



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/145/2.1.1/0047/2023

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/145/2.1.1/0047/2023

Asunto: Resolutivo de MIA-P

Bitácora: 25/MP-0128/04/22

Proyecto: 25SI2022TD031

Culiacán, Sinaloa, a 24 de abril de 2023

C. LUIS GUILLERMO LEY MAGAÑA
REPRESENTANTE LEGAL DE
SOLUCIONES INMOBILIARIAS DEL PACÍFICO S.A. DE C.V.
CALLE SIERRA DE VENADOS 245
FRACCIONAMIENTO LOMAS DE MAZATLÁN
MAZATLÁN, SINALOA C.P. 82110
TELÉFONO: 667 2130175
CORREO ELECTRÓNICO: msoto@bioconserva.com

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 las 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 el **C. Luis Guillermo Ley Magaña** en su carácter de Representante Legal de **Soluciones Inmobiliarias del Pacífico S.A. de C.V.**, sometió a evaluación de la SEMARNAT, a través de la Oficina de Representación Federal en el estado de Sinaloa (**ORESEMARNATSIN**), la Manifestación de Impacto Ambiental, modalidad Particular (**MIA-P**), para el proyecto "**Torre Vigía**" con pretendida ubicación en la avenida del Mar No. 1700, esquina con calle de los chivos, Zona costera, frente al malecón, en el municipio de 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.





Oficina de Representación de SEMARNAT

en el estado de Sinaloa

Unidad de Gestión Ambiental

Oficio No. ORE/145/2.1.1/0047/2023

Asunto: Resolutivo de MIA-P

Bitácora: 25/MP-0128/04/22

Proyecto: 25SI2022TD031

Culiacán, Sinaloa, a 24 de abril de 2023

Toda 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 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 Federal analizó y evaluó la MIA-P del **proyecto "Torre Vigía"** promovido por la empresa **Soluciones Inmobiliarias del Pacífico S.A. de C.V.**, que, para los efectos del presente instrumento, serán identificados como el **"promovente"** y el **"proyecto"**.

RESULTANDO

- I Que mediante escrito s/n de fecha **19 de abril de 2022**, la **promovente** ingresó **el 20 del mismo mes y año antes citado** al Espacio de Contacto Ciudadano (ECC) de la ORESEMARNATSIN, original, así como **dos** 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, registrado con número de bitácora: **25/MP-0128/04/22** y número de proyecto: **25SI2022TD031**.
- II Que mediante escrito s/n, de fecha **26 de abril de 2022** y recibido en el ECC de esta ORESEMARNATSIN en el mismo día, mes y año antes citados, la **promovente** ingresa el original de la publicación del extracto del **proyecto** en la página Local Numero 15A del periódico el Debate de Mazatlán, de fecha **16 de abril del 2022**, con el **número de Folio No. SIN/2022-0000820**.
- III Que con base al oficio No. **DF/145/2.1.1/0384/2022** de fecha **03 de mayo de 2022**, esta **ORESEMARNATSIN** solicitó la Opinión Técnica del proyecto al **H. Ayuntamiento de Mazatlán**. Dicho oficio se notificó vía correo el 30 de mayo de 2022.
- IV Que con base al oficio No. **DF/145/2.1.1/0385/2022** de fecha **03 de mayo de 2022**, esta **ORESEMARNATSIN** solicitó la Opinión Técnica del proyecto al **Instituto Estatal de Protección Civil (IEPC)**. Dicho oficio se notificó vía correo el 11 de mayo de 2022.
- V Que con base al oficio No. **DF/145/2.1.1/0386/2022** de fecha **03 de mayo de 2022**, esta **ORESEMARNATSIN** solicitó la Opinión Técnica del proyecto al **Instituto Municipal de Planeación de Mazatlán (IMPLAN)**. Dicho oficio se notificó vía correo el 30 de mayo de 2022.



**Oficina de Representación de SEMARNAT
en el estado de Sinaloa**

Unidad de Gestión Ambiental

Oficio No. ORE/145/2.1.1/0047/2023

Asunto: Resolutivo de MIA-P

Bitácora: 25/MP-0128/04/22

Proyecto: 25SI2022TD031

Culiacán, Sinaloa, a 24 de abril de 2023

- VI Que con base al oficio **No. DF/145/2.1.1/0387/2022** de fecha **03 de mayo de 2022**, esta **ORESEMARNATSIN** solicitó la Opinión Técnica del proyecto a la **Secretaría de Bienestar y Desarrollo Sustentable (SEBIDES)**. Dicho oficio se notificó vía correo el 11 de mayo de 2022.
- VII Que mediante oficio **No. DF/145/2.1.1/0391/2022** de fecha **04 de mayo de 2022**, la **ORESEMARNATSIN** envió a la Dirección General de Impacto y Riesgo Ambiental (**DGIRA**), una copia de la Manifestación de Impacto Ambiental, Modalidad Particular del **proyecto**, para que esa Dirección General la incorpore a la página WEB de la Secretaría.
- VIII 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. DF/145/2.1.1/0392/2022** de fecha **04 de mayo del 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.
- IX Que el **12 de mayo 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 21/2022** 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 **05 al 11 de febrero de 2022** y extemporáneos, entre los cuales se incluyó el **Proyecto**.
- X Que, a efecto de realizar una evaluación objetiva del **proyecto**, esta ORESEMARNATSIN mediante oficio **No. DF/145/2.1.1/0408/2022** de fecha de **19 de mayo del 2022**, 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 vía electrónica el día **11 de julio del 2022**, por lo que el plazo empezó a correr a partir del día **12 de julio del 2022** se vencía el **03 de octubre de 2022**.
- XI Que con base al **Oficio No. IEPC/0688/2022** de fecha **23 de mayo de 2022** e ingresado a esta ORESEMARNATSIN el **día 24 de mayo de 2022**, El **IEPC** dio respuesta a lo solicitado en el numeral IV, quedando registrada con el número de **Folio: SIN/2022-0001045**.
- XII Que el **26 de mayo de 2022**, feneció el plazo de diez días para que cualquier persona de la comunidad de que se trate, pudiese solicitar que se llevara 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/21/2022** de la Gaceta Ecológica y que durante el referido plazo, no fueron recibidas solicitudes de consulta pública alguna.





**Oficina de Representación de SEMARNAT
en el estado de Sinaloa**

Unidad de Gestión Ambiental

Oficio No. ORE/145/2.1.1/0047/2023

Asunto: Resolutivo de MIA-P

Bitácora: 25/MP-0128/04/22

Proyecto: 25SI2022TD031

Culiacán, Sinaloa, a 24 de abril de 2023

- XIII** Que con base al **Oficio No. SUBSDS/DGCC/DDUV/664/2022**, con de fecha **02 de junio de 2022** e ingresado a esta ORESEMARNATSIN el día **09 de junio de 2022**, la **SEBIDES** dio respuesta a lo solicitado en el numeral VI, quedando registrada con el número de **Folio: SIN/2022-0001185**.
- XIV** Que mediante escrito s/n de fecha de **12 de septiembre de 2022** y recibido en el ECC de esta ORESEMARNATSIN el día **14 del mismo mes y año antes citado**, el **promoviente** dio respuesta al oficio citado en el **Resultando IX**, el cual quedó registrado con el **Folio: SIN/2022-0001915**.
- XV** Que con base al **Oficio No. ORE/145/2.1.1/0904/2022** de fecha **03 de octubre de 2022**, solicitó la Opinión Técnica del proyecto a la Procuraduría Federal de Protección al Ambiente (PROFEPA) en el estado de Sinaloa, se notificó el día 30 de noviembre de 2022.
- XVI** Que con **Oficio No. ORE/145/2.1.1/1040/2022** de fecha **15 de noviembre de 2022** esta ORESEMARNATSIN con fundamento en lo establecido en el Artículo 46 del REIA, ha decidido ampliar el plazo de evaluación de la MIA-P, por 60 días más, dicho oficio se notificó el día 22 de noviembre de 2022.
- XVII** Que mediante Oficio **No. IMP-66-2023** de fecha **13 de marzo de 2023** y recibido en el ECC de esta ORESEMARNATSIN el **día 17 del mismo mes y año antes citado**, el **IMPLAN** dio respuesta el oficio citado en el Resultando V, el cual quedó registrado con el **folio: ORSIN/2023-0000028** y **documento: 25DEU-00286/2303**.

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 IX y XII** del presente oficio, con el fin de garantizar el derecho de la participación social dentro del PEIA, 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**.



Oficina de Representación de SEMARNAT en el estado de Sinaloa

Unidad de Gestión Ambiental

Oficio No. ORE/145/2.1.1/0047/2023

Asunto: Resolutivo de MIA-P

Bitácora: 25/MP-0128/04/22

Proyecto: 25SI2022TD031

Culiacán, Sinaloa, a 24 de abril de 2023

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 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 ubicación en la avenida del Mar No.1700, esquina con calle de los chivos, Zona costera, frente al malecón, en el municipio de Mazatlán, Sinaloa.

Descripción de las obras y actividades del proyecto.

Se pretende la construcción, operación y mantenimiento de la **"Torre Vigía"** el cual consiste en la infraestructura de régimen habitacional de 39 departamentos, este se edificará sobre un terreno de 510.00 m² con una superficie de construcción de 8,545.40 m², correspondientes al total de la obra, distribuidos en 21 niveles, con 51 cajones de estacionamiento, cuarto de máquinas, elevadores, escalera, acceso principal, lobby, área de servicio, área de bodegas, administración, coworking, baños uso común, área de minisplit, unidades departamentales, cancha squash, gimnasio, sala tv, áreas de juegos, área asador y sky bar, la cual se describe de la siguiente manera:

En la información adicional, la promovente aclara que **"Torre Vigía"** es un conjunto habitacional vertical de 40 unidades condominales que contará con 8,253.00 m² de construcción cubierta, el cual está proyectado para ser edificado en un terreno con superficie de 510.00 m², que se ubica en Av. Del Mar #1700 colonia Tellería C.P. 82017.

El proyecto contempla 8 tipos de unidades condominales que se describen a continuación:

- **Unidad tipo A:** Consta de medio baño, centro de lavado, cocina con barra desayunador, comedor, sala, 2 recamaras con baño compartido, recamara principal con baño vestidor y terraza.
- **Unidad tipo P:** Consta de baño completo compartido, área de servicio, centro de lavado cocina con barra desayunador, comedor, sala, recamara principal con baño completo, recamara secundaria y terraza.
- **Unidad tipo G:** Consta de centro de lavado, baño completo, sala, comedor, cocina, recamara y terraza.
- **Unidad tipo M:** Loft con mezzanine consta de planta baja. - centro de lavado, baño completo, sala, comedor, cocina, recamara, terraza, escalera a planta alta.





Oficina de Representación de SEMARNAT en el estado de Sinaloa

Unidad de Gestión Ambiental

Oficio No. ORE/145/2.1.1/0047/2023

Asunto: Resolutivo de MIA-P

Bitácora: 25/MP-012B/04/22

Proyecto: 25SI2022TD031

Culiacán, Sinaloa, a 24 de abril de 2023

- Planta alta. – Área de servicio, recamara principal con baño completo y terraza.
- **Unidad tipo M2:** Loft con mezzanine consta de planta baja. - centro de lavado, baño completo, sala, comedor, cocina, recamara, escalera a planta alta.
- Planta alta. – Área de servicio, recamara principal con baño completo y terraza.
- **Unidad tipo E:** Consta de medio baño, centro de lavado, cocina con barra desayunador, comedor, sala, 2 recamaras con baño compartido y recamara principal con baño vestidor.
- **Unidad tipo N:** Consta de baño completo compartido, área de servicio, centro de lavado cocina con barra desayunador, comedor, sala, recamara principal con baño completo y recamara secundaria.
- **Unidad tipo F:** Consta de área de servicio, área de lavado, closet de blancos, medio baño, cocina con barra desayunador, **segunda área de servicio, sala, mini bar, 3 recamaras con baño completo y terraza.**

A continuación, se describe cada una de las plantas arquitectónicas que contempla el proyecto el cual consta de 2 sótanos y 21 niveles y azotea.

- **Nivel sótano 2:** Cubo de elevadores para autos, circulación vehicular, 9 cajones de estacionamiento, cuarto de máquinas, cisterna de agua cruda (potable), cisterna de agua tratada (filtrada), cubo de elevadores, cubo de servicios y escaleras.
- **Nivel sótano 1:** Cubo de elevadores para autos, circulación vehicular, 15 cajones de estacionamiento, cubo de elevadores, cubo de servicios, rampa de acceso y escaleras.
- **Nivel 1:** Cubo de elevadores para autos, circulación vehicular, 14 cajones de estacionamiento, cubo de elevadores, cubo de servicios, rampa de acceso, lobby, ½ baño, escaleras, área de transformadores y concentración de medición.
- **Nivel 2:** Cubo de elevadores para autos, circulación vehicular, 11 cajones de estacionamiento, cubo de elevadores, cubo de servicios y escaleras.
- **Nivel 3:** Cubo de elevadores, pasillo de circulación, cubo de servicios, área y pasillo de servicios, escaleras, área de bodegas (17 armarios), planta de emergencia, baños hombres, baños mujeres, área coworking, site, cuarto de máquinas, almacén de servicio, lobby y área administración con terraza.
- **Nivel 4:** Cubo de elevadores, pasillo de circulación, cubo de servicios, área de servicios, escaleras, área infantil, baños hombres, baños mujeres, áreas de estar, chapoteadero, alberca y terraza.
- **Nivel 5:** Cubo de elevadores, pasillo de circulación, cubo de servicios, área de servicios, escaleras, una unidad tipo A, una unidad tipo P y una unidad tipo G.
- **Nivel 6:** Cubo de elevadores, pasillo de circulación, cubo de servicios, área de servicios, escaleras, una unidad tipo A, una unidad tipo P y una unidad tipo M.
- **Nivel 7:** Cubo de elevadores, pasillo de circulación, cubo de servicios, área de servicios, escaleras, una unidad tipo A y una unidad tipo P.
- **Nivel 8:** Cubo de elevadores, pasillo de circulación, cubo de servicios, área de servicios, escaleras, una unidad tipo A, una unidad tipo P y una unidad tipo M.

2

14





Oficina de Representación de SEMARNAT en el estado de Sinaloa

Unidad de Gestión Ambiental

Oficio No. ORE/145/2.1.1/0047/2023

Asunto: Resolutivo de MIA-P

Bitácora: 25/MP-0128/04/22

Proyecto: 25SI2022TD031

Culiacán, Sinaloa, a 24 de abril de 2023

- **Nivel 9:** Cubo de elevadores, pasillo de circulación, cubo de servicios, área de servicios, escaleras, una unidad tipo A y una unidad tipo P.
- **Nivel 10:** Cubo de elevadores, pasillo de circulación, cubo de servicios, área de servicios, escaleras, una unidad tipo A, una unidad tipo P y una unidad tipo M.
- **Nivel 11:** Cubo de elevadores, pasillo de circulación, cubo de servicios, área de servicios, escaleras, una unidad tipo A y una unidad tipo P.
- **Nivel 12:** Cubo de elevadores, pasillo de circulación, cubo de servicios, área de servicios, escaleras, una unidad tipo A, una unidad tipo P y una unidad tipo M.
- **Nivel 13:** Cubo de elevadores, pasillo de circulación, cubo de servicios, área de servicios, escaleras, una unidad tipo A y una unidad tipo P.
- **Nivel 14:** Cubo de elevadores, pasillo de circulación, cubo de servicios, área de servicios, escaleras, una unidad tipo A, una unidad tipo P y una unidad tipo M.
- **Nivel 15:** Cubo de elevadores, pasillo de circulación, cubo de servicios, área de servicios, escaleras, una unidad tipo A y una unidad tipo P.
- **Nivel 16:** Cubo de elevadores, pasillo de circulación, cubo de servicios, área de servicios, escaleras, una unidad tipo E, una unidad tipo N y una unidad tipo M2.
- **Nivel 17:** Cubo de elevadores, pasillo de circulación, cubo de servicios, área de servicios, escaleras, una unidad tipo A y una unidad tipo P.
- **Nivel 18:** Cubo de elevadores, pasillo de circulación, cubo de servicios, área de servicios, escaleras, una unidad tipo A, una unidad tipo P y una unidad tipo M.
- **Nivel 19:** Cubo de elevadores, pasillo de circulación, cubo de servicios, área de servicios, escaleras, una unidad tipo A y una unidad tipo P.
- **Nivel 20:** Cubo de elevadores, pasillo de circulación, cubo de servicios, área de servicios, escaleras, cancha de squash multiusos, gimnasio, baño hombres, baño mujeres, sala de cine, sala de juegos, comedor y terraza.
- **Nivel 21:** Cubo de elevadores, pasillo de circulación, cubo de servicios, área de servicios, escaleras, una unidad tipo A y una unidad tipo F.
- **Azotea:** Sobre paso de elevadores, área de circulación, área de equipos, cubierta para paneles solares y escaleras.

