



MEDIO AMBIENTE

SECRETARÍA DE MEDIO AMBIENTE Y RECURSOS NATURALES

I. Nombre del área que clasifica.

Delegación Federal de la SEMARNAT en el estado de Sinaloa.

II. Identificación del documento del que se elabora la versión pública

SEMARNAT-04-002-A Manifestacion de Impacto Ambiental No. ORE/145/2.1.1/0251/2023

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

Domicilio de personas físicas, teléfono de personas físicas y correo electrónico de personas físicas

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

La información señalada se clasifica como confidencial con fundamento en los artículos 113 fracción I de la LFTAIP y 116 primer párrafo de la LGTAIP. Por tratarse de datos personales concernientes a una persona física identificada e identificable.

V. Firma del titular del área.

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 la Subdelegada de Planeación y Fomento Sectorial.

Mtra. María Luisa Shimizu Aispuro

VI. Fecha, número e hipervínculo al acta de la sesión de Comité donde se aprobó la versión pública.

ACTA_07_2022_SIPOT_1T_2022_FXXVII, en la sesión celebrada el 18 de abril del 2022.

Disponible para su consulta en:
http://dsiappsdev.semarnat.gob.mx/inai/XXXIX/2021/SIPOT/ACTA_02_2021_SIPOT_1T_FXXVII.pdf

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.



Oficina de Representación de SEMARNAT

en el estado de Sinaloa
Unidad de Gestión Ambiental

Oficio No. ORE/145/2.1.1/0251/2023

Asunto: Resolutivo de MIA-P

Bitácora: 25/MP-0038/12/22

Proyecto: 25SI2022UC093

Culiacán, Sinaloa, a 30 de marzo de 2023

RAÚL QUINTERO GARCÍA
REPRESENTANTE LEGAL DE
GRUPO QUES INVERSIÓN Y CONSTRUCCIÓN, S.A. DE C.V.
AV. LA MARINA 6018 A
FRACC. MARINA MAZATLÁN C.P. 82103
MAZATLÁN, SINALOA
TELÉFONO: 669 9832285

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 X inciso c del artículo 35 del Reglamento Interior de la SEMARNAT, publicado en el Diario Oficial de la Federación el 27 de julio de 2022, se establece la atribución de esta Oficina de Representación para otorgar permisos, licencias, autorizaciones y sus respectivas modificaciones ..., en las siguientes materias: Informes preventivos y manifestaciones de impacto ambiental en su modalidad particular...

Que en cumplimiento a las disposiciones de los artículos 28 y 30 de la LGEEPA, antes invocados la **C. Raúl Quintero García** en su carácter de Representante Legal de la **Grupo Ques inversión y construcción, S.A. de C.V.**, sometió a evaluación de la SEMARNAT, a través de la Oficina de Representación en el estado de Sinaloa (**ORESEMARNATSIN**), la Manifestación de Impacto Ambiental, modalidad Particular (**MIA-P**), para el **proyecto "Construcción, operación y mantenimiento de torre departamental y locales comerciales Boca de Mar"**, con pretendida ubicación en Av. Claussen, Mazatlán, 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 **ORESEMARNATSIN** 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.

Toda Interior vez que este procedimiento se ajusta a lo que dispone el artículo 3, fracción I, de la Ley Federal de Procedimiento Administrativo (**LFPA**) en lo relativo a que es expedido por el órgano administrativo competente, al artículo 13 de la LFPA que establece que la actuación de esta ORESEMARNATSIN en el procedimiento administrativo, se desarrolla con arreglo a los principios de economía, celeridad, eficacia, legalidad, publicidad y buena fe, lo cual queda en evidencia considerando las disposiciones del artículo 33 del



SEL100



Oficina de Representación de SEMARNAT

en el estado de Sinaloa
Unidad de Gestión Ambiental

Oficio No. ORE/145/2.1.1/0251/2023

Asunto: Resolutivo de MIA-P

Bitácora: 25/MP-0038/12/22

Proyecto: 25SI2022UC093

Culiacán, Sinaloa, a 30 de marzo de 2023

Reglamento Interior de la SEMARNAT, en las que se establecen las atribuciones de las Oficinas de Representación, así como las señaladas en la fracción X inciso C del artículo 35, del mismo Reglamento.

Con los lineamientos antes citados y una vez que esta Oficina de Representación analizó y evaluó la MIA-P del **proyecto: "Construcción, operación y mantenimiento de torre departamental y locales comerciales Boca de Mar"** promovido por **Grupo Ques inversión y construcción, S.A. de C.V.**, que, para los efectos del presente instrumento, serán identificados como el "**proyecto**" y la "**promovente**", respectivamente, y

RESULTANDO

- I. Que mediante escrito s/n y s/f, la **promovente** ingresó el día **05 de diciembre de 2022** al Espacio de Contacto Ciudadano (**ECC**) de la **ORESEMARNATSIN**, original, así como **tres** copias en discos compactos de la MIA-P, constancia de pago de derechos, carta bajo protesta de decir verdad y resumen ejecutivo del **proyecto**, a fin de obtener la autorización en materia de Impacto Ambiental.
- II. Que mediante oficio **No. ORE/145/2.1.1/1076/2022** de fecha **06 de diciembre de 2022**, la **ORESEMARNATSIN** envió a la Dirección General de Impacto y Riesgo Ambiental (**DGIRA**), una copia de la MIA-P del **proyecto**, para que esa Dirección General la incorpore a la página WEB de la Secretaría.
- III. Que con base a los Artículos 34 y 35 de la LGEEPA y Artículo 38 del REIA, la **ORESEMARNATSIN** integró el expediente del **proyecto** y mediante oficio **No. ORE/145/2.1.1/1077/2022** de fecha **06 de diciembre de 2022**, lo puso a disposición del público en su Centro Documental, ubicado en calle Cristóbal Colón No. 144 Oriente, planta baja, entre Paliza y Andrade, Colonia Centro, Culiacán, Sinaloa.
- IV. Que mediante escrito s/n y s/f, recibido en el ECC de esta **ORESEMARNATSIN** el día **08 de diciembre de 2022**, la **promovente** ingresa el original de la publicación del extracto del **proyecto** en la página 6B del periódico Noroeste, de fecha **07 de diciembre de 2022**, el cual quedó registrado con el número de folio: **SIN/2022-0002671**.
- V. Que el **15 de diciembre de 2022**, la **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/58/2022** 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 **08 al 14 de diciembre de 2022**, entre los cuales se incluyó el **proyecto**.
- VI. Que el **12 de enero de 2023**, feneció el plazo de diez días para que cualquier persona de la comunidad de que se trate, pudiese solicitar que se llevará a cabo la consulta pública, de conformidad con lo dispuesto en el segundo párrafo del artículo 40 del **REIA**, el cual dispone que las solicitudes de consulta pública se deberán presentar por escrito dentro del plazo de 10 días contados a partir de la publicación de los listados y considerando que la publicación del ingreso del **proyecto** al **PEIA** se llevó a cabo a través de la SEPARATA número **DGIRA/58/2022** de la Gaceta Ecológica y que durante el referido plazo, no fueron recibidas solicitudes de consulta pública alguna.
- VII. Que mediante Oficio s/n de fecha 10 de enero de 2023, la **promovente** ingreso el día 10 del mismo mes y año antes citado información en alcance del **proyecto** para complementar la información presentada en la MIA-P, quedando registrado con número de folio: **SIN/2022-0002821**.



Oficina de Representación de SEMARNAT

en el estado de Sinaloa
Unidad de Gestión Ambiental

Oficio No. ORE/145/2.1.1/0251/2023

Asunto: Resolutivo de MIA-P

Bitácora: 25/MP-0038/12/22

Proyecto: 25SI2022UC093

Culiacán, Sinaloa, a 30 de marzo de 2023

- VIII. Que con base en el oficio No. ORE/145/2.1.1/0100/2023 de fecha 01 de febrero de 2023, esta ORESEMARNATSIN solicitó la Opinión Técnica del proyecto al H. Ayuntamiento de Mazatlán. Dicho oficio se notificó el 15 de marzo de 2023, aun sin recibir respuesta.
- IX. Que con base en el oficio No. ORE/145/2.1.1/0098/2023 de fecha 01 de febrero de 2023, esta ORESEMARNATSIN solicitó la Opinión Técnica del proyecto al Instituto Municipal de Planeación (IMPLAN). Dicho oficio se notificó el 01 de marzo de 2023.
- X. Que con base en el oficio No. ORE/145/2.1.1/0102/2023 de fecha 01 de febrero de 2023, esta ORESEMARNATSIN solicitó la Opinión Técnica del proyecto a la Secretaría de Bienestar y Desarrollo Sustentable (SEBIDES). Dicho oficio se notificó el 17 de febrero de 2023, aun sin recibir respuesta.
- XI. Que con base en el oficio No. ORE/145/2.1.1/0101/2023 de fecha 01 de febrero de 2023, esta ORESEMARNATSIN solicitó la Opinión Técnica del proyecto al Instituto Estatal de Protección Civil. Dicho oficio se notificó el 17 de febrero de 2023, aun sin recibir respuesta.
- XII. Que con base en el oficio No. ORE/145/2.1.1/0099/2023 de fecha 01 de febrero de 2023, esta ORESEMARNATSIN solicitó la Opinión Técnica del proyecto al Instituto Nacional de Antropología e Historia (INAH). Dicho oficio se notificó el 23 de febrero de 2023, aun sin recibir respuesta.
- XIII. Que, a efecto de realizar una evaluación objetiva del proyecto, esta ORESEMARNATSIN mediante oficio No. ORE/145/2.1.1/0122/2023 de fecha de 13 de febrero de 2023, solicitó a la promovente Información adicional, concediéndole un plazo de 60 días hábiles, contados a partir del día siguiente de que surtiera efectos la notificación del mismo, para que presentara la información requerida. El citado oficio fue notificado el 22 de febrero de 2023, por lo que el plazo empezó a correr a partir del día 23 de febrero de 2023 y se vencía el 22 de mayo de 2023.
- XIV. Que con base en el oficio No. ORE/145/2.1.1/0142/2023 de fecha 20 de febrero de 2023, esta ORESEMARNATSIN solicitó la Opinión Técnica del proyecto al Instituto Mexicano de Tecnología del Agua (IMTA). Dicho oficio se notificó el 24 de febrero de 2023, aun sin recibir respuesta.
- XV. Que mediante Oficio s/n de fecha 24 de febrero de 2023, la promovente ingresó el día 24 del mismo mes y año antes citado un aviso de emergencia para retiro de cimbra para poder dar cumplimiento a lo solicitado y continuar con el proceso de evaluación de la MIA-P, quedando registrado con número de folio: SIN/2022-0003299.
- XVI. Que mediante escrito S/N y S/F y recibido en el ECC de esta ORESEMARNATSIN el día 28 de febrero de 2023, la promovente dio respuesta al oficio citado en el RESULTANDO XIII, el cual quedó registrado con Número de folio: SIN/2022-0003318,
- XVII. Que mediante oficio No. IMP-065-2023 de fecha 13 de marzo de 2023 y recibido en el ECC de esta ORESEMARNAT el día 17 de marzo de 2023, el IMPLAN dio respuesta al oficio citado en el RESULTANDO IX, el cual quedó registrado con Folio: ORSIN/2023-0000029 y documento: 25DEU-00287/2303, y,



Oficina de Representación de SEMARNAT

en el estado de Sinaloa
Unidad de Gestión Ambiental

Oficio No. ORE/145/2.1/0251/2023

Asunto: Resolutivo de MIA-P

Bitácora: 25/MP-0038/12/22

Proyecto: 25SI2022UC093

Culiacán, Sinaloa, a 30 de marzo de 2023

CONSIDERANDO

1. Que esta **ORESEMARNATSIN** 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, fracciones IX y X, 30, 35 párrafo primero, fracción II y último párrafo, 35 BIS párrafos primero y segundo así como su fracción II, 79 fracciones I, II, III, IV y VIII; y 82 de la **LGEEPA**; 1, 2, 3, 4, 5 inciso Q primer párrafo, e inciso R fracciones I y II, 9 primer párrafo, 10 fracción II, 12, 14, 17, 37, 38, 44, y 45 primer párrafo y fracción II, 47, 48, 49, 51 fracción II y 55 del **REIA**; 1, 2 fracción I, 14, 16, 18, 26 y 32 Bis de la **Ley Orgánica de la Administración Pública Federal**; 1, 2, 3, 33, 34 y 35, fracción X inciso c, del **Reglamento Interior de la Secretaría de Medio Ambiente y Recursos Naturales**, publicado en el Diario Oficial de la Federación el 27 de julio de 2022.
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 **ORESEMARNATSIN** no ha recibido solicitudes de consulta pública, reunión de información, quejas, denuncias o manifestación alguna por parte de algún miembro de la sociedad, dependencia de gobierno u organismo no gubernamental referentes al **proyecto**.
3. Que el **PEIA** es el mecanismo previsto por la LGEEPA, mediante el cual, la autoridad establece las condiciones a que se sujetará la realización de obras y actividades que puedan causar desequilibrio ecológico o que puedan rebasar los límites y condiciones establecidas en las disposiciones aplicables para proteger el ambiente, con el objetivo de evitar o reducir al mínimo sus efectos negativos sobre los ecosistemas. Para cumplir con este fin, la **promovente** presentó una Manifestación de Impacto Ambiental, para solicitar la autorización del **proyecto**, modalidad que se considera procedente, sin embargo, dicha Manifestación de Impacto Ambiental no se encuentra dentro de las fracciones I, II, III y IV del artículo 11 del REIA por lo que no es una MIA modalidad Regional, por lo tanto, a dicho **proyecto** le aplica una MIA modalidad Particular.

Descripción de las obras y actividades del proyecto.

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

Inversión requerida

Se tendrá un **proyecto** de construcción, operación y mantenimiento de una superficie de **823.79 m²**, con una inversión estimada en \$140,000,000.00 (Ciento cuarenta millones de pesos 00/100).

ANTECEDENTES

- El 23 de noviembre de 2021 se presentó a esta **ORESEMARNATSIN**, la MIA-P para el **proyecto** CONSTRUCCIÓN, OPERACIÓN Y MANTENIMIENTO DE TORRE DEPARTAMENTAL Y LOCALES COMERCIALES "BOCA DE MAR", en una superficie de 823.79 m², con ubicación en Av. Paseo Claussen No. 101, esq. Calle Laurel, Mazatlán, Sinaloa, registrado con bitácora: 25/MP-0154/11/21 y Clave de proyecto: 25SI2021TD088, para su evaluación. A la cual, se le dio respuesta negativa con Oficio No. DF/145/2.1/0516/2022.-2149 fechado el 21 de junio de 2022.



Oficina de Representación de SEMARNAT

en el estado de Sinaloa
Unidad de Gestión Ambiental

Oficio No. ORE/145/2.1/0251/2023

Asunto: Resolutivo de MIA-P

Bitácora: 25/MP-0038/12/22

Proyecto: 25SI2022UC093

Culiacán, Sinaloa, a 30 de marzo de 2023

- Con fecha 01 de noviembre de 2022, se llevó a cabo la inspección ordinaria número SIIZFIA/120/22-IA, la cual derivó a Expediente; PFPA/31.3/2C.27.5/00076-22, Acuerdo de emplazamiento No. I.P.F.A.-0125/22IA; originando Resolución Administrativa: PFPA31.3/2C27.5/00042-21.209, con fecha 22 de noviembre de 2022

OBRAS CONSTRUIDAS SIN CONTAR CON AUTORIZACIÓN Y SANCIONADAS POR PROFEPA

Proyecto denominado "Construcción, operación y mantenimiento de Torre Departamental y Locales Comerciales Boca de Mar", obra que corre a cargo de GRUPO QUES INVERSION Y CONSTRUCCIÓN, S.A. DE C.V., pudiéndose observar al momento de la visita de inspección, una superficie aproximada de 825.0 metros cuadrados, el cual se encuentra dentro de las siguientes coordenadas UTM: 1.- X=353826.0, Y=2567118.0, 2.- X=353826.0, Y=2567118.0, 3.- X=353826.0, Y=2567118.0, 4.- X=353826.0, Y=2567118.0; en donde las actividades observadas al momento de la visita, es la colocación de cimentaciones del **proyecto**, consistente en la elaboración de zapatas, trabes y castillos, así mismo se aprecia una cisterna en obra negra que de acuerdo a lo manifestado por quien atiende la diligencia, tiene un capacidad aproximada de 20,000 litros, de igual modo se observa la construcción de cinco niveles del **proyecto**, dentro de esta área se observa la existencia de: una rampa, un área de estacionamiento, muros, pilares, las cuales se encuentran en obra negra terminada, así también se observa la construcción de un departamento, el cual se encuentra en el segundo nivel que será utilizado como muestra para presuntos clientes, mismo que se encuentra protegido con tela de malla sombra y hule negro para evitar daños o el ingreso de polvo. Es importante mencionar que la obra al momento de la visita ocular presenta un avance del 17%. Haciendo mención que el **proyecto** se encuentra fuera de la Zona Federal Marítimo Terrestre, no se observan rellenos ni afectación al ecosistema costero, remoción o afectación a vegetación de manglar, por lo que se consideró que, derivado de las actividades del **proyecto**, no se aprecia que se haya causado un daño ambiental al ecosistema costero, todo lo anterior **sin contar con la Autorización en Materia de Impacto Ambiental, expedida por la Secretaría de Medio Ambiente y Recursos Naturales.**

Actualmente como se menciona anteriormente, **se encuentran contruidos en obra negra 5 (cinco) niveles:** nivel 1 estacionamiento; nivel 2 y 3 restaurante y estacionamientos; nivel 4 y 5 área de oficinas y estacionamientos; obras que se encuentran dentro de la superficie de desplante de 823.79 m² correspondiente al predio del **proyecto**.

Descripción obras construidas.

Nivel	Áreas	Superficie Desplante (m ²)
Nivel 1 (construido en obra negra)	Acceso, Av. Claussen y acceso lateral (calle laurel), área de trasformadores y planta de emergencia, 11 cajones estacionamiento, rampas, lobby torre y acceso peatonal, carga y descarga restaurante, gerencia restaurante, cuarto maquinas contra incendio hidráulico (45 m ³), 2 cisternas (100 y 25 m ³), elevadores torre, estacionamiento motos y bicicletas, escaleras torre y escaleras servicios, elevador servicios, shute basura, área ducto instalaciones.	823.79
Nivel 2 (construido en obra negra)	Rampa, 11 cajones estacionamiento, escaleras elevadores torre y escaleras servicios, elevador servicios, restaurante, estacionamiento motos y bicicletas, área condensadores, shute basura, área ducto instalaciones.	747.90
Nivel 3 (construido en obra negra)	Rampa, 11 cajones estacionamiento, escaleras elevadores torre y escaleras servicios, elevador servicios, estacionamiento motos y bicicletas, área condensadores, shute basura, área ducto de instalaciones. Se encuentra	749.21



Oficina de Representación de SEMARNAT

en el estado de Sinaloa Unidad de Gestión Ambiental

Oficio No. ORE/145/2.1.1/0251/2023

Asunto: Resolutivo de MIA-P

Bitácora: 25/MP-0038/12/22

Proyecto: 25SI2022UC093

Culiacán, Sinaloa, a 30 de marzo de 2023

Nivel	Áreas	Superficie Desplante (m²)
negra)	también un departamento como muestra.	
Nivel 4 (construido en obra negra)	Rampa, 11 cajones estacionamiento, escaleras elevadores torre y escaleras servicios, elevador servicios, oficinas, estacionamiento motos y bicicletas, área condensadores, shute basura, área ducto de instalaciones.	747.90
Nivel 5 (construido en obra negra)	Rampa, 11 cajones estacionamiento, escaleras torre y escaleras servicios, elevador servicios, elevadores torre, oficinas, recepción, sala juntas, cafetería y baños, estacionamiento motos y bicicletas, shute basura, cuarto de bombas alberca, ducto de instalaciones.	749.21
Superficie predio total		823.79

También se hace mención que el **proyecto** se encuentra **fuera de zona federal marítimo terrestre**, sin realizar rellenos ni afectaciones al sistema costero, remoción o afectación a vegetación de manglar, por lo que se aprecia que no hay daño al ecosistema costero.

Descripción del proyecto.

Las obras y actividades del **proyecto "CONSTRUCCIÓN, OPERACIÓN Y MANTENIMIENTO DE TORRE DEPARTAMENTAL Y LOCALES COMERCIALES BOCA DE MAR"**, ubicada en Av. Claussen, Mazatlán, Sinaloa, el cual consiste en la terminación de Construcción, Operación y Mantenimiento de un Edificio Departamental y locales comerciales con 20 niveles; actualmente se encuentran construidos en obra negra: nivel 1 estacionamiento; nivel 2 y 3 restaurante y estacionamientos; nivel 4 y 5 área de oficinas y estacionamientos; y se construirán los niveles: nivel 6 y 7 área de amenidades; niveles 8 al 19 departamentos; nivel 20 roof garden; azotea cubierta pérgola para asadores y jacuzzi; en total 48 departamentos y 55 cajones de estacionamiento; en una torre con una **superficie de desplante de 823.79 m²**, con clave catastral 011-000-001-042-030-001, de acuerdo al DICTAMEN DE USO DE SUELO 2641/20, el Predio se encuentra ubicado en un área clasificada como CORREDOR TURISTICO EN ZONA HABITACIONAL CON DENSIDAD MEDIA ALTA (H3-2).

Superficie total del predio.

El predio cuenta con superficie total de 823.79 m².

Superficie para obras permanentes y la relación en porcentaje respecto a la superficie total.

