

Oficina de Representación de la SEMARNAT en el estado de Sinaloa

Unidad de Gestión Ambiental

Oficio No. ORE/145/2.1.1/0489/2023

Asunto: Resolutivo de MIA-P

Bitácora: 25/MP-0031/07/22

Proyecto: 25SI2022TD055

Culliacán, Sinaloa, a 07 de julio del 2023

ING. LUIS ARTURO MARDUEÑO GARCÍA

N1-ELIMINADO 1

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

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

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

Que en cumplimiento a las disposiciones de los artículos 28 y 30 de la LGEEPA, antes invocados el **C. Ing. Luis Arturo Mardueño García**, en su carácter de Representante Legal de la **promovente**, sometió a evaluación de la SEMARNAT, a través de la Oficina de Representación en el estado de Sinaloa (ORESEMARNATSIN), la Manifestación de Impacto Ambiental, modalidad Particular (**MIA-P**), para el **proyecto "Edificio Departamentos Artemisa"**, con pretendida ubicación en la Av. Sábalo Cerritos s/n, Zona Dorada, Mazatlán, Sinaloa.

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

Toda 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





**Oficina de Representación de la SEMARNAT
en el estado de Sinaloa**
Unidad de Gestión Ambiental
Oficio No. ORE/145/2.1.1/0489/2023
Asunto: Resolutivo de MIA-P
Bitácora: 25/MP-0031/07/22
Proyecto: 25SI2022TD055

Culiacán, Sinaloa, a 07 de julio del 2023

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

Con los lineamientos antes citados y una vez que esta Oficina de Representación analizó y evaluó la MIA-P del proyecto **"Edificio Departamentos Artemisa"**, promovido por **4M Vertical Residences, S.A. de C.V.** que, para los efectos del presente instrumento, serán identificados como el **"Proyecto"** y la **"Promovente"**, respectivamente, y

RESULTANDO

- I. Que mediante escrito s/n de fecha del **05 julio del 2021**, la **Promovente** ingresó el **mismo día del mismo mes y año antes citado**, al Espacio de Contacto Ciudadano (ECC) de la ORESEMARNATSIN, original, así como **tres** copias en discos compactos de la **MIA-P**, constancia de pago de derechos, carta bajo protesta de decir verdad y resumen ejecutivo del **proyecto**, a fin de obtener la autorización en materia de Impacto Ambiental, quedando registrado con número bitácora: **25/MP-003/07/22** y número de proyecto: **25SI2022TD055**.
- II. Que mediante oficio s/n de fecha de **11 de julio de 2022** y recibido en el ECC de esta ORESEMARNATSIN el **mismo día, mes y año antes citado**, la **promovente** ingresa el original de la publicación del extracto del **proyecto** en la página **3b del periódico Noroeste**, de fecha **08 de julio de 2022**, el cual quedó registrado con número de folio: **SIN/2022-0001406**.
- III. Que con fecha **27 de julio de 2022** se recibió en esta ORESEMARNATSIN un Aviso de emergencia, donde la promovente, con base en opinión de Protección Civil de Mazatlán cuyo oficio **No SMPC-1545/06/2022** considera factible y condicionado la demolición de casa y muro de contención existente en el predio. Dicho oficio se agregó al expediente de este proyecto en copia simple.
- IV. Que con base al oficio **No. ORE/145/2.1.1/0671/2022** de fecha **08 de agosto de 2022**, se solicitó la Opinión Técnica del proyecto al **H. Ayuntamiento del municipio de Mazatlán**. Notificado el **04 de octubre del 2022**.
- V. Que con base al oficio **No. ORE/145/2.1.1/0672/2022** de fecha **08 de agosto de 2022**, solicitó la Opinión Técnica del proyecto al **Instituto Municipal de Planeación Urbana (IMPLAN)**. Notificado el **04 de octubre del 2022**.
- VI. Que con base al oficio **No. ORE/145/2.1.1/0673/2022** de fecha **08 de agosto de 2022**, se solicitó la Opinión Técnica del proyecto a la **Secretaría de Bienestar y Desarrollo Sustentable (SEBIDES)**. Notificado el **15 de septiembre del 2022**.
- VII. Que con base al oficio **No. ORE/145/2.1.1/0674/2022** de fecha **08 de agosto de 2022**, solicitó la Opinión Técnica del proyecto al **Instituto Estatal de Protección Civil**. Notificado el **22 de septiembre del 2022**.
- VIII. Que, a efecto de realizar una evaluación objetiva del proyecto, esta ORESEMARNATSIN mediante oficio **No. ORE/145/2.1.1/0679/2022** de fecha de **15 de agosto 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 el **09 de septiembre de 2022**, por lo que el plazo empezó a correr a partir del día **12 de septiembre de 2022** y se vencía el **02 de diciembre de 2022**.