Nivel	Sección	Superficie	Altura (m)	N.P.T. (m)
		(m²)	entrepiso	
Subterráneo 2	Estacionamiento	448.7	3.1	-5.4
Subterráneo 1	Estacionamiento	448.7	3.3	-2.3
Nivel 1	Lobby seguridad - estacionamiento	398.86	2.95	1.15
Nivel 2	Estacionamiento	402.24	3.45	4.1
Nivel 3	Coworking	325.41	3.3	7.55
Nivel 4	Alberca	359.73	4.05	10.85
Nivel 5	Departamentos	333.56	3.5	14.9
Nivel 6	Departamentos	333.56	3.5	18.4

Página 7 de 61



**Oficina de Representación de SEMARNAT
en el estado de Sinaloa**

Unidad de Gestión Ambiental

Oficio No. ORE/145/2.1.1/0047/2023

Asunto: Resolutivo de MIA-P

Bitácora: 25/MP-0128/04/22

Proyecto: 25SI2022TD031

Culiacán, Sinaloa, a 24 de abril de 2023

Nivel	Sección	Superficie	Altura (m)	N.P.T. (m)
		(m²)	entrepiso	
Nivel 7	Departamentos	320.65	3.5	21.9
Nivel 8	Departamentos	333.56	3.5	25.4
Nivel 9	Departamentos	320.65	3.5	28.9
Nivel 10	Departamentos	333.56	3.5	32.4
Nivel 11	Departamentos	320.65	3.5	35.9
Nivel 12	Departamentos	333.56	3.5	39.4
Nivel 13	Departamentos	320.65	3.5	42.9
Nivel 14	Departamentos	333.56	3.5	46.4
Nivel 15	Departamentos	320.65	3.5	49.9
Nivel 16	Departamentos	359.73	3.55	53.35
Nivel 17	Departamentos	346.81	3.5	56.9
Nivel 18	Departamentos	333.56	3.5	60.4
Nivel 19	Departamentos	320.65	3.45	63.9
Nivel 20	Sky bar	359.73	4.85	67.35
Nivel 21	Penthouse	379.12	3.45	72.2
Nivel Azotea	Azotea servicios	165.16	3.95	75.65
		8253.01		

Vigía Tower					
Tabla de superficies					
Nivel		Área o Uso	Superficie de construcción por área o uso	Número de Unidades por nivel	Superficie de nivel
NIVEL	S2	Área común estacionamiento	448.7	-	448.7
NIVEL	S1	Área común estacionamiento	448.7	-	448.7
NIVEL	1	Área común lobby y estacionamiento	398.86	-	398.86
NIVEL	2	Área común lobby y estacionamiento	402.24	-	402.24
NIVEL	3	Área común servicios	233.21	-	325.41
		Área común servicios	92.2		
NIVEL	4	Área común amenidades	359.73	-	359.73
		Unidad tipo a	127.09		
NIVEL	5	Unidad tipo p	103.94	3	333.56
		Unidad tipo g	67.62		
		Área común pasillos y escaleras	34.91		
		Unidad tipo a	127.09		
NIVEL	6	Unidad tipo p	103.94	3	333.56
		Unidad tipo m (P.B.)	67.62		
		Área común pasillos y escaleras	34.91		
		Unidad tipo a	127.09		
NIVEL	7	Unidad tipo p	103.94	2	320.65
		Unidad tipo m (P.A.)	54.71		
		Área común pasillos y escaleras	34.91		
		Unidad tipo a	127.09		
NIVEL	8	Unidad tipo p	103.94	3	333.56



Oficina de Representación de SEMARNAT en el estado de Sinaloa

Unidad de Gestión Ambiental

Oficio No. ORE/145/2.1.1/0047/2023

Asunto: Resolutivo de MIA-P

Bitácora: 25/MP-0128/04/22

Proyecto: 25SI2022TD031

Culliacán, Sinaloa, a 24 de abril de 2023

Vigía Tower					
Tabla de superficies					
Nivel		Área o Uso	Superficie de construcción por área o uso	Número de Unidades por nivel	Superficie de nivel
		Unidad tipo m (P.B.)	67.62		
		Área común pasillos y escaleras	34.91		
		Unidad tipo a	127.09		
NIVEL	9	Unidad tipo p	103.94	2	320.65
		Unidad tipo m (P.A.)	54.71		
		Área común pasillos y escaleras	34.91		
		Unidad tipo a	127.09		
NIVEL	10	Unidad tipo p	103.94	3	333.56
		Unidad tipo m (P.B.)	67.62		
		Área común pasillos y escaleras	34.91		
		Unidad tipo a	127.09		
NIVEL	11	Unidad tipo p	103.94	2	320.65
		Unidad tipo m (P.A.)	54.71		
		Área común pasillos y escaleras	34.91		
		Unidad tipo a	127.09		
NIVEL	12	Unidad tipo p	103.94	3	333.56
		Unidad tipo m (P.B.)	67.62		
		Área común pasillos y escaleras	34.91		
		Unidad tipo a	127.09		
NIVEL	13	Unidad tipo p	103.94	2	320.65
		Unidad tipo m (P.A.)	54.71		
		Área común pasillos y escaleras	34.91		
		Unidad tipo a	127.09		
NIVEL	14	Unidad tipo p	103.94	3	333.56
		Unidad tipo m (P.B.)	67.62		
		Área común pasillos y escaleras	34.91		
		Unidad tipo a	127.09		
NIVEL	15	Unidad tipo p	103.94	2	320.65
		Unidad tipo m (P.A.)	54.71		
		Área común pasillos y escaleras	34.91		
		Unidad tipo e	127.09		
NIVEL	16	Unidad tipo n	135.84	3	359.73
		Unidad tipo m2 (P.B.)	61.89		
		Área común pasillos y escaleras	34.91		
		Unidad tipo a	127.09		
NIVEL	17	Unidad tipo p	125.87	2	346.82
		Unidad tipo m2 (P.A.)	54.71		
		Área común pasillos y escaleras	39.15		
		Unidad tipo a	127.09		
NIVEL	18	Unidad tipo p	103.94	3	333.56
		Unidad tipo m (P.B.)	67.62		
		Área común pasillos y escaleras	34.91		



Oficina de Representación de SEMARNAT en el estado de Sinaloa

Unidad de Gestión Ambiental

Oficio No. ORE/145/2.1/0047/2023

Asunto: Resolutivo de MIA-P

Bitácora: 25/MP-0128/04/22

Proyecto: 25SI2022TD031

Culiacán, Sinaloa, a 24 de abril de 2023

Vigía Tower					
Tabla de superficies					
Nivel		Área o Uso	Superficie de construcción por área o uso	Número de Unidades por nivel	Superfici de nivel
		Unidad tipo a	127.09		
NIVEL	19	Unidad tipo p	103.94	2	320.65
		Unidad tipo m (P.A.)	54.71		
		Área común pasillos y escaleras	34.91		
NIVEL	20	Área común amenidades	359.73	-	359.73
		Dpto.2101	127.09		
NIVEL	21	Penthouse 2102	199.6	2	379.12
		Área común pasillos y escaleras	52.43		
NIVEL AZOTEA		Área común azotea	165.16	-	165.16
TOTAL			8253.00 40		

INVERSIÓN REQUERIDA

La inversión estimada para las actividades de construcción, operación y mantenimiento del proyecto será de \$140,000,000.00 (**Ciento cuarenta millones de pesos 00/100 M.N.**).

SELECCIÓN DEL SITIO.

El sitio donde se desarrollará el proyecto fue seleccionado tomando en consideración distintos criterios ambientales, técnicos y socioeconómicos, que permitieron determinar que el lugar presenta las características idóneas para un proyecto de esta naturaleza. Particularmente en la selección del sitio se tomaron los siguientes criterios:

Tipo de criterio	Justificación
Ambiental	El predio donde se pretende construir el proyecto propuesto, cuenta con los elementos que le permiten un desarrollo en un área ya impactada dentro de la mancha urbana sin afectar al medio ambiente de manera significativa, haciendo uso de los recursos ambientales de manera regulada, evitando la generación de desarrollos irregulares, que generan cambios de uso de suelo indiscriminados, afectando negativamente elementos ambientales, tales como: cobertura vegetal, la biodiversidad y el recurso hídrico.
Técnico	El predio donde se construirá el proyecto presenta características topográficas adecuadas, nivelación, acceso permanente y seguro. Además, la zona cuenta con infraestructura como agua potable, electricidad, drenaje, etc., que genere actividades y servicios.
Social	Un edificio habitacional en Mazatlán, puede ser integrado como un elemento ambiental para motivar la capacidad de hospedaje en el puerto y servicios, y que sirva como un área de descanso y de satisfacción de los pobladores locales y turistas que visitan el puerto.
Económico	Tendrá la capacidad de aportación de beneficios económicos a los pobladores de la región, generación de empleos de manera directa e indirecta en todas las etapas del desarrollo del proyecto, principalmente en la etapa de Operación.

Características particulares del proyecto.

El proyecto consiste en infraestructura de régimen habitacional que constará de 39 departamentos, este se edificará sobre un terreno con un total de 510.00 m², con una superficie de construcción de



Oficina de Representación de SEMARNAT en el estado de Sinaloa

Unidad de Gestión Ambiental

Oficio No. ORE/145/2.1.1/0047/2023

Asunto: Resolutivo de MIA-P

Bitácora: 25/MP-0128/04/22

Proyecto: 25SI2022TD031

Culliacán, Sinaloa, a 24 de abril de 2023

8,545.40 m², correspondientes al total de la obra, distribuidos en 21 niveles, con 51 cajones de estacionamiento, cuarto de máquinas, elevadores, escalera, acceso principal, lobby, área de servicio, área de bodegas, administración, coworking, baños uso común, área de minisplit, unidades departamentales, cancha squash, gimnasio, sala tv, áreas de juegos, área asador y sky bar, la cual se describe de la siguiente manera:

Programa General de Trabajo

Tipo de las actividades a realizar del proyecto	2022	2023	2023-72
Gestión de permisos de operación en materia ambiental a nivel federal			
Gestión de permisos y licencias de operación municipales. Renovaciones y revalidaciones			
Construcción de La Torre.			
Operación y Mantenimiento			

PREPARACIÓN DEL SITIO.

1. Planeación.

La planeación del proyecto consideró el levantamiento topográfico, los preparativos en la zona del proyecto y se reunirán los materiales que serán utilizados para la instalación de las obras y la preparación del equipo a utilizar.

2. Selección del sitio.

La empresa SOLUCIONES INMOBILIARIAS DEL PACIFICO S.A. DE C.V., al decidir la construcción del proyecto habitacional, "TORRE VIGÍA", ya contaba en el sitio en donde será desarrollado el proyecto, con impactos de remoción de vegetación nativa, relleno, nivelación y construcción. El predio actualmente se encuentra construido como expendio de cerveza y un departamento, el cual será demolido y mejorado con más capacidad de servicios.

3. Limpieza y despalme del terreno.

Despalme: No se requiere desmontar, pues esta actividad se realizó desde hace aproximadamente 70 años. El área está en su totalidad impactada, es un área urbana.

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

4. Trazo y construcción de vialidades.

Trazo de obras: Al mismo tiempo que se va determinando el trazo, se hacen mediciones de los niveles de trabajo que se van a aplicar. Se realizará una adecuada medición considerando la ubicación general de los correspondientes elementos que incluyen el conjunto, así como su alineación en el esquema general.

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

Vialidades: El proyecto solo comprende las vialidades de la avenida del Mar y calle Isla de los Chivos.



Oficina de Representación de SEMARNAT

en el estado de Sinaloa

Unidad de Gestión Ambiental

Oficio No. ORE/145/2.1.1/0047/2023

Asunto: Resolutivo de MIA-P

Bitácora: 25/MP-0128/04/22

Proyecto: 25SI2022TD031

Culiacán, Sinaloa, a 24 de abril de 2023

DESCRIPCIÓN DE OBRAS Y ACTIVIDADES PROVISIONALES DEL PROYECTO.

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

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

No se llevarán a cabo actividades de mantenimiento y reparación de la maquinaria que será utilizada dentro del predio. Dichas actividades se realizarán en talleres ex profeso ubicados dentro de la Ciudad de Mazatlán. Las obras provisionales contempladas, serán colocadas en áreas que posteriormente serán utilizadas en las obras del proyecto, buscando de esta manera reducir los impactos negativos al ambiente.

ETAPA DE CONSTRUCCIÓN.

Cimentación:

El proyecto estará cimentado a base de pilas, con dimensiones y especificaciones indicadas por sus respectivos cálculos estructurales, será a base de concreto hidráulico con resistencia según especifique el proyecto estructural, a su vez unidas con cabezales y contratraveses.

El sistema estructural y muros:

La estructura principal será de concreto armado, como lo son columnas, vigas, armaduras y esta será llevada a cabo bajo las especificaciones y lineamientos que marque el cálculo estructural.

Acabados en pisos:

Los acabados serán a base de cerámicos de alta calidad de acuerdo al diseño arquitectónico encima de entortados para brindar desnivel para escurrimientos, piso en terraza con modelos antiderrapante y recubrimientos en baños según diseño del proyecto.

Acabados en muros:

Los muros perimetrales se desplantarán sobre las losas de los distintos niveles y serán a base de block hebel o similar, siguiendo las especificaciones del proveedor para su perfecta colocación, los muros interiores de los departamentos serán de tablaroca y durock en área de regaderas, en muros se aplicará pintura vinílica en colores claros, para mayor eficiencia en los usos de energía con fines de iluminación y acondicionamiento de aire.

Acabado de losas:

La construcción de la losa será a base de vigueta y bobedilla según a las especificaciones del cálculo estructural; teniendo una pendiente de 2% para poder alcanzar perfecta descarga pluvial, canalizando el drenaje pluvial a bajantes pluviales interiores, independientes del drenaje sanitario únicamente donde sea necesario.



Oficina de Representación de SEMARNAT en el estado de Sinaloa

Unidad de Gestión Ambiental

Oficio No. ORE/145/2.1.1/0047/2023

Asunto: Resolutivo de MIA-P

Bitácora: 25/MP-0128/04/22

Proyecto: 25SI2022TD031

Culiacán, Sinaloa, a 24 de abril de 2023

Instalación hidrosanitaria:

Instalaciones conforme a especificaciones que establecen la normatividad municipal, Secretaría de salud y la JUMAPAM.

Instalación eléctrica:

Instalaciones bajo las especificaciones que establece comisión federal de electricidad (C.F.E.).

Alimentación de agua potable:

Para la alimentación del servicio del agua potable será tomada interconectado a la red de servicio de JUMAPAM que brinda a esta zona de la ciudad.

Energía eléctrica:

Se conectará al servicio CFE según proyecto aprobado.

Emisiones a la atmósfera:

Los generados por los motores de combustión de la diversa maquinaria que pudiera ser utilizada en la construcción. Emisiones esperadas (ppm) de equipos

Equipo	No x	SOX	PST
Camiones	42	4	3
Compresor	46	2	1
Revolvedora de concreto	22	2	1

Emisiones de ruido:

Los generados por la diversa maquinaria durante la etapa de construcción.

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

ETAPA DE OPERACIÓN Y MANTENIMIENTO.

Las acciones y/o consecuencias del proyecto sobre el entorno serán objeto de atención especial del promovente de este proyecto. La riqueza natural del paisaje circundante puede promover un proyecto. Las áreas con que colinda (cercano a la Playa y laguna del camarón), cuando menos de nuestra parte, permanecerá inalterada. Se le cuidará y limpiará permanentemente y continuara sin ningún tipo de alteración de parte de los usuarios del edificio y paseantes en general.

Durante la etapa de operación, que consiste en brindar un área habitacional, se dispondrán las siguientes medidas:

- Suficientes contenedores con tapa para recolectar la basura doméstica producida por el Desarrollo.

[Handwritten signature]

[Handwritten signature]

[Handwritten signature]

[Handwritten signature]





Oficina de Representación de SEMARNAT

en el estado de Sinaloa

Unidad de Gestión Ambiental

Oficio No. ORE/145/2.1.1/0047/2023

Asunto: Resolutivo de MIA-P

Bitácora: 25/MP-0128/04/22

Proyecto: 25SI2022TD031

Culiacán, Sinaloa, a 24 de abril de 2023

- 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 reuso.
- Será establecido un programa de educación ambiental para el personal ejecutivo y operativo, para el adecuado manejo del entorno, mismo que deberá ser transmitido mediante folletos y señalizaciones a los usufructuarios del proyecto.
- Será establecido un programa de capacitación al personal contra siniestros naturales, como es el caso de ciclones, huracanes, sismos y/o antropogénicos, con el fin de tomar las medidas conducentes ante eventuales desastres.

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

Residuos sólidos: Estos serán recolectados por el servicio de aseo y limpia municipal y se dará un destino final en el centro de disposición de basura municipal.

Basura orgánica: Desperdicios de alimentos.

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

También se contará con los servicios básicos como lo es la red de drenaje, agua potable, luz eléctrica, teléfono, internet, etc.

La infraestructura (edificio y demás) del proyecto requerirá de servicios periódicos de mantenimiento. Se contemplan trabajos de revisión y mantenimiento anuales o cuando estas se requieran.

El mantenimiento necesario para este tipo de proyectos es:

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

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

También, al contar con una actividad que permite un trabajo constante y permanente, cuando menos por más de cinco décadas, aseguran la capacidad de planeación para derivar parte de sus



Oficina de Representación de SEMARNAT

en el estado de Sinaloa
Unidad de Gestión Ambiental

Oficio No. ORE/145/2.1.1/0047/2023

Asunto: Resolutivo de MIA-P

Bitácora: 25/MP-0128/04/22

Proyecto: 25SI2022TD031

Culiacán, Sinaloa, a 24 de abril de 2023

ingresos en la mejoría de sus comunidades, en este caso las poblaciones aledañas, la educación de sus hijos, su calidad de vida y satisfactores de recreación social.

De igual forma estos conceptos impactan sobre las actividades económicas locales, regionales y nacionales en forma benéfica.

Se estima una generación de empleos de:

- 100 empleos directos durante la etapa de construcción y 200 empleos indirectos.
- 10 empleos directos durante la etapa de operación y 100 empleos indirectos.

Descripción de obras asociadas al proyecto.

En el área del proyecto ya se cuenta con los servicios de agua potable, drenaje y luz. Estos servicios ya existen en la zona. La luz será obtenida de las líneas eléctricas que se encuentran fuera del predio y se cuenta con la factibilidad de la CFE.

El agua potable se obtendrá de la red de la Junta de Agua Municipal. JUMAPAM.

El drenaje será derivado a la red ya existente en el área de drenaje de JUMAPAM.

ETAPA DE ABANDONO DEL SITIO

Una vez que el proyecto haya rebasado la vida útil señalada (50 años), y cuando no exista posibilidad para la prórroga de la operación, se procederá al desmantelamiento de las obras y se dará un destino final adecuado a los residuos que se generen durante su abandono.

Las actividades en la etapa de abandono serán:

El desmantelamiento de la infraestructura, que producirá residuos, fundamentalmente residuos inertes (básicamente, metal y escombros). Estos serán trasladados a sitios autorizados para su disposición como desecho o para su reutilización, cuando sus características y uso lo permitan. Traslado de los elementos desmantelados (apoyos, cableado, etc.) por los medios de transporte autorizados a los centros de acopio de materiales en lugares autorizados para su recepción y disposición final.

