos, escaleras y elevador. En total 42 departamentos en una torre con una superficie de desplante de 756.00 m², en **PROPIEDAD PRIVADA**, ubicada sobre Av. Paseo Claussen entre calles Las Palmas y Jabonería, Col. Los Pinos, Mazatlán, Sinaloa, con clave **catastral 011-000-001-043-002-001**, de acuerdo al **DICTAMEN DE USO DE SUELO 2976/20**, el predio se encuentra ubicado en un área clasificada como **CORREDOR TURÍSTICO EN ZONA HABITACIONAL CON DENSIDAD MEDIA ALTA (H3-2)** y el uso de suelo es **COMPATIBLE PARA CONSTRUCCIÓN DE DEPARTAMENTOS, la construcción es permitida para una altura máxima de hasta 15 niveles.**

Inversión requerida

El proyecto se contempla para obtener la autorización de construir, operación y mantenimiento para desarrollar actividades en **756.00** m², por lo anterior, la inversión estimada será de \$100,000,000.00 (cien millones de pesos, 00/100).

DESCRIPCIÓN OBRAS

Nivel	Áreas	Superficie Desplante (m ²)
Nivel 1	18 cajones de estacionamiento, caseta vigilancia, cisterna (43 m ³), cuarto de máquinas, bodega de mantenimiento, 2 bodegas individuales, escaleras, elevador y rampa de acceso y salida.	619.81
Nivel 2	10 cajones estacionamiento, cuarto máquinas, 5 bodegas individuales, escaleras y elevador, rampa acceso y salida.	619.81
Nivel 3	20 cajones estacionamiento, cada uno tienen elevador de auto caben dos por espacio, 5 bodegas individuales, bodega general, escaleras y elevador, rampa de acceso y salida.	619.81
Nivel 4	Amenidades, se contará con alberca, gimnasio, oficina-recepción, sauna, bar, servicios sanitarios, sala Star, terraza, escaleras y elevadores.	542.41
Nivel 5 a 14	14 contarán con 4 departamentos por nivel, escaleras y elevador, cuarto de servicio y cuarto de basura, terraza al frente.	424.91
Nivel 15	2 departamentos (Penthouse), escaleras y elevador	424.91
Azotea		424.91
	42 departamentos y 48 cajones de estacionamiento.	
	Superficie predio total	756

Preparación del sitio

Selección del sitio.

El sitio es un terreno particular, con una superficie de 756.00 m², ubicado en la Av. Paseo Claussen entre calles Las Palmas y Jabonería, Col. Los Pinos, Mazatlán Sinaloa. El presente proyecto corresponde a un predio totalmente desprovisto de vegetación, cuenta con infraestructura colindante con edificaciones existentes, área urbana frente a vialidad principal que cuenta con todos los servicios básicos municipales (agua potable, alcantarillado, electricidad, telefonía, vialidades).

Limpieza y despalme del terreno.

Terreno totalmente desprovisto de vegetación, colindante con edificaciones existentes, área urbana frente a vialidad principal que cuenta con todos los servicios básicos municipales (agua potable, alcantarillado, electricidad, telefonía, vialidades).

18

Handwritten signature





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

Oficio No. DF/145/2.1/0110/2022

Bitácora: 25/MP-0027/02/21

Proyecto: 25SI2021TD011

Culiacán, Sinaloa, a 27 de enero del 2022

Descripción de obras y actividades provisionales del proyecto.

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

OBRAS Y ACTIVIDADES PROVISIONALES	DESCRIPCIÓN
1. INSTALACIONES SANITARIAS	Durante el proceso de preparación del sitio y construcción, se colocarán letrinas portátiles, a razón de 1 por cada 10 trabajadores, las cuales serán objeto de un intenso programa de mantenimiento por parte del proveedor.
2. RESIDUOS NO PELIGROSOS.	Los únicos residuos son la basura que genera la construcción, misma que se depositará en el sitio de disposición final autorizado por el Municipio, previo contrato con el Ayuntamiento. La basura se transportará en camiones de volteo. Durante la preparación del sitio y construcción, se pondrán suficientes contenedores con tapa, de dos diferentes colores, unos verdes, para captar la basura orgánica y otros grises, donde se deposite la basura inorgánica, ambos serán sujetos a un intenso programa de recolección y disposición final en el sitio de disposición final autorizado por el Municipio.
3. ALMACEN Y BODEGAS GENERAL (campamento)	En el caso de bodega, esta se montará dentro del predio, en una zona donde no interfiera con las diversas construcciones. Tendrán un área techada de 3 m ² (1.50 m x 2.00 m). Es temporal, ya que una vez terminada la obra se desmantelará. Normalmente en esta bodega se guarda lo que es la herramienta de los trabajadores.

Etapa de construcción.

Consiste en la construcción, operación y mantenimiento de un edificio de 14 niveles con 42 departamentos y estacionamiento denominado "PUNTA BAHÍA", las cuales ocupan la superficie total del predio de 756.00 m². La planta baja contará con 18 cajones de estacionamiento, caseta vigilancia, cisterna (43 m³), cuarto de máquinas, bodega de mantenimiento, 2 bodegas individuales, escaleras, elevador y rampa de acceso y salida; el Nivel 1 contará 10 cajones estacionamiento, cuarto máquinas, 5 bodegas individuales, escaleras y elevador, rampa acceso y salida; el Nivel 2 contará con 20 cajones estacionamiento, cada uno tienen elevador de auto caben dos por espacio, 5 bodegas individuales, bodega, escaleras y elevador, rampa de acceso y salida; el Nivel 3 (amenidades) se contará con alberca, gimnasio, oficina-recepción, sauna, bar, servicios sanitarios, sala star, terraza, escaleras y elevadores; los Niveles 4 al 13 contarán con 4 departamentos por nivel, escaleras y elevador, cuarto de servicio y cuarto de basura, terraza al frente; el Nivel 14 contará con 2 departamentos, escaleras y elevador y azotea. En total 42 departamentos en una torre con una superficie de desplante de 756.00 m².

Requerimiento de mano de obra:

ETAPAS	EMPLEOS REQUERIDOS	
	DIREC-TOS	INDIREC-TOS
Etapa de construcción	200	450
Etapa de operación	25	85

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

M



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

Oficio No. DF/145/2.1.1/0110/2022

Bitácora: 25/MP-0027/02/21

Proyecto: 25SI2021TD011

Culliacán, Sinaloa, a 27 de enero del 2022

Características generales de construcción.

Cimentación:

Dadas las condiciones del proyecto que se contempla la construcción de un edificio de 15 niveles, será a base de pilas coladas in situ llevadas a profundidad que variarán entre 15.00 y 21.00 m, las dimensiones y armado serán dados por el calculista, además que serán unidas con traveses de ligas.

ESTACIONAMIENTOS

Losa de pavimentos para estacionamiento de concreto reforzado.

CISTERNA

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

ESTRUCTURA EDIFICIOS.