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

Unidad de Gestión Ambiental

Oficio No. ORE/145/2.1/0489/2023

Asunto: Resolutivo de MIA-P

Bitácora: 25/MP-0031/07/22

Proyecto: 25SI2022TD055

Culiacán, Sinaloa, a 07 de julio del 2023

- IX.** Que, el **08 de septiembre de 2022**, la Dirección General de Impacto y Riesgo Ambiental (**DGIRA**), en cumplimiento con lo establecido en el artículo 34, fracción I de la **LGEEPA** y 37 del **REIA**, publicó a través de la SEPARATA número **DGIRA/44/22** de la **Gaceta Ecológica**, el listado del ingreso de Proyectos, así como la emisión de resolutivos derivados del Procedimiento de Evaluación de Impacto Ambiental (**PEIA**) durante el periodo del 01 de septiembre al 07 de septiembre de 2022, entre los cuales se incluyó el **Proyecto**.
- X.** Que mediante escrito sin número y sin fecha, se recibió en el ECC de esta ORESEMARNATSIN con fecha **12 de septiembre de 2022**, la promovente dio respuesta al oficio citado en el **RESULTANDO VIII**, el cual quedó registrado con el número de folio: **SIN/2022-0001880**.
- XI.** Que, el **18 de septiembre 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/44/22** de la Gaceta Ecológica y que durante el referido plazo, no fueron recibidas solicitudes de consulta pública alguna.
- XII.** Que mediante oficio **No. ORE/145/2.1/0794/2022** de fecha **20 de septiembre de 2022**, la ORESEMARNATSIN envió a la **DGIRA**, una copia de la MIA-P del **proyecto**, para que esa Dirección General la incorpore a la página WEB de la Secretaría.
- XIII.** Que con base a los artículos 34 y 35 de la LGEEPA y Artículo 38 de su REIA, la **ORESEMARNATSIN** integró el expediente del proyecto y mediante oficio **No. ORE/145/2.1/0795/2022** de fecha **20 de septiembre de 2022**, lo puso a disposición del público en su Centro Documental, ubicado en calle Cristóbal Colón No. 144 Oriente, planta baja, entre Paliza y Andrade, Colonia Centro, Culiacán, Sinaloa, y
- XIV.** Que mediante oficio **No. SUBSDS/DGCC/1045/2022** de fecha **03 de octubre de 2022**, la **SEBIDES**, ingresó el día **05 del mismo mes y año antes citado**, la respuesta a la Solicitud de Opinión Técnica requerida por esta ORESEMARNATSIN mediante el oficio citado en **RESULTANDO VI**, quedando registrado con número de folio: **SIN/2022-0002070**.
- XV.** Que mediante oficio **DEMA-3174-A/2022** de fecha **11 de octubre de 2022**, la **Dirección de Ecología y Medio Ambiente del H. Ayuntamiento de Mazatlán**, ingresó el día **14 de octubre de 2022**, la respuesta a la Solicitud de Opinión Técnica requerida por esta ORESEMARNATSIN mediante el oficio citado en el **RESULTANDO IV**, el cual quedó registrado con número de folio: **SIN/2022-0002177**.
- XVI.** Que mediante oficio **No. IMP-278/2022** de fecha **11 de octubre de 2022**, el **IMPLAN**, ingresó el día **18 del mismo mes y año antes citado**, la respuesta a la Solicitud de Opinión Técnica requerida por esta ORESEMARNATSIN mediante el oficio citado en el **RESULTANDO V**, quedando registrado con número de folio: **SIN/2022-0002207**.
- XVII.** Que mediante oficio **No. ORE/145/2.1/0988/2022** de fecha **21 de octubre de 2022**, esta ORESEMARNATSIN notificó a la promovente el día **31 de octubre de 2022**, que se solicitó Opinión Técnica sobre el proyecto al Instituto Municipal de Planeación, dejando los derechos de la promovente a salvo para recibir alegatos.