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

Durante las actividades de construcción se generarán emisiones a la atmósfera, esto por los motores de combustión de la diversa maquinaria que se pudiera utilizar en la construcción. Emisiones esperadas (ppm) de equipos:

Equipo	No x	SOX	PST
Camiones	42	4	3
Compresor	46	2	1
Revolvedora de concreto	22	2	1

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

Página 15 de 61



Oficina de Representación de SEMARNAT en el estado de Sinaloa

Unidad de Gestión Ambiental

Oficio No. ORE/145/2.1/0047/2023

Asunto: Resolutivo de MIA-P

Bitácora: 25/MP-0128/04/22

Proyecto: 25SI2022TD031

Culiacán, Sinaloa, a 24 de abril de 2023

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

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

Tipo de residuo o emisión	Medida propuesta
Residuos sólidos domésticos	Basura orgánica e inorgánica, producto de los alimentos y sus envoltorios, que se consuman durante la 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	Las aguas residuales generadas serán derivadas a la red de drenaje de la ciudad.
Emisiones de ruido	Se exigirá a los contratistas que las maquinarias y los vehículos utilizados, hayan pasado las inspecciones reglamentarias y que cumplan con la legislación vigente en materia de emisiones y de ruidos. Para reducir las emisiones sonoras, los vehículos y maquinaria de obra se les exigirán la regulación de su velocidad.
Residuos que se generaran a largo plazo.	Básicamente los mismos, a diferencia de que algunos servicios básicos como lo es la red de agua potable ya están funcionando.

Volúmenes a generar por unidad de tiempo de los residuos sanitarios, sólidos y no peligrosos.

El cálculo que se realizó para el proyecto, incluye la etapa de preparación del sitio, etapa de construcción, etapa de operación y mantenimiento. Se consideró la generación de residuos sólidos (orgánicos e inorgánicos), residuos de manejo especial, residuos peligrosos y aguas residuales tipo domésticas.

Para el cálculo de volumen de la generación de residuos durante la etapa de preparación y construcción del proyecto, se tomó como referencia una duración de 12 y 36 meses, para la etapa de operación y mantenimiento se consideraron 552 meses, que suman los 50 años de vida considerados para el proyecto.

Nota. - El cálculo que se hizo para estimar los volúmenes de residuos que se generarán durante la ejecución del proyecto es aproximado, no es un dato exacto, ya que la magnitud del proyecto considerando que será de ámbito habitacional y difícilmente se llevará un control de las personas que ingresen al edificio, influirá mucho la ocupación si es temporada vacacional o temporada baja, ya que en el puerto este tipo de condominios los utilizan los turistas en las temporadas altas.



Oficina de Representación de SEMARNAT en el estado de Sinaloa

Unidad de Gestión Ambiental

Oficio No. ORE/145/2.1/0047/2023

Asunto: Resolutivo de MIA-P

Bitácora: 25/MP-0128/04/22

Proyecto: 25SI2022TD031

Culiacán, Sinaloa, a 24 de abril de 2023

Volúmenes a generar por unidad de tiempo de los residuos sólidos, residuos de manejo especial y aguas sanitarias durante las etapas del proyecto.

ETAPA DEL PROYECTO:

PREPARACIÓN DEL SITIO

Tipo de residuos:

- **Residuo sólido**

Orgánico: Residuos de comida: 10 kg al mes

Inorgánico: Latas de refresco, de vidrio, de pet, Trapos, cartón, papel y plástico, 20 kg al mes

- **Residuos de manejo especial:**

Madera, tubería de PVC, metal y escombros, 50 kg al mes, 0.3 Ton. En la etapa

- **Residuos Peligrosos:**

Estopas y trapos impregnados de lubricantes y solventes, botes de pintura desocupados y brochas impregnadas de pintura, 0 kg por mes, 0 Ton. En la etapa.

- **Aguas Residuales**

Aguas sanitarias de los baños portátiles y de comedor temporal, 10 m³/mes, 60 m³ en la etapa.

ETAPA DEL PROYECTO:

CONSTRUCCIÓN

Tipo de Residuos

- **Residuo sólido**

Orgánico: Residuos de comida, 100 Kg/mes, 2.4 Ton. Durante la etapa

Inorgánico: Latas de refresco, de vidrio, de pet, Trapos, cartón, papel, 20 kg al mes, 50 Kg/m, 1.2 Ton/etapa.

- **Residuos de manejo especial**

Madera, tubería de pvc, material y escombros, 5 ton/mes, 120/etapa.

- **Residuos Peligrosos**

Estopas y trapos impregnados de lubricantes y solventes, botes de pintura desocupados y brochas impregnadas de pintura, 0 Kg/Mes, 0 Ton/Etapa.

- **Aguas Residuales**

Aguas sanitarias de los baños portátiles y de comedor temporal, 100 m³/mes, 2,400 m³/etapa

ETAPA DEL PROYECTO:

OPERACIÓN Y MANTENIMIENTO

Tipo de Residuos

- **Operación y Mantenimiento:**

Orgánicos: Residuos de comida, 200 Kg/mes, 110.4 Ton/etapa

Inorgánicos: Latas de refresco, de vidrio, de pet, Trapos, cartón, papel y plástico, 100 Kg/mes, 55.2 ton/etapa

- **Residuos de manejo especial:**

Madera, tubería de pvc, metal, escombros, Equipo de cómputo, equipo eléctrico, muebles, herramienta, cableado, etc. 20 Kg/mes, 11.4 Ton /etapa.



Oficina de Representación de SEMARNAT en el estado de Sinaloa

Unidad de Gestión Ambiental

Oficio No. ORE/145/2.1.1/0047/2023

Asunto: Resolutivo de MIA-P

Bitácora: 25/MP-0128/04/22

Proyecto: 25SI2022TD031

Culiacán, Sinaloa, a 24 de abril de 2023

• Residuos peligrosos:

Estopas y trapos impregnados de lubricantes y solventes, botes de pintura desocupadas y brochas impregnadas de pintura, baterías alcalinas, tóner, etc. 0 Kg/mes, 0 Ton /etapa

• Aguas Residuales:

Aguas sanitarias de los baños, cocinas y lavandería. 2,00.00 m³/mes, 110,400.00 m³/Etapa.

INFRAESTRUCTURA PARA EL MANEJO Y LA DISPOSICIÓN ADECUADA DE LOS RESIDUOS DURANTE LA OPERACIÓN.

Residuos sólidos.

Se contará con un área específica para el almacenamiento temporal de la basura, así mismo contará con depósitos contenedores de plástico identificados individualmente para basura orgánica e inorgánica en diferentes puntos estratégicos del proyecto, que será retirada cada día por el servicio de limpieza municipal de Mazatlán.

Residuos de manejo especial.

Se contará con un área específica para el almacenamiento temporal de residuos de manejo especial, estarán clasificadas según sus características. Los que sean de interés para la sociedad serán donados, algunos serán reutilizados y otros serán retirados por el servicio de limpieza municipal.

Residuos peligrosos.

Los residuos peligrosos que se generarán en la ejecución del proyecto son de los más comunes que se generan hasta en una casa habitación (baterías alcalinas, botes impregnados de pinturas, trapos y estopas contaminados por solventes, etc.). Se contará con un área específica para este tipo de residuo la cual estará delimitada, señalada y clasificada por tipo de residuos en contenedores herméticamente sellados. Así mismo se llevará el control con una bitácora de registro y el servicio de recolección por una empresa autorizada por SEMARNAT.

Aguas residuales:

Las aguas residuales generadas durante las etapas de preparación del sitio y construcción deberán ser almacenados en contenedores especiales incluidos dentro de los baños móviles; estos residuos serán recolectados y transportados por la empresa que brinde el servicio de renta para su tratamiento y disposición final y cumplir con lo que establece la Ley de Aguas Nacionales y la Ley Federal de Derechos en Materia de Agua. Las aguas residuales generadas durante la operación del proyecto, serán derivadas hacia la red de drenaje de la ciudad (JUMAPAM).

Cuadro de construcción del polígono del proyecto.					
Lado	Rumbo	Distancia (Mts)	V	Coordenadas UTM WGS84	
				Y	X
			1	2,569,762.33	353,456.72
01-feb	S 48°48'48.74" E	17	2	2,569,751.13	353,469.51
02-mar	S 41°11'11.26" W	30	3	2,569,728.56	353,449.76
03-abr	N 48°48'48.74" W	17	4	2,569,739.75	353,436.96
04-may	S 41°11'11.26" W	30	1	2,569,762.33	353,456.72

Página 18 de 61



Oficina de Representación de SEMARNAT en el estado de Sinaloa

Unidad de Gestión Ambiental

Oficio No. ORE/145/2.1.1/0047/2023

Asunto: Resolutivo de MIA-P

Bitácora: 25/MP-0128/04/22

Proyecto: 25SI2022TD031

Culiacán, Sinaloa, a 24 de abril de 2023

Cuadro de construcción del polígono del proyecto.					
Lado	Rumbo	Distancia	V	Coordenadas UTM WGS84	
		(Mts)		Y	X
Área = 510.00 m²					

Cuadro de construcción nivel-1					
Est-pv		Azimut	(mts)	Este (x)	Norte (y)
1	2	41°11'11.26"	30	353449.757	2569728.56
2	3	311°11'11.26"	17	353469.512	2569751.13
3	4	221°11'11.26"	30	353456.718	2569762.33
4	1	131°11'11.26"	17	353436.963	2569739.75
Área = 510.000 m ²					

Cuadro de construcción nivel 2					
Est-pv		Azimut	(mts)	Este (x)	Norte (y)
1	2	41°11'11.26"	24.8	353,453.18	2,569,732.47
2	3	311°11'11.26"	17	353,469.51	2,569,751.13
3	4	221°11'11.26"	24.8	353,456.72	2,569,762.33
4	1	131°11'11.26"	17	353,440.39	2,569,743.67
Área = 421.600 m ²					

Cuadro de construcción nivel 3					
Est-pv		Azimut	(mts.)	Este (x)	Norte (y)
1	2	131°11'11.26"	14.276	353,441.42	2,569,742.76
2	3	41°11'11.26"	24	353,452.16	2,569,733.36
3	4	311°11'11.26"	3.95	353,467.97	2,569,751.42
4	5	221°11'11.26"	0.2	353,464.99	2,569,754.02
5	6	311°11'11.26"	10.326	353,464.86	2,569,753.87
6	7	221°11'11.26"	18.225	353,457.09	2,569,760.67
7	8	311°11'11.26"	1.37	353,445.09	2,569,746.96
8	9	221°11'11.26"	2.665	353,444.06	2,569,747.86
9	10	131°11'11.26"	1.37	353,442.30	2,569,745.86
10	1	221°11'11.26"	2.91	353,443.33	2,569,744.95
Área = 344.000 m ²					

Cuadro de construcción nivel 4					
Est-pv		Azimut	(mts.)	Este (x)	Norte (y)
1	2	221°11'11.26"	26.5	353,457.09	2,569,760.67
2	3	131°11'11.26"	14.276	353,439.64	2,569,740.73
3	4	41°11'11.26"	26.7	353,450.38	2,569,731.33
4	5	311°11'11.26"	3.95	353,467.97	2,569,751.42
5	6	221°11'11.26"	0.2	353,464.99	2,569,754.02
6	1	311°11'11.26"	10.326	353,464.86	2,569,753.87

Página 19 de 61



Oficina de Representación de SEMARNAT en el estado de Sinaloa

Unidad de Gestión Ambiental

Oficio No. ORE/145/2.1.1/0047/2023

Asunto: Resolutivo de MIA-P

Bitácora: 25/MP-0128/04/22

Proyecto: 25SI2022TD031

Culliacán, Sinaloa, a 24 de abril de 2023

Cuadro de construcción nivel 4				
Est-pv	Azimut	(mts.)	Este (x)	Norte (y)
Área = 378.50 m ²				

Cuadro de construcción nivel 5					
Est-pv		Azimut	(mts)	Este (x)	Norte (y)
1	2	131°11'11.26"	12.726	353,439.64	2,569,740.73
2	3	41°11'11.26"	14.2	353,449.22	2,569,732.35
3	4	311°11'11.26"	1.277	353,458.57	2,569,743.04
4	5	41°11'11.26"	1.5	353,457.61	2,569,743.88
5	6	131°11'11.26"	2.827	353,458.60	2,569,745.01
6	7	41°11'11.30"	11	353,460.72	2,569,743.15
7	8	311°11'11.26"	3.95	353,467.97	2,569,751.42
8	9	221°11'11.26"	0.2	353,464.99	2,569,754.02
9	10	311°11'11.26"	10.326	353,464.86	2,569,753.87
10	1	221°11'11.26"	26.5	353,457.09	2,569,760.67
Área = 351.25 m ²					

Cuadro de construcción nivel 6					
Est-pv		Azimut	(mts)	Este (x)	Norte (y)
1	2	131°11'11.26"	12.726	353,439.64	2,569,740.73
2	3	41°11'11.26"	14.2	353,449.22	2,569,732.35
3	4	311°11'11.26"	1.277	353,458.57	2,569,743.04
4	5	41°11'11.26"	1.5	353,457.61	2,569,743.88
5	6	131°11'11.26"	2.827	353,458.60	2,569,745.01
6	7	41°11'11.30"	11	353,460.72	2,569,743.15
7	8	311°11'11.26"	3.95	353,467.97	2,569,751.42
8	9	221°11'11.26"	0.2	353,464.99	2,569,754.02
9	10	311°11'11.26"	10.326	353,464.86	2,569,753.87
10	1	221°11'11.26"	26.5	353,457.09	2,569,760.67
Área = 351.25 m²					

Cuadro de construcción nivel 7					
Est-pv		Azimut	(mts)	Este (x)	Norte (y)
1	2	221°11'11.26"	26.5	353,457.09	2,569,760.67
2	3	131°11'11.26"	12.726	353,439.64	2,569,740.73
3	4	41°11'11.26"	14.2	353,449.22	2,569,732.35
4	5	311°11'11.26"	1.277	353,458.57	2,569,743.04
5	6	41°11'11.26"	1.5	353,457.61	2,569,743.88
6	7	131°11'11.26"	2.827	353,458.60	2,569,745.01
7	8	41°11'11.34"	5.1	353,460.72	2,569,743.15
8	9	311°11'11.26"	3.55	353,464.08	2,569,746.98
9	10	41°11'11.26"	5.7	353,461.41	2,569,749.32



Oficina de Representación de SEMARNAT en el estado de Sinaloa

Unidad de Gestión Ambiental

Oficio No. ORE/145/2.1/0047/2023

Asunto: Resolutivo de MIA-P

Bitácora: 25/MP-0128/04/22

Proyecto: 25SI2022TD031

Culiacán, Sinaloa, a 24 de abril de 2023

Cuadro de construcción nivel 7

Est-pv	Azimet	(mts)	Este (x)	Norte (y)
10	1	311°11'11.26"	10.726	353,465.16
Área = 329.00 m ²				

Cuadro de construcción nivel 8

Est-pv	Azimet	(mts)	Ese (x)	Norte (y)
1	2	131°11'11.26"	12.726	353,439.64
2	3	41°11'11.26"	14.2	353,449.22
3	4	311°11'11.26"	1.277	353,458.57
4	5	41°11'11.26"	1.5	353,457.61
5	6	131°11'11.26"	2.827	353,458.60
6	7	41°11'11.30"	11	353,460.72
7	8	311°11'11.26"	3.95	353,467.97
8	9	221°11'11.26"	0.2	353,464.99
9	10	311°11'11.26"	10.326	353,464.86
10	1	221°11'11.26"	26.5	353,457.09
Área = 351.25 m ²				

Cuadro de construcción nivel 9

Est-pv	Azimet	(mts.)	Este (x)	Norte (y)
1	2	221°11'11.26"	26.5	353,457.09
2	3	131°11'11.26"	12.726	353,439.64
3	4	41°11'11.26"	14.2	353,449.22
4	5	311°11'11.26"	1.277	353,458.57
5	6	41°11'11.26"	1.5	353,457.61
6	7	131°11'11.26"	2.827	353,458.60
7	8	41°11'11.34"	5.1	353,460.72
8	9	311°11'11.26"	3.55	353,464.08
9	10	41°11'11.26"	5.7	353,461.41
10	1	311°11'11.26"	10.726	353,465.16
Área = 329.00 m ²				

Cuadro de construcción nivel 10

Est-pv	Azimet	(mts)	Este (x)	Norte (y)
1	2	131°11'11.26"	12.726	353,439.64
2	3	41°11'11.26"	14.2	353,449.22
3	4	311°11'11.26"	1.277	353,458.57
4	5	41°11'11.26"	1.5	353,457.61
5	6	131°11'11.26"	2.827	353,458.60
6	7	41°11'11.30"	11	353,460.72
7	8	311°11'11.26"	3.95	353,467.97
8	9	221°11'11.26"	0.2	353,464.99



Oficina de Representación de SEMARNAT

en el estado de Sinaloa

Unidad de Gestión Ambiental

Oficio No. ORE/145/2.1.1/0047/2023

Asunto: Resolutivo de MIA-P

Bitácora: 25/MP-0128/04/22

Proyecto: 25SI2022TD031

Culiacán, Sinaloa, a 24 de abril de 2023

Cuadro de construcción nivel 10					
Est-pv		Azimut	(mts)	Este (x)	Norte (y)
9	10	311°11'11.26"	10.326	353,464.86	2,569,753.87
10	1	221°11'11.26"	26.5	353,457.09	2,569,760.67
Área = 351.25 m ²					

Cuadro de construcción nivel 11					
Est-pv		Azimut	(mts)	Este (x)	Norte (y)
1	2	221°11'11.26"	26.5	353,457.09	2,569,760.67
2	3	131°11'11.26"	12.726	353,439.64	2,569,740.73
3	4	41°11'11.26"	14.2	353,449.22	2,569,732.35
4	5	311°11'11.26"	1.277	353,458.57	2,569,743.04
5	6	41°11'11.26"	1.5	353,457.61	2,569,743.88
6	7	131°11'11.26"	2.827	353,458.60	2,569,745.01
7	8	41°11'11.34"	5.1	353,460.72	2,569,743.15
8	9	311°11'11.26"	3.55	353,464.08	2,569,746.98
9	10	41°11'11.26"	5.7	353,461.41	2,569,749.32
10	1	311°11'11.26"	10.726	353,465.16	2,569,753.61
Área = 329.00 m ²					

Cuadro de construcción nivel 20					
Est-pv		Azimut	(mts)	Este (x)	Norte (y)
1	2	41°11'11.26"	26.7	353,450.38	2,569,731.33
2	3	311°11'8.00"	3.95	353,467.97	2,569,751.42
3	4	221°11'11.26"	0.2	353,464.99	2,569,754.02
4	5	311°11'11.26"	10.326	353,464.86	2,569,753.87
5	6	221°11'11.26"	26.5	353,457.09	2,569,760.67
6	1	131°11'11.26"	14.276	353,439.64	2,569,740.73
Área = 400.35 m ²					

Cuadro de construcción nivel 21					
Est-pv		Azimut	(mts)	Este (x)	Norte (y)
1	2	41°11'11.26"	19.1	353,449.22	2,569,732.35
2	3	131°11'11.26"	1.55	353,461.80	2,569,746.72
3	4	41°11'11.21"	7.6	353,462.96	2,569,745.70
4	5	311°11'8.00"	3.95	353,467.97	2,569,751.42
5	6	221°11'11.26"	0.2	353,464.99	2,569,754.02
6	7	311°11'11.26"	10.326	353,464.86	2,569,753.87
7	8	221°11'11.26"	26.5	353,457.09	2,569,760.67
8	1	131°11'11.26"	12.726	353,439.64	2,569,740.73
Área = 353.20 m ²					



Oficina de Representación de SEMARNAT

en el estado de Sinaloa
Unidad de Gestión Ambiental

Oficio No. ORE/145/2.1/0047/2023

Asunto: Resolutivo de MIA-P

Bitácora: 25/MP-0128/04/22

Proyecto: 25SI2022TD031

Culiacán, Sinaloa, a 24 de abril de 2023

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 la avenida del Mar No. 1700, esquina con calle de los chivos, Zona costera, frente al malecón en Mazatlán, Sinaloa y que consiste en la infraestructura de régimen habitacional de 39 departamentos sobre un terreno de 510.00 m², por lo tanto, le son aplicables los instrumentos de planeación, así como jurídicos y normativos siguientes:

- a. Los artículos 28, fracciones IX y X, 30, de la LGEEPA, así como el Artículo 5, inciso Q primer párrafo y R fracciones I y II del REIA.