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

ALBAÑILERIA

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

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

ACABADOS

Pisos serán tipo de cerámica de 60 x 60 cm en interiores.

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

CARPINTERÍA

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

BARANDALES

Será en aluminio forjado.

PINTURA

Pintura vinílica interior y exterior.





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

Oficio No. DF/145/2.1/0110/2022

Bitácora: 25/MP-0027/02/21

Proyecto: 25SI2021TD011

Culliacán, Sinaloa, a 27 de enero del 2022

AZOTEA

Losa de concreto reforzado, impermeabilizada acabado con teja.

INSTALACIÓN HIDROSANITARIA

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

CONTRAINCENDIO.

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

INSTALACIÓN DE GAS.

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

INSTALACIÓN DE AIRE ACONDICIONADO.

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

ALUMINIO Y VIDRIO.

3" Y 6 mm respectivamente.

DESCRIPCIÓN DE LOS SERVICIOS REQUERIDOS.

Energía eléctrica e instalación eléctrica.

Instalaciones en las especificaciones que establece CFE. Se cuenta con la factibilidad de fecha 12 de enero del 2021, para suministro de energía eléctrica expedida por CFE (Oficio No. PYC-016/2021). En este documento se señala que en su oportunidad se indicará al promovente las condiciones de suministro; así como la necesidad de presentar un proyecto de la red de distribución de energía eléctrica interna del proyecto.

Alimentación del agua potable.

Para la alimentación del servicio del agua potable será tomada interconectándonos a la red de servicio de JUMAPAM (Fact. 013-2021) que brinda a esta zona de la ciudad.

La infraestructura con capacidad para prestar el servicio en el caso de agua potable tubería de 150 mm, 6 pulgadas de diámetro que conduce agua potable bajo y a lo largo de la banqueta oriente de la avenida del mar de la cual se podrá realizar la conexión del predio en cuestión cuya construcción será un cargo total al presupuesto de esta empresa por otra parte se recomienda considerar dentro del predio un depósito para almacenamiento de agua.

El servicio de alcantarillado.

El servicio de alcantarillado también es factible dada la existencia.

La infraestructura con capacidad para prestar el servicio en el caso alcantarillado un colector de 40 cm o 16 pulgadas de diámetro que desaloja las aguas negras bajo y a lo largo de la avenida Paseo Claussen de la



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

Oficio No. DF/145/2.1.1/0110/2022

Bitácora: 25/MP-0027/02/21

Proyecto: 25SI2021TD011

Culiacán, Sinaloa, a 27 de enero del 2022

cual se podrá realizar la conexión del predio en cuestión cuya construcción será con cargo total al presupuesto de esa empresa es obligatorio que el diseño de los drenajes sanitario alcantarillado y pluvial se proyecten y construyan para que operen de manera independiente.

Servicio de telefonía.

Existe en la ciudad el servicio de telefonía domiciliar y comercial brindado por diferentes compañías: TELMEX, Mega cable, etc., con alguno de ellos se contratará líneas para el servicio en el complejo de edificaciones de que consta el proyecto.

Esta además el servicio de celulares de diferentes compañías, con el que se complementan los requerimientos de comunicación telefónica.

ETAPA DE OPERACIÓN Y MANTENIMIENTO.

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

- a) 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 sitio de disposición final autorizado por el Municipio los que no tengan ninguna utilidad de rehúso.
- b) 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.
- c) Será establecido un programa de capacitación al personal contra siniestros naturales, como es el caso de ciclones, huracanes, sismos y/o antropogénicos, con el fin de tomar las medidas conducentes ante eventuales desastres.

DESCRIPCIÓN DE OBRAS ASOCIADAS AL PROYECTO.

Los servicios urbanos de agua, drenaje, electricidad y telefonía se encuentran dentro de las instalaciones ya construidas y se solicitará a cada una de las dependencias correspondientes la realización del contrato y su instalación del servicio correspondiente.

ETAPA DE ABANDONO DEL SITIO.

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

Nuestro proyecto, además de que está planteado con sus debidas actividades de mantenimiento para los siguientes 25 años, se rige por la normatividad en materia de construcción y planeación urbana, además comprende actividades sumamente respetuosas del medio ambiente, de tal forma que al remoto caso de abandonar el proyecto y el sitio en el que se establecerá no quedará afectado de ninguna manera.

NY





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

Oficio No. DF/145/2.1.1/0110/2022

Bitácora: 25/MP-0027/02/21

Proyecto: 25SI2021TD011

Culiacán, Sinaloa, a 27 de enero del 2022

GENERACIÓN, MANEJO Y DISPOSICIÓN ADECUADA DE RESIDUOS SÓLIDOS, LÍQUIDOS Y EMISIONES A LA ATMÓSFERA.

Preparación y construcción

Residuos sólidos domésticos.

Residuos orgánicos e inorgánicos, producto de los alimentos y sus envoltorios, que se consuman durante la hora de la comida. Estos serán recogidos en recipientes con bolsas seleccionados de desperdicios por categoría (orgánicos e inorgánicos) para luego ser retirados por el servicio de limpieza municipal.

Residuos sanitarios.

Los residuos provenientes de los baños, serán conducidos al colector de aguas residuales serán derivados a red de alcantarillado de la JUMAPAM.

Cuadros de construcción

TABLA 1. CUADRO DE CONSTRUCCIÓN POLIGONO PREDIO					
VÉRTICE	LADO	DISTAN- CIA	ÁNGULO	X	Y
P1	P1 - P2	38	86°31'32"	353,927.72	2,567,244.50
P2	P2 - P3	20.06	93°30'23"	353,937.46	2,567,207.77
P3	P3 - P4	38	86°46'8"	353,918.42	2,567,201.46
P4	P4 - P1	20.24	93°11'56"	353,908.51	2,567,238.14
SUPERFICIE = 756.00 m²					

CUADRO DE CONSTRUCCIÓN POLIGONO TORRE					
VÉRTICE	LADO	DISTAN- CIA	ÁNGULO	X	Y
P1	P1 - P2	17	90°0'1"	353,918.00	2,567,208.65
P2	P2 - P3	14.94	89°59'59"	353,934.42	2,567,213.05
P3	P3 - P4	0.05	92°53'26"	353,930.55	2,567,227.48
P4	P4 - P5	4.78	267°6'34"	353,930.50	2,567,227.47
P5	P5 - P6	0.05	272°50'1"	353,929.26	2,567,232.09
P6	P6 - P7	7.92	87°9'59"	353,929.31	2,567,232.10
P7	P7 - P8	3.52	90°0'0"	353,927.26	2,567,239.75
P8	P8 - P9	1.74	90°0'12"	353,923.86	2,567,238.84
P9	P9 - P10	9.34	269°59'48"	353,924.31	2,567,237.16
P10	P10 - P11	5.19	90°0'2"	353,915.29	2,567,234.74
P11	P11 - P12	4.14	269°59'57"	353,916.63	2,567,229.72
P12	P12 - P1	20.71	90°0'1"	353,912.63	2,567,228.65
SUPERFICIE = 424.67 m²					