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

Unidad de Gestión Ambiental

Oficio No. ORE/145/2.1.1/0489/2023

Asunto: Resolutivo de MIA-P

Bitácora: 25/MP-0031/07/22

Proyecto: 25SI2022TD055

Culliacán, Sinaloa, a 07 de julio del 2023

- XVIII.** Que mediante oficio **No. ORE/145/2.1.1/0990/2022** de fecha **24 de octubre de 2022**, esta ORESEMARNATSIN notificó a la promovente el día **05 de diciembre de 2022**, la decisión de ampliar el plazo de evaluación de la Manifestación de Impacto Ambiental.
- XIX.** Que mediante escrito sin número y de fecha **04 de noviembre de 2022** se recibió en el ECC de esta ORESEMARNATSIN el mismo día y año la respuesta de la promovente a los alegatos al oficio citado en el **RESULTANDO XVII**, en el sentido de que deja a consideración de la Secretaría las modificaciones necesarias, a que hace referencia el oficio antes citado.
- XX.** Que mediante oficio **IEPC/2597/2022** de fecha **09 de noviembre de 2022**, se recibió en el ECC de esta ORESEMARNATSIN el día **10 del mismo mes y año**, la respuesta del Instituto Estatal de Protección Civil, quedando registrado con el folio **SIN/2022-0002430**.
- XXI.** Que mediante oficio **ORE/145/2.1.1/0228/2023** de fecha **17 de marzo de 2023**, se le notificó a la promovente de la visita para verificar en campo la información proporcionada en la MIA-P, programada para el día **23 de marzo de 2023**, asentándose en el acta de dicha visita que sólo se observaron los trabajos de demolición de la casa y el muro de contención.

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 primer párrafo y 35 fracción II de la **LGEPEA**; 2, 4 fracción I, 5 inciso Q) primer párrafo, e inciso R) fracciones I y II, 9 primer párrafo, 12, 17, 37, 38, 44, y 45 fracción II del **REIA**; 32 Bis fracciones I, III y XI 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 VIII** y **IX** del presente oficio, con el fin de garantizar el derecho de la participación social dentro del Procedimiento de Evaluación de Impacto Ambiental, conforme a lo establecido en los artículos 34 de la LGEPEA y 40 de su REIA, al momento de elaborar la presente resolución, esta ORESEMARNATSIN no ha recibido solicitudes de consulta pública, reunión de información, quejas, denuncias o manifestación alguna por parte de algún miembro de la sociedad, dependencia de gobierno u organismo no gubernamental referentes al **proyecto**.
3. Que el PEIA es el mecanismo previsto por la LGEPEA, 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**, sin embargo, dicha Manifestación de Impacto Ambiental no se encuentra dentro de las fracciones I, II, III y IV del artículo 11 del REIA por lo que no es una MIA modalidad Regional, por lo tanto, a dicho **proyecto** le aplica una MIA-P.



Oficina de Representación de la SEMARNAT en el estado de Sinaloa

Unidad de Gestión Ambiental

Oficio No. ORE/145/2.11/0489/2023

Asunto: Resolutivo de MIA-P

Bitácora: 25/MP-0031/07/22

Proyecto: 25SI2022TD055

Culiacán, Sinaloa, a 07 de julio del 2023

Descripción de las obras y actividades del proyecto.

- Que la fracción II del artículo 12 del REIA impone la obligación a la promovente de incluir en la MIA-P que someta a evaluación, una descripción del proyecto. Por lo cual, una vez analizada la información presentada en el Capítulo II de la MIA_P y de acuerdo con lo manifestado por la **promovente**, el **proyecto** tiene los siguientes:

Antecedentes.

El **proyecto** corresponde a un predio con infraestructura, colindante con edificaciones existentes, área urbana frente a vialidad principal, cuenta con todos los servicios básicos municipales (agua, potable, alcantarillado, electricidad, vialidades) Actualmente en el predio, se encuentra una construcción en muy mal estado, compuesta por un muro de contención colindante con la playa, una casa habitación atrás del muro de dos niveles dañada, alberca y una casa habitación deteriorada al frente de la Av. Sábalo Cerritos; estas construcciones requieren ser demolidas y el muro de contención rehabilitados para evitar daños en la propiedad privada. El predio tiene una superficie total de **2,469.83 m²**.