El polígono del proyecto con una superficie de 823.79 m², ocupa un cuadro poligonal en las coordenadas UTM:

CUADRO DE CONSTRUCCIÓN POLIGONO PROYECTO					
VERTICE	LADO	DISTANCIA	ANGULO	X	Y
P1	P1 - P2	29.75	72°21'15"	353,826.8248	2,567,087.8458
P2	P2 - P3	28.86	93°52'21"	353,825.7116	2,567,117.5778
P3	P3 - P4	21.48	103°8'30"	353,854.4144	2,567,120.6031
P4	P4 - P1	36.81	90°37'53"	353,861.4647	2,567,100.3101
SUPERFICIE = 823.7920					

DESCRIPCIÓN OBRAS

NIVEL	ÁREAS	SUPERFICIE DESPLANTE (m²)
Planta baja nivel 1	Acceso, Av. Claussen y acceso lateral (calle laurel), área de transformadores y planta de emergencia, 11 cajones	823.79

Página 6 de 61



Oficina de Representación de SEMARNAT

en el estado de Sinaloa
Unidad de Gestión Ambiental

Oficio No. ORE/145/2.1.1/0251/2023

Asunto: Resolutivo de MIA-P

Bitácora: 25/MP-0038/12/22

Proyecto: 25SI2022UC093

Culiacán, Sinaloa, a 30 de marzo de 2023

NIVEL	ÁREAS	SUPERFICIE DESPLANTE (m ²)
(construida obra negra)	estacionamiento, rampas, lobby torre y acceso peatonal, carga y descarga restaurante, gerencia restaurante, cuarto maquinas contra incendio hidráulico (45 m ³), 2 cisternas (100 y 25 m ³), elevadores torre, estacionamiento motos y bicicletas, escaleras torre y escaleras servicios, elevador servicios, shute basura, área ducto instalaciones.	
Nivel 2 (construida obra negra)	Rampa, 11 cajones estacionamiento, escaleras elevadores torre y escaleras servicios, elevador servicios, restaurante, estacionamiento motos y bicicletas, área condensadores, shute basura, área ducto instalaciones.	747.90
Nivel 3 (construida obra negra)	Rampa, 11 cajones estacionamiento, escaleras elevadores torre y escaleras servicios, elevador servicios, restaurante, estacionamiento motos y bicicletas, área condensadores, shute basura, área ducto de instalaciones.	749.21
Nivel 4 (construida obra negra)	Rampa, 11 cajones estacionamiento, escaleras elevadores torre y escaleras servicios, elevador servicios, oficinas, estacionamiento motos y bicicletas, área condensadores, shute basura, área ducto de instalaciones.	747.90
Nivel 5 (construida obra negra)	Rampa, 11 cajones estacionamiento, escaleras torre y escaleras servicios, elevador servicios, elevadores torre, oficinas, recepción, sala juntas, cafetería y baños, estacionamiento motos y bicicletas, shute basura, cuarto de bombas alberca, ducto de instalaciones.	749.21
Nivel 6	Amenidades: alberca, pool bar, área niños, asoleadero, elevadores y escaleras torre, baños, gym, escaleras segundo nivel amenidades, cancha basquet, enfermería, vestidores mujeres, sauna seco y húmedo mujeres, vestidores hombres, sauna seco y húmedo hombres, 2 bodegas, shute basura, rack inrving p/condensadores, ducto de instalaciones, recepción y cuarto cerrado.	700.00
Nivel 7	Amenidades: (vacío doble altura), caminadoras, bicicletas fijas, pilates, baños, escaleras segundo nivel amenidades, elevadores torre, escaleras torre, doble altura cancha mini basquet, área oficinas, games, sala de juntas, sala de proyección, 2 bodegas, rack inrving p/condensadores, ducto de instalaciones.	404.66
Nivel 8 a 19	4 departamentos/nivel (48 deptos.), elevadores torre, escaleras torre, bodega, shute basura, área de aseo y mantenimiento, área minisplits, ducto de instalaciones y terrazas	623.65
Azotea nivel 20	Roof garden: elevadores torre, escaleras torre, bodega, shute basura, instalaciones equipos especiales, 2 bodegas, baños, área asadores, mesas y periqueras, área 2 jacuzzi y camastros, ducto de instalaciones	538.55
SUPERFICIE PREDIO TOTAL		823.79

*48 departamentos y 55 cajones de estacionamiento.

Los niveles de 1 al 5 tienen 3 metros entre piso.

NIVEL 1 (PLANTA BAJA) (construida obra negra)		
Áreas	Superficie (m ²)	Altura (m)
Lobby torre	43.24	3.00
ACCESO PEATONAL (CISTERNA FRENTE LOBBY 25 m ³)	42.17	3.00



Oficina de Representación de SEMARNAT

en el estado de Sinaloa Unidad de Gestión Ambiental

Oficio No. ORE/145/2.1.1/0251/2023

Asunto: Resolutivo de MIA-P

Bitácora: 25/MP-0038/12/22

Proyecto: 25SI2022UC093

Culiacán, Sinaloa, a 30 de marzo de 2023

NIVEL 1 (PLANTA BAJA) (construida obra negra)		
Áreas	Superficie (m ²)	Altura (m)
Valett parking	45.25	3.00
Carga y descarga restaurante	18.10	3.00
Área de trasformadores y planta de emergencia	28.48	3.00
Áreas verdes (jardineras)	7.71	3.00
11 cajones estacionamiento y rampa	517.69	3.00
Gerencia restaurante	16.34	3.00
Elevadores torre	15.66	3.00
Escaleras residentes	16.34	3.00
Escaleras restaurante y oficinas	10.75	3.00
Área hostess	32.86	3.00
Elevador servicio restaurante y oficinas	5.50	3.00
Estacionamiento motos y bicicletas,	9.18	3.00
Área ducto instalaciones	8.42	3.00
Shute basura	6.10	3.00
Total	823.79	

NOTA: el cuarto de máquinas contra incendio, cisternas están bajo la rampa y subida del estacionamiento.

NIVEL 2 (construida obra negra)		
Áreas	Superficie (m ²)	Altura (m)
11 cajones estacionamiento, rampa	481.93	3.00
Área fumar	15.86	3.00
Hostess	21.15	3.00
Restaurante (área comensales)	89.10	3.00
Área cocina (preparación alimentos)	30.41	3.00
Baños h y baños m	15.80	3.00
Elevadores torre	15.66	3.00
Escaleras restaurante y oficinas	10.75	3.00
Escaleras residentes	16.34	3.00
Elevador restaurante y oficinas	5.50	3.00
Área condensadores	21.70	3.00
Estacionamiento motos y bicicletas,	9.18	3.00
Área ducto instalaciones	8.42	3.00
Shute basura	6.10	3.00
Total	747.90	

NIVEL 3 (construida obra negra)		
Áreas	Superficie (m ²)	Altura (m)
11 cajones estacionamiento, rampa	481.93	3.00
Área fumar	15.86	3.00
Hostess	21.15	3.00
Restaurante (área comensales)	90.55	3.00
Recepción platillo	18.50	3.00
Bodega	5.00	3.00
Cuarto frío	3.60	3.00
Caja	3.57	3.00
Baños h y baños m	15.40	3.00
Elevadores torre	15.66	3.00
Escaleras restaurante y oficinas	10.75	3.00



Oficina de Representación de SEMARNAT

en el estado de Sinaloa Unidad de Gestión Ambiental

Oficio No. ORE/145/2.1.1/0251/2023

Asunto: Resolutivo de MIA-P

Bitácora: 25/MP-0038/12/22

Proyecto: 25SI2022UC093

Culiacán, Sinaloa, a 30 de marzo de 2023

NIVEL 3 (construida obra negra)		
Áreas	Superficie (m²)	Altura (m)
Escaleras residentes	16.34	3.00
Elevador restaurante y oficinas	5.50	3.00
Área condensadores	21.70	3.00
Estacionamiento motos y bicicletas,	9.18	3.00
Área ducto instalaciones	8.42	3.00
Shute basura	6.10	3.00
Total	749.21	

NIVEL 4 (construida obra negra)		
Áreas	Superficie (m²)	Altura (m)
11 cajones estacionamiento, rampa	481.93	3.00
Recepción	41.72	3.00
Oficina	15.83	3.00
Oficina	15.83	3.00
Oficina	22.40	3.00
Pasillo	38.54	3.00
Sala de juntas	28.20	3.00
Cafetería	3.10	3.00
Limpieza	3.2	3.00
Baño	3.5	3.00
Área condensadores	21.70	3.00
Elevadores torre	15.66	3.00
Escaleras restaurante y oficinas	10.75	3.00
Escaleras residentes	16.34	3.00
Elevador restaurante y oficinas	5.50	3.00
Estacionamiento motos y bicicletas,	9.18	3.00
Área ducto instalaciones	8.42	3.00
Shute basura	6.10	3.00
Total	747.90	

NIVEL 5 (construida obra negra)		
Áreas	Superficie (m²)	Altura (m)
11 cajones estacionamiento, rampa	475.10	3.00
Recepción	45.30	3.00
Oficina	14.40	3.00
Terraza	10.01	3.00
Oficina	23.15	3.00
Pasillo	22.40	3.00
Sala de juntas	25.40	3.00
Sala de espera-recepción	33.10	3.00
Limpieza	3.2	3.00
Baño	3.5	3.00
Área condensadores	21.70	3.00
Elevadores torre	15.66	3.00
Escaleras restaurante y oficinas	10.75	3.00
Escaleras residentes	16.34	3.00
Elevador restaurante y oficinas	5.50	3.00



Oficina de Representación de SEMARNAT

en el estado de Sinaloa Unidad de Gestión Ambiental

Oficio No. ORE/145/2.1.1/0251/2023

Asunto: Resolutivo de MIA-P

Bitácora: 25/MP-0038/12/22

Proyecto: 25SI2022UC093

Culiacán, Sinaloa, a 30 de marzo de 2023

NIVEL 5 (construida obra negra)		
Áreas	Superficie (m ²)	Altura (m)
Estacionamiento motos y bicicletas,	9.18	3.00
Área ducto instalaciones	8.42	3.00
Shute basura	6.10	3.00
Total	749.21	

Los niveles de 6 y 7 tienen 2.50 metros entre piso.

Nivel 6 amenidades		
Áreas	Superficie (m ²)	Altura (m)
Amenidades generales		
Alberca- pool bar	229.54	2.50
Asoladero	172.21	2.50
Cym	70.82	2.50
Spa	11.50	2.50
Escaleras nivel 6 a 7 (segundo nivel de amenidades)	8.40	5.00
Cancha basquetbol	18.00	5.00
Amenidades mujeres		2.50
Wc	2.60	2.50
Vestidos mujeres	8.30	2.50
Esclusa	8.40	2.50
Sauna seco mujeres	5.80	2.50
Sauna humedo mujeres	9.00	2.50
Amenidades hombres		2.50
Vestidor hombres	7.7	2.50
Wc	2.60	2.50
Pasillo	1.9	2.50
Sauna seco hombres	3.50	2.50
Sauna húmedo hombres	3.70	2.50
Servicios		2.50
Área enfermería	8.00	2.50
Pasillo	43.70	2.50
Baño m	5.50	2.50
Baño hombres	5.50	2.50
Recepción administración-cuarto cerrado	10.71	2.50
Baño	3.10	2.50
Rack inrving p/condensadores	7.30	2.50
Bodega- shute basura	11.80	2.50
Elevadores torre	15.66	2.50
Escaleras residentes	16.34	2.50
Área ducto instalaciones	8.42	2.50
	700.00	

El Nivel 7 tiene un vacío de doble altura con referencia al nivel 6.

Nivel 7 amenidades		
Áreas	Superficie (m ²)	Altura (m)
Gym	82.60	2.50
Escaleras nivel 6 a 7 (segundo nivel de amenidades)	8.50	2.50



Oficina de Representación de SEMARNAT

en el estado de Sinaloa
Unidad de Gestión Ambiental

Oficio No. ORE/145/2.1.1/0251/2023

Asunto: Resolutivo de MIA-P

Bitácora: 25/MP-0038/12/22

Proyecto: 25SI2022UC093

Culiacán, Sinaloa, a 30 de marzo de 2023

Nivel 7 amenidades		
Áreas	Superficie (m²)	Altura (m)
Bodega gym	4.90	2.50
Cabina de audio	4.80	2.50
Baños (3)	21.50	2.50
Doble altura cancha basquetbol	18.00	5.00
Site	3.15	2.50
Recepción	4.0	2.50
Oficina	8.10	2.50
Bodega	3.60	2.50
Sala de proyecciones	16.70	2.50
Sala de juntas	27.70	2.50
Oficina	14.00	2.50
Gamers	14.50	2.50
Bodega	2.76	2.50
Rack inrving p/condensadores	8.97	2.50
Pasillo	40.38	2.50
Elevadores torre	15.66	2.50
Escaleras residentes	16.34	2.50
Área ducto instalaciones	11.80	2.50
Shute basura-bodega	11.80	2.50
Marquesina en la doble altura	64.90	2.50
Total	404.66	
Vació por doble altura en alberca-soleadero (nivel 6-7)	295.34	5.00

Los niveles de 8 al 19 tienen 2.90 metros entre piso.

Nivel 8 a 19 (departamentos)		
Áreas	Superficie (m²)	Altura (m)
Departamento bahía		
Terraza	24.35	2.90
Recamara	18.60	2.90
Baño recamara	3.70	2.90
Sala/comedor/cocina	58.50	2.90
Closet de lavado	2.24	
Baño	6.90	2.90
Recamara	15.10	2.90
Departamento tres islas		
Terraza	11.60	2.90
Sala/comedor/cocina	42.00	2.90
Cuarto lavado	3.10	2.90
Baño	4.90	2.90
Recamara	13.30	2.90
Recamara	14.75	2.90
Vestidor	10.00	2.90
Baño	3.70	2.90
Departamento olas altas		
Terraza	56.00	2.90
Sala/comedor/cocina	47.70	2.90
Cuarto lavado	2.65	2.90
Baño	5.00	2.90



Oficina de Representación de SEMARNAT

en el estado de Sinaloa Unidad de Gestión Ambiental

Oficio No. ORE/145/2.1.1/0251/2023

Asunto: Resolutivo de MIA-P

Bitácora: 25/MP-0038/12/22

Proyecto: 25SI2022UC093

Culiacán, Sinaloa, a 30 de marzo de 2023

Nivel 8 a 19 (departamentos)		
Áreas	Superficie (m²)	Altura (m)
Recamara	15.10	2.90
Recamara	13.10	2.90
Baño recamara	6.70	2.90
Departamento crucero		
Terraza	15.60	2.90
Sala/comedor/cocina	40.45	2.90
Closet cuarto lavado	2.80	2.90
Baño	4.25	2.90
Recamara	15.00	2.90
Baño recamara	6.70	2.90
Recamara	14.50	2.90
Estudio	5.20	2.90
Servicios		
Pasillo	44.50	2.90
Bodega	2.50	2.90
Area de servicio y mantenimiento	20.80	2.90
Elevadores torre	15.66	2.90
Escaleras residentes	24.35	2.90
Área ducto instalaciones	11.80	2.90
Shute basura-bodega	12.25	2.90
Minisplits	8.30	2.90
Total	623.65	

Nivel 20 roof garden		
Áreas	Superficie (m²)	Altura (m)
Amenidades		
Roof garden	373.54	2.90
Baño mujeres	9.25	2.90
Baño hombres	9.25	2.90
Bodega 1	23.90	2.90
Bodega 2	5.90	2.90
Servicios		2.90
Instalaciones especiales	60.00	
Elevadores torre	15.66	2.90
Escaleras residentes	21.00	2.90
Área ducto instalaciones	11.80	2.90
Shute basura-bodega	8.25	2.90
	538.55	

USO ACTUAL DEL SUELO Y/O CUERPOS DE AGUA EN EL SITIO DEL PROYECTO Y EN SUS COLINDANCIAS.

El proyecto ocupaba una construcción en una superficie total de 823.79 m²

URBANIZACIÓN DEL ÁREA Y DESCRIPCIÓN DE LOS SERVICIOS REQUERIDOS.

Urbanización del área.

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



Oficina de Representación de SEMARNAT

en el estado de Sinaloa
Unidad de Gestión Ambiental

Oficio No. ORE/145/2.1.1/0251/2023

Asunto: Resolutivo de MIA-P

Bitácora: 25/MP-0038/12/22

Proyecto: 25SI2022UC093

Culiacán, Sinaloa, a 30 de marzo de 2023

Descripción de los servicios requeridos.

Los siguientes servicios ya se encuentran integrados:

AGUA POTABLE Y ALCANTARILLADO: Se cuenta con servicio de JUMAPAM. Factibilidad de JUMAPAM. La toma de Agua Potable será por la Av. Paseo Claussen, coordenadas:

Cuadro de construcción toma agua potable					
Vértice	Lado	Distancia	Angulo	X	Y
P1	P1 - p2	0.20	89°59'60"	353,857.0268	2,567,099.0926
P2	P2 - p3	0.22	90°0'0"	353,857.2117	2,567,099.1673
P3	P3 - p4	0.20	89°59'60"	353,857.2957	2,567,098.9595
P4	P4 - p1	0.22	90°0'0"	353,857.1108	2,567,098.8848
Superficie = 0.0447 m ²					

Cuadro de construcción salida agua residual					
Vértice	Lado	Distancia	Angulo	X	Y
P1	P1 - p2	0.20	89°59'60"	353,859.6623	2,567,100.0531
P2	P2 - p3	0.22	90°0'0"	353,859.8498	2,567,100.1211
P3	P3 - p4	0.20	89°59'60"	353,859.9262	2,567,099.9104
P4	P4 - p1	0.22	90°0'0"	353,859.7387	2,567,099.8424
Superficie = 0.0447 m ²					

ENERGÍA ELÉCTRICA: El servicio de Electricidad se tiene contratado con la CFE.

Cuadro de construcción toma de electricidad					
Vértice	Lado	Distancia	Angulo	X	Y
P1	P1 - p2	1.20	90°0'0"	353,829.5497	2,567,114.6649
P2	P2 - p3	1.80	89°59'60"	353,830.7490	2,567,114.7068
P3	P3 - p4	1.20	89°59'60"	353,830.6862	2,567,116.5057
P4	P4 - p1	1.80	90°0'0"	353,829.4869	2,567,116.4638
Superficie = 2.16 m ²					

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

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

CARACTERÍSTICAS PARTICULARES DEL PROYECTO.

Las obras y actividades del **proyecto**, consistirá en la terminación de Construcción, Operación y Mantenimiento de un Edificio Departamental y locales comerciales con 20 niveles; que actualmente se encuentra construido en obra negra 5 (cinco) niveles: nivel 1 estacionamiento; nivel 2 y 3 restaurante y estacionamientos; nivel 4 y 5 área de oficinas y estacionamientos; y se pretende la construirán y terminación de los niveles: nivel 6 y 7 área de amenidades; niveles 8 al 19 Departamentos; Nivel 20 roof garden; Azotea cubierta pérgola para asadores y jacuzzi; en total 48 departamentos y 55 cajones de estacionamiento; en una Torre con una superficie de desplante de 823.79 m².

PROGRAMA GENERAL DEL PROYECTO (OBRAS PRINCIPALES).



Oficina de Representación de SEMARNAT

en el estado de Sinaloa Unidad de Gestión Ambiental

Oficio No. ORE/145/2.1.1/0251/2023

Asunto: Resolutivo de MIA-P

Bitácora: 25/MP-0038/12/22

Proyecto: 25SI2022UC093

Culiacán, Sinaloa, a 30 de marzo de 2023

La vida útil del **proyecto** será de 25 años, el cual incluye la construcción, operación y mantenimiento en los 823.79 m², como se observa en la siguiente tabla del Cronograma.

Programa de construcción, operación y mantenimiento				
No.	Concepto	2024-2025 2014-15	2026-2027	2028-2049
1	Autorizaciones y permisos			
2	Diseños e ingenierías			
3	Infraestructura en general			
4	Operación y mantenimiento			

PREPARACIÓN DEL SITIO.

Selección del sitio.

El sitio es un terreno particular, con una superficie de 823.79 m², ubicado en la Av. Paseo Claussen No. 101, Esq. Laurel, Mazatlán, Sinaloa.

Limpieza y despalme del terreno:

No se requiere desmontar, pues esta actividad se realizó desde hace aproximadamente 60 años. El área está en su totalidad construida, la limpieza se llevará a cabo será en la infraestructura que se demuela y el material o residuo de construcción será donado o llevado a un sitio autorizado para realizar la entrega.

DESCRIPCIÓN DE OBRAS Y ACTIVIDADES PROVISIONALES DEL PROYECTO.

Solo se realizará como obra provisional una pequeña bodega de materiales. Se utilizará en la etapa de preparación y construcción de edificaciones 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 los desechos que genera la construcción, misma que se depositará en el relleno sanitario que maneja el municipio, previo contrato con el ayuntamiento. Los residuos se transportarán 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 basurero municipal, que es el sitio donde se deposita toda la basura que genera la ciudad.
3. Almacén y bodegas general	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 6 m ² (2.00 m x 3.00 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.



Oficina de Representación de SEMARNAT

en el estado de Sinaloa Unidad de Gestión Ambiental

Oficio No. ORE/145/2.1/0251/2023

Asunto: Resolutivo de MIA-P

Bitácora: 25/MP-0038/12/22

Proyecto: 25SI2022UC093

Culiacán, Sinaloa, a 30 de marzo de 2023

Las obras y actividades del **proyecto**, Consistirá en la terminación de Construcción, Operación y Mantenimiento de un Edificio Departamental y locales comerciales con 20 niveles; que actualmente se encuentra construido en obra negra 5 (cinco) niveles: nivel 1 estacionamiento; nivel 2 y 3 restaurante y estacionamientos; nivel 4 y 5 área de oficinas y estacionamientos; y se pretende la construirán y terminación de los niveles: nivel 6 y 7 área de amenidades; niveles 8 al 19 Departamentos; Nivel 20 roof garden; Azotea cubierta pérgola para asadores y jacuzziz; en total 48 departamentos y 55 cajones de estacionamiento; en una Torre con una superficie de desplante de 823.79 m²

Requerimiento de mano de obra:

Empleos requeridos		
Etapas	Directos	Indirectos
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, en nuestro caso, sería la permitir el acceso a un desarrollo turístico. Ambos apartados presentan impactos significativos en los factores culturales, como son patrones de cultura que diversifican sus conocimientos y aprendizajes hacia un área nueva e igualmente de producción primaria que la agricultura o ganadería; de igual forma aseguran un empleo constante y generan hacia otros grupos de poblaciones la alternativa de jornales en la construcción, y operación, que indirectamente fortalecen las actividades de otras empresas conexas.