CUADRO DE CONSTRUCCIÓN ALBERCA					
VÉRTICE	LADO	DISTAN- CIA	ÁNGULO	X	Y
P1	P1 - P2	6	89°59'60"	353,924.29	2,567,223.07
P2	P2 - P3	11.6	90°0'0"	353,918.50	2,567,221.51
P3	P3 - P4	6	89°59'60"	353,915.47	2,567,232.71
P4	P4 - P1	11.6	90°0'0"	353,921.26	2,567,234.27
SUPERFICIE = 69.60 m²					

✕

Handwritten signature





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

Oficio No. DF/145/2.1/0110/2022

Bitácora: 25/MP-0027/02/21

Proyecto: 25SI2021TD011

Culiacán, Sinaloa, a 27 de enero del 2022

CUADRO CONSTRUCCIÓN CISTERNA					
VÉRTI-CE	LADO	DISTAN-CIA	ÁNGULO	X	Y
P1	P1 - P2	2.13	90°40'41"	353,931.77	2,567,229.23
P2	P2 - P3	7.42	89°35'51"	353,929.71	2,567,228.66
P3	P3 - P4	2.17	89°54'45"	353,927.78	2,567,235.83
P4	P4 - P1	7.41	89°48'43"	353,929.87	2,567,236.39
SUPERFICIE = 15.95 m²					

La ubicación del **proyecto** se señala en la página 01 del Capítulo I, mientras que las características de operación del mismo se describen en las páginas 08 a la 22 del Capítulo II de la MIA-P.

Vinculación con los instrumentos de planeación y ordenamientos jurídicos aplicables.

5. Que de conformidad con lo dispuesto por el artículo 35, segundo párrafo de la LGEEPA, así como a lo establecido en la fracción III del artículo 12 del REIA, 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 Av. Paseo Claussen entre calles Las Palmas y Jabonería, Col. Los Pinos, municipio de Mazatlán, estado Sinaloa y que consiste en un desarrollo Inmobiliario, es decir se construirá una torre de condominios 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 sitio del proyecto no se localiza dentro de ningún sitio RAMSAR. El más cercano es el Playa Tortuguera El Verde Camacho, clasificado como Sitio Ramsar No. 1349. Se ubica al norte de la ciudad de Mazatlán, estado de Sinaloa.
- d) **Ordenamiento Ecológico General del Territorio: Unidad Ambiental Biofísica # 32 Llanuras Costeras y Deltas de Sinaloa, Región 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 una torre de condominios y utilización de maquinaria y vehículos de carga que se utilizará, 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





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

Oficio No. DF/145/2.1.1/0110/2022

Bitácora: 25/MP-0027/02/21

Proyecto: 25SI2021TD011

Culiacán, Sinaloa, a 27 de enero del 2022

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 el proyecto **“Punta Bahía”**, 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-044-SEMARNAT-2006 Norma reformada DOF 19-10-2017.- Que establece los límites máximos permisibles de emisión de hidrocarburos totales, hidrocarburos no metano, monóxido de carbono, óxidos de nitrógeno, partículas y opacidad de humo provenientes del escape de motores nuevos.

Este proyecto, vigilará el funcionamiento en buen estado de los camiones de volteo para minimizar al máximo las emisiones.

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-059-SEMARNAT-2010.- DOF 30/12/2010. Protección ambiental- especies nativas de México de flora y fauna silvestres – categorías de riesgo y especificaciones para su inclusión o exclusión o cambio, especies de riesgo.

La flora y la fauna del área del proyecto y adyacentes no se encuentran especies incluidas.

NOM-080-SEMARNAT-1994. Que establece los límites máximos permisibles de emisiones de ruido proveniente del escape de los vehículos automotores, motocicletas y triciclos motorizados en circulación y su método de medición.

Al proyecto le aplican estas Normas por la generación de ruido que generen los motores de la maquinaria y vehículos. Se exigirá a los conductores que los vehículos y maquinaria respeten los niveles máximos definidos en la NOM.

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

M

FA



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

Oficio No. DF/145/2.1.1/0110/2022

Bitácora: 25/MP-0027/02/21

Proyecto: 25SI2021TD011

Culiacán, Sinaloa, a 27 de enero del 2022

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

Delimitación del Sistema Ambiental donde se encuentra el proyecto.

En el Sistema ambiental determinado para insertar el proyecto, se considera la propia zona urbana de Mazatlán. Referido a lo que se establece en el Plan Director de Desarrollo Urbano de la ciudad de Mazatlán, Sinaloa, 2018 – 2021, es el programa que sirve de norma de orientación y que regula el crecimiento urbano. Se incluye la zona de playas como componente imprescindible en la concepción del Mazatlán turístico, así como los límites más inmediatos que corresponden a unidades habitacionales.

Vegetación terrestre

El área del proyecto carece de todo tipo de vegetación forestal, corresponde a un predio urbano ya construido, que fue desmontada por actividades de urbanización entre los años 1970 a 1980, construcción de vialidades, fraccionamientos y servicios urbanos. Actualmente el predio se encuentra ya impactado. Como ya se ha hecho referencia, en el Capítulo II, II.1.7.- Urbanización del área y descripción de los servicios requeridos. a.- Urbanización del área. La zona corresponde a una zona urbana, entre la Av. Paseo Claussen y Av. Gutiérrez Nájera, cuenta con todos los servicios como suministro de agua potable, drenaje, electricidad, telefonía, servicios urbanos y en los terrenos contiguos del proyecto, existen construcciones de hotelería, servicios comerciales, restaurantes y demás edificaciones; todas destinadas a la atención especializada del turismo, así como vialidades. La autorización pretende desarrollar obras nuevas en la superficie ya impactada de 756.00 m². Evidencia fotográfica de la condición actual del predio:

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

Identificación, descripción y evaluación de los impactos ambientales.

7. Que la fracción V del artículo 12 del REIA, 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 generados será al suelo durante las principales etapas del proyecto ya que se modificará la estructura superficial de este, se usarán materiales para el mejoramiento del suelo en el sitio de trabajo, se realizará sobre la base que su procedencia sea a partir de bancos de materiales que cuenten con las autorizaciones de la autoridad correspondiente. Otro de los impactos ocasionados durante los trabajos de construcción se generaran polvos y ruidos que furtivamente pudieran afectar áreas circunvecinas al sitio del proyecto ya que la por la topografía de la zona los vientos permitirán que se disipen rápidamente, además de que no hay otras fuentes emisora que puedan provocar un efecto acumulativo, como medida





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

Oficio No. DF/145/2.1.1/0110/2022

Bitácora: 25/MP-0027/02/21

Proyecto: 25SI2021TD011

Culiacán, Sinaloa, a 27 de enero del 2022

de mitigación y prevención se realizarán riegos del terreno para así mantener una adecuada humectación del terreno, asimismo se les dará mantenimiento a la maquinaria reduciendo las emisiones a la atmosfera.