Se encuentra dentro del Plan Director del Desarrollo Urbano de la ciudad de Mazatlán, Sinaloa; del periodo de 2014-2018 aprobado con fecha de 03 de marzo de 2014, por lo cual la Dirección de Planeación del Desarrollo Sustentable otorgó el **DICTAMEN DE USO DE SUELO 0045/21**, fecha 23 de noviembre de 2021, se encuentra ubicado en área clasificada como CORREDOR COSTERO EN ZONA TURÍSTICA, en una superficie de 2,469.83 m², ubicada sobre Av. Sábalo Cerritos s/n, Zona Dorada, Mazatlán, Sinaloa, con clave catastral **011-000-025-001-076-001**, **011-000-025-001-044-001**, para una superficie de desplante de 2,454.80 m².

El predio invade zona federal en una superficie de 576.70 m² y se solicitará concesión de una superficie de 634.92 m².

Las obras y actividades del proyecto EDIFICIO DEPARTAMENTOS ARTEMISA, pretenden una Torre con una superficie de desplante de 2,454.80 m², con 32 niveles (90 m de altura), 179 departamentos y 198 cajones de estacionamiento.

Proyecto	Artemisa Beach Tower 32 niveles de construcción		
Altura total	90 m sobre nivel de banquetta		
Desglose total de áreas			
Nivel	Zona	Área	Altura
Nivel 1	Acceso controlado	50.51 m ²	-
	Medidores CFE y JUMAPAM	14.03 m ²	-
	Jardín exterior	17.07 m ²	-
	Ingreso peatonal	34.05 m ²	-
	Rampa acceso nivel 1	110.08 m ²	-
	Estacionamiento techado	686.27 m ²	3.63
	Lobby recepción	106.49 m ²	3.13
	Acceso espejo de agua	83.65 m ²	3.13
	Sala de estar	123.31 m ²	3.13
	Site y vigilancia	34.90 m ²	3.13
	Oficinas	66.92 m ²	3.13
	Escaleras a nivel 1	22.87 m ²	3.13
	Espejo de agua doble altura	41.47 m ²	-
	Elevadores	18.59 m ²	-
Distribuidores elevadores	23.50 m ²	3.13	





Oficina de Representación de la SEMARNAT en el estado de Sinaloa

Unidad de Gestión Ambiental

Oficio No. ORE/145/2.1.1/0489/2023

Asunto: Resolutivo de MIA-P

Bitácora: 25/MP-0031/07/22

Proyecto: 25SI2022TD055

Culiacán, Sinaloa, a 07 de julio del 2023

Proyecto	Artemisa Beach Tower 32 niveles de construcción		
Altura total	90 m sobre nivel de banqueta		
Desglose total de áreas			
Nivel	Zona	Área	Altura
	Escaleras de servicio	10.03 m ²	3.63
	Contenedor basura	4.63 m ²	3.63
	Cuarto de maquinas	114.70 m ²	3.63
	Área cimentación bajo edificio y alberca	891.73 m ²	-
Subtotal nivel		2,454.80 m²	
Nivel	Zona	ÁREA	ALTURA
Nivel 2	Estacionamiento techado	866.07 m ²	4.28
	Rampa acceso nivel 2	105.96 m ²	4.28
	Ducto vertical para basura	0.64 m ²	4.28
	Área de lockers mixtos	17.13 m ²	2.4
	Lockers hombres	3.45 m ²	2.4
	Baños hombres	15.71 m ²	2.4
	Lavamanos hombres	9.68 m ²	2.4
	Regaderas hombres	8.24 m ²	2.4
	Vestidores hombres	8.74 m ²	2.4
	Sauna hombres	17.34 m ²	2.4
	Lockers mujeres	3.30 m ²	2.4
	Baños mujeres	8.51 m ²	2.4
	Lavamanos mujeres	12.05 m ²	2.4
	Tocador mujeres	4.84 m ²	2.4
	Regaderas mujeres	8.51 m ²	2.4
	Vestidores mujeres	8.83 m ²	2.4
	Sauna mujeres	17.95 m ²	2.4
	Escaleras a nivel 2	16.44 m ²	4.28
	Espejo de agua doble altura	41.47 m ²	-
	Elevadores	18.59 m ²	-
	Distribuidor elevadores	23.50 m ²	4.28
	Escaleras de servicio	10.03 m ²	4.28
	Bodega servicio	42.90 m ²	4.28
	Área descanso	75.36 m ²	3.7
	Espejo de agua circulación	65.83 m ²	3.7
	Bar y zona social	184.27 m ²	3.7
Cocina	47.15 m ²	3.7	
Terraza exterior	192.05 m ²	-	
Andadores de servicio	75.74 m ²	-	
Alberca y camastros	324.44 m ²	-	
Subtotal nivel		2,234.72 m²	
Nivel	Zona	ÁREA	ALTURA
Nivel 3	Estacionamiento techado	1,074.36 m ²	3.2
	Rampa acceso nivel 3	82.00 m ²	3.2
	Ducto vertical para basura	0.64 m ²	3.2
	Escaleras a nivel 1	10.36 m ²	3.2
	Sala de juntas	47.19 m ²	2.7
	Elevadores	18.59 m ²	-
	Distribuidor elevadores	16.42 m ²	3.2
Escaleras de servicio	10.03 m ²	3.2	