LEY GENERAL DEL EQUILIBRIO ECOLÓGICO Y PROTECCIÓN AL AMBIENTE (LGEEPA)	
Ordenamiento jurídico	
Art. 28, Penúltimo Párrafo. - "...quienes pretendan llevar a cabo alguna de las siguientes obras o actividades, requerirán previamente la autorización en materia de impacto ambiental de la Secretaría".	
IX.- Desarrollos inmobiliarios que afecten los ecosistemas costeros;	
X.- Obras y actividades en humedales, manglares, lagunas, ríos, lagos y esteros conectados con el mar, así como en sus litorales o zonas federales;	
Aplicación	
De acuerdo a lo señalado en el primer párrafo del artículo 28 transcrito anteriormente, el procedimiento de evaluación del impacto ambiental, es el mecanismo que se debe aplicar de manera previa, para evaluar los posibles impactos ambientales que se puedan generar por la construcción, operación y mantenimiento del proyecto ante lo cual, en acatamiento a lo establecido en dicho artículo, se cumple de manera fehaciente, al presentar el presente documento para el proyecto que resulta susceptible de ser regulado mediante la legislación establecida.	
Cumplimiento	
La empresa SOLUCIONES INMOBILIARIAS DEL PACIFICO S.A. DE C.V., pretende la CONSTRUCCIÓN, OPERACIÓN Y MANTENIMIENTO DE LA "TORRE VIGÍA", EN MAZATLÁN, SINALOA, que consiste en infraestructura de régimen habitacional que constará de 39 departamentos, este se edificará sobre un terreno con un total de 510.00 m ² , con una superficie de construcción de 8,545.40 m ² , correspondientes al total de la obra, distribuidos en 21 niveles, con 51 cajones de estacionamiento, cuarto de máquinas, elevadores, escalera, acceso principal, lobby, área de servicio, área de bodegas, administración, coworking, baños uso común, área de minisplit, unidades departamentales, cancha squash, gimnasio, sala tv, áreas de juegos, área asador y sky bar, la cual se describe de la siguiente manera. Con la presentación de la MIAP se está dando cumplimiento a este apartado de la LGEEPA.	
Ordenamiento jurídico	
Art. 30.- Para obtener la autorización a que se refiere el artículo 28 de esta Ley, los interesados deberán presentar a la Secretaría una manifestación de impacto ambiental, la cual deberá contener, por lo menos, una descripción de los posibles efectos en el o los ecosistemas que	



Oficina de Representación de SEMARNAT en el estado de Sinaloa

Unidad de Gestión Ambiental

Oficio No. ORE/145/2.1.1/0047/2023

Asunto: Resolutivo de MIA-P

Bitácora: 25/MP-0128/04/22

Proyecto: 25SI2022TD031

Culiacán, Sinaloa, a 24 de abril de 2023

LEY GENERAL DEL EQUILIBRIO ECOLÓGICO Y PROTECCIÓN AL AMBIENTE (LGEEPA)

podrían ser afectados por la obra o actividad de que se trate, considerando el conjunto de los elementos que conforman dichos ecosistemas, así como las medidas preventivas, de mitigación y las demás necesarias para evitar y reducir al mínimo los efectos negativos sobre el ambiente.

Aplicación

El artículo 30 de la LGEEPA establece los requisitos con los que el documento de evaluación, denominado Manifestación de Impacto Ambiental Modalidad particular, por las obras y actividades de la construcción, operación y mantenimiento del proyecto deberá contener.

Reglamento de la Ley General de Equilibrio y Protección al Ambiente

Artículo 5to inciso Q y R

Aplicación

El proyecto cumplirá con lo dispuesto en el Artículo 9 del REIA, considerando que, para obtener la autorización en materia ambiental, requiere presentar una Manifestación de Impacto Ambiental, motivo del presente documento sometiendo a evaluación de la Secretaría el Estudio de Impacto ambiental en su modalidad particular correspondiente.

- b. Que de acuerdo con lo manifestado en la MIA-P, el proyecto no se encuentra dentro de ningún Área Natural Protegida de carácter Federal, Estatal, Municipal y/o de interés ecológico.
- c. **Ordenamiento Ecológico General del Territorio: Unidad Ambiental Biofísica # 33 Llanuras Costeras de Mazatlán. Localización: Costa central de Sinaloa, Región ecológica 15,** Unidades Ambientales Biofísicas que la componen: 33. Llanura Costera de Mazatlán. Localización: Costa central de Sinaloa. Superficie en km²: 17,424.36 km². Población Total: 526,034 habitantes. Población Indígena: Sin presencia. Medianamente estable a Inestable. Conflicto Sectorial Medio. Baja superficie de ANP's. Alta degradación de los Suelos. Alta degradación de la Vegetación. Media degradación por Desertificación, la modificación antropogénica es alta, por un alto porcentaje de zona urbana.

LEY FEDERAL DE RESPONSABILIDAD AMBIENTAL

Texto vigente (a partir del 7 de julio de 2013).

Nueva Ley publicada en el Diario Oficial de la Federación el 7 de junio de 2013.

Ordenamiento jurídico

Capítulo Primero.

Disposiciones generales

Artículo 1o. La presente ley regula la responsabilidad ambiental que nace de los daños ocasionados al ambiente, así como la reparación y compensación de dichos daños cuando sea exigible a través de los procesos judiciales federales previstos por el artículo 17 constitucional, los mecanismos alternativos de solución de controversias, los procedimientos administrativos y aquellos que correspondan a la comisión de delitos contra el ambiente y la gestión ambiental.

Los preceptos de este ordenamiento son de orden público e interés social y tienen por objeto la protección, la preservación y restauración del ambiente y el equilibrio ecológico, para garantizar el derecho a un medio ambiente adecuado para el desarrollo, salud y bienestar de la persona humana.

El régimen de responsabilidad ambiental reconoce que el daño ocasionado al ambiente es independiente del daño patrimonial sufrido por los propietarios de los elementos y recursos naturales.



Oficina de Representación de SEMARNAT

en el estado de Sinaloa

Unidad de Gestión Ambiental

Oficio No. ORE/145/2.1.1/0047/2023

Asunto: Resolutivo de MIA-P

Bitácora: 25/MP-0128/04/22

Proyecto: 25SI2022TD031

Culiacán, Sinaloa, a 24 de abril de 2023

LEY FEDERAL DE RESPONSABILIDAD AMBIENTAL.

El proceso judicial previsto en el presente título se dirigirá a determinar la responsabilidad ambiental, sin menoscabo de los procesos para determinar otras formas de responsabilidad que procedan en términos patrimoniales, administrativos o penales.

Aplicación

De acuerdo a la Ley Federal de Responsabilidad Ambiental, el predio donde se pretende llevar a cabo el proyecto actualmente se encuentra impactado, está modificado por la explotación de la isla como banco de material pétreo y la conformación de terrenos ganados al mar, además este requiere de una Manifestación de Impacto Ambiental por su nueva construcción.

Cumplimiento

El promovente, será inmediato responsable si ocasionase daño ambiental por la ejecución del proyecto, sin contar con previa autorización en materia de impacto ambiental y aun cuando la tuviere, el ejecutar la obra sin cumplir los términos y condicionantes indicados en el oficio resolutivo en materia de impacto ambiental, emitido por SEMARNAT; más se toman las medidas preventivas de mitigación y compensación necesaria para no ocasionar daños al medio ambiente. La MIA-P que se presenta es para la construcción, operación y mantenimiento de este proyecto.

LEY GENERAL PARA LA PREVENCIÓN Y GESTIÓN INTEGRAL DE LOS RESIDUOS.

Ordenamiento jurídico

Esta ley es la encargada de regular la generación, valorización y gestión integral de los residuos peligrosos, sólidos urbanos y de manejo especial, así como de prevenir la contaminación de sitios con estos residuos y llevar a cabo su remediación. Dicha Ley señala las obligaciones del generador de acuerdo al volumen de generación anual, así como los lineamientos para el manejo integral de los residuos generados. La vinculación con el proyecto en cuestión, tanto en la etapa constructiva como en la operativa, parte de las siguientes disposiciones;

Artículo 16.- La clasificación de un residuo como peligroso, se establecerá en las normas oficiales mexicanas que especifiquen la forma de determinar sus características, que incluyan los listados de los mismos y fijen los límites de concentración de las sustancias contenidas en ellos, con base en los conocimientos científicos y las evidencias acerca de su peligrosidad y riesgo.

Artículo 40.- Los residuos peligrosos deberán ser manejados conforme a lo dispuesto en la presente Ley, su Reglamento, las normas oficiales mexicanas y las demás disposiciones que de este ordenamiento se deriven.

En las actividades en las que se generen o manejen residuos peligrosos, se deberán observar los principios previstos en el artículo 2 de este ordenamiento, en lo que resulten aplicables.

Artículo 41.- Los generadores de residuos peligrosos y los gestores de este tipo de residuos, deberán manejarlos de manera segura y ambientalmente adecuada conforme a los términos señalados en esta Ley.

Artículo 42.- Los generadores y demás poseedores de residuos peligrosos, podrán contratar los servicios de manejo de estos residuos con empresas o gestores autorizados para tales efectos por la Secretaría, o bien transferirlos a industrias para su utilización como insumos dentro de sus procesos, cuando previamente haya sido hecho del conocimiento de esta dependencia, mediante un plan de manejo para dichos insumos, basado en la minimización de sus riesgos.

La responsabilidad del manejo y disposición final de los residuos peligrosos corresponde a quien los genera. En el caso de que se contraten los servicios de manejo y disposición final de residuos peligrosos por empresas autorizadas por la Secretaría y los residuos sean entregados a dichas empresas, la responsabilidad por las operaciones será de éstas, independientemente



MEDIO AMBIENTE

SECRETARÍA DE MEDIO AMBIENTE Y RECURSOS NATURALES



2023
AÑO DE
Francisco
VILLA

EL REVOLUCIONARIO DEL PUEBLO

Oficina de Representación de SEMARNAT

en el estado de Sinaloa

Unidad de Gestión Ambiental

Oficio No. ORE/145/2.1.1/0047/2023

Asunto: Resolutivo de MIA-P

Bitácora: 25/MP-0128/04/22

Proyecto: 25SI2022TD031

Culiacán, Sinaloa, a 24 de abril de 2023

LEY GENERAL PARA LA PREVENCIÓN Y GESTIÓN INTEGRAL DE LOS RESIDUOS.

de la responsabilidad que tiene el generador.

Los generadores de residuos peligrosos que transfieran éstos a empresas o gestores que presten los servicios de manejo, deberán cerciorarse ante la Secretaría que cuentan con las autorizaciones respectivas y vigentes, en caso contrario serán responsables de los daños que ocasione su manejo.

Artículo 54.- Se deberá evitar la mezcla de residuos peligrosos con otros materiales o residuos para no contaminarlos y no provocar reacciones, que puedan poner en riesgo la salud, el ambiente o los recursos naturales.

La Secretaría establecerá los procedimientos a seguir para determinar la incompatibilidad entre un residuo peligroso y otro material o residuo.

Aplicación

El proyecto durante sus etapas de ejecución generará diferentes tipos de residuos.

Cumplimiento

La identificación y clasificación de los residuos generados durante el desarrollo del proyecto se llevará a cabo acorde a la normatividad aplicable, a fin de prevenir y controlar la contaminación del medio ambiente.

LEY GENERAL DEL CAMBIO CLIMÁTICO.

Es de orden público, interés general y observancia en todo el territorio nacional y las zonas sobre las que la nación ejerce su soberanía y jurisdicción y establece disposiciones para enfrentar los efectos adversos del cambio climático.

Instrumento Normativo	Aplicación	Vinculación con el Proyecto
Artículo 88.- Las personas físicas y morales responsables de las fuentes sujetas a reporte están obligadas a proporcionar la información, datos y documentos necesarios sobre sus emisiones directas e indirectas para la integración del Registro.	Durante la etapa de construcción generará emisiones por fuentes móviles.	El presente proyecto en sus diferentes etapas, no involucra fuentes fijas. La fuente móvil de emisiones será por el uso de maquinaria y equipo, por lo que el promovente se asegurará que el equipo se encuentre en las condiciones adecuadas y cuente con mantenimiento.
Artículo 89.- Las personas físicas o morales que lleven a cabo proyectos o actividades que tengan como resultado la mitigación o reducción de emisiones, podrán inscribir dicha información en el Registro, conforme a las disposiciones reglamentarias que al efecto se expidan		

LEY GENERAL DE VIDA SILVESTRE.

Esta Ley, cuya última actualización se publicó en el Diario Oficial de la Federación el 19 de enero de 2018, tiene por objeto establecer la concurrencia de los diferentes órdenes de gobierno, relativos a la conservación y aprovechamiento sustentable de la vida silvestre y su hábitat en las zonas bajo jurisdicción federal.

Instrumento Normativo	Aplicación	Vinculación con el Proyecto
Artículo 4 y 18.- Se establece la obligación de los particulares de conservar la vida silvestre y su hábitat, por lo que queda prohibido cualquier acto que implique su destrucción, daño o	El proyecto realizará actividades de construcción y operación de un desarrollo inmobiliario.	Es importante mencionar que aun cuando en las áreas del proyecto no se encuentran ejemplares de fauna silvestre, durante el desarrollo de las actividades del mismo tampoco se realizará ningún tipo de aprovechamiento de individuos de la vida silvestre que pudiesen transitar por el área del

Página 26 de 61



Oficina de Representación de SEMARNAT

en el estado de Sinaloa Unidad de Gestión Ambiental

Oficio No. ORE/145/2.1.1/0047/2023

Asunto: Resolutivo de MIA-P

Bitácora: 25/MP-0128/04/22

Proyecto: 25SI2022TD031

Culiacán, Sinaloa, a 24 de abril de 2023

LEY GENERAL DE VIDA SILVESTRE.

Esta Ley, cuya última actualización se publicó en el Diario Oficial de la Federación el 19 de enero de 2018, tiene por objeto establecer la concurrencia de los diferentes órdenes de gobierno, relativos a la conservación y aprovechamiento sustentable de la vida silvestre y su hábitat en las zonas bajo jurisdicción federal.

perturbación; en caso de que se realice aprovechamiento, deberá ser sustentable.

proyecto.

Por otra parte, ni en el sitio del proyecto ni en las inmediaciones colindantes al proyecto existe vegetación de manglar ni tampoco individuos aislados, los ejemplares más cercanos se encuentran en el estero de Urías, a más menos 4 km del proyecto.

El Artículo 60Ter establece lo siguiente:

"Queda prohibida la remoción, relleno, trasplante, poda, o cualquier obra o actividad que afecte la integralidad del flujo hidrológico del manglar; del ecosistema y su zona de influencia; de su productividad natural; de la capacidad de carga natural del ecosistema para los proyectos turísticos; de las zonas de anidación, reproducción, refugio, alimentación y alevinaje; o bien de las interacciones entre el manglar, los ríos, la duna, la zona marítima adyacente y los corales, o que provoque cambios en las características y servicios ecológicos".

Este artículo no aplica, ya que no existe vegetación de manglar en el sitio propuesto para el proyecto o en sus colindancias.

Ley de Aguas Nacionales

Artículo 14 Bis fracción XVI, XVII, XVIII

Aplicación

Para cumplir con la fracción XVII de la presente Ley, Torre Vigía se comprometerá a hacer un uso eficiente y limpio del agua por medio de un plan interno para el manejo y cuidado adecuado del agua.

Ley Federal de Turismo.

Para la presente Ley en su artículo 2º el proyecto cumple los objetos que son programar la actividad turística, elevar el nivel de vida económico, social y cultural de los habitantes en las entidades federativas y municipios con afluencia turística y por lo tanto fomentar la inversión en esta materia de capitales nacionales y extranjeros.

El proyecto es considerado como servicio turístico ya que en el artículo 4º de la presente Ley se consideran los prestados a través de hoteles, moteles, albergues y demás establecimientos de hospedaje, así como campamentos y paradores de casa rodantes que presten servicios a turistas. El proyecto se apega a lo establecido en la Ley de Turismo ya que busca la creación, conservación, mejoramiento, protección, promoción y aprovechamiento de los recursos y atractivos turísticos de Mazatlán, preservando el equilibrio ecológico y social de la región.