Medidas preventivas y de mitigación de los impactos ambientales.

8. Que la fracción VI del artículo 12 del REIA, 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:

IMPACTOS	MEDIDA
SUELO	MITIGACIÓN
Aislamiento de zona donde se construirán un Edificio Departamental con 13; Sótano, PB/nivel 1 estacionamiento, nivel 2 área de amenidades, 3 - 12 niveles de Departamentos con 4 departamentos por nivel, nivel 13 dos departamentos y Azotea, en total 42 departamentos en una Torre con una superficie de desplante de 756.00 m².	Se aislará el área donde se esté trabajando en las obras de hasta los límites que se marcan en el proyecto. Realizar estrictamente la construcción de las obras y actividades que se tienen contemplados. No afectar mayores áreas con construcción, así mismo no tirar en ellas basura, desperdicios de construcción y otros productos nocivos a la salud o que propicien contaminación.
AGUA	MITIGACIÓN
Existe sistema de aguas residuales sanitarias que derivaran al servicio de la Junta de Alcantarillado de la JUMAPAM.	Para la alimentación del servicio del agua potable y alcantarillado se conectará a la red de servicio de JUMPAM.
ATMÓSFERA	MITIGACIÓN
Generación de partículas, polvo y humos.	Los camiones de volteo que transporten materiales, lo harán con una lona que cubre el producto y respetando un límite de velocidad, que por ende ayude a la minimización de la dispersión y propagación de polvo. De ser necesario humectar los sitios de obra donde haya desprendimiento de polvos furtivos.
Generación de humos y gases.	Uso de maquinaria en buen estado. Se contará con un programa de mantenimiento preventivo de los vehículos que se utilicen, que contemple el calendario de afinaciones o en su defecto reparaciones de motor.
Generación de ruidos.	Uso de maquinaria en buen estado. Se hará extensivo el uso obligatorio en los vehículos que se utilicen de tubos de escape en buen estado y con silenciador, así también que se contemple el calendario de afinaciones o en su defecto reparaciones de motor que prevenga el funcionamiento normal, sin ruidos por fallas de funcionamiento. El nivel de intensidad en la etapa de la construcción estará restringido a los motores del equipo de construcción de obras, el cual fluctuará entre los 70 y 80 decibeles en las cercanías del equipo por lo que los operadores estarán obligados a portar equipo de protección en los oídos. Por el área despejada donde se realizarán las actividades, a 10 metros el nivel sonoro disminuye a niveles tolerables y a más allá de 50 metros se vuelve definitivamente no molesto.
IMPACTOS A LA FLORA Y FAUNA	El Predio no presenta vegetación de ningún tipo y no existe ningún tipo de fauna, el predio está rodeado por



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

Oficio No. DF/145/2.1/0110/2022

Bitácora: 25/MP-0027/02/21

Proyecto: 25SI2021TD011

Culiacán, Sinaloa, a 27 de enero del 2022

IMPACTOS	MEDIDA
	infraestructura urbana.
IMPACTOS ESTÉTICOS Y DE INTERÉS HUMANO	MITIGACIÓN
Generación de ruido por parte de los camiones y vehículos.	Mantener en buen estado los vehículos que se utilizarán. Uso obligatorio de escapes con silenciadores de motor en buen estado.
Afectación del paisaje.	Se cumplirá con los requerimientos de construcción del Municipio.
OPERACIÓN	Se cumplirá con las especificaciones técnicas y de infraestructura que exige la actividad y el cumplimiento de las normas enumeradas en el Capítulo III.

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 OCTAVO** del presente se establecen condicionantes que deberá dar cumplimiento para minimizar los efectos causados por dichas obras y actividades durante las distintas etapas del **proyecto**.

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

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

ESCENARIO ACTUAL.

El área directa de influencia del proyecto se delimita dentro del Plan Director del Desarrollo Urbano de Mazatlán, Sinaloa; 2014 – 2018, Publicado el 03 de marzo de 2014. Esta zona ha tenido un impacto desde hace más de seis décadas, principalmente por las necesidades de desarrollo y espacios de la actividad turística, convirtiéndose en parte importante del desarrollo de los servicios turísticos en la ciudad, el proyecto se ubica Av. Paseo Claussen entre calles Las palmas y Jabonería, Col. Los Pinos, Mazatlán, Sinaloa.

El sitio es un terreno particular con construcción existente, donde anteriormente había una casa habitación, ocupando una superficie de 756.00 m², ubicado entre la Av. Paseo Clausen entre las calles Las Palmas y Jabonería en Col. Los Pinos, se encuentra sin vegetación y fauna, colinda al Norte con Av. Paseo Claussen, al Sur con Edificación, al Oeste con Edificación y al Este colinda con Edificación y una zona totalmente urbana la cual cuenta con servicios básicos como agua potable, alcantarillado, electricidad, vialidades, servicio de recolección de basura y vigilancia, como se puede observar en las imágenes del Google y fotos tomadas al exterior del terreno.

ESCENARIO CON EL PROYECTO Y SIN MEDIDAS DE MITIGACIÓN:

El Proyecto actual consistirá en la Construcción, Operación y Mantenimiento de un Edificio Departamental con 14 niveles; en total 42 departamentos en una Torre con una superficie de desplante de 756.00 m²; la zona urbana donde se localiza cuenta con servicios básicos como agua potable, alcantarillado, electricidad, vialidades, servicio de recolección de basura y vigilancia; además cuenta con dos vialidades importantes Av. Paseo Claussen y Jabonerías. No se considera afectaciones a los componentes de flora, fauna y al recurso agua, ya que la zona es de uso urbano desde hace más de 60 años con el desarrollo de la ciudad hacia esta parte, las obras realizadas afectaron la vegetación original existente en la zona de influencia del proyecto, por lo que desde esa fecha la fauna carece del componente indispensable que brinde refugio.





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

Oficio No. DF/145/2.1.1/0110/2022

Bitácora: 25/MP-0027/02/21

Proyecto: 25SI2021TD011

Culiacán, Sinaloa, a 27 de enero del 2022

protección y el hábitat apropiado para establecer en toda la zona cualquier tipo de comunidad. El proyecto sin medidas y mitigación podría afectar de manera significativa la zona urbana, por no disposición de residuos sólidos, urbanos y líquidos sanitarios tendrían posible afectación a suelo, salud y seguridad.

SI EL PROYECTO NO SE REALIZA, se estará desaprovechando una inversión de **\$100,000,000.00 (cien millones de pesos 00/100 M.N.)**. La cual se requiere para ampliar su oferta de ocupación habitacional y turística, al no realizarse se tendría falta de oferta habitacional, perdida de fomento a la economía, con disminución de empleos de 250 jornales para construcción, 25 para operación y mantenimiento, con indirectos 535 jornales y la perdida de financiamiento; además de la perdida de economía turística y derrama al municipio, se estaría dejando de ofrecer un desarrollo inmobiliario vinculado a la sustentabilidad del ambiente y economía, con la pérdida de oferta habitacional, ingresos, pagos de impuestos, la derrama a los servicios de que se requieren en la operación y mantenimiento de una desarrollo inmobiliario, como es la de proveedores de insumos, y la derrama de los posibles turistas que dejen de venir y generen ingresos a los diversos sitios como restaurantes, paseos a sitios recreativos, como son la propia ciudad de Mazatlán, sus centro histórico, sus paseos en la zona de mar, playas y otros poblados, como pueblos mágicos o áreas de recreación natural. Lo cual de manera directa perjudicaría a la economía local y regional.