mf

as

A

J





Oficina de Representación de la SEMARNAT en el estado de Sinaloa

Unidad de Gestión Ambiental

Oficio No. ORE/145/2.1.1/0489/2023

Asunto: Resolutivo de MIA-P

Bitácora: 25/MP-0031/07/22

Proyecto: 25SI2022TD055

Culiacán, Sinaloa, a 07 de julio del 2023

Proyecto	Artemisa Beach Tower 32 niveles de construcción		
Altura total	90 m sobre nivel de banqueta		
Desglose total de áreas			
Nivel	Zona	Área	Altura
	Sala de cine	78.38 m ²	2.7
	Pasillo y distribuidor	71.50 m ²	2.7
	Baños hombres	8.19 m ²	2.7
	Baños mujeres	12.62 m ²	2.7
	Área juegos infantiles	86.36 m ²	2.7
	Descanso juegos infantiles	57.62 m ²	2.7
	Bar y área de juegos adultos	164.48 m ²	2.7
	Gimnasio y cardio	187.96 m ²	2.7
Subtotal nivel		1,926.70 m²	
Nivel	Zona	ÁREA	ALTURA
Nivel 4	Estacionamiento techado	1,074.36 m ²	3.2
	Rampa acceso nivel 4	82.00 m ²	3.2
	Ducto vertical para basura	0.64 m ²	3.2
	Elevadores	18.59 m ²	-
	Distribuidor elevadores	16.42 m ²	3.2
	Escaleras de servicio	10.03 m ²	3.2
	Pasillo y distribuidor	40.63 m ²	2.7
	Departamento modelo A-1	136.00 m ²	2.7
	Departamento modelo B-1	47.00 m ²	2.7
	Departamento modelo 2	133.00 m ²	2.7
	Departamento modelo 3	137.00 m ²	2.7
	Departamento modelo 4	133.00 m ²	2.7
	Departamento modelo B-2	47.00 m ²	2.7
	Departamento modelo A-2	136.00 m ²	2.7
Subtotal nivel		2,011.67 m²	
Nivel	Zona	ÁREA	ALTURA
Nivel 5	Estacionamiento techado	1,074.36 m ²	3.2
	Rampa acceso nivel 5	82.00 m ²	3.2
	Ducto vertical para basura	0.64 m ²	3.2
	Elevadores	18.59 m ²	-
	Distribuidor elevadores	16.42 m ²	3.2
	Escaleras de servicio	10.03 m ²	3.2
	Pasillo y distribuidor	40.63 m ²	2.7
	Departamento modelo A-1	136.00 m ²	2.7
	Departamento modelo B-1	47.00 m ²	2.7
	Departamento modelo 2	133.00 m ²	2.7
	Departamento modelo 3	137.00 m ²	2.7
	Departamento modelo 4	133.00 m ²	2.7
	Departamento modelo B-2	47.00 m ²	2.7
	Departamento modelo A-2	136.00 m ²	2.7
Subtotal nivel		2,011.67 m²	
Nivel	Zona	ÁREA	ALTURA
Nivel 6	Estacionamiento techado	1,074.36 m ²	3.2
	Rampa acceso nivel 6	82.00 m ²	3.2
	Ducto vertical para basura	0.64 m ²	3.2
	Elevadores	18.59 m ²	-