✓

2

4/1





Oficina de Representación de SEMARNAT en el estado de Sinaloa

Unidad de Gestión Ambiental

Oficio No. ORE/145/2.1/0047/2023

Asunto: Resolutivo de MIA-P

Bitácora: 25/MP-0128/04/22

Proyecto: 25SI2022TD031

Culliacán, Sinaloa, a 24 de abril de 2023

LEY DE DESARROLLO URBANO DEL ESTADO DE SINALOA.

Así mismo, ante la necesidad de un desarrollo urbano más racional y ante la exigencia constitucional, fue expedida la Ley de Desarrollo Urbano del Estado de Sinaloa, que en los artículos 2, fracción I, II y VI; 16, fracción IV, inciso C y 17, 18, 19, 20, 21, 22, 23, 24, 25 y 30, establecen que la ordenación y regulación de los asentamientos humanos tenderán a mejorar las condiciones de vida de la población mediante el desarrollo equilibrado.

Por lo que corresponde a los planes directores urbanos, ordenar y regular las áreas comprendidas en el perímetro de los centros de población, dichos artículos indican, además, la naturaleza de los planes municipales y estatales respectivos y la manera en que esta ordenación y regulación de los asentamientos humanos tendrá que llevarse a cabo, se señala también que para la elaboración de los programas se requiere de la participación ciudadana a través de los organismos legalmente constituidos.

De vinculación de la **LEY DE DESARROLLO URBANO DEL ESTADO DE SINALOA** vinculados al proyecto.

Jurisdicción	Vinculación con el proyecto y actividades aplicables para su cumplimiento
Artículo 142 y 143.- Los fraccionamientos de uso turístico son aquellos en los que sus lotes se destinan a alojar instalaciones o edificaciones para actividades recreativas, de alojamiento temporal mixto, de esparcimiento o de descanso y, a comercios y servicios turísticos. Estos fraccionamientos deberán contar con las obras mínimas de urbanización siguientes:	El tipo de proyecto propuesto está diseñado para todo tipo de turismo, desde consumidores locales, nacionales e internacionales.
I. Red de abastecimiento de agua potable con toma domiciliaria y red de alcantarillado con descarga domiciliaria, de acuerdo a la normativa del organismo operador de los sistemas de agua potable y drenaje municipal;	
II. Red de electrificación para uso doméstico, de acuerdo a la normativa de la Comisión Federal de Electricidad; y	Durante la etapa de operación las aguas negras serán conducidas por la red de drenaje sanitario de la ciudad, de la cual se cuenta con la factibilidad por parte de la JUMAPAM.
III. Las demás disposiciones que en materia de urbanización establezca la normativa vigente en el municipio respectivo.	
	La electricidad requerida estará conectada a la red de la CFE.
	Se cumplirá con lo señalado por la normatividad Municipal referida a la construcción del proyecto.



Oficina de Representación de SEMARNAT en el estado de Sinaloa

Unidad de Gestión Ambiental

Oficio No. ORE/145/2.1/0047/2023

Asunto: Resolutivo de MIA-P

Bitácora: 25/MP-0128/04/22

Proyecto: 25SI2022TD031

Culiacán, Sinaloa, a 24 de abril de 2023

LEY AMBIENTAL PARA EL DESARROLLO SUSTENTABLE DEL ESTADO DE SINALOA.

Tiene por objeto el establecer las bases para la preservación, restauración y ordenamiento del equilibrio ecológico y la protección al medio ambiente sobre áreas de jurisdicción estatal y municipal para el aprovechamiento de sus elementos naturales de tal modo que se obtengan beneficios económicos y sociales derivados del equilibrio de los ecosistemas.

REGLAMENTO DE LA LEY GENERAL DEL EQUILIBRIO ECOLÓGICO Y LA PROTECCIÓN AL AMBIENTE EN MATERIA DE EVALUACIÓN DEL IMPACTO AMBIENTAL

Ordenamiento jurídico

Artículo. 5o; "Quiénes pretendan llevar a cabo alguna de las siguientes obras o actividades, requerirán previamente la autorización de la Secretaría en materia de impacto ambiental".

Q) Desarrollos inmobiliarios que afecten los ecosistemas costeros:

Construcción y operaciones de hoteles, condominios, villas, desarrollos habitacionales y urbanos, restaurantes, instalaciones de comercio y servicios generales, marinas, muelles, rompeolas, campos de golf, infraestructura turística o urbana, vías generales de comunicación, obras de restitución o recuperación de playas, o arrecifes artificiales, que afecten ecosistemas costeros.

R) Obras y actividades en humedales, manglares, lagunas, ríos, lagos y esteros conectados al mar, así como en sus litorales o zonas federales:

Cualquier tipo de obra civil, con excepción de la construcción de viviendas unifamiliares para las comunidades asentadas en estos ecosistemas.

Cualquier actividad que tenga fines u objetivos comerciales, con excepción de las actividades pesqueras que no se encuentran previstas en la fracción XII del artículo 28 de la Ley, y que de acuerdo con la Ley General de Pesca y Acuicultura Sustentables y su reglamento no requieren de la presentación de una manifestación de impacto ambiental, así como de las de navegación, autoconsumo o subsistencia de las comunidades asentadas en estos ecosistemas

Aplicación

El proyecto se ubica en el ecosistema costero, consiste en una obra civil que tiene objetivos condominiales.

Cumplimiento

Se elabora la presente manifestación de impacto ambiental y se cumplen los señalamientos establecidos en el REIA inciso Q y R, debido a que el propósito del proyecto, consiste en la construcción, operación y mantenimiento de un edificio habitacional en un predio que actualmente se encuentra impactado.

Ordenamiento jurídico

Art. 9o.- Los promoventes deberán presentar ante la Secretaría una manifestación de impacto ambiental, en la modalidad que corresponda, para que ésta realice la evaluación del proyecto de la obra o actividad respecto de la que se solicita autorización.

Aplicación

La MIA-P que se presenta, es para la realización de un proyecto de construcción, operación y mantenimiento de un edificio habitacional sobre un predio impactado.

Cumplimiento

Con la presentación de la MIAP se está dando cumplimiento a este apartado de la REIA.



REGLAMENTO DE LA LEY GENERAL PARA LA PREVENCIÓN Y GESTIÓN INTEGRAL DE LOS RESIDUOS, Nuevo Reglamento publicado en el Diario Oficial de la Federación el 30 de noviembre de 2006, TEXTO VIGENTE, Última reforma publicada DOF 31-10-2014.

Ordenamiento jurídico

Art 1.- El presente ordenamiento tiene por objeto reglamentar la Ley General para la Prevención y Gestión Integral de los Residuos y rige en todo el territorio nacional y las zonas donde la Nación ejerce su jurisdicción y su aplicación corresponde al Ejecutivo Federal, por conducto de la Secretaría de Medio Ambiente y Recursos Naturales.

Aplicación

El Proyecto propuesto, producirá residuos sólidos urbanos que resultan de la eliminación de los materiales que utilicen en sus actividades domésticas, de los productos que consuman y de sus envases, embalajes o empaques y los residuos que provengan de cualquier otra actividad dentro de los establecimientos.

Cumplimiento

Durante la construcción y operación del proyecto, se acatarán las disposiciones de los tres niveles de gobierno en materia de prevención de la generación, aprovechamiento, gestión integral de los residuos el predio corresponde al área urbana de la ciudad de Mazatlán, cabecera municipal del municipio del mismo nombre, el cual cuenta con infraestructura formal para el tratamiento y disposición de los residuos de tipo urbano y sanitario generados.

REGLAMENTO DE CONSTRUCCIÓN PARA EL MUNICIPIO DE MAZATLÁN.

Tiene por objeto regular la planificación, seguridad, estabilidad e higiene, ecología y patrimonio cultural, así como de las limitaciones que se impongan al uso del suelo en el municipio de Mazatlán.

El organismo encargado de ejecutar el presente reglamento es la Dirección de Obras Públicas Municipales, y entre sus atribuciones se desprenden el planear, programar, presupuestar, ejecutar, mantener y controlar las obras de orden público en el municipio.

El Plan Director de Desarrollo Urbano de Mazatlán, contiene un listado de la clasificación y Reglamentación de Zonas y Usos del Suelo para el desarrollo de la Ciudad y puerto de Mazatlán. El predio del proyecto tiene una superficie total de 510.00 m² con forma rectangular, cuenta con el DICTAMEN DE USO DE SUELO del Municipio, para la construcción de departamentos, con clave catastral 011-000-012-071-494-001, con No DICTAMEN: 0095/21, con fecha 03 de diciembre de 2021, el predio está clasificado como CORREDOR COSTERO EN ZONA TURISTICA.

REGLAMENTO DE ECOLOGÍA Y PROTECCIÓN AL AMBIENTE DE MAZATLÁN.

Con el objeto de normar la preservación y restauración del equilibrio ecológico, así como la protección del medio ambiente es como el Reglamento de Ecología y Protección al Medio Ambiente rige dichos aspectos en el municipio de Mazatlán. Es así como el H. Ayuntamiento a través de la Dirección de Ecología velará por brindar un ambiente sano que conserve su diversidad, riqueza y equilibrio natural de tal modo que permita alcanzar una mejor calidad de vida para toda la comunidad.

El Proyecto dará debido cumplimiento a las obligaciones aplicables establecidas en el reglamento de la materia en las formas y plazos establecidos en dicho Reglamento.

NORMAS OFICIALES MEXICANAS

Ordenamiento jurídico



Oficina de Representación de SEMARNAT

en el estado de Sinaloa

Unidad de Gestión Ambiental

Oficio No. ORE/145/2.1/0047/2023

Asunto: Resolutivo de MIA-P

Bitácora: 25/MP-0128/04/22

Proyecto: 25SI2022TD031

Culiacán, Sinaloa, a 24 de abril de 2023

NORMAS OFICIALES MEXICANAS

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

Que establece los límites permisibles de contaminantes en las descargas de aguas residuales en cuerpos receptores propiedad de la nación.

Aplicación

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.

Cumplimiento

El proyecto tendrá una planta y/o sistema de tratamiento terciario de aguas residuales que se van a generar en las etapas de operación y mantenimiento del proyecto, que de cumplimiento a esta NOM.

Ordenamiento jurídico

NOM-002-SEMARNAT-1996. Publicada en el Diario Oficial de la Federación el 3 de junio de 1998.

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.

Aplicación

El proyecto verterá su descarga a la red de alcantarillado municipal que pasa por la avenida de ubicación del inmueble.

Cumplimiento

La operación del proyecto, cuenta con la anuencia para la interconexión con la red de drenaje urbano, será la JUMAPAM la que vigile el cumplimiento con lo establecido por la NOM.

Ordenamiento jurídico

NOM-041-SEMARNAT-2006. 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.

Aplicación

Esta (NOM) es de observancia obligatoria para el propietario o legal poseedor, de los vehículos automotores que circulan en el país, que usan gasolina como combustible, así como para los responsables de los Centros de Verificación, y en su caso Unidades de Verificación, a excepción de vehículos con peso bruto vehicular menor de 400 kilogramos, motocicletas, tractores agrícolas, maquinaria dedicada a las industrias de la construcción y minera.

Cumplimiento

Se exigirá a la empresa constructora el funcionamiento en buen estado de los camiones de volteo para minimizar al máximo las emisiones.

Ordenamiento jurídico

NOM-044-SEMARNAT-2006. Que establece los límites máximos permisibles de emisión de hidrocarburos totales, hidrocarburos no metano, monóxido de carbono, óxidos de nitrógeno, partículas y opacidad de humo provenientes del escape de motores nuevos que usan diésel como combustible y que se utilizarán para la propulsión de vehículos automotores nuevos con peso bruto vehicular mayor de 3,857 kilogramos, así como para unidades nuevas con peso bruto vehicular mayor a 3,857 kilogramos equipadas con este tipo de motores.

Aplicación

Los camiones de volteo utilizados para el transporte de material, son vehículos que funcionan a base de combustible diésel y peso bruto vehicular descargado es alrededor de los señalados.

Cumplimiento



Oficina de Representación de SEMARNAT

en el estado de Sinaloa

Unidad de Gestión Ambiental

Oficio No. ORE/145/2.1.1/0047/2023

Asunto: Resolutivo de MIA-P

Bitácora: 25/MP-0128/04/22

Proyecto: 25SI2022TD031

Culiacán, Sinaloa, a 24 de abril de 2023

NORMAS OFICIALES MEXICANAS

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

Ordenamiento jurídico

NOM-045-SEMARNAT-1996. Que establece los niveles máximos permisibles de opacidad de humo proveniente del escape de vehículos automotores en circulación que usan diésel como combustible, modificada de acuerdo al DIARIO OFICIAL de la Federación del día Jueves 13 de septiembre de 2007, como: NOM-045-SEMARNAT-2006, 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.

Aplicación

Esta Norma Oficial Mexicana establece los límites máximos permisibles de coeficiente de absorción de luz y el porcentaje de opacidad, provenientes del escape de los vehículos automotores en circulación que usan diésel como combustible, procedimiento de prueba y características técnicas del equipo de medición.

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.

Cumplimiento

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.

Ordenamiento jurídico

NOM-050-SEMARNAT-1993. Establece los límites máximos permisibles de emisión de gases contaminantes provenientes del escape de los vehículos automotores en circulación, que usan gasolina, diésel o gas licuado de petróleo, o gas natural u otros combustibles alternos como combustible, respectivamente.

Aplicación

Por cuestiones de presencia de medios de transporte del proyecto, existirá en el sitio vehículos automotores diversos que funcionan con algún tipo de los combustibles descritos.

Cumplimiento

Se exigirá a los contratistas y/o conductores que sus vehículos se encuentren debajo de los niveles establecidos en la NOM.

Ordenamiento jurídico

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

Aplicación

Los derivados de los hidrocarburos que se utilizan como combustibles y lubricantes de vehículos automotores, maquinaria etc., están considerados como residuos peligrosos.

Cumplimiento

Se tiene previsto una serie de actividades y manejo de los residuos generados por la ejecución del proyecto, pero directamente no se generarán residuos peligrosos.

Ordenamiento jurídico

NOM-059-SEMARNAT-2010; "Protección ambiental, especies nativas de México de flora y fauna silvestres-categorías de riesgo y especificaciones para su inclusión, exclusión o cambio-lista de especies en riesgo".



Oficina de Representación de SEMARNAT en el estado de Sinaloa

Unidad de Gestión Ambiental

Oficio No. ORE/145/2.1/0047/2023

Asunto: Resolutivo de MIA-P

Bitácora: 25/MP-0128/04/22

Proyecto: 25SI2022TD031

Culiacán, Sinaloa, a 24 de abril de 2023

NORMAS OFICIALES MEXICANAS	
Aplicación	No aplica. Dentro del predio no se reportan especies de flora y fauna enlistadas en la norma. El predio está totalmente construido y urbanizado.
Cumplimiento	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.
Ordenamiento jurídico	NOM-076-SEMARNAT-2012. Que establece los niveles máximos permisibles de emisión de hidrocarburos no quemados, monóxido de carbono y óxidos de nitrógeno provenientes del escape, así como de hidrocarburos evaporativos provenientes del sistema de combustible, que usan gasolina, gas licuado de petróleo, gas natural y otros combustibles alternos y que se utilizarán para la propulsión de vehículos automotores con peso bruto vehicular mayor de 3,857 kilogramos nuevos en planta.
Aplicación	Los camiones de volteo utilizados para el transporte de material, son vehículos que funcionan a base de combustible diésel y peso bruto vehicular descargado es alrededor del señalado.
Cumplimiento	Se vigilará el funcionamiento en buen estado de los camiones de volteo para minimizar al máximo las emisiones.
Ordenamiento jurídico	NOM-080-SEMARNAT-1994.- Establece los límites máximos permisibles de emisión de ruido proveniente del escape de los vehículos automotores, motocicletas y triciclos motorizados en circulación y su método de medición.
Aplicación	Esta norma oficial mexicana establece los límites máximos permisibles de emisión de ruido proveniente del escape de los vehículos automotores, motocicletas y triciclos motorizados en circulación y su método de medición.
Cumplimiento	Se exigirá a la empresa constructora el funcionamiento en buen estado de los camiones de volteo para minimizar al máximo las emisiones de ruido. Los vehículos y maquinaria asociados a la construcción del proyecto respetarán los niveles máximos definidos en la NOM. Las actividades de construcción tendrán horario diurno.
Ordenamiento jurídico	NOM-081-SEMARNAT-1994, que establece los límites máximos permisibles de emisión de ruido de las fuentes fijas y su método de medición.
Aplicación	En los términos del proyecto la NOM propiamente no aplica. Solo se tomará como referente el normativo para el ruido producido en el sitio del proyecto.
Cumplimiento	En el sitio del proyecto se vigilará el cumplimiento de niveles de ruido que el proyecto generará, con ruido por debajo de la norma para ruido industrial (68 dB). A fin de no afectar a localidades cercanas al proyecto, esto en base a la utilización de maquinaria y equipo de transporte en buenas condiciones mecánicas y de mantenimiento.

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



**Oficina de Representación de SEMARNAT
en el estado de Sinaloa**

Unidad de Gestión Ambiental

Oficio No. ORE/145/2.1.1/0047/2023

Asunto: Resolutivo de MIA-P

Bitácora: 25/MP-0128/04/22

Proyecto: 25SI2022TD031

Culiacán, Sinaloa, a 24 de abril de 2023

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.

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

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

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

FAUNA: el predio tiene más de 7 décadas que fue impactado, la fauna que existió en el predio fue ahuyentada, por ser una zona urbana era una zona de paso de aves y animales terrestres entre mamíferos menores como roedores, ardillas, perros y gatos callejeros que se refugian en las orillas del malecón.

AGUA: El Predio es una zona sin escurrimientos superficiales por lo que no se afecta ninguna corriente hidráulica.

Especies observadas en áreas circunvecinas al proyecto.