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

- Manejo de aguas residuales sanitarias (JUMAPAM), se estaría provocando contaminación por su descarga sin tratamiento a posibles escurrimientos o cuerpos de agua, al subsuelo y la generación de polución que pudiera generar en la formación de patógenos o fauna dañina para la población de Mazatlán.
- Manejo de sólidos domésticos o urbanos, si estos no fueran retirados de manera periódica mediante el servicio de limpia del Municipio, se estaría acumulando y formando áreas de polución, que deriven con la formación de lixiviados que contaminarían aguas superficiales y subterráneas, creación de zonas de polución con generación de malos olores, fauna dañina, generación de fuente de enfermedades que pondrían en riesgo a la población de Mazatlán.
- Separación y reciclaje de residuos sólidos tanto de la construcción, operación como mantenimiento, se ha venido haciendo, derivaría en lo puntos comentados en el punto que antecede.

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

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

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

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

10. Que de acuerdo con lo dispuesto por el artículo 12 fracción VIII del REIA, 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.



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

Oficio No. DF/145/2.1/0110/2022

Bitácora: 25/MP-0027/02/21

Proyecto: 25SI2021TD011

Culliacán, Sinaloa, a 27 de enero del 2022

FORMATOS DE PRESENTACIÓN:

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

VIII.1.1- OBTENCIÓN DE INFORMACIÓN:

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

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

Para ubicar el Sistema Ambiental del proyecto, el cual se encuentra en la parte oeste de la Ciudad y puerto de Mazatlán, Sinaloa, se identifica dentro de la Región Hidrológica No. 11, Presidio-San Pedro, Cuenca Río Presidio, Subcuenca Mazatlán de acuerdo a la Carta Hidrológica de Aguas Superficiales, MAZATLAN F13-1 (SSP), Escala 1:250,000. La delimitación del área de estudio o escenario de la zona, de acuerdo con las características regionales, ecológicas, de los hábitats e indicadores ambientales, se localiza en la Ciudad y Puerto de Mazatlán, dentro de su mancha urbana. Por su ubicación geográfica, la Ciudad y Puerto de Mazatlán, recibe aportaciones de los escurrimientos provenientes de la subcuenca denominada RH11Df Mazatlán, es decir, es parte del municipio de Mazatlán, en el estado de Sinaloa. La microcuenca correspondiente al estudio, abarca parte del municipio de Mazatlán y parte de la ciudad de Mazatlán, suma una superficie de 121.186km². Hacemos mención que El predio se encuentra dentro del Plan Director del Desarrollo Urbano de la Ciudad de Mazatlán, Sinaloa; del periodo de 2014-2018 aprobado con fecha de 03 de marzo de 2014, cuyo uso de suelo es de CORREDOR TURISTICO EN ZONA HABITACIONAL CON DENSIDAD MEDIA ALTA (H3-2), por lo cual la Dirección de Planeación del Desarrollo Sustentable otorgo el DICTAMEN DE USO DE SUELO 2976/20 con fecha 01 de diciembre de 2020.

Actualmente el predio colinda al Norte con Av. Paseo Claussen, al Sur con Edificación, al Oeste con Edificación y al Este colinda con Edificación; el proyecto se conforma mediante un Plan Maestro de Uso de Suelo, dentro del cuadro de construcción poligonal total del terreno y en forma individual cada área. El proyecto actual pretende la autorización de en una superficie de 756.00 m², consiste en la Construcción, Operación y Mantenimiento de un Edificio Departamental con 14 niveles. La Planta Baja contara con 18 cajones de estacionamiento, caseta vigilancia, cisterna (43 m³), cuarto de máquinas, bodega de mantenimiento 2 bodegas individuales, escaleras, elevador y rampa de acceso y salida; la Nivel 1 contara 10 cajones estacionamiento, cuarto maquinas, 5 bodegas individuales, escaleras y elevador, rampa acceso y salida; el Nivel 2 contara con 20 cajones estacionamiento, cada uno tienen elevador de auto caben dos por espacio, 5 bodegas individuales, bodega, escaleras y elevador, rampa de acceso y salida; en el Nivel 3 (amenidades) se contara con alberca, gimnasio, oficina-recepción, sauna, bar, gimnasio, servicios sanitarios, sala star, terraza, escaleras y elevadores; a partir del Nivel 4 al 13 contarán con 4 departamentos por nivel, escaleras y elevador, cuarto de servicio y cuarto de basura, terraza al frente; el Nivel 14 contara con 2 departamentos, escaleras y elevador y azotea; en total 42 departamentos en una Torre con una superficie de desplante de 756.00 m² (Tabla 2).





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

Oficio No. DF/145/2.1.1/0110/2022

Bitácora: 25/MP-0027/02/21

Proyecto: 25SI2021TD011

Culiacán, Sinaloa, a 27 de enero del 2022

Las colindancias del terreno, son las siguientes:

AL NORTE: Av. Paseo Claussen.

AL SUR: Edificación.

AL ESTE: Edificación.

AL OESTE: Edificación.

Esta zona ha tenido un impacto desde hace más de cuatro décadas, principalmente por las necesidades de desarrollo y espacios de la actividad turística, convirtiéndose en parte importante del desarrollo de los servicios turísticos en la ciudad.

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

ESTUDIOS TOPOGRAFICOS:

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

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

VIII.1.2.- PLANOS DE LOCALIZACIÓN:

PLANO 1. PREDIO GEORREFERENCIADO.

PLANO 2. PROYECTO DEPARTAMENTOS

PLANO 3. CORTE VISTA LATERAL.

OPINIONES TÉCNICAS

11. Que, en respuesta a la solicitud de opinión técnica enviada por esta DFSEMARNATSIN al **H. Ayuntamiento de Mazatlán** a través de oficio **No. DF/145/2.1.1/0159/2021.-0314** de **fecha 08 de marzo de 2021**, emití respuesta de fecha **24 de marzo del 2021**, en la cual dice lo siguiente:

↙

fd





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

Oficio No. DF/145/2.1.1/0110/2022

Bitácora: 25/MP-0027/02/21

Proyecto: 25SI2021TD011

Culiacán, Sinaloa, a 27 de enero del 2022

"...Le informamos que esta Dirección de Planeación, no tiene inconveniente en que el proyecto continúe, debido a que, si cumplió con lo establecido en el artículo 120 y 225 del reglamento de construcción de Mazatlán, sobre los estacionamientos y Estudios correspondientes requeridos Para este tipo de proyectos.