Oficina de Representación de la SEMARNAT en el estado de Sinaloa

Unidad de Gestión Ambiental

Oficio No. ORE/145/2.1.1/0489/2023

Asunto: Resolutivo de MIA-P

Bitácora: 25/MP-0031/07/22

Proyecto: 25SI2022TD055

Culliacán, Sinaloa, a 07 de julio del 2023

Proyecto	Artemisa Beach Tower 32 niveles de construcción		
Altura total	90 m sobre nivel de banqueta		
Desglose total de áreas			
Nivel	Zona	Área	Altura
	Distribuidor elevadores	16.42 m ²	3.2
	Escaleras de servicio	10.03 m ²	3.2
	Pasillo y distribuidor	40.63 m ²	2.7
	Departamento modelo A-1	136.00 m ²	2.7
	Departamento modelo B-1	47.00 m ²	2.7
	Departamento modelo 2	133.00 m ²	2.7
	Departamento modelo 3	137.00 m ²	2.7
	Departamento modelo 4	133.00 m ²	2.7
	Departamento modelo B-2	47.00 m ²	2.7
Departamento modelo A-2	136.00 m ²	2.7	
Subtotal nivel		2,011.67 m²	
Nivel	Zona	ÁREA	ALTURA
Nivel 7	Ducto vertical para basura	0.64 m ²	3.2
	Elevadores	18.59 m ²	-
	Distribuidor elevadores	16.42 m ²	3.2
	Escaleras de servicio	10.03 m ²	3.2
	Pasillo y distribuidor	40.63 m ²	2.7
	Departamento modelo A-1	136.00 m ²	2.7
	Departamento modelo B-1	47.00 m ²	2.7
	Departamento modelo 2	133.00 m ²	2.7
	Departamento modelo 3	137.00 m ²	2.7
	Departamento modelo 4	133.00 m ²	2.7
	Departamento modelo B-2	47.00 m ²	2.7
	Departamento modelo A-2	136.00 m ²	2.7
	Andadores canchas	130.88 m ²	-
	Áreas de descanso	121.44 m ²	-
Baños	43.46 m ²	2.7	
Cancha de tenis y básquet	741.21 m ²	-	
Jardín exterior fire pit	119.37 m ²	-	
Subtotal nivel		2,011.67 m²	
Nivel	Zona	ÁREA	ALTURA
Nivel 8-24	Ducto vertical para basura	0.64 m ²	3.2
	Área equipos	42.93 m ²	3.2
	Elevadores	18.59 m ²	-
	Distribuidor elevadores	16.42 m ²	3.2
	Escaleras de servicio	10.03 m ²	3.2
	Pasillo y distribuidor	40.63 m ²	2.7
	Departamento modelo A-1B	143.00 m ²	2.7
	Departamento modelo -1	58.00 m ²	2.7
	Departamento modelo 2	133.00 m ²	2.7
	Departamento modelo 3	137.00 m ²	2.7
	Departamento modelo 4	133.00 m ²	2.7
	Departamento modelo B-2	58.00 m ²	2.7
Departamento modelo A-2	143.00 m ²	2.7	
Subtotal nivel		934.24 m²	
Nivel	Zona	ÁREA	ALTURA