Nombre Común	Especie
Garza Blanca	<i>Casmerodius albus</i>



Oficina de Representación de SEMARNAT

en el estado de Sinaloa Unidad de Gestión Ambiental

Oficio No. ORE/145/2.1.1/0047/2023

Asunto: Resolutivo de MIA-P

Bitácora: 25/MP-0128/04/22

Proyecto: 25SI2022TD031

Culiacán, Sinaloa, a 24 de abril de 2023

Garza Azul	<i>Egretta caerulea</i>
Pato buzo, cormorán	<i>Phalacrocorax olivaceus</i>
Pato buzo, cormorán	<i>Phalacrocorax penicillatus</i>
Tildillo	<i>Charadrius vociferus</i>
Gaviota	<i>Larus occidentalis</i>
Golondrina marina	<i>Sterna hirundo</i>
Tortolita rojiza	<i>Columbina talpacoti</i>

Especies endémicas o en peligro de extinción.

Al igual las especies de flora y fauna dentro del terreno a utilizar no se tienen presencia de las especies reportadas con algún estatus en la NOM-059-SEMARNAT-2010. Las enlistadas se pueden referir a especies que inciden en la región, más no al área específicamente de ubicación del proyecto.

Alejado del proyecto en litoral costero del estero de Urías y el Verde Camacho dentro del sistema ambiental se presentan comunidades de manglar compuesta por 3 especies que son; mangle rojo (*Rhizophora mangle*), mangle blanco (*Laguncularia racemosa*) y mangle negro (*Avicennia germinans*), hacia la parte continental manchones de mangle botoncillo (*Conocarpus erectus*), estas especies tienen estatus dentro de la **NOM-059-SEMARNAT-2010**.

IDENTIFICACIÓN, DESCRIPCIÓN Y EVALUACIÓN DE LOS IMPACTOS AMBIENTALES.

7. Que la fracción V del artículo 12 del REIA, dispone en los requisitos que la **promoviente** debe incluir en la MIA-P la identificación, descripción y evaluación de los impactos ambientales en el SA; A fin de considerar cualitativa y cuantitativamente las interacciones del proyecto con el medio ambiente, se utilizó el método de formación de matrices de Leopold. Entre los principales impactos ambientales que la realización de dicho proyecto pudiera ocasionar dentro de las etapas de construcción, operación y mantenimiento, tales como Alteración de la calidad del suelo por el manejo de materiales de construcción que se depositan en el suelo o son arrastrados en forma de partículas provocando alteraciones físico-químicas en el suelo. Alteración de la calidad del aire por la utilización de materiales de construcción. Alteración de la calidad del suelo y el aire por derrames de sustancias e inadecuada disposición de desechos y materiales producto de mantenimientos.

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:

IMPACTO: Generación de residuos sólidos:

Indicador:

Contaminación del suelo

- Se instalará en un espacio del predio una pequeña caseta prefabricada para guardar herramientas pequeñas y equipos con el fin de evitar la contaminación del suelo y mitigar cualquier impacto.
- Los materiales, herramientas y equipo se mantendrán siempre resguardados dentro de las instalaciones previstas cuando estas no se encuentren en uso y/o cuando la jornada laboral

Página 35 de 61





Oficina de Representación de SEMARNAT en el estado de Sinaloa

Unidad de Gestión Ambiental

Oficio No. ORE/145/2.1.1/0047/2023

Asunto: Resolutivo de MIA-P

Bitácora: 25/MP-0128/04/22

Proyecto: 25SI2022TD031

Culiacán, Sinaloa, a 24 de abril de 2023

termine. Una vez finalizados los trabajos de preparación del sitio, se procederá a retirar los equipos y materiales del área del proyecto para realizar la limpieza pertinente, canalizando los residuos a través de las instalaciones de la ciudad.

- Los residuos generados serán canalizados colocados en tambos de 200 litros y en la operación serán depositados en el centro de acopio del edificio. Posteriormente la disposición final será a través del servicio de limpia municipal
- Se colocarán señalamientos y avisos a lo largo de la línea del proyecto que prohíban arrojar basura a la calle.
- Se realizarán los trabajos de mantenimiento en un tiempo determinado y breve, para disminuir el impacto negativo que estos pudieran tener en la calidad paisajística y ambiental.

IMPACTO: Contaminación del suelo

Indicador:

Contaminación del suelo

- La empresa constructora implementará actividades de recolección de los residuos provenientes de las actividades realizadas durante la elaboración del proyecto. Se supervisará que el proyecto cuente con la infraestructura necesaria para el manejo adecuado de los residuos a lo largo de toda la jornada laboral y al terminar ésta.

IMPACTO: Calidad del Agua

Indicador:

Calidad del agua

- Los cambios de combustible y lubricantes de toda la maquinaria de trabajo se realizarán en talleres especializados dentro de la misma ciudad de Mazatlán.
- Se implementarán señalética con leyendas donde se indique a las personas evitar acercarse a la zona del proyecto.

IMPACTO: Incremento en la demanda de agua.

Indicador:

Consumo de agua

- El uso del agua para obras será racionado y utilizado únicamente en horas de trabajo.
- Las instalaciones actuales del predio proporcionarán los insumos e instalaciones para los servicios de agua, comedor, sanitarios y áreas para la disposición de residuos, por lo que, se fomentará a los trabajadores su buen uso.

IMPACTO: Ocupación temporal de un espacio en el predio

Indicador: Calidad paisajística

- El almacén en donde se guardarán los materiales para el proyecto contará con las especificaciones necesarias para evitar que se contamine el suelo.
- Los materiales, herramientas y equipo se mantendrán guardados en las instalaciones destinadas a este fin (bodega) mientras los trabajos no requieran su utilización y al finalizar la jornada laboral.



Oficina de Representación de SEMARNAT

en el estado de Sinaloa
Unidad de Gestión Ambiental

Oficio No. ORE/145/2.1.1/0047/2023

Asunto: Resolutivo de MIA-P

Bitácora: 25/MP-0128/04/22

Proyecto: 25SI2022TD031

Culiacán, Sinaloa, a 24 de abril de 2023

IMPACTO: Inserción temporal de un elemento ajeno al medio

Indicador: Calidad paisajística

- El material ajeno al medio será utilizado solamente cuando sea necesario y dentro del área del proyecto; al finalizar la obra o si éste no se halla en uso, el mismo se deberá mantener dentro de una bodega de materiales, disminuyendo así la contaminación visual por elementos externos dentro del medio ambiente. Se contratará personal especializado para evitar accidentes o daños al medio ambiente causados por negligencias en el manejo del material.
- Durante toda la obra se colocarán señalamientos a lo largo de la zona del proyecto. La señalética consistirá en avisos de precaución por la presencia de trabajadores y estructuras ajenas al medio ambiente, así como de recomendaciones para el cuidado del mismo.
- Se supervisará y monitoreará la realización de los trabajos para que en el área donde se efectúen actividades se encuentren solamente los materiales y equipos necesarios, minimizando la alteración al paisaje.
- Con el objetivo de que las obras no deterioren de manera significativa la imagen del sitio, todos los trabajos se realizarán dentro del área del proyecto

IMPACTO: Generación de zumbido por uso de maquinaria y equipo.

Indicador: Confort sonoro

- Los trabajos de mantenimiento se limitarán únicamente a un horario de 8:00 am a 6:00 pm.
- La limpieza y desmantelamiento de la bodega se efectuará en un corto periodo de tiempo, para minimizar las molestias que se pudieran ocasionar a los vecinos o turistas y la avifauna que visita la playa cercana en busca de sitios de alimentación.

IMPACTO: Incremento en el consumo energético durante la obra.

Indicador: Consumo de energía

- El uso de energía eléctrica por parte de la empresa constructora se limitará solamente a horas de trabajo y se cuidará de mantener el equipo suspendido o apagado mientras este no se encuentre en uso. El aumento en el uso de energía será puntual (durante la construcción del proyecto) por lo que este cesará al remover los equipos cuando finalice el proyecto.

IMPACTO: Fauna

Indicador: Ahuyentamiento

- El predio se encuentra dentro de la mancha urbana y se encuentra impactado, No existe impacto aparente sobre la fauna terrestre, el sitio del proyecto está construido. La obra pretende llevarse a cabo de forma gradual y unidireccional para dar oportunidad a las especies que llegaran a presentarse de desplazarse a sitios donde no se realizará ningún tipo de movimiento de tierra ni circulación de maquinaria.

IMPACTO: Flora

Indicador: Protección de Flora

- No existe impacto sobre la vegetación nativa, el sitio del proyecto está construido y se encuentra sin vegetación nativa. Se revegetarán las áreas verdes que se delimitaron para el proyecto con especies de la región y de ornato.

Página 37 de 61





Oficina de Representación de SEMARNAT

en el estado de Sinaloa

Unidad de Gestión Ambiental

Oficio No. ORE/145/2.1.1/0047/2023

Asunto: Resolutivo de MIA-P

Bitácora: 25/MP-0128/04/22

Proyecto: 25SI2022TD031

Culiacán, Sinaloa, a 24 de abril de 2023

IMPACTO: Generación de Aguas residuales

Indicador: Aguas sanitarias

- Los residuos de tipo sanitario serán derivados al sistema de alcantarillado de la JUMAPAM. Durante la construcción se hará la Instalación de sanitarios móviles en proporción de uno por cada 10 trabajadores o fracción de esta cantidad.

IMPACTO: Emisiones a la atmosfera

Indicador: Utilización de maquinaria en buen estado

- A fin de disminuir las emisiones de gases contaminantes y de ruido atmosférico durante el horario de labores en la operación de las obras del proyecto, se utilizarán únicamente maquinaria en buen estado.
- Respecto al aire o contaminación a la atmósfera, los efectos durante la construcción de las obras del proyecto serán poco significativa, los predios que se encuentran en la zona urbana.

Normas a seguir:

- El área del proyecto debe permanecer limpia y dentro de las normas de sanidad.
- Deberán utilizarse letrinas sanitarias del tipo portátil para los operadores en general.
- Reciclar todos los residuos que lo permitan.
- Contribuir a mantener las condiciones ecológicas de la zona y ceñirse a las instrucciones y prohibiciones adicionales.
- Evitar toda destrucción o modificación innecesaria en el paisaje natural.
- Tomar las precauciones necesarias para evitar incendios durante el periodo de construcción y operación.
- Mantener expedito y sin interrupciones el tránsito vehicular por los caminos públicos.
- Respetar a la propiedad privada, quedando prohibido sin la autorización del propietario, el aprovechamiento de cualquier material, equipo, etc., de los predios privados respectivos.
- Limitarse a las áreas mínimas para el desarrollo de la construcción.

SUPERVISIÓN DE LAS MEDIDAS DE MITIGACIÓN.

La promovente, realizará actividades de inspección y vigilancia del cumplimiento de las disposiciones contenidas en el presente Estudio de impacto ambiental (MIA), por conducto del personal supervisor de los contratistas debidamente autorizado y capacitado, se realizarán visitas de inspección durante el desarrollo de las obras en cada una de las diferentes etapas con la finalidad de supervisar que se dé cumplimiento a la normatividad ambiental vigente para los siguientes rubros:

- Generación de residuos sólidos.
- Recolección de los residuos generados de la obra.
- Suspensión de sedimentos en la columna de agua.
- Incremento en la demanda de agua.
- Liberación de finos en suspensión.
- Ocupación temporal de un espacio en el predio.
- Inserción temporal de un elemento ajeno al medio.
- Generación de zumbido por uso de maquinaria y equipo.

Página 38 de 61



**Oficina de Representación de SEMARNAT
en el estado de Sinaloa
Unidad de Gestión Ambiental**

Oficio No. ORE/145/2.1/0047/2023

Asunto: Resolutivo de MIA-P

Bitácora: 25/MP-0128/04/22

Proyecto: 25SI2022TD031

Culiacán, Sinaloa, a 24 de abril de 2023

- Incremento en el consumo energético durante la obra.
- Fauna.
- Flora.
- Generación de aguas residuales.
- Emisiones a la atmósfera.

Así mismo la Promovente, realizará verificaciones internas, las cuales funcionarán como mecanismos de autorregulación ambiental, para el mejor desempeño del cumplimiento de la legislación y normatividad vigente en la materia, del contrato y de las medidas de mitigación que se derivan de la presente MIA, comprometiéndose siempre a superar o cumplir mayores niveles, metas o beneficios en materia de protección ambiental. Los reportes de las verificaciones ambientales servirán de base para supervisar el cumplimiento de las medidas de mitigación y en su caso establecer procedimientos para hacer correcciones y ajustes necesarios en los procedimientos que la Promovente considere. Para cumplir con los términos o condicionantes que se derive en el oficio resolutivo en Materia de Impacto Ambiental durante todas las etapas del proyecto se deberá de llevar a cabo un reporte de Cumplimiento Ambiental, para esto se deberá de documentar dicho cumplimiento generando las evidencias pertinentes, tales como fotografías, planos, permisos, pagos, reportes, estadísticas, estudios, bitácoras, entre otros.

PUEDEN LLEVARSE A CABO DIVERSAS MEDIDAS, LAS CUALES PUEDEN SER DE DIVERSOS TIPOS:

- a** Protectoras: Las que evitan la creación del efecto, modificando los elementos que definen la actividad a desarrollar.
- b** Correctoras de impactos recuperables, canalizadas a invalidar, atenuar, corregir o modificar las acciones y efectos sobre los procesos productivos, condiciones de funcionamiento, factores del medio como agente transmisor, factores del medio como agente receptor u otros parámetros, como la modificación del efecto hacia otro de menos magnitud o importancia.
- c** Compensatorias de impactos irrecuperables e ineludibles, que son las que no impiden la aparición del efecto, ni lo anulan o atenúan, pero equilibran la alteración de determinado factor.
- d** En virtud de optar por cualquiera de los casos señalados, es conveniente contemplar un apartado en el cual se indiquen las medidas que se aplicarán, constituyendo un informe donde se incluyan los siguientes puntos:
 - Impacto al que se dirige o efecto que se pretende prevenir, corregir, mitigar o compensar.
 - Selección de la medida a adoptar.
 - Objetivo.
 - Lapso óptimo para la puesta en marcha de la medida, dando la prioridad y urgencia.
 - Eficacia y/o eficiencia de la medida adoptada.

No se debe pasar a las conclusiones respecto de la evaluación de los impactos, sin tomar en cuenta que éstos pueden ser mitigados o compensados por las acciones propuestas. Sin embargo, la eficiencia y eficacia de tales medidas, dependerá de la adecuada y oportuna aplicación de las mismas en los momentos sugeridos.





Oficina de Representación de SEMARNAT

en el estado de Sinaloa

Unidad de Gestión Ambiental

Oficio No. ORE/145/2.1.1/0047/2023

Asunto: Resolutivo de MIA-P

Bitácora: 25/MP-0128/04/22

Proyecto: 25SI2022TD031

Culiacán, Sinaloa, a 24 de abril de 2023

Las modificaciones al ambiente que se realizarán por la ejecución del proyecto serán todas de carácter puntual, debido a la dimensión de las obras, así como las características de construcción que se emplearán. Esto se refleja en la reducción significativa de los impactos ambientales, como se ha venido observando en las matrices de impacto ambiental utilizadas. Aunque la mayoría de los impactos mencionados en el capítulo anterior serán positivos para el mejoramiento de la imagen turística de la zona del proyecto, es necesario tener medidas de prevención y mitigación muy claras, las cuales sean del conocimiento de todo el equipo de trabajo para evitar incidentes. Las medidas generales que se aplicarán durante el desarrollo del proyecto son las siguientes:

- d.1 La realización de los trabajos se limitará únicamente al área del proyecto.
- d.2 Se establecerá un horario de trabajo diurno de 8:00 am a 6:00 pm.
- d.3 Se colocarán las instalaciones de almacenamiento provisionales fuera del área del proyecto.
- d.4 Se tomarán las medidas de seguridad de acuerdo a la normatividad competente en la zona de obra y así como del área de influencia.
- d.5 Los sitios donde se resguardará el equipo y material se mantendrán en buen estado, evitando derrames de aceite, combustible u otros materiales. Para esto se colocarán dentro de un contenedor de plástico o sobre un plástico.
- d.6 El mantenimiento de los equipos para su adecuado funcionamiento se llevará a cabo fuera del área del proyecto. En caso de alguna emergencia se colocará una lona en el suelo para no contaminar el sitio.
- d.7 Se acordonará la zona de obra con cinta de seguridad durante la realización del proyecto.
- d.8 En cuanto a la fauna terrestre, por la poca abundancia y diversidad de ésta (solamente algunas especies de aves fuera del proyecto) no es necesario crear medidas de mitigación específicas para disminuir la afectación que el proyecto podría ocasionarles. Por lo tanto, solo se trabajará en horas convenientes para no estresar a los organismos que habitan en los alrededores.
- d.9 El acceso de personal y equipo se realizará únicamente por los caminos indicados para no perturbar la zona turística, y de esta manera, evitar incidentes.
- d.10 Se contará con un equipo de primeros auxilios con medicamentos e instrumental de curación suficiente para emergencias, dicho botiquín se resguardará en la bodega temporal. En caso de emergencias mayores, el personal lesionado será trasladado al centro de salud más cercano.
- d.11 En el área de trabajo se deberán destinar espacios para la disposición de los residuos sólidos generados por insumos y alimentos, se trasladarán a sitios de acopio para su posterior transporte a lugares establecidos previamente por las autoridades municipales. Por ningún motivo se deberá enterrar basura, y los botes o bolsas con dichos residuos deberán mantenerse tapados todo el tiempo, evitando con esto que la basura pudiera dispersarse.



Oficina de Representación de SEMARNAT

en el estado de Sinaloa Unidad de Gestión Ambiental

Oficio No. ORE/145/2.1/0047/2023

Asunto: Resolutivo de MIA-P

Bitácora: 25/MP-0128/04/22

Proyecto: 25SI2022TD031

Culiacán, Sinaloa, a 24 de abril de 2023

- d.12 Los trabajadores utilizarán los sanitarios portátiles ecológicos, así como los comedores para empleados. Esto con la finalidad de mitigar dentro del área la generación de basura y desechos orgánicos.
- d.13 Se prohíbe el uso de fogatas, armas de fuego o explosivos dentro del área del proyecto y zona colindante.

Que las medidas preventivas, de remediación, rehabilitación, compensación y reducción propuestas por el **promoviente** 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 **TERMINO SÉPTIMO** 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.