Asimismo, deberán cumplir con las medidas de mitigación y compensación que han sido plasmadas en la MIA presentada, así previo a la construcción, la Empresa promovente deberán 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..."

12. Al respecto, esta DFSEMARNATSIN determinó de conformidad con lo estipulado en el artículo 44 del REIA, en su fracción III, que establece que, una vez concluida la Evaluación de la Manifestación de Impacto Ambiental, "la Secretaría podrá considerar las medidas preventivas, de mitigación y las demás que sean propuestas de manera voluntaria por la **promovente**, para evitar o reducir al mínimo los efectos negativos sobre el ambiente"... por lo que considera que las medidas propuestas por la **promovente** son técnicamente viables de instrumentarse, debido a que mitigan ambientalmente las principales afectaciones que conllevan la realización del **proyecto**, ya que asegura la continuidad de los procesos biológicos y por lo tanto la permanencia de hábitat para la fauna existente en la zona.
13. Que con base en los razonamientos técnicos y jurídicos expuestos en los **CONSIDERANDOS** que integran la presente resolución, la valoración de las características que en su conjunto forman las condiciones ambientales particulares del sitio de pretendida ubicación del **proyecto**, según la información establecida en la **MIA-P**, esta DFSEMARNATSIN emite el presente oficio de manera fundada y motivada, bajo los elementos jurídicos aplicables vigentes en la zona, de carácter federal, a los cuales debe sujetarse el **proyecto**, considerando factible su autorización, toda vez que la **promovente** aplique durante su realización de manera oportuna y mediata, las medidas de prevención, mitigación y compensación señaladas tanto en la documentación presentada como en la presente resolución, minimizando así las posibles afectaciones de tipo ambiental que pudiera ocasionar.

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:






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

Oficio No. DF/145/2.1.1/0110/2022

Bitácora: 25/MP-0027/02/21

Proyecto: 25SI2021TD011

Culliacán, Sinaloa, a 27 de enero del 2022

TÉRMINOS

PRIMERO. - La presente resolución en materia de Impacto Ambiental, se emite en referencia a los aspectos ambientales derivados del desarrollo del proyecto **"Punta Bahía"**, promovido por **CRESTON DESARROLLOS, S. A. DE C.V., ubicado** Av. Paseo Claussen entre calles Las Palmas y Jabonería, Col. Los Pinos, Mazatlán, estado de Sinaloa. Desarrollo inmobiliario de 14 niveles.

DESCRIPCIÓN OBRAS

Nivel	Áreas	Superficie Desplante (m ²)
Nivel 1	18 cajones de estacionamiento, caseta vigilancia, cisterna (43 m ³), cuarto de máquinas, bodega de mantenimiento, 2 bodegas individuales, escaleras, elevador y rampa de acceso y salida.	619.81
Nivel 2	10 cajones estacionamiento, cuarto máquinas, 5 bodegas individuales, escaleras y elevador, rampa acceso y salida.	619.81
Nivel 3	20 cajones estacionamiento, cada uno tienen elevador de auto caben dos por espacio, 5 bodegas individuales, bodega general, escaleras y elevador, rampa de acceso y salida.	619.81
Nivel 4	Amenidades, se contará con alberca, gimnasio, oficina-recepción, sauna, bar, servicios sanitarios, sala Star, terraza, escaleras y elevadores.	542.41
Nivel 5 a 14	14 contarán con 4 departamentos por nivel, escaleras y elevador, cuarto de servicio y cuarto de basura, terraza al frente.	424.91
Nivel 15	2 departamentos (Penthouse), escaleras y elevador	424.91
Nivel 1	18 cajones de estacionamiento, caseta vigilancia, cisterna (43 m ³), cuarto de máquinas, bodega de mantenimiento, 2 bodegas individuales, escaleras, elevador y rampa de acceso y salida.	424.91
42 departamentos y 48 cajones de estacionamiento.		
Superficie predio total		756

CUADRO DE CONSTRUCCIÓN POLIGONO PREDIO					
VÉRTICE	LADO	DISTAN-CIA	ÁNGULO	X	Y
P1	P1 - P2	38	86°31'32"	353,927.72	2,567,244.50
P2	P2 - P3	20.06	93°30'23"	353,937.46	2,567,207.77
P3	P3 - P4	38	86°46'8"	353,918.42	2,567,201.46
P4	P4 - P1	20.24	93°11'56"	353,908.51	2,567,238.14
SUPERFICIE = 756.00 m²					

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

TERCERO. - De conformidad con el artículo 35 último párrafo de la LGEEPA y 40 del REIA, a través de las facultades encomendadas a esta DFSEMARNATSIN conforme al Reglamento Interior de la misma, **la presente resolución se refiere única y exclusivamente a los aspectos ambientales de la actividad descrita en el CONSIDERANDO 4 para el proyecto, sin perjuicio de lo que determinar las autoridades municipales y/o estatales**, así como de las demás autorizaciones, permisos, licencias entre otras, que sean requisitos para llevar a



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

Oficio No. DF/145/2.1.1/0110/2022

Bitácora: 25/MP-0027/02/21

Proyecto: 25SI2021TD011

Culiacán, Sinaloa, a 27 de enero del 2022

cabo el **proyecto**. Por ningún motivo, la presente autorización constituye un permiso de inicio de obras, ni reconoce o valida la legítima propiedad y/o tenencia de la tierra, así mismo **esta autorización no ampara el cambio de uso del suelo en terrenos forestales conforme establece la Ley General de Desarrollo Forestal Sustentable y su Reglamento**, por lo que quedan a salvo las acciones que determinen la propia Secretaría, así como de otras autoridades federales, estatales o municipales en el ámbito de su competencia.

CUARTO. - La presente resolución no autoriza la construcción, operación y/o ampliación de ningún tipo de infraestructura, ni el desarrollo de actividades que no estén listadas en el **CONSIDERANDO 4** del presente resolutivo; sin embargo, en el momento que el **promoviente** decida llevar a cabo cualquier actividad diferente a la autorizada, directa o indirectamente vinculada al **proyecto**, deber indicarlo a esta DFSEMARNATSIN atendiendo lo dispuesto en el Término Quinto.

QUINTO. - La **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.

SEXTO. - La **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 tener cumplido lo establecido en los **TÉRMINOS** y **CONDICIONANTES** del presente oficio de resolución, al día de la presentación. Para lo anterior, la **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.

SÉPTIMO. - 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.

OCTAVO. - 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









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

Oficio No. DF/145/2.1.1/0110/2022

Bitácora: 25/MP-0027/02/21

Proyecto: 25SI2021TD011

Culiacán, Sinaloa, a 27 de enero del 2022

CONDICIONANTES

La **promovente deberá**:

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

Para su cumplimiento, la **promovente deberá** realizar un reporte de los resultados obtenidos de dichas actividades, acompañado de su respectivo anexo fotográfico que ponga en evidencia las acciones que para tal efecto ha llevado a cabo, el cual deberá ser presentado de conformidad con lo establecido en el **TÉRMINO OCTAVO** del presente oficio.