También, al contar con una actividad que permite un trabajo constante y permanente, cuando menos por más de tres décadas, aseguran la capacidad de planeación para derivar parte de sus ingresos en la mejoría de sus comunidades, en este caso las poblaciones aledañas, la educación de sus hijos, su calidad de vida y satisfactores de recreación social. De igual forma estos conceptos impactan sobre las actividades económicas locales, regionales y nacionales en forma benéfica.

INFRAESTRUCTURA URBANA SUBTERRÁNEA EN VIALIDADES.

RED DE AGUA POTABLE:

Esta red estará construida con tuberías de PCV clase 7 y acero de 4,6,8,10, pulgadas de diámetro, alojadas en cepas de 70 cm a 0.90 m de ancho y 1.2 m a 2.0 m de profundidad sobre el lomo del tubo respecto al nivel de rasante de la calle, sobre una plantilla de 10 cm de arena fina y acostilladas con arena hasta 30 cm sobre el lomo del tubo, con cajas de válvulas en cada cambio de diámetros y para separar circuitos, cada lote contará con su toma domiciliaria con caja de válvulas.

RED DE DRENAJE SANITARIO:

Esta red será construida con tuberías de poliducto de alta densidad y PVC en diámetros de 10, 12 y 16 pulgadas, que trabajan a presión y gravedad, alojadas en cepas de 60 cm a 1.0 m y de 1.2 a 3.5 m de profundidad sobre el lomo del tubo respecto al nivel de rasante de la calle, sobre una plantilla de arena fina de 10 cm y acostillada con arena fina hasta 30 cm sobre el lomo del tubo, cuenta con pozos de visita cada 50 m.

RED DE DRENAJE PLUVIAL:

Esta red estará construida con tuberías de concreto de 90 cm y 61 cm a una profundidad de 1 a 1.5 m, junteada con mortero cemento arena y acostillada con arena hasta 20 cm sobre el lomo del tubo, y que encausarán las aguas pluviales hacia los escurrimientos que se canalizarán a lo largo de la avenida principal.



Oficina de Representación de SEMARNAT

en el estado de Sinaloa Unidad de Gestión Ambiental

Oficio No. ORE/145/2.1.1/0251/2023

Asunto: Resolutivo de MIA-P

Bitácora: 25/MP-0038/12/22

Proyecto: 25SI2022UC093

Culiacán, Sinaloa, a 30 de marzo de 2023

RED ELÉCTRICA SUBTERRÁNEA:

Esta red constará de dos circuitos, uno de 600 amp y otro de 200 amp, construidos bajo las banquetas con especificaciones de construcción de CFE, registros de paso y registros para seccionadores y transformadores, que se ubican a diferentes distancias sin exceder los 100 m. El suministro de energía será a través de una línea aérea provisional en lo que se construye la subestación proyectada.

RED DE TELEFONÍA:

Esta red constará de tuberías de P.V.C. de 45 mm 75 mm en diferentes tipos de cubos, encofrados en arena y concreto, con registros y cajas de distribución, estos ductos se alojan bajo el jardín que existe en las banquetas a una profundidad entre 0.70 y 1 m. El cableado será suministrado por TELMEX de acuerdo a la demanda. RED DE T.V. POR CABLE, esta red constará de dos tubos de P.V.C. de 70 mm, la cual está alojada entre la banqueta y el límite de los lotes a una profundidad de 40 cm aproximadamente. El cableado será suministrado por la compañía proveedora de la señal de acuerdo a la demanda.

RED DE ALUMBRADO PÚBLICO:

Estará construida con tubería de P.V.C. conduit en cubos forrados en concreto, con registros de concreto según lo requiere el **proyecto**.

Materiales y características generales de Construcción.

Materiales de Construcción.

1. Tierra amarilla o balastre (rellenos y/o nivelación)
2. Ladrillo de barro cocido
3. Block de concreto
4. Columnas IPR, vigas, armaduras, polimeria, todas en calidad estructural A-36
5. Armex (castillos y dalas)
6. Varilla
7. Arena
8. Grava
9. Cemento
10. Mortero
11. Vitropiso (losetas porcelánicas en área habitacional, y loseta cerámica en áreas de servicios generales)
12. Pegazulejo y pegapiso.

Características generales de la Construcción.

CIMENTACIÓN

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.



Oficina de Representación de SEMARNAT

en el estado de Sinaloa Unidad de Gestión Ambiental

Oficio No. ORE/145/2.1/0251/2023

Asunto: Resolutivo de MIA-P

Bitácora: 25/MP-0038/12/22

Proyecto: 25SI2022UC093

Culiacán, Sinaloa, a 30 de marzo de 2023

Ubicación Cisterna para agua potable:

Cuadro de construcción cisterna 1					
Vértice	Lado	Distancia	Angulo	X	Y
P1	P1 - p2	4.57	180°54'23"	353,841.0518	2,567,102.0734
P2	P2 - p3	5.26	85°21'39"	353,845.6113	2,567,102.3566
P3	P3 - p4	10.71	92°22'8"	353,845.5116	2,567,097.0928
P4	P4 - p5	4.94	87°51'12"	353,834.8045	2,567,096.8529
P5	P5 - p1	6.18	93°30'39"	353,834.8789	2,567,101.7880
Superficie = 54.40 m ²					

Cuadro de construcción área cisterna 2					
Vértice	Lado	Distancia	Angulo	X	Y
P1	P1 - p2	2.30	90°4'36"	353,828.9978	2,567,108.1892
P2	P2 - p3	5.59	89°59'60"	353,826.6993	2,567,108.1146
P3	P3 - p4	2.31	89°58'17"	353,826.8806	2,567,102.5245
P4	P4 - p1	5.59	89°57'7"	353,829.1867	2,567,102.6004
Superficie = 10.88 m ²					

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.

ALBAÑILERÍA

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

BARANDALES

Será en aluminio forjado.



Oficina de Representación de SEMARNAT

en el estado de Sinaloa Unidad de Gestión Ambiental

Oficio No. ORE/145/2.1.1/0251/2023

Asunto: Resolutivo de MIA-P

Bitácora: 25/MP-0038/12/22

Proyecto: 25SI2022UC093

Culiacán, Sinaloa, a 30 de marzo de 2023

PINTURA

Pintura vinílica interior y exterior

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 Equipo hidráulico para red contra incendio y equipo diésel para emergencia, 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

INSTALACIÓN ELÉCTRICA

Baja tensión será con tubería PVC conduit de diferentes diámetros, con cable thw cal 14" para apagadores, cal 12 para contactos, con lámparas de diferentes tipos conectada a 110 volts, además de conectarlos a tierra, distribuidos de un centro de carga QO-20 el cual será alimentado del medidor con tubería PVC de 1 1/2".

La instalación de pasillos, estacionamientos, caseta de vigilancia, áreas comunes serán canalizados con tubería PVC conduit de diferentes diámetros.

Alta tensión será subterránea cumpliendo con las normas de C.F.E.

ETAPA DE OPERACIÓN Y MANTENIMIENTO (CORTO-MEDIANO PLAZO, LARGO PLAZO).

La infraestructura (edificio y demás) del **proyecto**, en sus obras y actividades ya construidas, requerirá de servicios periódicos de mantenimiento y por otro lado las que serán construidas. 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 **promotores** 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 **promotora** la conservación.

Corto-mediano plazo.

En este capítulo debemos definir, por las características propias del **proyecto**, dos grandes rubros: Infraestructura y Servicios. (Agua potable, electricidad, etc.).



Oficina de Representación de SEMARNAT

en el estado de Sinaloa Unidad de Gestión Ambiental

Oficio No. ORE/145/2.1.1/0251/2023

Asunto: Resolutivo de MIA-P

Bitácora: 25/MP-0038/12/22

Proyecto: 25SI2022UC093

Culiacán, Sinaloa, a 30 de marzo de 2023

Se dispondrán de suficientes contenedores con tapa, para recolectar la basura doméstica producida por el Desarrollo.

Los residuos sólidos deberán separarse los orgánicos de los inertes, los primeros se deberán almacenar temporalmente en un cuarto frío para dilatar su descomposición y los segundos, separar los reciclables y disponer periódicamente en el relleno sanitario municipal los que no tengan ninguna utilidad de rehúso. Será establecido un programa de educación ambiental para el personal ejecutivo y operativo, para el adecuado manejo del entorno, mismo que deberá ser transmitido mediante folletos y señalizaciones a los usufructuarios del **proyecto**.

Será establecido un programa de capacitación al personal contra siniestros naturales, como es el caso de ciclones, huracanes, sismos y/o antropogénicos, con el fin de tomar las medidas conducentes ante eventuales desastres.

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

Emissiones esperadas (ppm) de equipos

EQUIPO	NOx	SOx	PST
Camiones	42	4	3
Compresor	46	2	1
Revolvedora de concreto	22	2	1

Residuos líquidos: serán derivados a red de alcantarillado de la JUMAPAM.
Residuos sólidos:

Basura orgánica: Desperdicios de alimentos.

Basura inorgánica: limpieza en general, bolsas de plástico, botellas, cartón etc.

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

Emissiones de ruido: Los generados por la diversa maquinaria.

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

A largo plazo.

Básicamente los mismos, a diferencia de que algunos servicios básicos como lo es la red de drenaje, agua potable ya estarán funcionando en esta parte del **proyecto** y cuenta con suficiente capacidad para el **proyecto** completo.

EQUIPO DE MANTENIMIENTO EN LA OPERACIÓN

Área	Equipo	Material
Gerencia de Mantenimiento	Computadora, escritorio, teléfono, radio	Papelería en general.
Mantenimiento Operativo	Red de limpieza de alberca, kit de llaves de diferentes medidas,	Cloro, tubería de cobre, madera, pintura, desengrasantes, tubos de

Página 19 de 61



Oficina de Representación de SEMARNAT

en el estado de Sinaloa Unidad de Gestión Ambiental

Oficio No. ORE/145/2.1.1/0251/2023

Asunto: Resolutivo de MIA-P

Bitácora: 25/MP-0038/12/22

Proyecto: 25SI2022UC093

Culiacán, Sinaloa, a 30 de marzo de 2023

Área	Equipo	Material
	equipo de carpintería, botas, guantes.	PVC, etc.
Mantenimiento de Lavandería, Teléfonos y Sistemas de T.V.	Kit de herramientas de diferentes medidas, guantes, botas.	Cables telefónicos, accesorios diversos.
Mantenimiento A, C y Pintura	Brochas, mangueras, manómetros, kit de herramientas.	Pinturas, selladores y refrigerantes.
Mantenimiento Jardines	Tijeras, palas, rastrillo, escoba, etc.	Tierra, fertilizantes, etc.

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 y sustitución de instalaciones dañadas mínimamente 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.

UTILIZACIÓN DE EXPLOSIVOS.

No aplica.

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

Residuos sólidos domésticos:

Basura orgánica e inorgánica, 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 sólidos.

Madera, empaques de cartón, costalería que serán 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 del polígono general

CUADRO DE CONSTRUCCIÓN POLIGONO PROYECTO

VERTICE	LADO	DISTANCIA	ANGU-LO	X	Y
P1	P1 - P2	29.75	72°21'15"	353,826.82	2,567,087.85
P2	P2 - P3	28.86	93°52'21"	353,825.71	2,567,117.58
P3	P3 -	21.48	103°8'30"	353,854.41	2,567,120.60



Oficina de Representación de SEMARNAT

en el estado de Sinaloa Unidad de Gestión Ambiental

Oficio No. ORE/145/2.1.1/0251/2023

Asunto: Resolutivo de MIA-P

Bitácora: 25/MP-0038/12/22

Proyecto: 25SI2022UC093

Culiacán, Sinaloa, a 30 de marzo de 2023

CUADRO DE CONSTRUCCIÓN POLIGONO PROYECTO					
VERTICE	LADO	DISTANCIA	ANGU- LO	X	Y
	P4				
P4	P4 - P1	36.81	90°37'53"	353,861.46	2,567,100.31
SUPERFICIE = 823.7920					

El primer nivel corresponde al área del **proyecto** (desplante)

POLIGONO PROYECTO Y NIVEL 1 (construida obra negra)					
VÉRTICE	LADO	DISTANCIA	ANGU- LO	X	Y
P1	P1 - P2	29.75	72°21'15"	353826.8248	2567087.846
P2	P2 - P3	28.86	93°52'21"	353825.7116	2567117.578
P3	P3 - P4	21.48	103°8'30"	353854.4144	2567120.603
P4	P4 - P1	36.81	90°37'53"	353861.4647	2567100.31
SUPERFICIE = 823.79					

CUADRO DE CONSTRUCCIÓN NIVEL 2 y 4 (construida obra negra)					
V	X	Y	V	X	Y
P1	353834.6413	2567118.335	P74	353843.7688	2567094.611
P2	353834.9173	2567118.353	P75	353843.3441	2567094.44
P3	353836.7586	2567118.574	P76	353843.3072	2567094.425
P4	353838.2262	2567118.807	P77	353842.9427	2567094.249
P5	353839.7013	2567118.987	P78	353842.435	2567093.963
P6	353840.0047	2567118.998	P79	353842.0698	2567093.722
P7	353840.4052	2567118.963	P80	353841.7027	2567093.451
P8	353841.0205	2567118.879	P81	353841.4729	2567093.3
P9	353842.806	2567118.998	P82	353841.3276	2567093.215
P10	353842.9724	2567119.024	P83	353841.0569	2567093.074
P11	353845.1833	2567119.617	P84	353840.7866	2567092.957
P12	353845.5917	2567119.64	P85	353840.4615	2567092.841
P13	353845.7899	2567119.633	P86	353839.7973	2567092.595
P14	353846.3681	2567119.623	P87	353839.2317	2567092.381
P15	353847.045	2567119.67	P88	353838.5643	2567092.124
P16	353848.0768	2567119.787	P89	353837.8412	2567091.86
P17	353848.5782	2567119.844	P90	353836.9017	2567091.518
P18	353849.1743	2567119.912	P91	353835.5768	2567091.034
P19	353851.7659	2567120.206	P92	353834.919	2567090.845
P20	353852.362	2567120.274	P93	353834.5109	2567090.721
P21	353854.0447	2567120.465	P94	353833.9682	2567090.534
P22	353855.1589	2567117.129	P95	353833.4327	2567090.326
P23	353855.3383	2567116.592	P96	353831.2489	2567089.473
P24	353857.093	2567111.338	P97	353830.9949	2567089.367
P25	353857.2731	2567110.799	P98	353830.6585	2567089.275
P26	353858.7985	2567106.232	P99	353830.4129	2567089.231
P27	353858.9793	2567105.69	P100	353830.0004	2567089.217
P28	353860.4891	2567101.17	P101	353829.5388	2567089.28
P29	353860.6854	2567100.577	P102	353829.047	2567089.439
P30	353860.6046	2567100.387	P103	353828.6024	2567089.702
P31	353860.5214	2567100.281	P104	353828.3625	2567089.897



Oficina de Representación de SEMARNAT

en el estado de Sinaloa Unidad de Gestión Ambiental

Oficio No. ORE/145/2.1.1/0251/2023

Asunto: Resolutivo de MIA-P

Bitácora: 25/MP-0038/12/22

Proyecto: 25SI2022UC093

Culiacán, Sinaloa, a 30 de marzo de 2023

CUADRO DE CONSTRUCCIÓN NIVEL 2 y 4 (construida obra negra)					
V	X	Y	V	X	Y
P32	353860.4027	2567100.183	P105	353828.0725	2567090.21
P33	353860.1656	2567100.032	P106	353827.8832	2567090.486
P34	353859.6323	2567099.741	P107	353827.7055	2567090.846
P35	353859.2679	2567099.572	P108	353827.5719	2567091.318
P36	353858.8399	2567099.405	P109	353827.4146	2567091.989
P37	353858.8048	2567099.392	P110	353827.2731	2567092.801
P38	353858.3537	2567099.251	P111	353827.2277	2567093.154
P39	353858.1121	2567099.19	P112	353827.1993	2567093.453
P40	353857.847	2567099.13	P113	353827.1801	2567093.654
P41	353857.6222	2567099.082	P114	353827.1442	2567094.854
P42	353857.2235	2567099.008	P115	353827.1954	2567095.922
P43	353856.5396	2567098.915	P116	353827.1947	2567095.912
P44	353856.041	2567098.829	P117	353827.3362	2567097.108
P45	353855.6707	2567098.751	P118	353827.3538	2567097.257
P46	353855.1755	2567098.624	P119	353827.777	2567100.003
P47	353855.0536	2567098.589	P120	353828.0865	2567102.763
P48	353854.7581	2567098.5	P121	353828.101	2567102.913
P49	353854.3029	2567098.343	P122	353828.1577	2567103.647
P50	353853.7918	2567098.142	P123	353828.3229	2567106.398
P51	353853.6006	2567098.059	P124	353828.3229	2567106.398
P52	353853.2365	2567097.89	P125	353828.3702	2567108.526
P53	353852.7	2567097.609	P126	353828.3566	2567110.386
P54	353852.349	2567097.403	P127	353828.3566	2567110.386
P55	353851.9788	2567097.187	P128	353828.3337	2567111.229
P56	353851.9454	2567097.168	P129	353828.3192	2567111.629
P57	353851.2969	2567096.839	P130	353828.3006	2567112.139
P58	353850.9384	2567096.666	P131	353828.2486	2567113.046
P59	353850.3848	2567096.42	P132	353828.2146	2567113.445
P60	353850.0156	2567096.265	P133	353828.1834	2567113.953
P61	353849.2755	2567095.978	P134	353828.1763	2567114.353
P62	353849.1042	2567095.916	P135	353828.1899	2567114.866
P63	353848.3434	2567095.658	P136	353828.2266	2567115.264
P64	353847.8545	2567095.511	P137	353828.298	2567115.589
P65	353847.278	2567095.35	P138	353828.4246	2567115.957
P66	353846.246	2567095.105	P139	353828.6672	2567116.428
P67	353845.8013	2567095.041	P140	353828.8384	2567116.675
P68	353845.3361	2567094.999	P141	353829.1505	2567117.025
P69	353845.2291	2567094.984	P142	353829.4312	2567117.267
P70	353844.8293	2567094.913	P143	353829.7974	2567117.508
P71	353844.2847	2567094.78	P144	353830.0633	2567117.642
P72	353844.2439	2567094.768	P145	353830.3494	2567117.754
P73	353843.8629	2567094.645	P146	353830.9409	2567117.891
SUPERFICIE = 747.90 m ²					

CUADRO DE CONSTRUCCIÓN NIVEL 3 y 5 (construida obra negra)					
V	X	Y	V	X	Y
P1	353857.0479	2567111.409	P105	353828.0563	2567090.589
P2	353855.1035	2567117.198	P106	353828.1701	2567090.414
P3	353854.7091	2567118.374	P107	353828.3226	2567090.223



Oficina de Representación de SEMARNAT

en el estado de Sinaloa Unidad de Gestión Ambiental

Oficio No. ORE/145/2.1/0251/2023

Asunto: Resolutivo de MIA-P

Bitácora: 25/MP-0038/12/22

Proyecto: 25SI2022UC093

Culiacán, Sinaloa, a 30 de marzo de 2023

CUADRO DE CONSTRUCCIÓN NIVEL 3 y 5 (construida obra negra)					
V	X	Y	V	X	Y
P4	353854.4131	2567119.253	P108	353828.5115	2567090.032
P5	353853.9916	2567120.509	P109	353828.6803	2567089.891
P6	353852.3092	2567120.315	P110	353828.9113	2567089.751
P7	353846.9932	2567119.703	P111	353829.2156	2567089.601
P8	353846.6243	2567119.667	P112	353829.4265	2567089.52
P9	353846.0719	2567119.651	P113	353829.6153	2567089.458
P10	353845.7315	2567119.66	P114	353829.6126	2567089.458
P11	353845.1315	2567119.655	P115	353829.8179	2567089.408
P12	353844.9893	2567119.616	P116	353829.997	2567089.374
P13	353844.7285	2567119.52	P117	353830.1403	2567089.35
P14	353844.1715	2567119.338	P118	353830.2971	2567089.336
P15	353843.6474	2567119.199	P119	353830.4017	2567089.333
P16	353843.1714	2567119.095	P120	353830.5929	2567089.34
P17	353842.7553	2567119.024	P121	353830.8304	2567089.37
P18	353842.304	2567118.964	P122	353830.9704	2567089.4
P19	353841.7514	2567118.918	P123	353831.1848	2567089.459
P20	353841.1661	2567118.899	P124	353831.4579	2567089.563
P21	353841.224	2567118.901	P125	353835.203	2567091.011
P22	353840.97	2567118.902	P126	353835.7077	2567091.206
P23	353840.499	2567118.958	P127	353835.8758	2567091.271
P24	353840.3545	2567118.986	P128	353836.0884	2567091.376
P25	353839.954	2567119.02	P129	353836.4494	2567091.591
P26	353839.7219	2567119.013	P130	353836.7858	2567091.837
P27	353839.2798	2567118.966	P131	353837.298	2567092.184
P28	353839.135	2567118.95	P132	353837.6494	2567092.388
P29	353838.7271	2567118.9	P133	353838.0049	2567092.57
P30	353838.0993	2567118.814	P134	353838.4322	2567092.758
P31	353836.7086	2567118.59	P135	353838.8897	2567092.923
P32	353836.2967	2567118.507	P136	353839.2794	2567093.039
P33	353835.6688	2567118.413	P137	353839.5108	2567093.097
P34	353835.2606	2567118.374	P138	353839.6711	2567093.132
P35	353834.8691	2567118.353	P139	353839.9554	2567093.187
P36	353834.5917	2567118.347	P140	353840.1932	2567093.222
P37	353834.0309	2567118.318	P141	353840.2748	2567093.228
P38	353833.4554	2567118.281	P142	353840.4929	2567093.247
P39	353832.5782	2567118.201	P143	353840.6857	2567093.268
P40	353832.0383	2567118.133	P144	353840.9584	2567093.306
P41	353831.508	2567118.054	P145	353841.1029	2567093.33
P42	353831.1155	2567118.001	P146	353841.3891	2567093.393
P43	353830.4437	2567117.87	P147	353842.1141	2567093.569
P44	353829.8094	2567117.697	P148	353842.4985	2567093.675
P45	353829.276	2567117.508	P149	353843.1511	2567093.87
P46	353828.8954	2567117.295	P150	353843.6026	2567094.02
P47	353828.6158	2567117.068	P151	353844.1478	2567094.213
P48	353828.3503	2567116.759	P152	353844.5216	2567094.356
P49	353828.1772	2567116.475	P153	353845.0776	2567094.582
P50	353828.075	2567116.253	P154	353845.4452	2567094.742