A lo largo de todo el estudio, en especial el capítulo V, se han descrito los impactos que se harán presentes en la zona de influencia con el establecimiento del proyecto, así como su repercusión en el medio si estos no fueran evitados, mitigados o compensados. Aunque no todos los impactos son negativos, la mayoría representa una afectación al medio social y al medio ambiental, en el capítulo VI se explicaron las medidas con las cuales se plantea mitigar, evitar, compensar y corregir los impactos presentes en el área posterior a la ejecución del Proyecto. En el ámbito social la mayoría de los impactos presentes resultaron positivos, lo cual representa una oportunidad para el desarrollo económico de la población.

La aplicación de las medidas de mitigación propuestas asegurará el éxito de las mismas. La ejecución del proyecto representa un impacto permanente y que las medidas de mitigación van dirigidas a evitar que el impacto se acumule o se disperse en diversos factores que puedan generar una crisis socio-ambiental en el área del proyecto.

Sin embargo, la existencia de diversos impactos desde la construcción, operación y mantenimiento del proyecto hace demasiado compleja la interrelación de actividades, en las que se aplicarán las medidas de mitigación con las cuales se controlará, mitigará y compensarán la mayoría de los impactos negativos.

Es importante tener la visión para que la ejecución del proyecto no dañe de manera sustancial al entorno social y ambiental de la zona. Para esto es necesario comprender el enfoque que tomará el proyecto una vez que se ejecute y en función con las medidas de mitigación para cada uno de los impactos adversos poco significativos y significativos, residuales y acumulativos. Estas medidas están diseñadas para controlar las variables de cambio en la zona y evitar que éstas se vuelvan permanentes. La efectividad de estas medidas radica en la correcta aplicación de las mismas y su

Página 41 de 61



**Oficina de Representación de SEMARNAT
en el estado de Sinaloa**

Unidad de Gestión Ambiental

Oficio No. ORE/145/2.1.1/0047/2023

Asunto: Resolutivo de MIA-P

Bitácora: 25/MP-0128/04/22

Proyecto: 25SI2022TD031

Culliacán, Sinaloa, a 24 de abril de 2023

continuación a través del tiempo, bajo los lineamientos que les permitan ser aplicables. A su vez es necesaria una continua revisión de las mismas, no solo para comprobar los métodos adecuados de su implantación, sino además para reevaluar su efectividad y/o en su caso, permitir un rediseño que asegure el éxito de las medidas planteadas.

Al iniciar la evaluación del medio físico y biótico se tienen que considerar distintas áreas y diversas variables, que son: atmósfera, suelos, agua, vegetación, fauna y aspectos socioeconómicos, que serán afectadas por el proyecto, el cual será realizado en diferentes etapas que van desde la construcción, operación y mantenimiento.

Estas acciones generarán impactos adversos poco significativos, significativos, temporales, permanentes, residuales y residuales acumulativos, sobre los elementos que componen al ambiente, pero no todas las acciones impactan a cada uno de los factores ambientales, como se indica a continuación.

Atmósfera

Los impactos producidos por el uso de maquinaria y equipo, en la limpia, disposición de residuos y construcción de edificaciones; generarán la emisión y rebote de ondas sonoras., estos impactos fueron considerados como adversos significativos y temporales, por su escasa duración.

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

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

Suelo

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

Agua

El factor agua actualmente se encuentra impactada por la urbanización de la zona. La empresa constructora no ubicará instalaciones temporales tales como talleres y almacenes, incluidos los correspondientes a combustibles y lubricantes.

[Handwritten signature]

[Handwritten signature]

[Handwritten signature]





Oficina de Representación de SEMARNAT en el estado de Sinaloa

Unidad de Gestión Ambiental

Oficio No. ORE/145/2.1.1/0047/2023

Asunto: Resolutivo de MIA-P

Bitácora: 25/MP-0128/04/22

Proyecto: 25SI2022TD031

Culiacán, Sinaloa, a 24 de abril de 2023

Flora

La afectación de la vegetación en las actividades de limpieza es nula, ya que el predio se encuentra desprovisto de vegetación nativa, se encuentra impactado. Con este nuevo proyecto no se incrementará la superficie de afectación actual.

Fauna

La fauna silvestre no se afectará, ya que el proyecto actualmente se encuentra impactado, y las actividades propuestas se llevarán a cabo dentro del polígono actual.

Aspecto Socio económico

Considerando el carácter comercio, servicios, turístico de la zona de Mazatlán, derivado del alto impacto que el turismo ha tenido sobre el puerto de Mazatlán, las actuales tendencias de crecimiento poblacional, patrones de desarrollo y ocupación del territorio, evidencian futuros escenarios de alto impacto ambiental, por lo que es necesario que los proyectos turísticos que se pretendan establecer, respeten y reconozcan los aspectos de conservación ambiental más importantes, para evitar generar daños al ecosistema, ayudando así a disminuir los procesos de deterioro ambiental; esto se puede lograr a través del establecimiento de medidas de desempeño que abarquen las distintas etapas de los proyectos, desde su planeación, pasando por su construcción hasta su operación, mantenimiento y abandono.

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

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

- I. Dar un uso óptimo a los recursos ambientales que son un elemento fundamental del desarrollo de servicios turístico, manteniendo los procesos ecológicos esenciales y ayudando a conservar los recursos naturales y la diversidad biológica, en este caso se aprovechará un predio actualmente impactado para la construcción, operación y mantenimiento de un edificio de uso condominal.
- II. Respetar la autenticidad sociocultural de la Ciudad, conservar sus activos culturales arquitectónicos, vivos y sus valores tradicionales, y contribuir al entendimiento y a las tolerancias interculturales.
- III. Asegurar unas actividades económicas viables a largo plazo, que reporten a todos los agentes, beneficios socioeconómicos bien distribuidos, entre los que se cuenten oportunidades de empleo estable y de obtención de ingresos y servicios sociales para la Ciudad de Mazatlán, y que contribuyan a la reducción de la pobreza.

Escenario actual.

Página 43 de 61





Oficina de Representación de SEMARNAT en el estado de Sinaloa

Unidad de Gestión Ambiental

Oficio No. ORE/145/2.1.1/0047/2023

Asunto: Resolutivo de MIA-P

Bitácora: 25/MP-0128/04/22

Proyecto: 25SI2022TD031

Culiacán, Sinaloa, a 24 de abril de 2023

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

Escenario con el proyecto.

Las obras se ubican dentro de la zona urbana de la ciudad de Mazatlán, en la avenida Del Mar No.1700, esquina con calle Isla de los Chivos, Zona Costera, frente al malecón, en el Municipio de Mazatlán, Estado de Sinaloa. Cuenta con las siguientes colindancias:

Orientación	Colindancia
Sur	Avenida del Mar-Malecón
Norte	Terreno particular
Este	Hotel Las Fuentes
Oeste	Torre Pórtico

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

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

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

Al no realizarse el nuevo proyecto se tendría falta de oferta de servicios habitacional- turística, pérdida de fomento a la economía, con disminución de empleos de 110 personas de manera directa para construcción, operación y mantenimiento, y la pérdida de financiamiento por \$140,000,000.00 (ciento cuarenta millones de pesos 00/100 M.N.). Además de la pérdida de economía turística y derrama al municipio, se estaría dejando de ofrecer un edificio de régimen condominal de Mazatlán vinculado a la sustentabilidad del ambiente y economía, con la pérdida de ocupación turística, ingresos, pagos de impuestos, la derrama a los servicios de que se requieren en la operación y mantenimiento de un edificio tipo torre de régimen condominal, y la derrama de los posibles turistas que dejen de venir y generen ingresos a los diversos sitios como hospedaje, paseos a sitios recreativos, como son la propia ciudad de Mazatlán, sus centro histórico, sus paseos en la zona de mar, playas y otros poblados, como pueblos mágicos o áreas de recreación natural. Se tendría el impacto de un proyecto inconcluso de un edificio en la categoría de servicio y turismo.

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

En cambio, el escenario denominado **CON PROYECTO, con aplicación de medidas**, mejora notablemente, alcanzando en ciertos aspectos del medio biótico y socio-económico, una mejoría con



Oficina de Representación de SEMARNAT

en el estado de Sinaloa

Unidad de Gestión Ambiental

Oficio No. ORE/145/2.1.1/0047/2023

Asunto: Resolutivo de MIA-P

Bitácora: 25/MP-0128/04/22

Proyecto: 25SI2022TD031

Culiacán, Sinaloa, a 24 de abril de 2023

respecto al escenario sin proyecto, esto como resultado de la aplicación de los ambientales, además de complementar su infraestructura turística de servicios, operaría y se daría mantenimiento al mismo de manera total, aplicando las medidas de mitigación, compensación y preventivas que se muestran en el Capítulo VI.

IDENTIFICACIÓN DE LOS INSTRUMENTOS METODOLÓGICOS Y ELEMENTOS TÉCNICOS QUE SUSTENTAN LA INFORMACIÓN SEÑALADA EN LAS FRACCIONES ANTERIORES

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:

Obtención de información:

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

- Delimitar el sistema ambiental local en función de la regionalización establecida por el desarrollo Mazatlán. El proyecto solo tiene interacción con este sitio de interés ambiental.
- El sistema ambiental local se delimitó en relación a la ubicación y amplitud de los componentes ambientales con los que el proyecto tendrá alguna interacción.
- Otros criterios para delimitar el área de estudio de acuerdo a la guía son:
 - a. dimensiones del proyecto, tipo y distribución de las obras y actividades a desarrollar, ya sean principales, asociadas y/o provisionales y sitios para la disposición de desechos;
 - b. factores sociales (poblados cercanos);
 - c. rasgos geomorfoedafológicos, hidrográficos, meteorológicos y tipos de vegetación, entre otros;
 - d. tipo, características, distribución, uniformidad y continuidad de las unidades ambientales (ecosistemas); y
 - e. usos del suelo permitidos por el Plan de Desarrollo Urbano o Plan Parcial de Desarrollo Urbano aplicable para la zona (si existieran).
- Como se mencionó en el apartado anterior, El puerto de Mazatlán será la principal población que proporcionará los trabajadores, hospedajes, insumos, materiales, maquinaria y equipo. Además de ser el principal beneficiario de la puesta en operación del proyecto.
- El área del proyecto dentro del Sistema Ambiental definido se caracteriza por ser una unidad geomorfoedafologica específicamente en el litoral costero, lo que refleja una acreción constante a lo largo del tiempo interrumpido por períodos de erosión.
- el Sistema Ambiental se localiza dentro de la Región Hidrológica 11 (RH11), a la cual pertenece la Subcuenca Mazatlán.



Oficina de Representación de SEMARNAT

en el estado de Sinaloa

Unidad de Gestión Ambiental

Oficio No. ORE/145/2.1.1/0047/2023

Asunto: Resolutivo de MIA-P

Bitácora: 25/MP-0128/04/22

Proyecto: 25SI2022TD031

Culiacán, Sinaloa, a 24 de abril de 2023

En conclusión, la delimitación del Sistema Ambiental para el proyecto se determinó considerando que el proyecto se encuentra dentro del desarrollo Urbano de Mazatlán y que cuenta con un dictamen de uso de suelo, las dimensiones del proyecto, rasgos geomorfoedafológicos, así mismo se delimitó el área de influencia directa del proyecto con una superficie de 40 has, y una vez analizando los potenciales impactos que se generan, se encontró que el proyecto no causará impactos ambientales adicionales a los existentes.

Planos del proyecto:

Plano 1 de ubicación

Planos Arquitectónicos

archivo KML

11. OPINIONES TÉCNICAS

A. Que con base al **Oficio No. SUBSDS/DGCC/DDUV/664/2022**, con de fecha **02 de junio de 2022** e ingresado a esta ORESEMARNATSIN el **día 09 de junio de 2022**, la **Secretaría de Bienestar y Desarrollo Sustentable** dio respuesta a lo solicitado en el numeral VI, que dice lo siguiente:

"...En cuanto a los ordenamientos jurídicos como los Planes de Desarrollo Urbano y Ordenamiento Territorial, a continuación, se emite la opinión técnica al proyecto: Por lo anterior, y una vez analizado el Plan Director de Desarrollo Urbano de la Ciudad de Mazatlán, Sinaloa, publicado en el Periódico Oficial del Gobierno del Estado el día 03 de marzo de 2014 me permito informar lo siguiente:

- Que el proyecto consta de la construcción, operación y mantenimiento de una torre departamental de 39 departamentos, edificada sobre un terreno con 510.0 m² de superficie y 8,545.40 m² de superficie de construcción distribuidos en 21 niveles.
- Que el proyecto está integrado por dos subterráneos (Subterráneo 1: 15 cajones estacionamiento; Subterráneo 2: 11 cajones de estacionamiento, cuarto de máquinas), Nivel 1: Acceso principal, lobby; área de servicio, estacionamiento (12 cajones), Nivel 2: Estacionamiento (13 cajones), Nivel 3: Área de Bodegas, administración, coworking, baños, lobby, área de mantenimiento; Nivel 4: Alberca, juegos infantiles, área de estar, baños, área mini split; Nivel 5: 3 departamentos; Nivel 6 al 15, y del 17-19, 2 departamentos y 1 tipo Loft; Nivel 16: 3 departamentos; Nivel 20: Cancha squash, gimnasio, sala tv, baños uso común, área de juegos, área asador, sky bar, área mini Split; Nivel 21: 2 departamentos Penthouse; cada nivel contara con área de escalera y elevador.
- Que para este análisis se adjunta a la presente solicitud el "Dictamen de Usos de Suelo" presentando una compatibilidad de uso con clasificación de CORREDOR COSTERO EN ZONA TURÍSTICA; emitido por la Dirección de Planeación del Desarrollo Urbano Sustentable perteneciente al Ayuntamiento del municipio de Mazatlán, bajo el número 0095/2021 con fecha de 03 de diciembre de 2021, en el cual se dan recomendaciones a seguir y cumplir con respecto a los reglamentos y dependencias correspondientes para el buen funcionamiento del proyecto.

Página 46 de 61



**Oficina de Representación de SEMARNAT
en el estado de Sinaloa**

Unidad de Gestión Ambiental

Oficio No. ORE/145/2.1.1/0047/2023

Asunto: Resolutivo de MIA-P

Bitácora: 25/MP-0128/04/22

Proyecto: 25SI2022TD031

Culiacán, Sinaloa, a 24 de abril de 2023

- Que de acuerdo al plano PE 04 Zonificación Secundaria Usos Destinos de Suelo, dentro del documento del Plan Director de Desarrollo Urbano de la Ciudad de Mazatlán, al predio donde se ubica el proyecto en cuestión, se le asigna un destino de Turístico frente a un Corredor Turístico.
- Que, de acuerdo a la Matriz de Compatibilidad de Usos y Destinos del Suelo, dentro del documento del Plan Director de Desarrollo Urbano de la Ciudad de Mazatlán, el predio se clasifica en Turístico y Corredor Turístico, para este último uso el proyecto en cuestión es Permitido, por lo que esta Dirección considera viable que se lleve a cabo esta obra.
- Que, de acuerdo con la Ley de Ordenamiento Territorial y Desarrollo Urbano del Estado de Sinaloa, publicado en el Periódico Oficial del Estado el día 28 de febrero del 2018, dicho proyecto deberá solicitar ante la Secretaría de Bienestar y Desarrollo Sustentable una Evaluación de Impacto Urbano.

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

- B.** Que con base al **Oficio No. IEPC/0688/2022 de fecha 23 de mayo de 2022** e ingresado a esta ORESEMARNATSIN el **día 24 de mayo de 2022, El Instituto Estatal de Protección Civil** dio respuesta a lo solicitado en el numeral IV, que dice lo siguiente:

"... Por medio del presente, le envío a Usted un cordial saludo y al mismo tiempo hago referencia a su atento oficio:

- DF/145/2.1.1/0385/2022 de fecha 03 de mayo de 2022, recibido en fecha 11 de mayo de 2022, relativa al proyecto "Torre Vigía" con pretendida ubicación en Avenida del Mar No. 1700, esquina con calle de Los Chivos, Zona Costera, frente al Malecón, en el municipio de Mazatlán, Sinaloa.

Con relación al precitado proyecto, se hace de su atento conocimiento que, 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 06 de julio de 2018, 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, derivado del cual se



Oficina de Representación de SEMARNAT en el estado de Sinaloa

Unidad de Gestión Ambiental

Oficio No. ORE/145/2.1.1/0047/2023

Asunto: Resolutivo de MIA-P

Bitácora: 25/MP-0128/04/22

Proyecto: 25SI2022TD031

Culiacán, Sinaloa, a 24 de abril de 2023

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.

Se considera prioritaria la elaboración de Estudio Hidrometeorológico, así como Estudio Básico de Prevención de Riesgos en zonas costeras (Estudio de la Línea de Costa y Estudio de la Cota de Inundación Costera) los cuales permiten dar sustento a la implementación de medidas de prevención y mitigación contra potenciales amenazas a los proyectos que se construyen sobre la zona costera..."

- C. Que con base al Oficio No. IMP-66/2023 de fecha 13 de marzo de 2023 e ingresado a esta ORESEMARNATSIN el día 17 de marzo de 2023, el IMPLAN dio respuesta a lo solicitado en el numeral V, que dice lo siguiente:

"...

y 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 en Av. del Mar, No. 1700, esquina con calle de los Chivos, Zona Costera, frente al malecón, Mazatlán, Sinaloa.

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 Turístico sobre Corredor Costero en Zona Turística.

Uso de suelo	Lote mínimo m²	Área libre mínima	Coefficiente de ocupación del suelo (COS)	Altura máxima de construcción	Coefficiente de utilización de suelo (CUS)	Área máxima de construcción m²
CT (Corredor Costero)	1,200.00	35%	65%	20* niveles (60.00 metros)	13	15,600

2. 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) y con peligro Moderado de deslizamiento.