2. **Humedecer** previamente las áreas de trabajo o remoción de tierra, a fin de evitar la generación y dispersión de partículas de polvo; en el caso de que los materiales pétreos o escombros trasladados sean muy ligeros deberán cubrirse con lonas las unidades. También queda estrictamente **prohibido** realizar quema de residuos, maleza o insumos. Lo anterior para dar cumplimiento a lo dispuesto en el Artículo 45 del Reglamento para el Desarrollo Sustentable del Municipio de Mazatlán: "Las actividades económicas de nueva creación que instalen fuentes fijas de emisiones a la atmósfera deberá tramitar previamente su licencia de Funcionamiento Ambiental Municipal ante la Dirección, conforme lo dispuesto en el Capítulo Décimo Primero; con excepción de las consideradas en el Artículo 44 inciso F de este Reglamento".
3. **Tramitar** previamente su licencia de Funcionamiento Ambiental Municipal ante la **Dirección de Ecología y Medio Ambiente del H. Ayuntamiento de Mazatlán**, conforme lo dispuesto en el Capítulo Décimo Primero; con excepción de las consideradas en el Artículo 44 inciso F de este Reglamento para el Desarrollo Sustentable del municipio de Mazatlán.
4. **Cumplir** con todas las disposiciones señaladas en la LGEEPA, Ley General para la Prevención y Gestión Integral de Residuos y su Reglamento, la Ley Ambiental para el Desarrollo Sustentable del estado de Sinaloa, Ley de Residuos del Estado de Sinaloa y Reglamento para el Desarrollo Sustentable del Municipio de Mazatlán, Sinaloa; así mismo, con las Normas Oficiales Mexicanas vigentes, correspondientes a las actividades que realiza la empresa.
5. Previo al inicio de operaciones, la **promovente deberá** separar las conexiones de drenaje canalizando una línea para servicios sanitarios y otra para sus aguas residuales de procesos o servicios. Lo anterior con la finalidad de dar cumplimiento a lo NOM-002-SEMARNAT-1996, que establece los límites máximos permisibles de contaminantes en las descargas de aguas residuales a los sistemas de alcantarillado municipal, por lo que **deberá presentar** ante esta DFSEMARNATSIN los planos donde se visualice la separación de las conexiones drenaje y su memoria técnica.
6. Para efecto de hacer una adecuada disposición de los residuos sanitarios de los trabajadores la **promovente deberá** instalar al menos un baño portátil por cada 10 trabajadores; en caso de que no cuenten con servicios sanitarios o que la cantidad de trabajadores rebase la capacidad instalada; la



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

Oficio No. DF/145/2.1.1/0110/2022

Bitácora: 25/MP-0027/02/21

Proyecto: 25SI2021TD011

Culiacán, Sinaloa, a 27 de enero del 2022

empresa prestadora de este servicio **deberá** tener la licencia de Funcionamiento ambiental por la Dirección de Ecología y Medio Ambiente del H. Ayuntamiento de Mazatlán.

7. Las sustancias o residuos peligrosos que se almacenen o se generen en el proceso de construcción de dicho inmueble **deberán** acopiarse conforme a lo establecido en el Reglamento de la Ley General para la Prevención y Gestión Integral de los Residuos en su Artículo 82, fracción II: "Las áreas de almacenamiento de residuos peligrosos de pequeños y grandes generadores, así como de prestadores de servicios deberá cumplir con las condiciones siguientes, además de las que establezcan las normas oficiales mexicanas para algún tipo de residuo en particular:
 - a) Estar separadas de las áreas de producción, servicios, oficinas y de almacenamiento de materias primas o productos terminados;
 - b) Estar ubicadas en zonas donde se reduzcan los riegos por posibles emisiones, fugas, incendios, explosiones e inundaciones;
 - c) Contar con dispositivos para contener posibles derrames, tales como muros, pretilas de contención o fosas de retención para la captación de los residuos en estado líquido o de los lixiviados.
 - d) Cuando se almacenen residuos líquidos, se deberá contar en sus pisos con pendientes y, en su caso, con trincheras o canaletas que conduzcan los derrames a las fosas de retención con capacidad para contener una quinta parte como mínimo de los residuos almacenados o del volumen de recipientes de mayor tamaño;
 - e) Contar con pasillos que permitan el tránsito de equipos mecánicos, eléctricos o manuales, así como el movimiento de grupos de seguridad y bomberos, en casos de emergencia;
 - f) Contar con sistemas de extinción de incendios y equipos de seguridad para atención de emergencias, acordes con el tipo y la cantidad de los residuos peligrosos almacenados;
 - g) Contar con señalamientos y letreros alusivos a la peligrosidad de los residuos peligrosos almacenados, en lugares y formas visibles;"
8. Los materiales producto de excavaciones y nivelación del terreno **deberán** ser depositados en los centros receptores de residuos pétreos autorizados, con la finalidad de darle cumplimiento a lo dispuesto en el Artículo 84 del reglamento para el Desarrollo Sustentable del municipio de Mazatlán; "Queda estrictamente prohibido disponer los Residuos de Manejo Especial considerados en el Artículo 80 de este Reglamento en:
 - I. Áreas públicas o privadas no autorizadas.
 - II. Empresas no autorizadas para tal fin.
 - III. En ecosistemas acuáticos de jurisdicción Federal, Estatal o Municipal.
 - IV. Al sistema de drenaje y alcantarillado
 - V. Las plantas tratadoras de aguas residuales públicas que no cuenten con la tecnología para su tratamiento."
9. Los materiales producto de excavaciones y nivelación de terreno **deberán** ser depositados en los centros receptores en los centros pétreos autorizados con la finalidad de darle cumplimiento a lo dispuesto en el artículo 80 y 84 del Reglamento para el Desarrollo Sustentable del municipio de Mazatlán.
10. En materia de Residuos, la **promovente deberá** clasificar y separar los diferentes tipos de residuos por sus características de: peligrosos, urbanos y/o especiales, sean sólidos, líquidos y/o acuosos, entre otros, generados en las diversas etapas del proyecto, tales como a continuación se indica.
 - a) 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.





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

Oficio No. DF/145/2.1.1/0110/2022

Bitácora: 25/MP-0027/02/21

Proyecto: 25SI2021TD011

Culiacán, Sinaloa, a 27 de enero del 2022

- b) 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 rehúso de estos materiales, siempre y cuando estén autorizadas por esta Secretaría para tal fin.