Oficina de Representación de SEMARNAT

en el estado de Sinaloa Unidad de Gestión Ambiental

Oficio No. ORE/145/2.1.1/0251/2023

Asunto: Resolutivo de MIA-P

Bitácora: 25/MP-0038/12/22

Proyecto: 25SI2022UC093

Culiacán, Sinaloa, a 30 de marzo de 2023

CUADRO DE CONSTRUCCIÓN NIVEL 3 y 5 (construida obra negra)					
V	X	Y	V	X	Y
P51	353827.9954	2567115.99	P155	353845.9919	2567094.994
P52	353827.8918	2567115.283	P156	353846.3531	2567095.171
P53	353827.8495	2567114.885	P157	353846.7983	2567095.401
P54	353827.8119	2567114.373	P158	353847.3263	2567095.709
P55	353827.7955	2567113.973	P159	353847.6817	2567095.916
P56	353827.7911	2567113.469	P160	353848.1636	2567096.16
P57	353827.8004	2567113.069	P161	353848.7437	2567096.453
P58	353827.8285	2567112.564	P162	353849.2442	2567096.613
P59	353827.8635	2567112.166	P163	353849.6236	2567096.742
P60	353827.926	2567111.649	P164	353850.2009	2567096.91
P61	353827.9867	2567111.256	P165	353850.5934	2567097.006
P62	353828.0612	2567110.857	P166	353851.0696	2567097.101
P63	353828.1454	2567110.407	P167	353851.3915	2567097.156
P64	353828.1989	2567110.232	P168	353851.8837	2567097.22
P65	353828.3315	2567109.734	P169	353852.1427	2567097.262
P66	353828.4862	2567109.227	P170	353852.5671	2567097.344
P67	353828.65	2567108.691	P171	353852.6991	2567097.373
P68	353828.6579	2567108.514	P172	353852.9638	2567097.427
P69	353828.7166	2567108.218	P173	353853.2462	2567097.492
P70	353828.7676	2567107.927	P174	353853.5481	2567097.573
P71	353828.8127	2567107.63	P175	353853.9317	2567097.688
P72	353828.8822	2567107.049	P176	353854.2619	2567097.8
P73	353828.9268	2567106.368	P177	353854.4972	2567097.889
P74	353828.9322	2567106.218	P178	353854.8676	2567098.041
P75	353828.9378	2567105.65	P179	353854.872	2567098.043
P76	353828.9039	2567104.899	P180	353855.4133	2567098.296
P77	353828.8432	2567104.252	P181	353855.7703	2567098.485
P78	353828.7629	2567103.72	P182	353855.9958	2567098.614
P79	353828.6952	2567103.272	P183	353857.2654	2567099.413
P80	353828.5999	2567102.882	P184	353857.2654	2567099.413
P81	353828.5651	2567102.736	P185	353857.6906	2567099.648
P82	353828.4675	2567102.363	P186	353858.1018	2567099.84
P83	353828.3624	2567102.002	P187	353858.567	2567100.021
P84	353828.2256	2567101.583	P188	353859.0336	2567100.162
P85	353828.0262	2567101.043	P189	353859.1616	2567100.196
P86	353827.8322	2567100.594	P190	353859.5566	2567100.28
P87	353827.6926	2567100.245	P191	353859.638	2567100.294
P88	353827.4326	2567099.483	P192	353859.7818	2567100.298
P89	353827.2694	2567098.913	P193	353859.9686	2567100.283
P90	353827.2153	2567098.686	P194	353860.0947	2567100.26
P91	353827.1614	2567098.447	P195	353860.1783	2567100.255
P92	353827.0776	2567098.04	P196	353860.264	2567100.261
P93	353826.966	2567097.26	P197	353860.3751	2567100.294
P94	353826.9072	2567096.604	P198	353860.464	2567100.344
P95	353826.885	2567095.899	P199	353860.5294	2567100.399
P96	353826.9157	2567094.973	P200	353860.5942	2567100.475
P97	353826.9598	2567094.474	P201	353860.6439	2567100.565



Oficina de Representación de SEMARNAT

en el estado de Sinaloa Unidad de Gestión Ambiental

Oficio No. ORE/145/2.1/0251/2023

Asunto: Resolutivo de MIA-P

Bitácora: 25/MP-0038/12/22

Proyecto: 25SI2022UC093

Culiacán, Sinaloa, a 30 de marzo de 2023

CUADRO DE CONSTRUCCIÓN NIVEL 3 y 5 (construida obra negra)					
V	X	Y	V	X	Y
P98	353827.0263	2567093.98	P202	353860.67	2567100.645
P99	353827.0823	2567093.644	P203	353860.6831	2567100.733
P100	353827.1759	2567093.177	P204	353860.6832	2567100.804
P101	353827.265	2567092.801	P205	353860.679	2567100.833
P102	353827.3414	2567092.506	P206	353860.4674	2567101.225
P103	353827.5649	2567091.802	P207	353858.9526	2567105.736
P104	353827.7132	2567091.335	P208	353858.7615	2567106.305
SUPERFICIE = 749.21 m ²					

CUADRO DE CONSTRUCCIÓN NIVEL 6					
VÉRTICE	X	Y	VÉRTICE	X	Y
P1	353838.9231	2567118.897	P45	353829.5347	2567089.473
P2	353837.4087	2567118.71	P46	353830.2545	2567089.337
P3	353836.9044	2567118.621	P47	353830.8601	2567089.394
P4	353836.7214	2567118.583	P48	353831.5387	2567089.624
P5	353835.9378	2567118.442	P49	353835.5836	2567091.16
P6	353835.2847	2567118.368	P50	353836.0926	2567091.408
P7	353834.0627	2567118.315	P51	353836.5333	2567091.679
P8	353833.3961	2567118.278	P52	353836.8585	2567091.931
P9	353832.1414	2567118.14	P53	353837.6372	2567092.401
P10	353831.5075	2567118.058	P54	353838.4342	2567092.768
P11	353830.6608	2567117.928	P55	353839.243	2567093.028
P12	353829.765	2567117.686	P56	353840.1175	2567093.197
P13	353829.1825	2567117.475	P57	353841.0535	2567093.305
P14	353828.6731	2567117.129	P58	353841.7351	2567093.458
P15	353828.3378	2567116.748	P59	353842.8289	2567093.758
P16	353828.0454	2567116.213	P60	353843.7673	2567094.065
P17	353827.9207	2567115.531	P61	353844.5176	2567094.339
P18	353827.8508	2567114.901	P62	353845.2855	2567094.659
P19	353827.783	2567113.77	P63	353846.4911	2567095.232
P20	353827.7956	2567112.908	P64	353847.2088	2567095.644
P21	353827.8428	2567112.22	P65	353847.8441	2567095.993
P22	353827.9741	2567111.197	P66	353848.4614	2567096.281
P23	353828.1901	2567110.182	P67	353849.5944	2567096.697
P24	353828.4634	2567109.244	P68	353851.3598	2567097.088
P25	353828.675	2567108.331	P69	353853.3567	2567097.492
P26	353828.8919	2567106.744	P70	353854.6664	2567097.888
P27	353828.9191	2567105.94	P71	353855.8177	2567098.767
P28	353828.8624	2567104.78	P72	353855.9457	2567099.686
P29	353828.7897	2567104.089	P73	353854.9796	2567107.615
P30	353828.6352	2567103.184	P74	353856.4751	2567107.798
P31	353828.3561	2567102.087	P75	353856.2282	2567109.991
P32	353828.1073	2567101.387	P76	353855.5572	2567115.365
P33	353827.6747	2567100.344	P77	353854.2799	2567115.209
P34	353827.4329	2567099.657	P78	353853.7083	2567120.433
P35	353827.1715	2567098.748	P79	353846.3129	2567119.625
P36	353826.9871	2567097.868	P80	353845.3522	2567119.632
P37	353826.8742	2567096.819	P81	353844.9797	2567119.574
P38	353826.8177	2567095.562	P82	353844.2145	2567119.317



Oficina de Representación de SEMARNAT

en el estado de Sinaloa Unidad de Gestión Ambiental

Oficio No. ORE/145/2.1.1/0251/2023

Asunto: Resolutivo de MIA-P

Bitácora: 25/MP-0038/12/22

Proyecto: 25SI2022UC093

Culiacán, Sinaloa, a 30 de marzo de 2023

CUADRO DE CONSTRUCCIÓN NIVEL 6					
VÉRTICE	X	Y	VÉRTICE	X	Y
P39	353826.9117	2567094.406	P83	353843.5294	2567119.138
P40	353827.1574	2567092.956	P84	353842.198	2567118.925
P41	353827.5771	2567091.573	P85	353840.9811	2567118.878
P42	353828.0171	2567090.528	P86	353840.0678	2567118.994
P43	353828.315	2567090.16	P87	353839.6172	2567118.983
P44	353828.8657	2567089.72	SUPERFICIE = 700.00 m ²		

CUADRO DE CONSTRUCCIÓN (NIVEL 7)					
V	X	Y	V	X	Y
P1	353833.888	2567118.185	P70	353847.0988	2567098.248
P2	353834.0654	2567118.295	P71	353846.9861	2567098.356
P3	353834.2898	2567118.346	P72	353846.8804	2567098.481
P4	353834.9414	2567118.365	P73	353846.7976	2567098.63
P5	353835.7594	2567118.436	P74	353846.75	2567098.794
P6	353837.4181	2567118.725	P75	353846.7306	2567098.927
P7	353838.1008	2567118.829	P76	353846.7465	2567099.143
P8	353838.9147	2567118.937	P77	353846.8312	2567099.392
P9	353839.6111	2567119.01	P78	353846.921	2567099.545
P10	353839.9058	2567119.032	P79	353847.0056	2567099.722
P11	353840.2357	2567119.018	P80	353847.1008	2567099.972
P12	353840.6197	2567118.951	P81	353847.1802	2567100.321
P13	353840.9645	2567118.913	P82	353847.2029	2567100.652
P14	353842.0407	2567118.948	P83	353847.1747	2567101.002
P15	353842.7314	2567119.032	P84	353847.0334	2567101.401
P16	353843.1791	2567119.106	P85	353846.8666	2567101.655
P17	353843.6848	2567119.219	P86	353846.6323	2567101.895
P18	353844.1904	2567119.354	P87	353846.3888	2567102.056
P19	353844.6887	2567119.516	P88	353846.1686	2567102.121
P20	353845.0321	2567119.635	P89	353845.9484	2567102.155
P21	353845.26	2567119.679	P90	353845.6265	2567102.144
P22	353845.4953	2567119.687	P91	353844.9733	2567101.98
P23	353845.9252	2567119.66	P92	353844.2864	2567101.839
P24	353846.3979	2567119.683	P93	353844.0802	2567101.8
P25	353846.815	2567119.693	P94	353843.5969	2567101.726
P26	353847.2578	2567119.745	P95	353843.0652	2567101.664
P27	353848.5251	2567119.887	P96	353841.8896	2567101.596
P28	353849.1226	2567119.957	P97	353841.6778	2567101.596
P29	353853.6959	2567120.484	P98	353841.3328	2567101.653
P30	353854.321	2567115.284	P99	353841.0053	2567101.757
P31	353855.5762	2567115.465	P100	353840.5841	2567101.964
P32	353856.0083	2567112.284	P101	353840.1125	2567102.303
P33	353856.9582	2567112.408	P102	353839.7341	2567102.76
P34	353857.321	2567109.002	P103	353839.5758	2567103.032
P35	353856.3838	2567108.941	P104	353839.4487	2567103.314
P36	353857.0549	2567102.99	P105	353839.3583	2567103.602
P37	353855.601	2567102.797	P106	353839.2903	2567103.922
P38	353855.9905	2567099.711	P107	353839.2677	2567104.414



Oficina de Representación de SEMARNAT

en el estado de Sinaloa Unidad de Gestión Ambiental

Oficio No. ORE/145/2.1.1/0251/2023

Asunto: Resolutivo de MIA-P

Bitácora: 25/MP-0038/12/22

Proyecto: 25SI2022UC093

Culiacán, Sinaloa, a 30 de marzo de 2023

CUADRO DE CONSTRUCCIÓN (NIVEL 7)					
V	X	Y	V	X	Y
P39	353855.8765	2567098.834	P108	353839.2226	2567104.911
P40	353855.3295	2567098.345	P109	353839.1322	2567105.36
P41	353854.5765	2567097.923	P110	353838.9966	2567105.835
P42	353853.9249	2567097.692	P111	353838.8129	2567106.302
P43	353853.5641	2567097.587	P112	353838.6626	2567106.599
P44	353853.3015	2567097.517	P113	353838.4734	2567106.824
P45	353852.9204	2567097.425	P114	353838.137	2567107.155
P46	353851.9841	2567097.242	P115	353837.6621	2567107.469
P47	353851.264	2567097.148	P116	353837.2233	2567107.652
P48	353849.982	2567096.864	P117	353836.6187	2567107.784
P49	353849.7617	2567096.802	P118	353835.9875	2567107.721
P50	353849.6714	2567096.8	P119	353835.6411	2567107.593
P51	353849.578	2567096.829	P120	353835.4867	2567107.493
P52	353849.4579	2567096.91	P121	353835.0962	2567107.38
P53	353849.3786	2567096.989	P122	353834.7193	2567107.362
P54	353849.2765	2567097.117	P123	353834.35	2567107.453
P55	353849.1794	2567097.283	P124	353834.1093	2567107.585
P56	353849.0966	2567097.507	P125	353833.8821	2567107.753
P57	353849.0402	2567097.738	P126	353833.6942	2567107.964
P58	353848.989	2567097.844	P127	353833.423	2567108.478
P59	353848.8974	2567097.962	P128	353833.1378	2567109.165
P60	353848.7968	2567098.033	P129	353832.7519	2567110.356
P61	353848.6858	2567098.08	P130	353832.5727	2567111.244
P62	353848.5572	2567098.117	P131	353832.467	2567112.187
P63	353848.3894	2567098.121	P132	353832.4396	2567113.236
P64	353848.2343	2567098.093	P133	353832.5271	2567114.326
P65	353847.9807	2567098.047	P134	353832.7387	2567115.416
P66	353847.8027	2567098.038	P135	353833.0286	2567116.433
P67	353847.6231	2567098.057	P136	353833.4058	2567117.377
P68	353847.494	2567098.077	P137	353833.5621	2567117.712
P69	353847.282	2567098.146	P138	353833.7277	2567118.011
SUPERFICIE = 404.66 m ²					

CUADRO DE CONSTRUCCIÓN NIVELES 8 A 19					
V	X	Y	V	X	Y
P1	353834.8143	2567118.361	P62	353838.0959	2567095.327
P2	353834.5884	2567118.357	P63	353839.5279	2567095.272
P3	353834.318	2567118.328	P64	353840.8227	2567095.233
P4	353833.8851	2567118.255	P65	353842.3005	2567095.178
P5	353833.3273	2567118.206	P66	353843.6595	2567095.094
P6	353832.7563	2567118.155	P67	353844.3397	2567094.995
P7	353832.1429	2567118.071	P68	353845.3071	2567094.801
P8	353831.1753	2567117.865	P69	353845.6735	2567094.697
P9	353830.633	2567117.615	P70	353845.921	2567094.677
P10	353830.0859	2567117.289	P71	353846.2595	2567094.687
P11	353829.5266	2567116.884	P72	353846.7111	2567094.767
P12	353828.9548	2567116.312	P73	353847.1022	2567094.915
P13	353828.3087	2567115.42	P74	353847.3646	2567095.128
P14	353827.8898	2567114.629	P75	353847.544	2567095.372



Oficina de Representación de SEMARNAT

en el estado de Sinaloa Unidad de Gestión Ambiental

Oficio No. ORE/145/2.1.1/0251/2023

Asunto: Resolutivo de MIA-P

Bitácora: 25/MP-0038/12/22

Proyecto: 25SI2022UC093

Culiacán, Sinaloa, a 30 de marzo de 2023

CUADRO DE CONSTRUCCIÓN NIVELES 8 A 19					
V	X	Y	V	X	Y
P15	353827.5668	2567113.685	P76	353847.6383	2567095.591
P16	353827.4749	2567113.066	P77	353847.6751	2567095.73
P17	353827.4441	2567112.413	P78	353847.722	2567095.944
P18	353827.5523	2567111.355	P79	353847.7611	2567096.181
P19	353827.8588	2567110.052	P80	353847.8022	2567096.505
P20	353828.0036	2567109.359	P81	353847.8196	2567096.748
P21	353828.0649	2567108.633	P82	353847.8258	2567097.006
P22	353828.0643	2567108.117	P83	353847.8183	2567097.324
P23	353827.9418	2567107.511	P84	353847.8083	2567097.48
P24	353827.6809	2567106.645	P85	353847.7728	2567097.688
P25	353827.2596	2567105.151	P86	353847.9969	2567097.99
P26	353827.221	2567104.742	P87	353848.3076	2567098.218
P27	353827.2018	2567104.305	P88	353848.7389	2567098.357
P28	353827.3329	2567103.509	P89	353849.1156	2567098.332
P29	353827.576	2567102.887	P90	353849.402	2567098.118
P30	353827.7705	2567102.469	P91	353849.7601	2567097.475
P31	353827.9309	2567101.929	P92	353849.8386	2567097.346
P32	353827.96	2567101.418	P93	353849.9683	2567097.206
P33	353827.892	2567100.909	P94	353850.1043	2567097.104
P34	353827.7462	2567100.248	P95	353850.2538	2567097.02
P35	353827.537	2567099.422	P96	353850.4347	2567096.951
P36	353827.406	2567099.008	P97	353850.714	2567096.937
P37	353827.309	2567098.566	P98	353851.0469	2567096.939
P38	353827.2069	2567098.012	P99	353851.3842	2567096.97
P39	353827.1681	2567097.39	P100	353851.6877	2567097.016
P40	353827.2216	2567096.762	P101	353852.1236	2567097.125
P41	353827.3964	2567096.034	P102	353852.5622	2567097.251
P42	353827.6734	2567095.411	P103	353853.0465	2567097.399
P43	353827.9605	2567094.929	P104	353853.5083	2567097.54
P44	353828.2713	2567094.57	P105	353854.3299	2567097.833
P45	353828.5677	2567094.322	P106	353855.2242	2567098.176
P46	353828.9226	2567094.113	P107	353855.7392	2567098.39
P47	353829.159	2567094.035	P108	353856.6052	2567098.78
P48	353829.4099	2567093.978	P109	353856.7615	2567098.863
P49	353829.6402	2567093.95	P110	353856.889	2567098.956
P50	353829.9516	2567093.956	P111	353856.9966	2567099.084
P51	353830.2292	2567094	P112	353857.0728	2567099.226
P52	353831.0546	2567094.221	P113	353857.1176	2567099.367
P53	353831.7527	2567094.478	P114	353857.1383	2567099.484
P54	353832.4769	2567094.692	P115	353857.1353	2567099.64
P55	353833.0215	2567094.835	P116	353857.087	2567099.834
P56	353833.578	2567094.965	P117	353856.935	2567100.303
P57	353834.1671	2567095.094	P118	353856.8594	2567100.508
P58	353834.7527	2567095.193	P119	353856.7773	2567100.706
P59	353835.5818	2567095.288	P120	353856.5515	2567101.196
P60	353836.2466	2567095.327	P121	353856.4341	2567101.415
P61	353837.1279	2567095.342	SUPERFICIE = 623.65 m ²		