Oficina de Representación de SEMARNAT en el estado de Sinaloa

Unidad de Gestión Ambiental

Oficio No. ORE/145/2.1.1/0047/2023

Asunto: Resolutivo de MIA-P

Bitácora: 25/MP-0128/04/22

Proyecto: 25SI2022TD031

Culiacán, Sinaloa, a 24 de abril de 2023

Por lo tanto, **para la gestión del incremento del número de niveles, 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 las 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)**. (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. Todo proyecto permitido sobre el **Corredor Costero** (Av. Sábalo-Cerritos) deberá contemplar lo que marcan la Norma para corredores costeros del **Plan Director de Desarrollo Urbano de la Ciudad de Mazatlán, Sinaloa Vigente**.
 - a. El límite mínimo permitido para delimitación de propiedades en la **franja costera será 20 metros** de la franja transitable y contigua al mar, determinada a partir de la cota pleamar máxima (Zona Federal Marítimo Terrestre). Para el uso de este espacio es necesario contar con la concesión, permisos y autorizaciones otorgados por parte de la SEMARNAT.
 - a.a El límite mínimo permitido para delimitación de propiedades en la **franja costera será 20 metros** de la franja transitable y contigua al mar, determinada a partir de la cota pleamar máxima (Zona Federal Marítimo Terrestre). Para el uso de este espacio es necesario contar con la concesión, permisos y autorizaciones otorgados por parte de la SEMARNAT.
 - a.b El mayor número de niveles permitidos dentro del corredor costero es de **20 niveles (54 metros totales)**, sin embargo, podrá ampliarse este margen, mediante el instrumento de derechos de desarrollo que el órgano encargado de ejecutarlo lo autorice al cumplir con los requisitos necesarios.
 - a.c c. Las alturas permitidas en corredores turísticos puede ampliar por obtención de derechos de desarrollo, siempre y cuando el proyecto cumpla con las normas de seguridad que marcan los reglamentos de construcción y protección civil municipales.



Oficina de Representación de SEMARNAT en el estado de Sinaloa

Unidad de Gestión Ambiental

Oficio No. ORE/145/2.1.1/0047/2023

Asunto: Resolutivo de MIA-P

Bitácora: 25/MP-0128/04/22

Proyecto: 25SI2022TD031

Culiacán, Sinaloa, a 24 de abril de 2023

- a.d Los **usos de suelo** permitidos en esta zona serán de **tipo habitacional, comercial y servicios** enfocados a las actividades **turísticas** en primer grado, es decir, para satisfacer las necesidades prioritarias de los visitantes como alojamiento, alimentos, recreación, entre otros.
- a.e Los inmuebles localizados en este corredor deberán garantizar el correcto tratamiento de residuos sólidos y líquidos, quedando estrictamente prohibido verterlos al mar
8. Se deberán de considerar medidas necesarias que garanticen el libre desplazamiento de personas con capacidades diferentes.
9. 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.
10. 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**.
11. Se recomienda que dentro del proyecto arquitectónico se considere la **utilización de ecotecnias**, 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 de los equipos de aire acondicionado que se instalen en cada una de las unidades que se tiene proyectado construir**.
12. **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 banquetta, 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.
13. Estudio de capacidad de carga de los servicios de agua y drenaje.
14. Estudio de capacidad de carga de las vialidades..."
12. Al respecto, esta ORESEMARNATSIN determinó de conformidad con lo estipulado en el artículo 44 del REIA, en su fracción III, que establece que, una vez concluida la Evaluación de la Manifestación de Impacto Ambiental, "la Secretaría podrá considerar las medidas preventivas, de mitigación y las demás que sean propuestas de manera voluntaria por la **promovente**, para evitar o reducir al mínimo los efectos negativos sobre el ambiente"..., por lo que considera que las medidas propuestas por la **promovente** son técnicamente viables de instrumentarse, debido a que mitigan ambientalmente las principales afectaciones que conllevan la realización del **proyecto**, ya que asegura la continuidad de los procesos biológicos y por lo tanto la permanencia de hábitat para la fauna existente en la zona.



Oficina de Representación de SEMARNAT

en el estado de Sinaloa

Unidad de Gestión Ambiental

Oficio No. ORE/145/2.1.1/0047/2023

Asunto: Resolutivo de MIA-P

Bitácora: 25/MP-0128/04/22

Proyecto: 25SI2022TD031

Culiacán, Sinaloa, a 24 de abril 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 **promovente** aplique durante su realización de manera oportuna y mediata, las medidas de prevención, mitigación y compensación señaladas tanto en la documentación presentada como en la presente resolución, minimizando así las posibles afectaciones de tipo ambiental que pudiera ocasionar.

Con base en lo expuesto y con fundamento en lo que disponen los artículos 4 párrafo cuarto, 8 párrafo segundo, 25 párrafo sexto, 27 párrafos tercero y sexto de la **Constitución Política de los Estados Unidos Mexicanos**; artículos 1, 3, 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, fracciones II y X, último párrafo, 35 BIS, párrafos primero y segundo, 79 fracciones I, II, III, IV y VIII y 82 de la **Ley General del Equilibrio Ecológico y la Protección al Ambiente**; 1, 2, 3, 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 16, 18, 20, 21, 40, 41, 42 y 54 de la **Ley General para la Prevención y Gestión Integral de Residuos**; artículos 88 y 89 de la **Ley General de Cambio Climático**; artículos 14 bis fracciones XVI, XVII y XVIII de la **Ley de Aguas Nacionales**; **Ley Federal de Derechos en Materia de Agua**; 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 fracción XIX y 35 fracción X en su 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; **La Ley General de Vida Silvestre**; **Ley Federal de Turismo** y las **Normas Oficiales Mexicanas NOM-001-SEMARNAT-2021, 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 y NOM-081-SEMARNAT-1994**; 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, se emite en referencia a los aspectos ambientales derivados del desarrollo del proyecto **"Torre Vigía"** con pretendida ubicación en la avenida del Mar No. 1700, esquina con calle de los Chivos, Zona costera, frente al malecón, en el municipio de Mazatlán, Sinaloa.

El proyecto pretende la construcción, operación y mantenimiento de la **"Torre Vigía"**, conjunto habitacional vertical de 26 unidades condominiales, este se edificará sobre un terreno de **510.00 m²** con una **superficie de**



Oficina de Representación de SEMARNAT en el estado de Sinaloa

Unidad de Gestión Ambiental

Oficio No. ORE/145/2.1/0047/2023

Asunto: Resolutivo de MIA-P

Bitácora: 25/MP-0128/04/22

Proyecto: 25SI2022TD031

Culiacán, Sinaloa, a 24 de abril de 2023

construcción de 6,238.05 m², correspondientes al total de la obra, distribuidos en 16 niveles incluyendo la azotea, con una altura de 58.5 m, con 51 cajones de estacionamiento, cuarto de máquinas, elevadores, escalera, acceso principal, lobby, área de servicio, área de bodegas, administración, coworking, baños uso común, área de minisplit, 26 unidades departamentales, cancha squash, gimnasio, sala tv, áreas de juegos, área asador y sky bar.

Nivel	Sección	Superficie	Altura	N.P.T. (m)
		(m ²)	(m) entepiso	
Subterráneo 2	Estacionamiento	448.70	3.10	-5.4
Subterráneo 1	Estacionamiento	448.70	3.30	-2.3
Nivel 1	Lobby seguridad - estacionamiento	398.86	2.95	1
Nivel 2	Estacionamiento	402.24	3.45	3.95
Nivel 3	Coworking / área común de servicios	325.41	3.30	7.4
Nivel 4	Alberca / amenidades / unidad tipo a	359.73	4.05	10.7
Nivel 5	Departamentos	333.56	3.50	14.75
Nivel 6	Departamentos	333.56	3.50	18.25
Nivel 7	Departamentos	320.65	3.50	21.75
Nivel 8	Departamentos	333.56	3.50	25.25
Nivel 9	Departamentos	320.65	3.50	28.75
Nivel 10	Departamentos	333.56	3.50	32.25
Nivel 11	Departamentos	320.65	3.50	35.75
Nivel 12	Departamentos	333.56	3.50	39.25
Nivel 13	Departamentos	320.65	3.50	42.75
Nivel 14	Sky bar	359.73	4.85	46.25
Nivel 15	Penthouse	379.12	3.45	51.1
Nivel 16	Azotea servicios	165.16	3.95	54.55
		6,238.05		58.5

SEGUNDO. - La presente autorización tendrá una vigencia de 28 años de los cuales, tendrá 3 años 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 citadas en el párrafo inmediato anterior.

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 determinen 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



Oficina de Representación de SEMARNAT

en el estado de Sinaloa
Unidad de Gestión Ambiental

Oficio No. ORE/145/2.1.1/0047/2023

Asunto: Resolutivo de MIA-P

Bitácora: 25/MP-0128/04/22

Proyecto: 25SI2022TD031

Culiacán, Sinaloa, a 24 de abril de 2023

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 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

Página 53 de 61



Oficina de Representación de SEMARNAT

en el estado de Sinaloa

Unidad de Gestión Ambiental

Oficio No. ORE/145/2.1.1/0047/2023

Asunto: Resolutivo de MIA-P

Bitácora: 25/MP-0128/04/22

Proyecto: 25SI2022TD031

Culiacán, Sinaloa, a 24 de abril de 2023

La **promovente** deberá

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

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

2. **Cumplir** con las especificaciones del **Plan Director de Desarrollo Urbano de Mazatlán Sinaloa** y la **Estrategia de Zonificación Secundaria, Usos y Destinos del Suelo** en la cual dice que, considerando que el proyecto se pretende llevar a cabo en Av. del Mar No.1700, esquina con calle de los Chivos, Zona Costera, frente al malecón, Mazatlán, Sinaloa, la altura máxima de construcción es de **20 niveles de 3.00 metros cada uno (60.00 m)**. Así como con lo especificado en el Considerando 11 inciso C.

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
Ct (CORREDOR COSTERO)	1,200.00	35%	65%	20 niveles (60 metros)	13	15,600.00

3. La **promovente** para la gestión del incremento del número de niveles o cualquier cambio de uso de suelo o de densidad, sujeto 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 Desarrollo Urbano de Mazatlán Sinaloa** y a la **Estrategia de Zonificación Secundaria, Usos y Destinos del Suelo**, para lo cual, **deberá** ser presentado de conformidad con lo establecido en el **TÉRMINO SÉPTIMO** del presente oficio.
4. **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 escombro trasladados sean muy ligeros deberán cubrirse con lonas las unidades.
5. **Se deberán** considerar medidas necesarias que garanticen el libre desplazamiento de personas con capacidades diferentes, presentando un informe documental y fotográfico de su implementación.
6. **Presentar** en un plazo de **90 días** posteriores a la notificación del presente resolutivo la **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.

✓

2

14



Oficina de Representación de SEMARNAT

en el estado de Sinaloa

Unidad de Gestión Ambiental

Oficio No. ORE/145/2.1/0047/2023

Asunto: Resolutivo de MIA-P

Bitácora: 25/MP-0128/04/22

Proyecto: 25SI2022TD031

Culiacán, Sinaloa, a 24 de abril de 2023

7. **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 los estudios de: **Estudio Hidrometeorológico así como 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**, citados en el Considerando 11 inciso B, el cual deberá ser dictaminado por dicho instituto y presentado en copia ante esta ORESEMARNATSIN.
8. Para efecto de hacer una adecuada disposición de los desechos sanitarios de los trabajadores, la **promovente instalará** al menos 1 baño 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.
9. **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.
10. **Evitar** el uso de utensilios de plástico de un solo uso en las diferentes etapas del **proyecto**.
11. **Realizar** acciones de manejo integral sustentable del agua, que fomenten el uso de sistemas de ahorro de agua potable y el reuso 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.
12. **Instalar** una planta y/o sistema de tratamiento terciario de aguas residuales que se van a generar en las etapas de operación y mantenimiento del **proyecto**, dando cumplimiento a la **NOM-003-SEMARNAT-1997** para la reutilización del agua el riego de jardines y otros usos, en un plazo no mayor a **90 días** posteriores a la notificación del presente resolutivo, así como dar cumplimiento al **Término Noveno** del presente resolutivo.
13. **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**, **Ley de Residuos del Estado de Sinaloa**, **La Ley General de Vida Silvestre**; **Ley Federal de Turismo**; **Ley de Desarrollo Urbano del Estado de Sinaloa**; **Ley Ambiental para el Desarrollo Sustentable del Estado de Sinaloa**; **Ley de Ordenamiento Territorial y Desarrollo Urbano del Estado**



**Oficina de Representación de SEMARNAT
en el estado de Sinaloa**

Unidad de Gestión Ambiental

Oficio No. ORE/145/2.1.1/0047/2023

Asunto: Resolutivo de MIA-P

Bitácora: 25/MP-0128/04/22

Proyecto: 25SI2022TD031

Culiacán, Sinaloa, a 24 de abril de 2023

de Sinaloa; Ley de Movilidad Sustentable; así mismo, con las **Normas Oficiales Mexicanas** vigentes, correspondientes a las actividades que realiza la empresa.

14. 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.
15. 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 almacenen residuos líquidos, se deberá contar en sus pisos con pendientes y, en su caso, con trincheras o canaletas que conduzcan los derrames a las fosas de retención con capacidad para contener una quinta parte como mínimo de los residuos almacenados o del volumen de recipientes de mayor tamaño;
 - e. Contar con pasillos que permitan el tránsito de equipos mecánicos, eléctricos o manuales, así como el movimiento de grupos de seguridad y bomberos, en casos de emergencia;
 - f. Contar con sistemas de extinción de incendios y equipos de seguridad para atención de emergencias, acordes con el tipo y la cantidad de los residuos peligrosos almacenados;
 - g. Contar con señalamientos y letreros alusivos a la peligrosidad de los residuos peligrosos almacenados, en lugares y formas visibles.
16. **Cumplir** en todas las etapas: de preparación del sitio, construcción, operación y mantenimiento y abandono del proyecto **"Torre Vigía"** 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



Oficina de Representación de SEMARNAT

en el estado de Sinaloa
Unidad de Gestión Ambiental

Oficio No. ORE/145/2.1.1/0047/2023

Asunto: Resolutivo de MIA-P

Bitácora: 25/MP-0128/04/22

Proyecto: 25SI2022TD031

Culiacán, Sinaloa, a 24 de abril de 2023

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 obtenido y en un término de **diez días hábiles deberá** remitirnos copia de los mismos a esta **ORESEMARNATSIN**, de la misma manera enviarnos copia de la autorización o permiso del banco de materiales que se utilicen y de los permisos para depositar los **RME** y de los **RSU** de los sitios de disposición regulado por las Autoridades locales, de igual forma copia de los permisos de los prestadores de servicios autorizados, en caso de que se requieran de los mismos. Asimismo, se le prohíbe realizar actividad alguna en contravención con lo antes ya mencionado. En lo que concierne al cumplimiento de este numeral, 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**.

17. **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.
18. 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:
 - a.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.
 - a.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 reuso de estos materiales, siempre y cuando estén autorizadas por esta Secretaría para tal fin



**Oficina de Representación de SEMARNAT
en el estado de Sinaloa**

Unidad de Gestión Ambiental

Oficio No. ORE/145/2.1.1/0047/2023

Asunto: Resolutivo de MIA-P

Bitácora: 25/MP-0128/04/22

Proyecto: 25SI2022TD031

Culiacán, Sinaloa, a 24 de abril de 2023

19. 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 Condicionantes 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:
 - a.1 Estudios de generación de residuos.
 - a.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**.

20. 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.



Oficina de Representación de SEMARNAT

en el estado de Sinaloa

Unidad de Gestión Ambiental

Oficio No. ORE/145/2.1.1/0047/2023

Asunto: Resolutivo de MIA-P

Bitácora: 25/MP-0128/04/22

Proyecto: 25SI2022TD031

Culiacán, Sinaloa, a 24 de abril de 2023

21. Queda estrictamente **prohibido** a la **promovente**:

- Realizar quema de residuos (desechos sólidos), vegetación, maleza o insumos.
- Realizar la construcción de cualquier otro tipo de obra o ampliación, sin contar previamente con la autorización correspondiente en materia de impacto ambiental.
- La instalación de infraestructura para la disposición final de residuos sólidos.
- 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**.
- 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.
- 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.
- 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.
- Contaminar los alrededores de las instalaciones del **proyecto** con 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.
- El vertimiento de aguas residuales y cualquier tipo de residuo sólido o líquido en el área urbana o en el suelo.
- Verter hidrocarburos en el suelo durante la operación y las actividades de mantenimiento del equipo que se utilice.
- El vertimiento de aceites, grasas, combustibles o cualquier otro tipo de hidrocarburo al mar, lagunas o el suelo.
- Abandonar, derramar y confinar residuos peligrosos tales como aceites lubricantes, entre otros, en terrenos propios.
- Depositar al aire libre la basura de cualquier clase.
- Realizar reparaciones de la maquinaria y equipo dentro del área del proyecto.
- Canalizar las aguas residuales a cuerpos de agua naturales, pozos artesanos o de extracción de agua.
- Dsecación y/o dragado de cuerpos de agua.

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

23. 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**.

✓

[Handwritten signature]





Oficina de Representación de SEMARNAT

en el estado de Sinaloa

Unidad de Gestión Ambiental

Oficio No. ORE/145/2.1.1/0047/2023

Asunto: Resolutivo de MIA-P

Bitácora: 25/MP-0128/04/22

Proyecto: 25SI2022TD031

Culiacán, Sinaloa, a 24 de abril de 2023

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.

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 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.



Oficina de Representación de SEMARNAT

en el estado de Sinaloa

Unidad de Gestión Ambiental

Oficio No. ORE/145/2.1.1/0047/2023

Asunto: Resolutivo de MIA-P

Bitácora: 25/MP-0128/04/22

Proyecto: 25SI2022TD031

Culiacán, Sinaloa, a 24 de abril de 2023

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

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

DECIMOSEXTO. - 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. Luis Guillermo Ley Magaña** en su carácter de Representante Legal de la **promovente** de la presente resolución por alguno de los medios legales previstos por el Artículo 35 fracción I, 36 y 38, además 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 AISPURO

SUBDELEGADA DE PLANEACIÓN Y FOMENTO SECTORIAL

C.c.p. Mtro. Alejandro Pérez Hernández. - Director General de Impacto y Riesgo Ambiental. SEMARNAT.
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.
Lic. Héctor Modesto Félix Carrillo. - Director General del Instituto Estatal de Protección Civil.
Lic. Augusto González Zatarain. - Presidente Municipal de Mazatlán.
Dra. Leticia Alvarado Fuentes. - Directora de IMPLAN Mazatlán.
Mtro. Román Hernández Martínez. - Titular de la Unidad Coordinadora de Oficinas de Representación y Gestión Territorial. SEMARNAT.

C.c.p. Expediente

Folio: SIN/2022-0000820

Folio: SIN/2022-0001045

Folio: SIN/2022-0001185

Folio: SIN/2022-0001915

MLSA 'ESB' FCH 'SIMM'