2/4
a3



Oficina de Representación de la SEMARNAT en el estado de Sinaloa

Unidad de Gestión Ambiental

Oficio No. ORE/145/2.1.1/0489/2023

Asunto: Resolutivo de MIA-P

Bitácora: 25/MP-0031/07/22

Proyecto: 25SI2022TD055

Culiacán, Sinaloa, a 07 de julio del 2023

Proyecto	Artemisa Beach Tower 32 niveles de construcción		
Altura total	90 m sobre nivel de banqueta		
Desglose total de áreas			
Nivel	Zona	Área	Altura
Nivel 25-30	Ducto vertical para basura	0.64 m ²	3.2
	Área equipos	58.11 m ²	3.2
	Elevadores	18.59 m ²	-
	Distribuidor elevadores	16.42 m ²	3.2
	Escaleras de servicio	10.03 m ²	3.2
	Pasillo y distribuidor	35.45 m ²	2.7
	Departamento modelo 1	196.00 m ²	2.7
	Departamento modelo 2	133.00 m ²	2.7
	Departamento modelo 3	137.00 m ²	2.7
	Departamento modelo 4	133.00 m ²	2.7
Departamento modelo 5	196.00 m ²	2.7	
Subtotal nivel		934.24 m²	
Nivel	Zona	ÁREA	ALTURA
Nivel 31	Ducto vertical para basura	0.64 m ²	3.2
	Área equipos	58.11 m ²	3.2
	Elevadores	18.59 m ²	-
	Distribuidor elevadores	16.42 m ²	3.2
	Escaleras de servicio	10.03 m ²	3.2
	Pasillo y distribuidor	6.06 m ²	2.7
	Penthouse 1	412.20 m ²	2.7
	Penthouse 2	412.20 m ²	2.7
Subtotal nivel		934.24 m²	
Nivel	Zona	AREA	ALTURA
Nivel 32	Ducto vertical para basura	0.64 m ²	3.2
	ÁREA EQUIPOS	97.35 m ²	3.2
	ELEVADORES	18.59 m ²	-
	DISTRIBUIDOR ELEVADORES	16.42 m ²	3.2
	Escaleras de servicio	10.03 m ²	3.2
	Pasillo y distribuidor	34.50 m ²	2.7
	Penthouse 1	58.43 m ²	2.7
	Baños terraza PH 1	10.70 m ²	2.7
	Terraza exterior PH 1	124.15 m ²	-
	Camastros pérgola PH 1	99.05 m ²	-
	Penthouse 2	58.43 m ²	2.7
	Baños terraza PH 1	10.70 m ²	2.7
	Terraza exterior PH 1	124.15 m ²	-
	Camastros pérgola PH 1	99.05 m ²	-
	Techo abierto Penthouse 1	86.025	
Techo abierto Penthouse 2	86.025		
Subtotal nivel		934.24 m²	

El predio de acuerdo a la Carta de uso de suelo solicitado es permitido, según hace constar el dictamen 0045/21, el predio se encuentra ubicado en un área clasificada como **CORREDOR COSTERO EN ZONA TURÍSTICA.**

M

J

ab

ab





Oficina de Representación de la SEMARNAT en el estado de Sinaloa

Unidad de Gestión Ambiental

Oficio No. ORE/145/2.1.1/0489/2023

Asunto: Resolutivo de MIA-P

Bitácora: 25/MP-0031/07/22

Proyecto: 25SI2022TD055

Culiacán, Sinaloa, a 07 de julio del 2023

Descripción del proyecto

Las obras y actividades del proyecto **EDIFICIO DEPARTAMENTOS "ARTEMISA"**, se pretenden en una Torre con una superficie de desplante de 2,454.80 m², con 32 niveles, 179 departamentos y 198 cajones de estacionamiento. El sitio es un terreno particular, con una superficie de 2,454.80 m², ubicado en la Av. Sábalo Cerritos s/n, Zona Dorada, Mazatlán, Sinaloa, El presente proyecto corresponde a un predio totalmente desprovisto de vegetación, cuenta con infraestructura colindante con edificaciones existentes, área urbana frente a vialidad principal que cuenta con todos los servicios básicos municipales (Agua Potable, alcantarillado, electricidad, telefonía, vialidades).

Inversión requerida.

El proyecto se contempla para obtener la autorización de construcción, operación y mantenimiento para desarrollar actividades en 2,454.80 m², por lo anterior, la inversión estimada será de **\$450,000,000.00 (cuatrocientos cincuenta millones de pesos 00/100 M.N.)**.

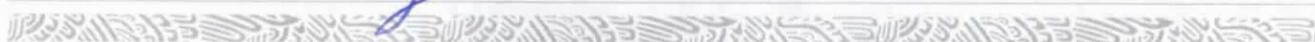
Programa general del proyecto, obras principales.