Oficina de Representación de SEMARNAT

en el estado de Sinaloa Unidad de Gestión Ambiental

Oficio No. ORE/145/2.1/0251/2023

Asunto: Resolutivo de MIA-P

Bitácora: 25/MP-0038/12/22

Proyecto: 25SI2022UC093

Culiacán, Sinaloa, a 30 de marzo de 2023

ÁREA ROOF GARDEN (NIVEL 20)					
VÉRTICE	X	Y	VÉRTICE	X	Y
P1	353849.0517	2567114.463	P50	353827.5877	2567107.773
P2	353849.3005	2567109.276	P51	353827.4962	2567108.67
P3	353854.1843	2567109.478	P52	353827.4951	2567109.314
P4	353854.4063	2567104.003	P53	353827.6789	2567110.102
P5	353855.9236	2567104.047	P54	353828.2938	2567111.416
P6	353855.9822	2567099.587	P55	353828.5772	2567111.891
P7	353850.1177	2567099.351	P56	353828.7965	2567112.273
P8	353848.7481	2567100.077	P57	353828.9273	2567112.828
P9	353846.2846	2567098.449	P58	353828.8471	2567113.476
P10	353846.3467	2567098.338	P59	353828.5382	2567114.018
P11	353846.5324	2567097.737	P60	353828.2668	2567114.429
P12	353846.8096	2567097.071	P61	353828.0965	2567114.989
P13	353846.9357	2567096.652	P62	353828.1194	2567115.714
P14	353846.941	2567096.296	P63	353828.388	2567116.376
P15	353846.8841	2567095.998	P64	353828.8139	2567116.822
P16	353846.6092	2567095.444	P65	353829.4168	2567117.16
P17	353846.2748	2567095.104	P66	353830.1277	2567117.296
P18	353846.0224	2567094.947	P67	353830.7829	2567117.297
P19	353845.7543	2567094.845	P68	353831.5602	2567117.37
P20	353845.2635	2567094.854	P69	353832.3594	2567117.591
P21	353844.5728	2567095.059	P70	353833.2243	2567117.902
P22	353843.6531	2567095.591	P71	353833.7054	2567118.174
P23	353842.656	2567096.127	P72	353834.212	2567118.321
P24	353842.244	2567096.283	P73	353834.9075	2567118.34
P25	353841.5599	2567096.461	P74	353836.0233	2567118.439
P26	353840.6934	2567096.544	P75	353837.2215	2567118.65
P27	353838.8934	2567096.513	P76	353838.5523	2567118.855
P28	353837.1559	2567096.522	P77	353839.7194	2567118.983
P29	353834.1813	2567096.447	P78	353840.3314	2567118.979
P30	353833.0191	2567096.293	P79	353841.1629	2567118.751
P31	353831.7249	2567096.034	P80	353841.9703	2567118.587
P32	353831.0567	2567095.923	P81	353842.8378	2567118.562
P33	353830.3808	2567095.923	P82	353844.2732	2567118.932
P34	353830.0132	2567096.023	P83	353845.2287	2567119.208
P35	353829.7108	2567096.245	P84	353845.8066	2567119.326
P36	353829.427	2567096.662	P85	353847.5545	2567119.503
P37	353829.2442	2567097.237	P86	353848.9892	2567119.538
P38	353829.0509	2567097.962	P87	353849.9752	2567119.68
P39	353828.8362	2567098.44	P88	353850.9254	2567119.929
P40	353828.5939	2567098.79	P89	353851.973	2567120.225
P41	353828.0831	2567099.357	P90	353852.8178	2567120.248
P42	353827.8547	2567099.712	P91	353853.6357	2567119.854
P43	353827.6363	2567100.236	P92	353853.8366	2567119.695
P44	353827.5515	2567100.687	P93	353854.0978	2567117.36
P45	353827.5586	2567101.367	P94	353852.3313	2567117.146
P46	353827.826	2567102.224	P95	353852.4649	2567115.969



Oficina de Representación de SEMARNAT

en el estado de Sinaloa
Unidad de Gestión Ambiental

Oficio No. ORE/145/2.1/0251/2023

Asunto: Resolutivo de MIA-P

Bitácora: 25/MP-0038/12/22

Proyecto: 25SI2022UC093

Culiacán, Sinaloa, a 30 de marzo de 2023

ÁREA ROOF GARDEN (NIVEL 20)					
VÉRTICE	X	Y	VÉRTICE	X	Y
P47	353828.4018	2567103.541	P96	353851.1551	2567115.505
P48	353828.5039	2567104.052	P97	353851.2254	2567114.723
P49	353828.4193	2567104.845	SUPERFICIE = 538.55 m ²		

La ubicación del **proyecto** se señala en las páginas 01 a la 07 del Capítulo I, mientras que las características de operación del mismo se describen en las páginas 08 a la 57 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 en Av. Paseo Claussen Esq. Laurel, Mazatlán, Sinaloa, con clave catastral **011-000-001-042-030-001** y que consiste en la "**Construcción, Operación y Mantenimiento de Torre Departamental y Locales Comerciales BOCA DE MAR**", es decir consistirá en la terminación de construcción, operación y mantenimiento de un edificio departamental y locales comerciales con 20 niveles, y por lo tanto le son aplicables los instrumentos de planeación, así como jurídicos y normativos siguientes:

- 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.
- 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.
- Que el sitio del **proyecto** no se localiza dentro de ningún sitio RAMSAR.
- Ordenamiento Ecológico General del Territorio: Unidad Ambiental Biofísica # 33 Llanuras Costeras de Mazatlán. Localización: Costa central 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 33 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.
- LEY GENERAL DE CAMBIO CLIMÁTICO**. Ley publicada en el Diario Oficial de la Federación el 6 de junio de 2012, TEXTO VIGENTE; Última reforma publicada DOF 06-11-2020, Esta Ley tiene por objeto regular las emisiones de gases y compuestos de efecto invernadero para que México



Oficina de Representación de SEMARNAT

en el estado de Sinaloa Unidad de Gestión Ambiental

Oficio No. ORE/145/2.11/0251/2023

Asunto: Resolutivo de MIA-P

Bitácora: 25/MP-0038/12/22

Proyecto: 25SI2022UC093

Culiacán, Sinaloa, a 30 de marzo de 2023

contribuya a lograr la estabilización de sus concentraciones en la atmósfera a un nivel que impida interferencias antropógenas peligrosas en el sistema climático considerando, en su caso, lo previsto por el artículo 2o. de la Convención Marco de las Naciones Unidas sobre el Cambio Climático y demás disposiciones derivadas de la misma; Fracción reformada DOF 13-07-2018. Promover la transición hacia una economía competitiva, sustentable, de bajas emisiones de carbono y resiliente a los fenómenos hidrometeorológicos extremos asociados al cambio climático, y fracción reformada DOF 13-07-2018. El presente **proyecto** se encuentra ubicado en una zona urbana dentro del área turística de Mazatlán sobre la avenida paseo Claussen Esq. Laurel, Mazatlán Sinaloa, en un área clasificada como corredor turístico en zona habitacional con densidad media alta. El área del terreno es de 823.7920 metros cuadrados, y es donde se pretende la construcción de una torre departamental y locales comerciales, los componentes en su operación y mantenimiento donde intervienen servicios externos cumplen con las normas oficiales mexicanas y en cuanto al programa de residuos sólidos urbanos, lo realiza el municipio de Mazatlán por medio de un contrato de recolección de orgánico e inorgánicos.

- f) **PLAN MUNICIPAL DE DESARROLLO 2018-2021.** El Plan Municipal de Desarrollo 2018-2021 del municipio de Mazatlán, expresa la visión de gobierno de la administración municipal para el cumplimiento del mandato constitucional conferido por el pueblo Mazatleco. La Estructura Del Plan Municipal de Desarrollo Mazatlán 2018-2021, fue diseñada considerando generar un modelo de planeación, que enfoque los objetivos, las estrategias y las metas de gobierno donde trabajan unidos sociedad y gobierno. Este documento está sustentado en estrecha coordinación del municipio con el gobierno del estado y la federación para orientar todos los programas que nos permitirán lograr el desarrollo social y económico en beneficio de nuestra ciudadanía.

Proyecto: **"CONSTRUCCIÓN, OPERACIÓN Y MANTENIMIENTO DE TORRE DEPARTAMENTAL Y LOCALES COMERCIALES "BOCA DE MAR"**. Proyecto completo cuenta con una superficie de **823.79 m²**, este Predio actualmente cuenta con infraestructura urbana existente, se encuentra frente a un CORREDOR TURÍSTICO, denominado Av. Paseo Claussen y una zona Habitacional tipo H3-2 (Habitacional 300/hab/ha), de acuerdo a la Matriz de Compatibilidad de usos y Destinos del Suelo. En el predio existe una casa con más de 60 años, la cual será demolida y se pretende la construcción de un edificio de departamentos moderno.

Mediante un concepto de diseño Urbano-Arquitectónico, que integre este espacio consistente en modernizar los servicios habitacionales.

De acuerdo al Plan Parcial del Centro Histórico de Mazatlán 2018-2021, según Anexo Cartográfico: 3. Estrategia, en su plano E-3. Usos y Destinos de Suelo, se clasifica como CORREDOR TURÍSTICO, denominado Av. Paseo Claussen y una zona Habitacional tipo H3-2 (Habitacional 300/hab/ha), de acuerdo a la Matriz de Compatibilidad de usos y Destinos del Suelo, es viable para ser rehabilitada y mejorados sus servicios o estructura de servicios como sistema sanitario, drenaje pluvial, electricidad y Habitacional.

El área dentro del **proyecto** se encuentra totalmente desmotada e impactada desde hace más de cinco décadas; sin embargo, se llevarán a cabo medidas de mitigación del **proyecto**, para evitar daños ambientales provocados por la rehabilitación, construcción, operación y mantenimiento.



Oficina de Representación de SEMARNAT

en el estado de Sinaloa Unidad de Gestión Ambiental

Oficio No. ORE/145/2.1.1/0251/2023

Asunto: Resolutivo de MIA-P

Bitácora: 25/MP-0038/12/22

Proyecto: 25SI2022UC093

Culiacán, Sinaloa, a 30 de marzo de 2023

NOM-001-SEMARNAT-2021.- Establece los límites máximos permisibles de contaminantes en las descargas de aguas residuales en aguas y bienes nacionales.

Las aguas residuales no serán vertidas a bienes nacionales, por lo que durante la fase de preparación del sitio y construcción del hotel se contratará el servicio de sanitarios móviles.

NOM-002-SEMARNAT-1996.- Publicada en el Diario Oficial de la Federación el 3 de junio de 1998. Con base en el acuerdo por el cual se reforma la nomenclatura de las normas oficiales mexicanas expedidas por la Secretaría 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.

Se ha presentado en la Factibilidad de JUMAPAM OFICIO-NUM.-GG-049-2021.

En nuestro caso se trata de un edificio departamental y restaurantes, no son aguas residuales de procesos industriales.

NOM-003-SEMARNAT-1997.- Que establece los límites máximos permisibles de contaminantes para las aguas residuales tratadas que se reusen en servicios al público.

Para el uso de la planta tratadora terciario de aguas residuales.

NOM-041-SEMARNAT-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.

Nuestro proyecto mayormente utilizara vehículos de carga que utilizan diésel como combustible ya que este se refiere al traslado de material para construcción de los muelles, realizado por maquinaria pesada, así como del tipo de la maquinaria dedicada a la construcción (excavadora, payloader o cargador frontal, etc.). Nuestra empresa 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-2017 Que establece los límites máximos permisibles de emisión de monóxido de carbono, óxidos de nitrógeno, hidrocarburos no metano, hidrocarburos no metano más óxidos de nitrógeno, partículas y amoníaco, provenientes del escape de motores nuevos que utilizan diésel como combustible y que se utilizarán para la propulsión de vehículos automotores con peso bruto vehicular mayor a 3,857 kilogramos, así como del escape de vehículos automotores nuevos con peso bruto vehicular mayor a 3,857 kilogramos equipados con este tipo de motores.

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



Oficina de Representación de SEMARNAT

en el estado de Sinaloa Unidad de Gestión Ambiental

Oficio No. ORE/145/2.1.1/0251/2023

Asunto: Resolutivo de MIA-P

Bitácora: 25/MP-0038/12/22

Proyecto: 25SI2022UC093

Culiacán, Sinaloa, a 30 de marzo de 2023

NOM-045-SEMARNAT-2017. Protección ambiental. - Vehículos en circulación que usan diésel como combustible. - Límites máximos permisibles de opacidad, procedimiento de prueba y características técnicas del equipo de medición.

Dado que como lo establece la mencionada NOM: Su cumplimiento es obligatorio para los propietarios o legales poseedores de los citados vehículos, unidades de verificación y autoridades competentes. Se excluyen de la aplicación de la presente Norma, la maquinaria equipada con motores a diésel empleada en las actividades agrícolas, de la construcción y de la minería.

Considerando que el **proyecto** requiere de camiones de carga, consideramos que la NOM-044-SEMARNAT es la que aplica de manera específica; sin embargo, si es requerida su observancia, se vigilará el funcionamiento en buen estado de los vehículos de carga de material para minimizar al máximo las emisiones.

NOM-050-SEMARNAT-2018.- Que estable los límites máximos permisibles de emisión de gases contaminantes provenientes del escape de los vehículos automotores en circulación de usan gas licuado de petróleo, gas natural u otros combustibles alternos.

Considerando que el **proyecto** requiere de camiones de carga, es requerida su observancia, se vigilará el funcionamiento en buen estado de los vehículos de carga de material para minimizar al máximo las emisiones

NOM-052-SEMARNAT-2005.- Que establece las características, el procedimiento de identificación, clasificación y los listados de los residuos peligrosos.

El promovente tendrá a consideración las características de peligrosidad de sus residuos generados, dotando, a su vez, las bases para el manejo y el adecuado almacenamiento temporal de los mismos, teniendo un control de entrada y salida mediante bitácoras y disponer finalmente los residuos por una empresa autorizada para ello.

NOM-054-SEMARNAT-1993.- Que establece el procedimiento para determinar la incompatibilidad entre dos o más residuos considerados como peligrosos por la Norma Oficial Mexicana NOM-052-SEMARNAT-1993.

El promovente llevará a cabo el almacenamiento de los residuos y materiales peligrosos mediante la utilización de los lineamientos de la presente norma, de acuerdo con sus características y compatibilidades.

NOM-059-SEMARNAT-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.

En ningún caso, dentro o fuera del predio del **proyecto**, la empresa afectará especies de flora y fauna que no estén contempladas en el **proyecto**.

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.



Oficina de Representación de SEMARNAT

en el estado de Sinaloa Unidad de Gestión Ambiental

Oficio No. ORE/145/2.11/0251/2023

Asunto: Resolutivo de MIA-P

Bitácora: 25/MP-0038/12/22

Proyecto: 25SI2022UC093

Culiacán, Sinaloa, a 30 de marzo de 2023

Dado que como lo establece la mencionada NOM: Su cumplimiento es obligatorio para los propietarios o legales poseedores de los citados vehículos.

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.

Dado que como lo establece la mencionada NOM: Su cumplimiento es obligatorio para los generadores de dichos residuos y deberá formular su plan de manejo, en lo relativo a la generación y manejo de los residuos de manejo especial (**RME**).

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

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

Delimitación del Sistema Ambiental donde se encuentra el proyecto.

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 Rio Presidio, Subcuenca Mazatlán de acuerdo a la Carta Hidrológica de Aguas Superficiales, MAZATLAN F13-1 (SSP), Escala 1:250,000. La delimitación del área de estudio o escenario de la zona, de acuerdo con las características regionales, ecológicas, de los hábitats e indicadores ambientales, se localiza en la Ciudad y Puerto de Mazatlán, dentro de su mancha urbana. Por su ubicación geográfica, la Ciudad y Puerto de Mazatlán, recibe aportaciones de los escurrimientos provenientes de la subcuenca denominada RH11Df Mazatlán, es decir, es parte del municipio de Mazatlán, en el Estado de Sinaloa. La microcuenca correspondiente al estudio, abarca parte del municipio de Mazatlán y parte de la ciudad de Mazatlán, suma una superficie de 121.186 km². Hacemos mención que El predio se encuentra dentro del Plan Parcial del Centro Histórico de la Ciudad de Mazatlán, Sinaloa; del periodo de 2014-2018 aprobado con fecha de 03 de marzo de 2014, de acuerdo al DICTAMEN DE USO DE SUELO 2641/20, el Predio se encuentra ubicado en un área clasificada como CORREDOR TURISTICO EN ZONA HABITACIONAL CON DENSIDAD MEDIA ALTA (H3-2).



Oficina de Representación de SEMARNAT

en el estado de Sinaloa Unidad de Gestión Ambiental

Oficio No. ORE/145/2.1.1/0251/2023

Asunto: Resolutivo de MIA-P

Bitácora: 25/MP-0038/12/22

Proyecto: 25SI2022UC093

Culiacán, Sinaloa, a 30 de marzo de 2023

EXTRACTO DEL ANEXO CARTOGRAFICO ESTRATEGIAS, PLANO USOS Y DESTINOS DE SUELO, DEL PLAN PARCIAL DEL CENTRO HISTÓRICO DE MAZATLÁN.

Este Predio actualmente cuenta con infraestructura existente de hace 65 años, las obras existentes serán demolidas, y en el sitio se construirá el **proyecto**, se describen las obras y actividades del **proyecto**, Consiste en la Construcción, Operación y Mantenimiento de un Edificio Departamental y locales comerciales con 20 niveles, contara con estacionamientos 55 cajones, restaurantes, oficinas, área de amenidades, niveles departamentales y roof garden, en total 48 departamentos en una Torre con una superficie de desplante de 823.79 m².

El Proyecto se refiere a la CONSTRUCCIÓN, OPERACIÓN Y MANTENIMIENTO DE LA TORRE DEPARTAMENTAL Y LOCALES COMERCIALES "BOCA DE MAR", en una superficie de 823.79 m², en una PROPIEDAD PRIVADA, ubicada Av. Paseo Claussen No. 101, Esq. Calle Laurel, Mazatlán, Sinaloa, con clave catastral 011-000-001-042-030-001, de acuerdo al DICTAMEN DE USO DE SUELO 2641/20, el Predio se encuentra ubicado en un área clasificada como CORREDOR TURÍSTICO EN ZONA HABITACIONAL CON DENSIDAD MEDIA ALTA (H3-2).

Vegetación terrestre.

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

El área del **proyecto** carece de todo tipo de vegetación forestal, corresponde a un predio urbano, que fue desmontada por actividades de urbanización entre los años 1970 a 1980, construcción de vialidades, fraccionamientos y servicios urbanos. En la Carta Uso de Suelo y Vegetación SERIE IV, MAZATLÁN F13-1-14 INEGI se puede observar el área dentro de la zona urbana de Mazatlán.

EXTRACTO CARTA USO DE SUELO Y VEGETACIÓN SERIE IV, MAZATLÁN F13-1-14 INEGI.

Tomando el **proyecto** Uso del Suelo y Vegetación Serie V del INEGI, se identificaron las condiciones de la vegetación para el SA.

ESPECIE	NOMBRE CIENTÍFICO	NOM-059-SEMARNAT-2010
Aguama	Bromelia pinguin	Sin categoría
Amapa hormiguilla	Tabebuia pentaphylla	Sin categoría
Amapa prieta	Tabebuia palmeri/t. Impetiginosa	Amenazada/no endémica
Arellano/palo colorado	Caesalpinia platyloba	Sin categoría
Arrayán	Psidium sartorianum	Sin categoría
Bejuco	Gonolobus diadematus	Sin categoría
Bejuco de 3 caras	Paullinia fuscenscens	Sin categoría
Bejuco rechinador	Cydista aequinoctialis	Sin categoría
Bicho	Senna obtusifolia	Sin categoría
Bonete	Jatropha peltata	Sin categoría
Brasilillo	Colubrina heteroneura	Sin categoría
Cabo de hacha/taliste	Lonchocarpus lanceolatus	Sin categoría
Cardón	Pachycereus pecten-aborigenum	Sin categoría
Carne de gallina	Mascagnia macroptera	Sin categoría
Carricillo	Lasiacis divaricata	Sin categoría
Conchil	Pithecellobium lanceolatum	Sin categoría



Oficina de Representación de SEMARNAT

en el estado de Sinaloa Unidad de Gestión Ambiental

Oficio No. ORE/145/2.1.1/0251/2023

Asunto: Resolutivo de MIA-P

Bitácora: 25/MP-0038/12/22

Proyecto: 25SI2022UC093

Culiacán, Sinaloa, a 30 de marzo de 2023

ESPECIE	NOMBRE CIENTÍFICO	NOM-059-SEMARNAT-2010
Confite	Zyziphus sonorensis	Sin categoría
Crucesilla de papache	Randia echinocarpa	Sin categoría
Cuatante	Mimosa albida	Sin categoría
Cuca	Mimosa polyantha	Sin categoría
Cucharo/ebano blanco	Chloroleucon mangense	Sin categoría
Frijolillo	Chamaecrista viscosa	Sin categoría
Garabato blanco	Celtis iguanaea	Sin categoría
Garabato prieto	Pisonia capitata	Sin categoría
Garrapatilla	Casearia dolichophylla	Sin categoría
Guajillo	Leucaena lanceolata	Sin categoría
Guásima	Guazuma ulmifolia	Sin categoría
Guayacán	Guaiacum colulteri	Sin categoría
Iguano/casiguano	Caesalpinia eriostachys	Sin categoría
Magüey	Agave angustifolia	Sin categoría
Matanene	Mascagnia macroptera	Sin categoría
Mauto	Lysiloma divaricata	Sin categoría
Mora hedionda/prieta	Senna atomaria	Sin categoría
Muelilla	Croton draco	Sin categoría
Negrito	Karwinskia parvifolia	Sin categoría
Nopal lila	Opuntia puberula	Sin categoría
Palo blanco	Ipomoea arborescens	Sin categoría
Palo amargo/jútamo	Gyrocarpus americanus	Sin categoría
Palo chino	Pithecellobium mexicanum	Sin categoría
Palo prieto	Celaenodendron mexicanum	Sin categoría
Palo zorrillo	Zanthoxylum arborescens	Sin categoría
Papelillo colorado	Bursera simaruba	Sin categoría
Quemador/tachinole	Urera caracasana	Sin categoría
Rosa amarilla	Cochlospermum vitifolium	Sin categoría
San juan	Jacquinia macrocarpa	Sin categoría
Sangregado	Jatropha curcas	Sin categoría
Tasajo de 3 gajos	Acanthocereus occidentalis	Sin categoría
Tripa de zopilote	Cissus sicyoides	Sin categoría
Vara blanca	Croton alamosanus	Sin categoría
Vinolo	Acacia cochliacantha	Sin categoría
Vinorama	Acacia farnesiana	Sin categoría
Zapote	Casimiroa edulis	Sin categoría

VEGETACIÓN TERRESTRE DEL sitio del proyecto:

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 la **Urbanización del área y descripción de los servicios requeridos**.