- 11. Presentar Programa de Trabajo diseñado en buenas practicas**, previo al inicio de obras, el cual contenga mínimamente: el manejo integral de sus residuos, energías limpias, sistema de ahorro de energía, con el objeto de evitar, reducir o controlar la contaminación o deterioro en el área de influencia del proyecto, así como la implementación al cumplimiento al programa integral de playas limpias, toda vez que su protección y conservación requiere de la participación de todos los sectores resultando ambiental y socialmente positivo.
- 12. Cumplir** en todas las etapas: de construcción, operación y mantenimiento y abandono del proyecto **"Punta Bahía"** con lo establecido por la Ley General para la Prevención y Gestión Integral de Residuos, Ley Ambiental para el Desarrollo Sustentable del estado de Sinaloa, Ley de Residuos del Estado de Sinaloa y su Reglamento del mismo nombre, así como el Reglamento para el Desarrollo Sustentable del Municipio de Mazatlán, Sinaloa y la **Norma Oficial Mexicana NOM-161-SEMARNAT-2011**.- Que establece los criterios para clasificar a los residuos de manejo especial y determinar cuáles están sujetos a plan de manejo; el listado de los mismos, el procedimiento para la inclusión o exclusión a dicho listado; así como los elementos y procedimientos para la formulación de los planes de manejo y que en lo relativo a la generación y manejo de los Residuos de Manejo Especial (**RME**) y Residuos Sólidos Urbanos (**RSU**), ambos órdenes de gobierno son competentes respectivamente, por lo que deberá obtener de los mismos los permisos, licencias y autorizaciones necesarias en todas las etapas del **proyecto**, los cuales una vez obtenidos, deberá remitirnos copia de los mismos a esta **DFSEMARNATSIN**, de la misma manera enviarnos copia de la autorización o permiso del banco de materiales que se utilicen y de los permisos para depositar los **RME** y de los **RSU** de los sitios de disposición regulado por las Autoridades locales, de igual forma copia de los permisos de los prestadores de servicios autorizados, en caso de que se requieran de los mismos. Asimismo, se le prohíbe realizar actividad alguna en contravención con lo antes ya mencionado. En lo que concierne al cumplimiento de este numeral **11**, la **promovente deberá** informar con una periodicidad trimestral a esta **DFSEMARNATSIN** desde el inicio y al término de la etapa de construcción y posteriormente de manera anual durante la vigencia en la etapa de operación y mantenimiento del **proyecto**.
- 13. Presentar Programa de Manejo de Residuos Peligrosos**, previo al inicio de obras, el cual contenga mínimamente: tipos de residuos peligrosos que generará, así como las formas de manejo, tipo de almacenamiento incluyendo el Plan de contingencias para prevenir accidentes en caso de fugas, derrames e incendios, por lo que deberá presentarlo para dar cumplimiento con las especificaciones de la **Ley General para la Prevención y Gestión Integral de los Residuos y su Reglamento**, el cual **deberá** incluir un almacén de Residuos Peligrosos y presentar su ubicación en coordenadas UTM DATUM WGS 84.
- 14. Los residuos peligrosos generados deberán** ser manejados conforme a lo dispuesto en la Ley General para la Prevención y Gestión Integral de los Residuos, su Reglamento, las Normas Oficiales Mexicanas aplicables y las demás disposiciones que de ese ordenamiento se deriven, por lo que la **promovente, deberá:**
- a) En un plazo de 30 días hábiles, contados a partir de la notificación del presente oficio, presentar ante esta DFSEMARNATSIN para su revisión y, en su caso, validación un Plan de contingencias para prevenir accidentes en caso de fugas, derrames e incendios.
- b) Registrarse como generador de residuos peligrosos ante esta DFSEMARNATSIN en un lapso de 30 días hábiles, contados a partir de la recepción de la presente resolución.

fd



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

Oficio No. DF/145/2.11/0110/2022

Bitácora: 25/MP-0027/02/21

Proyecto: 25SI2021TD011

Culliacán, Sinaloa, a 27 de enero del 2022

15. Queda estrictamente prohibido a la promovente:

- a) Realizar quema de residuos, maleza o insumos.
- b) Realizar la caza, captura, transporte y retención de flora y fauna silvestre.
- c) El vertimiento de aguas residuales y cualquier tipo de residuo sólido o líquido en el área urbana.
- d) Realizar reparaciones de la maquinaria y equipo dentro del área del proyecto.
- e) Realizar la construcción de cualquier otro tipo de obra o ampliación, sin contar previamente con la autorización correspondiente en materia de impacto ambiental.

15. Al finalizar la vida útil del **proyecto**, se **deberá** retirar del sitio la maquinaria y equipo. Lo anterior, **deberá** de ser notificado a la autoridad competente con **tres meses** de antelación para que determine lo procedente. Para ello, la **promovente** presentará a esta **DFSEMARNATSIN**, en el mismo plazo señalado, para su correspondiente aprobación, un Programa de Restauración Ecológica en el que se describan las actividades tendientes a la restauración del sitio, retiro y/o uso alternativo. Lo anterior aplica de igual forma en caso de que la **promovente** desista de la ejecución del **proyecto**.

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

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

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

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

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

Dicha notificación **deberá** acompañarse de un informe suscrito por el representante legal de la **promovente**, debidamente acreditado, con la leyenda de que se presenta bajo protesta de decir verdad, sustentándolo en el conocimiento previo de la **promovente** a la fracción I del Artículo 247 y 420 Quater Fracción II del Código Penal Federal. El informe antes citado **deberá** detallar la relación pormenorizada de la forma y resultados





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

Oficio No. DF/145/2.1.1/0110/2022
Bitácora: 25/MP-0027/02/21
Proyecto: 25SI2021TD011
Culiacán, Sinaloa, a 27 de enero del 2022

alcanzados con el cumplimiento a las disposiciones establecidas en la presente resolución, acompañado de su respectivo anexo fotográfico que ponga en evidencia las acciones que para tal efecto ha llevado a cabo.

El informe referido podrá ser sustituido por el documento oficial emitido por la Procuraduría Federal de Protección al Ambiente (PROFEPA) a través de su Delegación Federal en el Estado de Sinaloa, mediante la cual, dicha instancia haga constar la forma como la **promovente** ha dado cumplimiento a las disposiciones establecidas en la presente resolución y en caso contrario, no procederá dicha gestión.

DECIMOTERCERO. - 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.

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

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

DECIMOSEXTO. - Notificar al al **C. Fernando Javier Rosete Aragon** en su carácter de **representante legal** de la Empresa **Crestón Desarrollos, S. A. de C.V.**, de la presente resolución por alguno de los medios legales previstos por el Artículo 35 y demás relativos y aplicables de la Ley Federal de Procedimiento Administrativo.

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.

SECRETARÍA DE MEDIO AMBIENTE
EN EL ESTADO DE SINALOA

MTRA. MARIA LUISA SHIMIZU AISPURO

- C.c.e.p. Ing. Juan Manuel Torres Burgos. - Director General de Impacto y Riesgo Ambiental.
- 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. Ruth Díaz Gurría. - 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/2021-0000191 FOLIO: SIN/2021-0000300 FOLIO: SIN/2021-0000520
FOLIO: SIN/2021-0000661 FOLIO: SIN/2021-0001232

MLSA' JANC 'DCC' HGAM'

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