Urbanización del área. La zona corresponde a una zona urbana, entre la Av. Del Mar y Calzada Paseo de Mazatlán, 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 823.79 m². Evidencia fotográfica de la condición actual del predio:



Oficina de Representación de SEMARNAT

en el estado de Sinaloa Unidad de Gestión Ambiental

Oficio No. ORE/145/2.1.1/0251/2023

Asunto: Resolutivo de MIA-P

Bitácora: 25/MP-0038/12/22

Proyecto: 25SI2022UC093

Culiacán, Sinaloa, a 30 de marzo de 2023

Las colindancias del terreno, son las siguientes:

AL NORTE: Edificación.
AL SUR: Calle Laurel.
AL ESTE: Edificación.
AL OESTE: Av. Paseo Claussen.

Fauna.

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

Paisaje.

El uso potencial considerando la cartografía existente y los criterios técnicos que sustenten el o los posibles usos que pudiera dársele al terreno. El predio se encuentra dentro del Plan Director del Desarrollo Urbano de Mazatlán, Sinaloa; del periodo de 2014-2018 aprobado con fecha de 03 de Marzo de 2014.

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 usaran materiales para el mejoramiento del suelo en el sitio de trabajo, se realizara 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 de mitigación y prevención se realizaran riegos del terreno para así mantener una adecuada humectación del terreno, así mismo se les dará mantenimiento a la maquinaria reduciendo las emisiones a la atmósfera.

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:



Oficina de Representación de SEMARNAT

en el estado de Sinaloa
Unidad de Gestión Ambiental

Oficio No. ORE/145/2.11/0251/2023

Asunto: Resolutivo de MIA-P

Bitácora: 25/MP-0038/12/22

Proyecto: 25SI2022UC093

Culiacán, Sinaloa, a 30 de marzo de 2023

IMPACTOS Y MEDIDAS DE MITIGACIÓN PROPUESTAS

Etapa y ACTIVIDAD		Impactos ambientales		medida de Mitigación	
CONSTRUCCIÓN OPERACIÓN Y MANTENIMIENTO		TRASFORMACIÓN DE LA TOPOGRAFÍA DEL TERRENO NATURAL.		1, 2, 3 y 4.	
MEDIDAS DE PREVENCIÓN, MITIGACIÓN O COMPENSACIÓN DE LAS AFECTACIONES					
NÚM.	FACTOR AMBIENTAL	ACTIVIDAD	IMPACTO	DONDE OCURRIRÁ	MEDIDA PROPUESTA
1	AIRE	1) Operación de maquinaria.	1) aumento de los niveles de contaminantes en los sitios donde exista movimiento y operación de maquinaria. 2) aumento en los niveles de partículas suspendidas en los frentes de obra.	En áreas puntuales en estacionamiento.	1. Verificación vehicular. Vehículos, maquinaria y equipo operen en óptimas condiciones mecánicas.
2	SUELO	Generación de desechos sólidos y líquidos. Depósito de material de desperdicio.	La disposición inadecuada de desechos redundará en la contaminación del suelo, si hubiera derrames también del agua superficial y por infiltración, del agua subterránea.	En área del proyecto.	1. Verificación vehicular. Vehículos, maquinaria y equipo operen en óptimas condiciones mecánicas. 2. Instalación de sanitarios móviles en proporción de uno por cada 15 trabajadores o fracción de esta cantidad.
3	FLORA		No existe impacto sobre la vegetación, el sitio del proyecto está delimitado y se encuentra sin vegetación.		3. Se usarán macetas y jardinería interior para decoración.
4	FAUNA		No existe impacto sobre la fauna, el sitio del proyecto está delimitado.		La revegetación que se realizado y la continuación de la misma permitirán áreas de habitas para fauna como reptiles, aves y pequeños mamíferos.
5	AGUA	Operación Residencial	Aguas residuales	Existe sistema de drenaje.	4. Los residuos de tipo sanitario serán derivados al sistema de alcantarillado de la JUMAPAM.

MEDIDAS DE PREVENCIÓN, MITIGACIÓN, RESTAURACIÓN Y CONTROL DE IMPACTOS:

Es necesario contar con medidas de mitigación del **proyecto**, para evitar daños ambientales provocados por la construcción, operación y mantenimiento, tomas las siguientes medidas de mitigación:

IMPACTOS	MEDIDA
SUELO	MITIGACIÓN
Aislamiento de zona del proyecto , donde las obras y actividades del proyecto , Consistirá en la terminación de Construcción, Operación y Mantenimiento de un Edificio Depar-	Se aislará el área donde se esté trabajando en las obras de hasta los límites que se marcan en el proyecto .



Oficina de Representación de SEMARNAT

en el estado de Sinaloa Unidad de Gestión Ambiental

Oficio No. ORE/145/2.1.1/0251/2023

Asunto: Resolutivo de MIA-P

Bitácora: 25/MP-0038/12/22

Proyecto: 25SI2022UC093

Culiacán, Sinaloa, a 30 de marzo de 2023

IMPACTOS	MEDIDA
tamental y locales comerciales con 20 niveles; que actualmente se encuentra construido en obra negra 5 (cinco) niveles: nivel 1 estacionamiento; nivel 2 y 3 restaurante y estacionamientos; nivel 4 y 5 área de oficinas y estacionamientos; y se pretende la construirán y terminación de los niveles.	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	
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	
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 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 área se encontraba totalmente desmontada e impactada.
IMPACTOS ESTÉTICOS Y DE INTERÉS HUMANO	
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.



Oficina de Representación de SEMARNAT

en el estado de Sinaloa Unidad de Gestión Ambiental

Oficio No. ORE/145/2.1.1/0251/2023

Asunto: Resolutivo de MIA-P

Bitácora: 25/MP-0038/12/22

Proyecto: 25SI2022UC093

Culiacán, Sinaloa, a 30 de marzo de 2023

Indicadores de Impacto al suelo.

El **proyecto** en mención es un Edificio de departamentos bajo el régimen de condominio regulado por la Ley sobre Régimen de Condominio, de Inmuebles para el Estado de Sinaloa, aclarando que el predio ya fue impactado. Este Predio actualmente cuenta con infraestructura existente de hace 65 años, las obras existentes serán demolidas, y en el sitio se construirá el **proyecto**, se describen las obras y actividades del **proyecto**. Consiste en la Construcción, Operación y Mantenimiento de un Edificio Departamental y locales comerciales con 20 niveles, contara con estacionamientos 55 cajones, restaurantes, oficinas, área de amenidades, niveles departamentales y roof garden, en total 48 departamentos en una Torre con una superficie de desplante de 823.79 m².

Indicador de Impacto al Aire:

Respecto al aire o contaminación a la atmósfera, los efectos durante la construcción de las obras del **proyecto** serán poco significativa, los predios que se encuentran en la zona cuentan con poca densidad de población que permanezca de manera permanente y el movimiento de tierra para construir los edificios se minimizará aplicando riegos con agua para evitar emisiones de polvos furtivos hacia la atmósfera.

Indicadores de Impacto a la economía local y regional.

Otro indicador de impactos derivados por la futura construcción y operación del **proyecto** es la generación de una actividad sustentable en empleos e inversión, que beneficia a nivel local y regional. De esta forma podemos mencionar:

INDICADORES DE IMPACTO POR ACTIVIDADES DE CONSTRUCCIÓN Y OPERACIÓN DEL PROYECTO A LA ECONOMÍA LOCAL Y REGIONAL

Indicadores de impactos	Por generar	
	Directos	Indirectos
Empleos construcción	200	450
Empleos operación	25	85

Indicadores de Impacto por la generación, manejo y disposición adecuada de residuos sólidos, líquidos y emisiones a la atmósfera.

Generación de residuos sólidos, líquidos y emisiones a la atmósfera.

Emisiones de ruido: Los generados por la diversa maquinaria.

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

Residuos sólidos domésticos:

Basura orgánica e inorgánica, 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 sólidos.



Oficina de Representación de SEMARNAT

en el estado de Sinaloa
Unidad de Gestión Ambiental

Oficio No. ORE/145/2.1.1/0251/2023

Asunto: Resolutivo de MIA-P

Bitácora: 25/MP-0038/12/22

Proyecto: 25SI2022UC093

Culiacán, Sinaloa, a 30 de marzo de 2023

Madera, empaques de cartón, costalera, que serán retirados por el servicio de limpieza municipal.

Residuos sanitarios:

Las aguas a utilizar serán de tipo doméstico y los residuos de tipo sanitario serán ambos manejados por la Junta municipal de agua potable y alcantarillado de Mazatlán (JUMAPAM).

Manejo y disposición:

Líquidos: Las aguas a utilizar serán de tipo doméstico y los residuos de tipo sanitario serán ambos manejados por la Junta municipal de agua potable y alcantarillado de Mazatlán (JUMAPAM).

Sólidos: Cajas de cartón, envases de vidrio, latería, papel, etc.

Orgánicos: desperdicios de alimentos.

Inorgánicos: Basura en general.

Para su recolección se utilizará el servicio de limpieza Municipal.

Infraestructura para el manejo y la disposición adecuada de los residuos:

TIPO DE RESIDUO	MANEJO	DISPOSICIÓN
SÓLIDO	Cajas de cartón, envases de vidrio, latería, papel, etc.	Recolección municipal
ORGÁNICOS	Desperdicios de alimentos en bolsas de plástico.	Recolección municipal
INORGÁNICOS	Bolsas de plástico	Recolección municipal

IMPACTOS RESIDUALES.

La afectación con esta obra será sobre una superficie total de 823.79 m². Este Predio actualmente cuenta con infraestructura existente de hace 65 años, las obras existentes serán demolidas, y en el sitio se construirá el **proyecto**, se describen las obras y actividades del **proyecto**, Consistirá en la terminación de Construcción, Operación y Mantenimiento de un Edificio Departamental y locales comerciales con 20 niveles; que actualmente se encuentra construido en obra negra 5 (cinco) niveles: nivel 1 estacionamiento; nivel 2 y 3 restaurante y estacionamientos; nivel 4 y 5 área de oficinas y estacionamientos; y se pretende la construirán y terminación de los niveles: nivel 6 y 7 área de amenidades; niveles 8 al 19 Departamentos; Nivel 20 roof garden; Azotea cubierta pérgola para asadores y jacuzziz; en total 48 departamentos y 55 cajones de estacionamiento; en una Torre con una superficie de desplante de 823.79 m².

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 **ORESEMARNATSIN** considera insuficientes las medidas propuestas para los impactos causados en la calidad del agua, entre otras, por lo que en el **TÉRMINO 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**.

PRONÓSTICO DEL ESCENARIO.



Oficina de Representación de SEMARNAT

en el estado de Sinaloa Unidad de Gestión Ambiental

Oficio No. ORE/145/2.1.1/0251/2023

Asunto: Resolutivo de MIA-P

Bitácora: 25/MP-0038/12/22

Proyecto: 25SI2022UC093

Culiacán, Sinaloa, a 30 de marzo de 2023

Actualmente el predio colinda al Norte con Edificación, al Sur con Calle Laurel, al Oeste con Av. Paseo Clausen y al Este colinda con Edificación. El predio se encuentra dentro del Plan Parcial del Centro Histórico de la Ciudad de Mazatlán, Sinaloa; del periodo de 2014-2018 aprobado con fecha de 03 de marzo de 2014, de acuerdo al DICTAMEN DE USO DE SUELO 2641/20, el Predio se encuentra ubicado en un área clasificada como CORREDOR TURÍSTICO EN ZONA HABITACIONAL CON DENSIDAD MEDIA ALTA (H3-2).

El área directa de influencia del **proyecto** se delimita dentro del Plan Director del Desarrollo Urbano de Mazatlán, Sinaloa; 2014 – 2018, Publicado el 03 de Marzo de 2014. Esta zona ha tenido un impacto desde hace más de seis décadas, principalmente por las necesidades de desarrollo y espacios de la actividad turística, convirtiéndose en parte importante del desarrollo de los servicios turísticos en la ciudad, con la construcción la Av. Paseo Clausen, Esq. Calle Laurel. El sitio es un terreno particular, con una superficie de 823.79 m. A continuación, se presentan las evidencias fotográficas de las instalaciones existentes:

ESCENARIO CON EL PROYECTO

La afectación con esta obra será sobre una superficie total de 823.79 m². Las obras y actividades del **proyecto**, Consistirá en la terminación de Construcción, Operación y Mantenimiento de un Edificio Departamental y locales comerciales con 20 niveles; que actualmente se encuentra construido en obra negra 5 (cinco) niveles: nivel 1 estacionamiento; nivel 2 y 3 restaurante y estacionamientos; nivel 4 y 5 área de oficinas y estacionamientos; y se pretende la construirán y terminación de los niveles: nivel 6 y 7 área de amenidades; niveles 8 al 19 Departamentos; Nivel 20 roof garden; Azotea cubierta pérgola para asadores y jacuzzi; en total 48 departamentos y 55 cajones de estacionamiento; en una Torre con una superficie de desplante de 823.79 m².

Si se desarrolla el proyecto y este no contará 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.



Oficina de Representación de SEMARNAT

en el estado de Sinaloa Unidad de Gestión Ambiental

Oficio No. ORE/145/2.1.1/0251/2023

Asunto: Resolutivo de MIA-P

Bitácora: 25/MP-0038/12/22

Proyecto: 25512022UC093

Culiacán, Sinaloa, a 30 de marzo de 2023

IMPACTOS	MEDIDA
SUELO	MITIGACIÓN
Aislamiento de zona donde se construirán un Edificio Departamental y locales comerciales de 20 niveles, Planta nivel 1 estacionamiento, nivel 2 y 3 restaurante y estacionamientos, nivel 4 y 5 área de oficinas y estacionamiento, nivel 6 y 7 área de amenidades, niveles 8 al 19, 4 deptos. en cada nivel, sumando 48 Departamentos, Nivel 20 roof garden, pérgola y asadores, en total 48 departamentos y 55 cajones de estacionamiento; en una Torre con una superficie de desplante de 823.79 m ² .	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	
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 JUMAPAM.
ATMÓSFERA	
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 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 área se encontraba totalmente impactada.
IMPACTOS ESTÉTICOS Y DE INTERÉS HUMANO	
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



Oficina de Representación de SEMARNAT

en el estado de Sinaloa Unidad de Gestión Ambiental

Oficio No. ORE/145/2.1.1/0251/2023

Asunto: Resolutivo de MIA-P

Bitácora: 25/MP-0038/12/22

Proyecto: 25SI2022UC093

Cullacán, Sinaloa, a 30 de marzo de 2023

IMPACTOS	MEDIDA
	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.

PROGRAMA DE VIGILANCIA AMBIENTAL.

Las aguas a utilizar serán de tipo doméstico y los residuos de tipo sanitario serán conducidos al sistema de alcantarillado de la ciudad (JUMAPAM).

Sólidos: Cajas de cartón, envases de vidrio, latería, papel, etc.

Orgánicos: desperdicios de alimentos.

Inorgánicos: Basura en general.

Para su recolección se utilizará el servicio de limpieza Municipal.

INFRAESTRUCTURA PARA EL MANEJO Y LA DISPOSICIÓN ADECUADA DE LOS RESIDUOS:

TIPO DE RESIDUO	MANEJO	DISPOSICIÓN
LÍQUIDOS (de tipo sanitario)	Aguas residuales serán de tipo doméstico y los residuos de tipo sanitario.	Los residuos de tipo sanitario serán conducidos al sistema de alcantarillado de la ciudad (JUMAPAM).
SÓLIDOS	Cajas de cartón, envases de vidrio, latería, papel, etc.	Recolección municipal.
ORGÁNICOS	Desperdicios de alimentos en bolsas de plástico.	Recolección municipal.
INORGÁNICOS	Bolsas de plástico	Recolección municipal.

PROGRAMA DE VIGILANCIA AMBIENTAL	
Niveles de ruido.	Se vigilará el cumplimiento de los niveles de ruido, el proyecto generará ruido por debajo de la norma para ruido industrial (68 dB), tomando como referente la NOM-081-ECOL-1994.
Disposición de residuos sanitarios	De manera temporal será requerido, se instalarán sanitarios portátiles en proporción de 1 por cada 15 trabajadores y 1 fracción mayor.
Generación de partículas, polvo y humos.	Los camiones de volteo que transporten material a la obra, lo harán con una lona que cubra el producto transportado y respetando un límite de velocidad, que por ende ayude a la minimización de la propagación del polvo.
Generación de humos y gases.	Se contratarán vehículos con motores en buen estado, a fin de minimizar la generación de humos y gases de acuerdo a la injerencia de: NOM-041-SEMARNAT-2006, NOM-044-SEMARNAT-2006, NOM-045-SEMARNAT-1996 y NOM-076-SEMARNAT-1995.

El impacto más significativo es el uso de la capa superficie del suelo, que se utilizará en el desplante de las obras e infraestructura del **proyecto** con una superficie de desplante de 823.79 m².

CONCLUSIONES.

El **proyecto** tiene homogeneidad con otros existentes, relacionados con la prestación de servicios de hospedaje, recreación, descanso, comerciales.



Oficina de Representación de SEMARNAT

en el estado de Sinaloa
Unidad de Gestión Ambiental

Oficio No. ORE/145/2.1.1/0251/2023

Asunto: Resolutivo de MIA-P

Bitácora: 25/MP-0038/12/22

Proyecto: 25SI2022UC093

Culiacán, Sinaloa, a 30 de marzo de 2023

Se presentan los pronósticos ambientales para el **proyecto**, que se tendrían para el sitio si no se realizaría el **proyecto**, con el **proyecto** sin aplicarle medidas de mitigación y con la aplicación de las medidas de mitigación, mediante los cuales demuestre como la realización de las obras y actividades del **proyecto**, sus impactos ambientales y las medidas de prevención y mitigación a aplicar en el ecosistema y área de influencia del **proyecto** afectaran de manera positiva o negativa en los diferentes componentes ambientales, en función del tiempo.

El **proyecto** se encuentra localizado en una zona urbana de gran desarrollo turístico, comercial, de servicios, habitacional y vialidades urbanas, no tiene ningún elemento que permita una conexión con el ecosistema existente en el sistema ambiental, es un predio impactado dentro de un área totalmente urbanizada hace más de 60 años. El desarrollo urbano y la presencia antropogénica constante a impactado en este predio, delimitando su integridad a los ecosistemas de la microcuenca, el desarrollo de vialidades ha cortado toda ruta de comunicación, terrestre con las comunidades de la cuenca, su ubicación dentro de la mancha urbana de la ciudad, ha limitado las especies de fauna sobre todo a especies menores y habituadas al desarrollo urbano como son pequeños roedores (ardillas, ratas), perros, aves de paso, reptiles como lagartijas y cuicos, ninguna especie encontrada dentro de la NOM-059-SEMARNAT-2010.

Se describen las obras y actividades, El Desarrollo Inmobiliario en general constituye un importante generador de empleos y es fuente productora de ingresos; y es uno de los temas principales en la agenda económica nacional, su consolidación como pilar de la economía. La empresa GRUPO QUES INVERSION Y CONSTRUCCIÓN, S.A. DE C.V., Las obras y actividades del **proyecto**, Consistirá en la terminación de Construcción, Operación y Mantenimiento de un Edificio Departamental y locales comerciales con 20 niveles; que actualmente se encuentra construido en obra negra 5 (cinco) niveles: nivel 1 estacionamiento; nivel 2 y 3 restaurante y estacionamientos; nivel 4 y 5 área de oficinas y estacionamientos; y se pretende la construirán y terminación de los niveles: nivel 6 y 7 área de amenidades; niveles 8 al 19 Departamentos; Nivel 20 roof garden; Azotea cubierta pérgola para asadores y jacuzzi; en total 48 departamentos y 55 cajones de estacionamiento; en una Torre con una superficie de desplante de 823.79 m².

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.

FORMATOS DE PRESENTACIÓN.

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

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



Handwritten signature

Handwritten signature



Oficina de Representación de SEMARNAT

en el estado de Sinaloa Unidad de Gestión Ambiental

Oficio No. ORE/145/2.11/0251/2023

Asunto: Resolutivo de MIA-P

Bitácora: 25/MP-0038/12/22

Proyecto: 25SI2022UC093

Culiacán, Sinaloa, a 30 de marzo de 2023

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 en la Ciudad y Puerto de Mazatlán, dentro de su mancha urbana Ciudad, se identifica dentro de la Región Hidrológica No. 11, Presidio-San Pedro, Cuenca Rio Presidio, Subcuenca Mazatlán de acuerdo a la Carta Hidrológica de Aguas Superficiales, MAZATLAN F13-1 (SSP), Escala 1:250,000. La delimitación del área de estudio o escenario de la zona, de acuerdo con las características regionales, ecológicas, de los hábitats e indicadores ambientales, recibe aportaciones de los escurrimientos provenientes de la subcuenca denominada RH11Df Mazatlán, es decir, es parte del municipio de Mazatlán, en el Estado de Sinaloa. La microcuenca correspondiente al estudio, abarca parte del municipio de Mazatlán y parte de la ciudad de Mazatlán, suma una superficie de 121.186 km². Hacemos mención que El predio se encuentra dentro del Plan Director del Desarrollo Urbano de la Ciudad de Mazatlán, Sinaloa; del periodo de 2014-2018 aprobado con fecha de 03 de marzo de 2014, por lo anterior la Dirección de Planeación del Desarrollo Sustentable otorgo el DICTAMEN DE USO DE SUELO 2641/20, el Predio se encuentra ubicado en un área clasificada como **CORREDOR TURISTICO EN ZONA HABITACIONAL MEDIA ALTA (H3-2)**.

La ubicación del Proyecto, dentro del desarrollo urbano de la ciudad de Mazatlán, Sinaloa. Se localiza sobre la Av. Paseo Claussen No.101, Esq. Laurel, Mazatlán, Sinaloa, 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 823.79 m².

El DESARROLLO INMOBILIARIO contará con CONSTRUCCIÓN, OPERACIÓN Y MANTENIMIENTO DE TORRE DEPARTAMENTAL Y LOCALES COMERCIALES "BOCA DE MAR", UBICADA EN AV. CLAUSSEN, MAZATLÁN, SINALOA., en una superficie de 823.79 m², en una PROPIEDAD PRIVADA, ubicada Av. Paseo Claussen, Esq. Laurel No.101, Mazatlán, Sinaloa, con clave catastral 011-000-001-042-030-001, de acuerdo al DICTAMEN DE USO DE SUELO 2641/20, el Predio se encuentra ubicado en un área clasificada como CORREDOR TURISTICO EN ZONA HABITACIONAL CON DENSIDAD MEDIA ALTA (H3-2). Las colindancias del terreno, son las siguientes:

AL NORTE: Edificación.
AL SUR: Calle Laurel.
AL ESTE: Edificación.
AL OESTE: Av. Paseo Claussen.

Esta zona ha tenido un impacto desde hace más de cuatro décadas, principalmente por las necesidades de desarrollo y espacios de la actividad turística, convirtiéndose en parte importante del desarrollo de los servicios turísticos en la ciudad, con la construcción Av. Paseo Claussen, las calles Las Palmas y jabonería, y parte del Centro de Mazatlán que data de más de 1950.

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



Oficina de Representación de SEMARNAT

en el estado de Sinaloa Unidad de Gestión Ambiental

Oficio No. ORE/145/2.1.1/0251/2023

Asunto: Resolutivo de MIA-P

Bitácora: 25/MP-0038/12/22

Proyecto: 25SI2022UC093

Culiacán, Sinaloa, a 30 de marzo de 2023

ESTUDIOS TOPOGRÁFICOS:

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

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

PLANOS DE LOCALIZACIÓN.

PLANO 1. Predio georreferenciado.

PLANO 2. **proyecto** DEPARTAMENTOS "boca DE mar".

plano 3. CORTE VISTA LATERAL.

FIGURAS VARIAS.

FOTOGRAFÍAS.

OTROS ANEXOS.

Anexo 1. Acta Constitutiva, Constancia fiscal, CURP e INE representate legal.

Anexo 2. Escritura Predio.

Anexo 3. Dictamen de uso de suelo.

Anexo 4. Factibilidad de JUMAPAM.

Anexo 5. Factibilidad de CFE.

Anexo 6. Oficio Protección Civil.

Anexo 7. Resolutivo y pago de multa PROFEPA.

OPINIONES TÉCNICAS

11. Que, en respuesta a la solicitud de **opinión técnica** enviada por esta **ORESEMARNATSIN** al **IMPLAN**, a través del oficio **No. ORE/145/2.1.1/0098/2023** de fecha **01 de febrero de 2023**, emitió respuesta con **Oficio No. IMP-065-2023** de fecha **13 de marzo de 2023**, el cual dice lo siguiente:

*"... de conformidad al **Decreto de Creación del Instituto Municipal de Planeación de Mazatlán, Sinaloa** en su **Artículo 24 fracción XX** y al **Reglamento Institucional**, este Instituto cuenta con la atribución de: **"Emitir opinión técnica de congruencia, compatibilidad y factibilidad sobre los proyectos de alto impacto que se pretenda realizar en el Municipio, la cual deberá ser solicitada por la autoridad correspondiente o por particular ya sea persona física o moral, previa a la autorización de cualquier permiso de construcción y que deberán desarrollarse conforme a lo dispuesto en la Ley de Ordenamiento Territorial y Desarrollo Urbano del Estado de Sinaloa, la Ley de Movilidad Sustentable del Estado de Sinaloa, y demás normatividad vigente en materia de ordenamiento territorial y desarrollo urbano"**; con base en lo anterior y de acuerdo a las atribuciones que le confiere el Decreto y su Reglamento al Instituto, se emite la siguiente opinión técnica:*

*De acuerdo con lo presentado en la **MIA-P**, el proyecto está ubicado Av. Paseo Claussen Esq. Laurel, Mazatlán, Sinaloa.*



Oficina de Representación de SEMARNAT

en el estado de Sinaloa Unidad de Gestión Ambiental

Oficio No. ORE/145/2.1.1/0251/2023

Asunto: Resolutivo de MIA-P

Bitácora: 25/MP-0038/12/22

Proyecto: 25SI2022UC093

Culiacán, Sinaloa, a 30 de marzo de 2023

Por lo anterior, me permito comentar lo siguiente:

1. De acuerdo con el Plan Director de Desarrollo Urbano de Mazatlán Sinaloa vigente

a. **Estrategia de Zonificación Secundaria, Usos y Destinos de Suelos** el predio se encuentra en un uso de suelo que está condicionado al Plan Parcial del Centro Histórico de Mazatlán.

i. Plan Parcial "Son Áreas que cuentan con normatividad específica y usos perfectamente establecidos en un documento legal, complementando las normas del presente plan. Se establecen como planes complementarios dada la dinámica específica que presentan".

2. En concordancia con el Plan Parcial del Centro Histórico de Mazatlán (PPCH) vigente

a. **Estrategia de Zonificación Usos y Destino de Suelos (Ilustración 3)** el predio está localizado dentro del polígono denominado "Zona de amortiguamiento" y con un uso de suelo base **Habitacional de Media Alta Densidad (H3-2)**, y a pie del **Corredor Turístico (CT)**.

i. **Habitacional de Media Alta Densidad (H3-2)** "Se permite en ellos comercios menores mezclados con la habitación, siempre y cuando no afecte al entorno. Los Comercios permitidos corresponden a: Papelerías, mercerías, abarrotes, tortillerías, farmacias, entre otras".

ii. **Corredor Turístico** "Corresponde a la zona destinada a turistas, en donde se permiten predios que atiendan las necesidades de los visitantes, restaurantes, espacios públicos, tiendas de souvenir, cafés, entre otros.

b. Normatividad

i. **Zona de Amortiguamiento** cuenta con el objetivo de "dar mayor aprovechamiento del espacio, un mejor desarrollo económico y una mejor calidad de vida, partiendo de una vivienda digna con todos los servicios"

ii. Norma de Imagen Urbana:

1. Utilizar la vía pública como zona de carga o descarga de bienes o productos, permitiéndose única y exclusivamente en un horario nocturno comprendido entre las 20:00 horas a las 06:00 horas.
2. Ordenamiento del comercio en vía pública.
3. Todo el mobiliario urbano e instalaciones para los servicios públicos tales como: casetas telefónicas, transformadores de energía eléctrica, alumbrado público y entre otras, deberán ser sujetas a las normas técnicas específicas y que si localización no afecte la imagen y movilidad urbana.
4. Se prohíbe la colocación de aparatos acondicionadores de aire que sobresalgan de las fachadas a la vía pública.
5. Las nuevas construcciones o remodelaciones interiores en los pórticos o corredores se ajustarán a los convenios celebrados previamente con la autoridad correspondiente para cubrir la zona de banqueta siempre y cuando el ancho de la misma permita el libre tránsito y seguro del transeúnte, prohibiéndose la comercialización de cualquier tipo, dentro de ellos.

USO DE SUELO	Lote mínimo m ²	Área libre mínima	Coeficiente de ocupación del suelo (COS)	Altura máxima de construcción	Coeficiente de utilización del suelo (CUS)	Área máxima de construcción en m ²
H3-2		20%	80%	4 niveles de 3.00	1.6	



Oficina de Representación de SEMARNAT

en el estado de Sinaloa
Unidad de Gestión Ambiental

Oficio No. ORE/145/2.1/0251/2023

Asunto: Resolutivo de MIA-P

Bitácora: 25/MP-0038/12/22

Proyecto: 25SI2022UC093

Culiacán, Sinaloa, a 30 de marzo de 2023

USO DE SUELO	Lote mínimo m ²	Área libre mínima	Coeficiente de ocupación del suelo (COS)	Altura máxima de construcción	Coeficiente de utilización del suelo (CUS)	Área máxima de construcción en m ²
(Habitacional de Media Alta Densidad)				metros cada uno (12.00 metros)		
CT (CORREDOR COSTERO)		35%	65%	20 niveles (60 metros)	13	

3. En concordancia a lo presentado en el Atlas de Riesgos de Mazatlán (2020) el predio en cuestión se ubica en zona con peligro **Alto de Tsunami (Ola menores de 3 metros)** (Ilustración 4) y con peligro **Muy Alto de deslizamiento**

Por lo tanto, **para la gestión de cualquier cambio de uso de suelo o de densidad, estará sujeto a la revisión y aprobación de las instancias correspondientes bajo dictamen que soporte dicho cambio**, observando las condicionantes a los que haya lugar, así como:

1. **Dictamen de Impacto Urbano**, como lo establece la Ley de Ordenamiento Territorial y Desarrollo Urbano del Estado de Sinaloa.
2. **Dictamen de Impacto Vial**, emitido por la autoridad correspondiente.
3. **Análisis de Riesgos y Obras de Mitigación** elaborado y dictaminado por la autoridad correspondiente.
4. Se deben de incluir medidas y estrategias de respuesta y mitigación ante **fenómenos geológicos (tsunami, deslizamiento)**, (ilustración 2). (Rutas, puntos de encuentro, identificación de refugios, etc).
5. Llevar a cabo los **lineamientos específicos establecidos por la Dirección de Planeación del Desarrollo Urbano Sustentable de Mazatlán**, así como lo especificado en el Reglamento de Construcción para el Municipio de Mazatlán.
6. Con el objeto de mantener armonizada la imagen urbana y funcionalidad del entorno se deberá delimitar la banqueta como espacio peatonal no compartido con estacionamiento, delimitando las rampas de acceso al inmueble; así como colocación, plantación, siembra y cultivo de elementos vivos de la flora, dispuestas para el embellecimiento del contexto urbano y para preservación ecológica. Todo en concordancia a lo establecido en los **artículos 94, 95 y 96 Reglamento de Construcción para el municipio de Mazatlán (2023)**.
7. Se recomienda incluir dentro de sus actividades; estrategias para la reducción de impacto por contaminación lumínica y sonora; evitar la modificación de espacios naturales adyacentes al predio; valorar impactos indirectos vinculados al giro de actividad definido para el predio (afectación a dunas, impacto por alta afluencia vehicular en el medio) y promover el uso de especies de flora de ornato locales y/o nacionales.
8. Especificar dentro del cuadro de construcción el área libre que va a ser asignada y que cumpla con el 35% estipulado en el **Plan Director de Desarrollo Urbano de Mazatlán Sinaloa y Plan Director del Centro Histórico de Mazatlán vigente**.
9. Se recomienda que dentro del proyecto arquitectónico se considere la **utilización de eco-tecnias**, especialmente aquellas que tienen que ver con el **uso racional y manejo sustentable del agua**. Como ejemplos se sugieren la captación, almacenamiento y tratamiento de agua de lluvia, así como el **aprovechamiento del agua que por condensación se obtenga**



Oficina de Representación de SEMARNAT

en el estado de Sinaloa Unidad de Gestión Ambiental

Oficio No. ORE/145/2.1.1/0251/2023

Asunto: Resolutivo de MIA-P

Bitácora: 25/MP-0038/12/22

Proyecto: 25SI2022UC093

Culiacán, Sinaloa, a 30 de marzo de 2023

de los equipos de aire acondicionado que se instalen en cada una de las unidades que se tiene proyectado construir.

10. **Considerar en el diseño de proyecto el concepto de infraestructura verde**, como techos verdes (azoteas naturadas, techos vivos), muros verdes (jardines verticales), pavimentos permeables, jardines de lluvia (humedales de banqueta, biorretenedores), jardín microcuencas (canales vegetados, franjas de filtrado o contención), vegetación nativa y/o regional, drenaje francés (zanja de infiltración), pozos de infiltración (pozos de absorción), zanja bordo, presas filtrantes (gaviones, diques de control), cisternas.
11. Estudio de capacidad de carga de los servicios de agua y drenaje.
12. Estudio de capacidad de carga de las vialidades.
13. Anuencia de vecinos.
- ...

VISITA DE CAMPO

12. Que, en respuesta a comisión oficial enviada por esta **ORESEMARNATSIN** a la Construcción, operación y mantenimiento de torre departamental y locales comerciales, Boca de Mar, a través de oficio No. ORE/145/2.1.1/1094/2022 de fecha 06 de diciembre de 2022, emitió respuesta a través de oficio No. 094/2022 de fecha 06 de diciembre de 2022, en la cual dice lo siguiente:

"...Se ingresa al **proyecto** y dentro del mismo se observa material de construcción, sin evidencia de continuar con la construcción.

En la parte exterior se observa que existen 4 pisos completos (obras negras) 5to piso se encuentra sin terminar, solo se observan pilares de varilla, sin techo y sin paredes.

Las obras descritas dentro del acta de **PROFEPA** son las mismas que se observaron en el lugar del **proyecto**, No. de folio del Resolutivo de **PROFEPA: PFPA31.3/2C27.5/00042-21.209** con fecha de **22 de noviembre de 2022**..."

Que mediante Oficio **No. 022/2023** y **023/2023** de fecha **17 de marzo de 2023**, la **ORESEMARNATSIN** estableció que la comisión oficial que le ha sido conferida se llevará a cabo el día **24 de marzo de 2023**.

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 **ORESEMARNATSIN** emite el presente oficio de manera fundada y motivada, bajo los elementos jurídicos aplicables vigentes en la zona, de carácter federal, a los cuales debe sujetarse el **proyecto**, considerando factible su autorización, toda vez que la **promoviente** aplique durante su realización de manera oportuna y mediata, las medidas de prevención, mitigación y compensación señaladas tanto en la documentación presentada como en la presente resolución, minimizando así las posibles afectaciones de tipo ambiental que pudiera ocasionar.

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, 4, 5 fracciones II y X, 15 fracción IV, VII, VIII y XII, 28 primer párrafo y fracciones IX y X, 30, 35 párrafo primero, fracción II, último, 35 BIS, párrafos primero y segundo, así como su fracción II, 79 fracciones I, II y III, IV y VIII y 82 de la **Ley General del Equilibrio Ecológico y la Protección al Ambiente**; 1, 2, 3,



Oficina de Representación de SEMARNAT

en el estado de Sinaloa
Unidad de Gestión Ambiental

Oficio No. ORE/145/2.1/0251/2023

Asunto: Resolutivo de MIA-P

Bitácora: 25/MP-0038/12/22

Proyecto: 25SI2022UC093

Culiacán, Sinaloa, a 30 de marzo de 2023

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 18, 20 y 21 de la **Ley General para la Prevención y Gestión Integral de Residuos**; artículos 14 bis fracciones XVI, XVII y XVIII de la **Ley de Aguas Nacionales**; 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, 3, 33, 34 y 35 fracción X inciso c, del **Reglamento Interior de la Secretaría de Medio Ambiente y Recursos Naturales**, publicado en el Diario Oficial de la Federación el 27 de julio de 2022, **Ordenamiento Ecológico General del Territorio**, publicado en el Diario Oficial de la Federación el 7 de septiembre de 2012 y las **Normas Oficiales Mexicanas NOM-001-SEMARNAT-2021, NOM-002-SEMARNAT-1996, NOM-003-SEMARNAT-1996, NOM-041-SEMARNAT-2015, NOM-044-SEMARNAT-2017, NOM-045-SEMARNAT-2017, NOM-050-SEMARNAT-1993, NOM-052-SEMARNAT-2005, NOM-054-SEMARNAT-1993, NOM-059-SEMARNAT-2010, NOM-080-SEMARNAT-1994, NOM-081-SEMARNAT-1994 y NOM-161-SEMARNAT-**; esta ORESEMARNATSIN en el ejercicio de sus atribuciones, determina que el **proyecto**, objeto de la evaluación que se dictamina con este instrumento es **ambientalmente viable**, por lo tanto ha resuelto **AUTORIZARLO DE MANERA CONDICIONADA**, debiéndose sujetar a los siguientes:

TÉRMINOS

PRIMERO. - La presente resolución en materia de Impacto Ambiental, del **proyecto "Construcción, Operación y Mantenimiento de Torre Departamental y Locales Comerciales Boca De Mar"**, con pretendida ubicación en Av. Paseo Claussen Esq. Laurel, Mazatlán, Sinaloa.

Este **proyecto** consiste en la construcción, operación y mantenimiento de torre departamental y locales comerciales "Boca de Mar", con una **superficie de desplante de 823.79 m²**, con **20 niveles**, planta nivel 1 estacionamiento, nivel 2 y 3 restaurante y estacionamientos, nivel 4 y 5 área de oficinas y estacionamiento, nivel 6 y 7 área de amenidades, niveles 8 al 19 Departamentos, Nivel 20 roof garden, azotea cubierta pérgola para asadores y jacuzzi, en total **48 departamentos y 55 cajones de estacionamiento**, con una **altura de 59.8 m**.

CUADRO DE CONSTRUCCIÓN POLIGONO PROYECTO					
VERTICE	LADO	DISTANCIA	ANGU- LO	X	Y
P1	P1 - P2	29.75	72°21'15"	353,826.82	2,567,087.85
P2	P2 - P3	28.86	93°52'21"	353,825.71	2,567,117.58
P3	P3 - P4	21.48	103°8'30"	353,854.41	2,567,120.60
P4	P4 - P1	36.81	90°37'53"	353,861.46	2,567,100.31
SUPERFICIE = 823.79					

Nivel	Áreas	Superficie	Altura
		Desplante (m ²)	
Planta baja nivel 1 (construida obra negra)	Acceso, Av. Claussen y acceso lateral (calle laurel), área de trasformadores y planta de emergencia, 11 cajones estacionamiento, rampas, lobby torre y acceso peatonal, carga y descarga restaurante, gerencia restaurante, cuarto maquinas contra incendio hidráulico (45 m ³), 2 cisternas (100 y 25 m ³), elevadores torre, estacionamiento motos y bicicletas, escaleras torre y escaleras servicios, elevador	823.79	3



Oficina de Representación de SEMARNAT

en el estado de Sinaloa
Unidad de Gestión Ambiental

Oficio No. ORE/145/2.1.1/0251/2023

Asunto: Resolutivo de MIA-P

Bitácora: 25/MP-0038/12/22

Proyecto: 25SI2022UC093

Culiacán, Sinaloa, a 30 de marzo de 2023

Nivel	Áreas	Superficie Desplante (m²)	Altura (m)
	servicios, shute basura, área ducto instalaciones.		
Nivel 2 (construida obra negra)	Rampa, 11 cajones estacionamiento, escaleras elevadores torre y escaleras servicios, elevador servicios, restaurante, estacionamiento motos y bicicletas, área condensadores, shute basura, área ducto instalaciones.	747.9	3
Nivel 3 (construida obra negra)	Rampa, 11 cajones estacionamiento, escaleras elevadores torre y escaleras servicios, elevador servicios, restaurante, estacionamiento motos y bicicletas, área condensadores, shute basura, área ducto de instalaciones.	749.21	3
Nivel 4 (construida obra negra)	Rampa, 11 cajones estacionamiento, escaleras elevadores torre y escaleras servicios, elevador servicios, oficinas, estacionamiento motos y bicicletas, área condensadores, shute basura, área ducto de instalaciones.	747.9	3
Nivel 5 (construida obra negra)	Rampa, 11 cajones estacionamiento, escaleras torre y escaleras servicios, elevador servicios, elevadores torre, oficinas, recepción, sala juntas, cafetería y baños, estacionamiento motos y bicicletas, shute basura, cuarto de bombas alberca, ducto de instalaciones.	749.21	3
Nivel 6	Amenidades: alberca, pool bar, área niños, asoleadero, elevadores y escaleras torre, baños, gym, escaleras segundo nivel amenidades, cancha basquet, enfermería, vestidores mujeres, sauna seco y húmedo mujeres, vestidores hombres, sauna seco y húmedo hombres, 2 bodegas, shute basura, rack inrving p/condensadores, ducto de instalaciones, recepción y cuarto cerrado.	700	2.5
Nivel 7	Amenidades: (vacío doble altura), caminadoras, bicicletas fijas, pilates, baños, escaleras segundo nivel amenidades, elevadores torre, escaleras torre, doble altura cancha mini basquet, área oficinas, games, sala de juntas, sala de proyección, 2 bodegas, rack inrving p/condensadores, ducto de instalaciones.	404.66	5
Nivel 8	4 departamentos, elevadores torre, escaleras torre, bodega, shute basura, área de aseo y mantenimiento, área minisplits, ducto de instalaciones y terrazas	623.65	2.5
Nivel 9	4 departamentos, elevadores torre, escaleras torre, bodega, shute basura, área de aseo y mantenimiento, área minisplits, ducto de instalaciones y terrazas		2.9
Nivel 10	4 departamentos, elevadores torre, escaleras torre, bodega, shute basura, área de aseo y mantenimiento, área minisplits, ducto de instalaciones y terrazas		2.9
Nivel 11	4 departamentos, elevadores torre, escaleras torre, bodega, shute basura, área de aseo y mantenimiento, área minisplits, ducto de instalaciones y terrazas		2.9
Nivel 12	4 departamentos, elevadores torre, escaleras torre, bodega, shute basura, área de aseo y mantenimiento, área minisplits, ducto de instalaciones y terrazas		2.9
Nivel 13	4 departamentos, elevadores torre, escaleras torre, bodega, shute basura, área de aseo y mantenimiento, área minisplits, ducto de instalaciones y terrazas		2.9
Nivel 14	4 departamentos, elevadores torre, escaleras torre, bodega, shute basura, área de aseo y mantenimiento, área minisplits, ducto de instalaciones y terrazas		2.9
Nivel 15	4 departamentos, elevadores torre, escaleras torre, bodega, shute basura, área de aseo y mantenimiento, área minisplits, ducto de instalaciones y terrazas		2.9
Nivel 16	4 departamentos, elevadores torre, escaleras torre, bodega, shute basura, área de aseo y mantenimiento, área minisplits, ducto de instalaciones y terrazas		2.9
Nivel 17	4 departamentos, elevadores torre, escaleras torre, bodega, shute basura, área de aseo y mantenimiento, área minisplits, ducto de instalaciones y terrazas		2.9
Nivel 18	4 departamentos, elevadores torre, escaleras torre, bodega, shute basura, área de aseo y mantenimiento, área minisplits, ducto de instalaciones y terrazas		2.9
Nivel 19	4 departamentos, elevadores torre, escaleras torre, bodega, shute basura, área de aseo y mantenimiento, área minisplits, ducto de instalaciones y terrazas		2.9
Azotea nivel 20	Roof garden: elevadores torre, escaleras torre, bodega, shute basura, instalaciones equipos especiales, 2 bodegas, baños, área asadores, mesas y periqueras, área 2 jacuzzi y camastros, ducto de instalaciones	538.55	2.9



Oficina de Representación de SEMARNAT

en el estado de Sinaloa
Unidad de Gestión Ambiental

Oficio No. ORE/145/2.1.1/0251/2023

Asunto: Resolutivo de MIA-P

Bitácora: 25/MP-0038/12/22

Proyecto: 25SI2022UC093

Culiacán, Sinaloa, a 30 de marzo de 2023

Nivel	Áreas	Superficie	Altura (m)
		Desplante (m²)	
Superficie predio total		823.79	59.8

SEGUNDO. - La presente autorización tendrá una vigencia de **27 años**, de los cuales **2 años (24 meses)** serán para llevar a cabo las actividades de **construcción** y **25 años** para las actividades de **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.

Asimismo, la **promovente** de ser el caso que no le alcance los plazos para la demolición, construcción, etc., se estará a lo dispuesto en el **TÉRMINO SÉPTIMO** del presente resolutivo, solicitando en tiempo y forma ampliaciones y/o modificaciones, previo al vencimiento de los lapsos otorgadas para cada una de las etapas citada en la tabla inmediata superior.

TERCERO. - De conformidad con el artículo 35 último párrafo de la LGEEPA y 40 del REIA, así como de las facultades encomendadas a esta ORESEMARNATSIN 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 TÉRMINO PRIMERO** para el **proyecto, sin perjuicio de lo que determinan las autoridades federales, estatales y/o municipales** en el ámbito de su competencia y dentro de su jurisdicción, quienes determinen otras autorizaciones, permisos, licencias entre otras, que sean requisitos para llevar a cabo el **proyecto**. Por ningún motivo, la presente autorización **no constituye un permiso o autorización para iniciar los trabajos para la ejecución del proyecto, no reconoce o valida la legítima propiedad y/o tenencia de la tierra**, 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. - 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.

QUINTO. - 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 la **promovente** decida llevar a cabo cualquier actividad diferente a la autorizada, directa o indirectamente vinculada al **proyecto**, deber indicarlo a esta ORESEMARNATSIN atendiendo lo dispuesto en el **TÉRMINO SÉPTIMO**.

SEXTO. - La **promovente** queda sujeto a cumplir con la obligación contenida en el artículo 50 del REIA y en caso de que se desista de realizar las obras y actividades, motivo de la presente autorización, esta ORESEMARNATSIN 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.

SÉPTIMO. - La **promovente**, en el caso supuesto que decida realizar modificaciones al **proyecto**, (ampliaciones, sustituciones de infraestructura, modificaciones, etc.), deberá hacerlo del conocimiento de esta ORESEMARNATSIN, en los términos previstos en el artículo 28 del REIA, con la información suficiente y detallada que permita a esta autoridad, analizar si el o los cambios decididos no causarán desequilibrios ecológicos, ni rebasarán los límites y condiciones establecidos en las disposiciones jurídicas relativas a la protección al ambiente que le sean aplicables, así como lo establecido en los **Términos y Condicionantes** del presente oficio de resolución. Por lo anterior, la **promovente** deberá notificar dicha situación a esta



Oficina de Representación de SEMARNAT

en el estado de Sinaloa Unidad de Gestión Ambiental

Oficio No. ORE/145/2.1.1/0251/2023

Asunto: Resolutivo de MIA-P

Bitácora: 25/MP-0038/12/22

Proyecto: 25SI2022UC093

Culiacán, Sinaloa, a 30 de marzo de 2023

ORESEMARNATSIN, previo al inicio de las actividades del **proyecto** que se pretende modificar, quedando prohibido desarrollar actividades distintas a las señaladas en la presente autorización.

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 ORESEMARNATSIN establece que la ejecución, operación, mantenimiento y abandono de las obras autorizadas del **proyecto**, estarán sujetas a la descripción contenida en la **MIA-P**, a los planos incluidos en ésta y en la información complementaria, así como a lo dispuesto en la presente autorización conforme a las siguientes:

CONDICIONANTES

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. **Cumplir** con las especificaciones del **Plan Director de Desarrollo Urbano de Mazatlán Sinaloa vigente**, la **Estrategia de Zonificación Secundaria, Usos y Destinos del Suelo** y en concordancia con el **Plan Parcial del Centro Histórico de Mazatlán (PPCH) vigente**, en la cuales dice que considerando la ubicación del polígono en el que se pretende llevar a cabo el proyecto con ubicación en Av. Paseo Claussen No 101 Esq. Laurel, Mazatlán, Sinaloa, así como con lo especificado en el **Considerando 11**.

USO DE SUELO	Lote mínimo m ²	Área libre mínima	Coefficiente de ocupación del suelo (COS)	Altura máxima de construcción	Coefficiente de utilización del suelo (CUS)	Área máxima de construcción en m ²
H3-2 (Habitacional de Media Densidad) Alta		20%	80%	4 niveles de 3.00 metros cada uno (12.00 metros)	1.6	
CT (CORREDOR COSTERO)		35%	65%	20 niveles (60 metros)	13	

3. La **promovente** para la gestión del incremento del número de niveles o cualquier cambio de uso de suelo o de densidad, estará sujeta a la revisión y aprobación de las instancias correspondientes bajo dictamen que soporte un incremento de niveles, con base en las especificaciones del **Plan Director de**

Página 54 de 61



Oficina de Representación de SEMARNAT

en el estado de Sinaloa
Unidad de Gestión Ambiental

Oficio No. ORE/145/2.1.1/0251/2023

Asunto: Resolutivo de MIA-P

Bitácora: 25/MP-0038/12/22

Proyecto: 25SI2022UC093

Culiacán, Sinaloa, a 30 de marzo de 2023

Desarrollo Urbano de Mazatlán Sinaloa, la Estrategia de Zonificación Secundaria, Usos y Destinos del Suelo y al Plan Parcial del Centro Histórico de Mazatlán (PPCH) vigente, como se expresa en el **CONSIDERANDO 11**, para lo cual, **deberá** ser presentado de conformidad con lo establecido en el **TÉRMINO SÉPTIMO** del presente oficio.

4. **Se deberán** considerar medidas necesarias que garanticen el libre desplazamiento de personas con capacidades diferentes, presentando un informe documental y fotográfico de su implementación.
5. **Humedecer** previamente las áreas de trabajo o remoción de tierra, a fin de evitar la generación y dispersión de partículas de polvo; en caso de que los materiales pétreos o escombros trasladados sean muy ligeros deberán cubrirse con lonas las unidades. También queda estrictamente prohibido realizar la quema de residuos, maleza o insumos. Lo anterior para dar cumplimiento a lo dispuesto en el Artículo 79 del Reglamento Ambiental y Cambio Climático del municipio de Mazatlán, Sinaloa.
6. **Controlar** las emisiones de ruido, vibraciones, energía térmica y lumínica y la contaminación visual, al ambiente que generen alguna alteración o molestia entre los habitantes de la zona, con la finalidad de dar cumplimiento a lo establecido en el Reglamento Ambiental y Cambio Climático del municipio de Mazatlán, Sinaloa, en su artículo 82(...).
7. **Presentar** en un plazo de **90 días** posteriores a la notificación del presente resolutivo el **Evaluación de Impacto Urbano**, como lo establece la Ley de Ordenamiento Territorial y Desarrollo Urbano del Estado de Sinaloa, por lo que, **deberá presentarlo** a esta ORESEMARNATSIN.
8. **Presentar** en un plazo de **90 días** posteriores a la notificación del presente resolutivo y previo a la construcción de este tipo de proyecto de infraestructura, se deberá llevar a cabo la realización del correspondiente **Estudio de Vulnerabilidad y riesgo**, de conformidad con lo que se establece en los lineamientos del Sistema Nacional de Protección Civil y su normatividad federal y estatal, así como en seguimiento a lo dispuesto en los "**Lineamientos Específicos para la Elaboración de los Estudios de Vulnerabilidad y Riesgos**" publicados por este Instituto en el Periódico Oficial "El Estado de Sinaloa" en fecha de 06 de julio de 2018, previo a la construcción de estos tipos de proyectos de infraestructura, el cual, **deberá** ser dictaminado por el Instituto Estatal de Protección Civil, derivado se definirá la factibilidad de dicho proyecto así como las eventuales obras de mitigación que en su caso sería necesario realizar para la reducción de riesgos así como: **Estudio hidrometeorológico** y el **Estudio Básico de Prevención de Riesgos en zonas costeras (Estudio de la Línea de Costa de Estudio de la Cota de Inundación Costera)** tal y como lo solicita en el **Instituto Estatal de Protección Civil**.
9. Para efecto de hacer una adecuada disposición de los desechos sanitarios de los trabajadores, la **promovente instalará** al menos 1 año portátil por cada 10 trabajadores; en caso que no cuenten con servicios sanitarios o que la cantidad de trabajadores rebase la capacidad instalada; la empresa prestadora de este servicio deberá contar con el permiso y/o licencia correspondiente.
10. **Instalar** equipos ahorradores de agua en los condominios, cubiertas para evitar evaporación en alberca, así como sistemas para captar el agua proveniente de lluvia o condensación de los equipos de aire acondicionado a fin de reutilizarla.
11. **Evitar** el uso de utensilios de plástico de un solo uso en las diferentes etapas del **proyecto**.



Oficina de Representación de SEMARNAT

en el estado de Sinaloa Unidad de Gestión Ambiental

Oficio No. ORE/145/2.1.1/0251/2023

Asunto: Resolutivo de MIA-P

Bitácora: 25/MP-0038/12/22

Proyecto: 25SI2022UC093

Culiacán, Sinaloa, a 30 de marzo de 2023

12. **Realizar** acciones de manejo integral sustentable del agua, que fomenten el uso de sistemas de ahorro de agua potable y el reúso de aguas grises y tratadas que deberán cumplir con la **NOM-003-SEMARNAT-1997**, e incluir campañas permanentes de concientización sobre uso, manejo y reciclaje del agua.
13. **Instalar** una planta y/o sistema de tratamiento terciario para las aguas residuales que se van a generar en las etapas de operación y mantenimiento del **proyecto**, dando cumplimiento a la **NOM-001-SEMARNAT-2021**, o en su caso, a la **NOM-003-SEMARNAT-1997** en un plazo no mayor a **90 días** posteriores a la notificación del presente resolutivo, así como dar cumplimiento al **Término Séptimo** del presente resolutivo.
14. **Cumplir** con todas las disposiciones señaladas en la **LGEEPA** y su **Reglamento en materia de Evaluación del Impacto Ambiental, 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; así mismo, con las **Normas Oficiales Mexicanas** vigentes, correspondientes a las actividades que realiza la empresa.
15. En materia de residuos, la **promovente deberá** darle un manejo ambientalmente adecuado, clasificando y separando 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.
 - 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.
16. Los residuos peligrosos que se almacenen o se generen en el proceso de construcción de dicho inmueble **deberán manejarse** 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 riesgos 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 almacenan 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;



Oficina de Representación de SEMARNAT

en el estado de Sinaloa
Unidad de Gestión Ambiental

Oficio No. ORE/145/2.1.1/0251/2023

Asunto: Resolutivo de MIA-P

Bitácora: 25/MP-0038/12/22

Proyecto: 25SI2022UC093

Culiacán, Sinaloa, a 30 de marzo de 2023

g) Contar con señalamientos y letreros alusivos a la peligrosidad de los residuos peligrosos almacenados, en lugares y formas visibles.

17. **Cumplir** en todas las etapas: de preparación del sitio, construcción, operación y mantenimiento y abandono del proyecto **"Construcción, operación y mantenimiento de torre departamental y locales comerciales Boca de Mar"** 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 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 en el ámbito de su competencia, 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 y en un término de **diez días hábiles deberá** remitirnos copia de los mismos a esta **ORESEMARNATSIN**, de la misma manera enviaros 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, la **promovente deberá** informar con una periodicidad trimestral a esta **ORESEMARNATSIN** 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**.
20. **Presentar un Programa de Manejo de Residuos Peligrosos**, previo al inicio de obras y actividades del **proyecto**, 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.
19. 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 **ORESEMARNATSIN** 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 **ORESEMARNATSIN** en un lapso de 30 días hábiles, contados a partir de la recepción de la presente resolución.
 - c) 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:
 1. 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.



Oficina de Representación de SEMARNAT

en el estado de Sinaloa Unidad de Gestión Ambiental

Oficio No. ORE/145/2.1/0251/2023

Asunto: Resolutivo de MIA-P

Bitácora: 25/MP-0038/12/22

Proyecto: 25SI2022UC093

Culiacán, Sinaloa, a 30 de marzo de 2023

2. 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.

20. Implementar los siguientes programas, debiendo presentarlos a esta ORESEMARNATSIN en un plazo de **60 días** posteriores a la notificación de este resolutivo, así como presentar de manera semestral, el informe de actividades:

- I. **Programa de Vigilancia Ambiental**, donde se verifique el cumplimiento de las medidas de prevención y mitigación que se propusieron para el desarrollo del **proyecto**, así como de los Términos y Condiciones contenidos en el presente Resolutivo el cual, deberá incluir la siguiente información:
 - a) Objetivos y alcances.
 - b) Diagnóstico y metodología para utilizar, así como acciones de monitoreo y seguimiento.
 - c) Indicadores de éxito basados en criterios técnicos y ecológicos medibles y verificables en un corto, mediano y largo plazo.
 - d) Cronograma de actividades, medidas correctivas e implementación de nuevas medidas de mitigación en caso de ser necesarias.
- II. **Programa de Conservación y restauración** para el cumplimiento de las medidas de prevención y mitigación que se propusieron para el desarrollo del **proyecto**.
- III. **Programa Interno de Protección Civil**, que incluya, al menos, subprogramas de prevención y auxilio.
- IV. **Programa Integral para la Prevención y Atención de Emergencias** para casos de siniestro.
- V. **Programa de Manejo de Residuos Peligrosos**, el cual contenga mínimamente: tipos de residuos peligrosos que se generaron, formas de manejo y tipo de almacenamiento. Lo anterior, para dar cumplimiento con las especificaciones de la **Ley General para la Prevención y Gestión Integral de los Residuos Peligrosos** y su **Reglamento**.
- VI. **Programa de educación ambiental**.
- VII. **Programa de ahorro de agua**.
- VIII. **Programa de manejo de residuos sólidos, líquidos y de manejo especial, así como un programa de minimización de generación de residuos**, que mínimamente deberá contener:
 1. Estudios de generación de residuos.
 2. Análisis de los residuos a manejar.
- IX. **Plan de contingencia contra huracanes, sismos, incendios, inundación y plagas en el proyecto**.
- X. **Programa de cálculo y reducción de la huella de carbono**.
- XI. **Plan de contingencia para el tratamiento de aguas residuales**.

21. Presentar la evidencia en un término de 60 días, a partir de la notificación del presente resolutivo, de la coordinación con la CONANP, derivado que, el **proyecto** se encuentra en la zona influencia del Área de Protección de Flora y Fauna Islas del Golfo de California – Sinaloa para:

- a) La implementación de acciones o aporte para actividades, programas y/o proyectos que fortalezcan las acciones de conservación, mantenimiento y vigilancia en las Áreas Naturales Protegidas.
- b) La implementación de actividades, programas y/o proyectos para que fortalezcan la estrategia de comunicación, difusión, señalización y educación ambiental en las Áreas Naturales Protegidas.

22. Queda estrictamente prohibido a la promovente:

Página 58 de 61



Oficina de Representación de SEMARNAT

en el estado de Sinaloa Unidad de Gestión Ambiental

Oficio No. ORE/145/2.1/0251/2023

Asunto: Resolutivo de MIA-P

Bitácora: 25/MP-0038/12/22

Proyecto: 25SI2022UC093

Culiacán, Sinaloa, a 30 de marzo de 2023

- a) Realizar quema de residuos (desechos sólidos), vegetación, maleza o insumos.
- b) Realizar la construcción de cualquier otro tipo de obra o ampliación, sin contar previamente con la autorización correspondiente en materia de impacto ambiental.
- c) La instalación de infraestructura para la disposición final de residuos sólidos.
- d) Realizar la caza, captura, transporte y retención de flora y fauna silvestre, se encuentre o no dentro de alguna categoría de acuerdo con la **NOM-059-SEMARNAT-2010**.
- e) La colecta, comercialización, caza, captura y/o tráfico de la flora y fauna no contemplada dentro de las actividades de mitigación de los impactos ambientales.
- f) Colectar, comercializar, cazar, capturar y/o traficar con especies de flora y fauna silvestres que se encuentren en el área de interés o de influencia, en las diferentes etapas del proyecto en corto, mediano y largo plazo.
- g) Realizar cualquier tipo de aprovechamiento de las especies de flora y fauna silvestres, terrestres y acuáticas, en el área del proyecto y zonas aledañas, en especial de aquellas catalogadas en la **NOM-059-SEMARNAT-2010**, en todas las etapas del proyecto.
- h) Contaminar y los alrededores de las instalaciones del **proyecto** por residuos sólidos de cualquier tipo, por lo que la **promovente deberá** disponer de los contenedores suficientes para el acopio de los residuos sólidos generados en el área del proyecto, los cuales deberán ser trasladados para su disposición final en los sitios de disposición final autorizados en la autoridad municipal.
- i) El vertimiento de aguas residuales y cualquier tipo de residuo sólido o líquido en el área urbana o en el suelo.
- j) Verter hidrocarburos en el suelo durante la operación y las actividades de mantenimiento del equipo que se utilice.
- k) El vertimiento de aceites, grasas, combustibles o cualquier otro tipo de hidrocarburo al mar, lagunas o el suelo.
- l) Abandonar, derramar y confinar residuos peligrosos tales como aceites lubricantes, entre otros, en terrenos propios.
- m) Depositar al aire libre la basura de cualquier clase.
- n) Realizar reparaciones de la maquinaria y equipo dentro del área del proyecto.
- o) Canalizar las aguas residuales a cuerpos de agua naturales, pozos artesanos o de extracción de agua.
- p) Desección y/o dragado de cuerpos de agua.

23. **Mantener** en óptimas condiciones de higiene el sitio del **proyecto**.

24. 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 **ORESEMARNATSIN**, 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 **ORESEMARNATSIN** con una periodicidad semestral, salvo que en otros apartados de este resolutivo se especifique lo contrario. Una copia de este informe deberá ser presentado a la Oficina de Representación de la PROFEPA en el Estado de Sinaloa.



Oficina de Representación de SEMARNAT

en el estado de Sinaloa
Unidad de Gestión Ambiental

Oficio No. ORE/145/2.1.1/0251/2023

Asunto: Resolutivo de MIA-P

Bitácora: 25/MP-0038/12/22

Proyecto: 25SI2022UC093

Culiacán, Sinaloa, a 30 de marzo de 2023

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 sí, o por los terceros asociados al **proyecto** la realización de las acciones de mitigación, restauración y control de todos aquellos Impactos Ambientales atribuibles al desarrollo de las obras y actividades del **proyecto**, que no hayan sido considerados en la descripción contenida en la **MIA-P**.

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

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 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 Oficina de Representación 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.



Oficina de Representación de SEMARNAT

en el estado de Sinaloa

Unidad de Gestión Ambiental

Oficio No. ORE/145/2.1.1/0251/2023

Asunto: Resolutivo de MIA-P

Bitácora: 25/MP-0038/12/22

Proyecto: 25SI2022UC093

Culiacán, Sinaloa, a 30 de marzo de 2023

DECIMOSEXTO. – Hágase del conocimiento de la Procuraduría Federal de Protección al Ambiente en el Estado de Sinaloa, para los fines legales a que haya lugar.

DECIMOSÉPTIMO. - Notificar al **C. Raúl Quintero García** en su carácter de representante legal de **GRUPO QUES INVERSIÓN Y CONSTRUCCIÓN SA DE C.V.**, de la presente resolución por alguno de los medios legales previstos por el Artículo 35 fracción 1,36 y 38, demás relativos y aplicables de la Ley Federal de Procedimiento Administrativo.

ATENTAMENTE

Con fundamento en lo dispuesto en el artículo SÉPTIMO transitorio del Reglamento Interior de la Secretaría de Medio Ambiente y Recursos Naturales, en suplencia, por ausencia definitiva del Titular de la Oficina de Representación de la SEMARNAT en el Estado de Sinaloa, previa designación, firma la

MTRA. MARIA LUISA SHIMIZU AISPURU
SUBDELEGADA DE PLANEACIÓN Y FOMENTO SECTORIAL

C.c.e.p. Mtro. Alejandro Pérez Hernández- Director General de Impacto y Riesgo Ambiental.
Biol. Pedro Luis León Rubio. - Subdelegado de Recursos Naturales y Encargado del Despacho de la Representación de PROFEPA en Sinaloa.
Lic. María Inés Pérez Corral – Secretario de Desarrollo Sustentable de Gobierno del Estado. - Ciudad.
Lic. Héctor Modesto Félix Carrillo, Director General del Instituto Estatal de Protección Civil.
Lic. Edgar Augusto González Zatarain . Presidente Municipal de Mazatlán.
Dra. Leticia Alvarado Fuentes. Directora de IMPLAN Mazatlán.
Dr. Servando Rojo Quintero. Director Central de el Instituto Nacional de Antropología e Historia.
Mtro. Román Hernández Martínez, titular de la Unidad Coordinadora de Oficinas de Representación y Gestión Territorial.

C.c.p. Expediente

Folio: SIN/2022-0002671

Folio: SIN/2022-0002821

Folio: SIN/2022-0003299

Folio: SIN/2022-0003318

MLSA' ESB' ECH' DCC' REZR'