La vida útil del proyecto será de 25 años, en el cual incluye la construcción, operación y mantenimiento en los 2,454.80 m², como se observa en la siguiente tabla:

TABLA 3.- PROGRAMA DE CONSTRUCCIÓN, OPERACIÓN Y MANTENIMIENTO				
No.	CONCEPTO	2022-2023	2023-2025	2025-2047
1	AUTORIZACIONES Y PERMISOS			
2	DISEÑOS E INGENIERIAS			
3	INFRAESTRUCTURA EN GENERAL			
4	OPERACIÓN Y MANTENIMIENTO			

Descripción por niveles de la infraestructura.

- **NIVEL 1:** 27 cajones de estacionamiento techados, en este nivel estarán el ingreso peatonal, acceso vehicular al siguiente nivel de estacionamiento, recepción, vigilancia y área de administración.
- **NIVEL 2:** AMENIDADES: 27 cajones de estacionamiento techados, alberca infinita con vista al mar, salón principal bar con vista al mar, zona lounge al aire libre con vista al mar, área de baños, vestidores y vapor.
- **NIVEL 3:** AMENIDADES: 36 cajones de estacionamiento techados, área de juegos bar con vista al mar, gimnasio con vista al mar, zona juegos infantiles, comedor, sala de cine y centro de negocios.
- **NIVEL 4:** 36 cajones de estacionamiento techados, 2 departamentos con vista al mar de 2 recámaras y una superficie de 136m², 2 departamentos con vista al mar de dos recámaras y una superficie de 133m², 1 departamento con vista al mar de dos recámaras y una superficie de 137m² y 2 departamentos con vista a La Marina tipo loft con una superficie de 47m².
- **NIVEL 5:** 36 cajones de estacionamiento techados, 2 departamentos con vista al mar de 2 recámaras y una superficie de 136m², 2 departamentos con vista al mar de dos recámaras y una superficie de 133m², 1 departamento con vista al mar de dos recámaras y una superficie de 137m² y 2 departamentos con vista a La Marina tipo loft con una superficie de 47m².





Oficina de Representación de la SEMARNAT

en el estado de Sinaloa

Unidad de Gestión Ambiental

Oficio No. ORE/145/2.1/0489/2023

Asunto: Resolutivo de MIA-P

Bitácora: 25/MP-0031/07/22

Proyecto: 25SI2022TD055

Culiacán, Sinaloa, a 07 de julio del 2023

- **NIVEL 6:** 36 cajones de estacionamiento techados, 2 departamentos con vista al mar de 2 recámaras y una superficie de 136m², 2 departamentos con vista al mar de dos recámaras y una superficie de 133m², 1 departamento con vista al mar de dos recámaras y una superficie de 137m² y 2 departamentos con vista a La Marina tipo loft con una superficie de 47m².
- **NIVEL 7:** Media cancha de basquetbol, una cancha de tenis, área de descanso al aire libre, 2 departamentos con vista al mar de 2 recámaras y una superficie de 136m², 2 departamentos con vista al mar de dos recámaras y una superficie de 133m², 1 departamento con vista al mar de dos recámaras y una superficie de 137m² y 2 departamentos con vista a La Marina tipo loft con una superficie de 47m².
- **NIVELES 8 al 24:** 2 departamentos con vista al mar de 2 recámaras y una superficie de 147m², 2 departamentos con vista al mar de dos recámaras y una superficie de 133m², 1 departamento con vista al mar de dos recámaras y una superficie de 137m² y 2 departamentos con vista a La Marina tipo loft con una superficie de 58m².
- **NIVELES 25 al 30:** 2 departamentos con vista al mar de 3 recámaras y una superficie de 196m², 2 departamentos con vista al mar de dos recámaras y una superficie de 133m² y 1 departamento con vista al mar de dos recámaras y una superficie de 137m².
- **NIVEL 31:** 2 Pent-house con vista al mar de 3 recámaras y una superficie de 412m².
- **NIVEL 32:** 2 terrazas techadas exclusivas para uso de los Pent-house, área de baños, asador al aire libre y alberca infinita, jacuzzi y zona de camastros con vista al mar.

PREPARACIÓN DEL SITIO

INFORME GEOTÉCNICO, "TORRE ARTEMISA", que consiste en un edificio de 32 niveles, de acuerdo a la información proporcionada. El sitio en estudio se localiza en Avenida Sábalo Cerritos #582, Marina Mazatlán, en el municipio de Mazatlán, Sinaloa.

Conclusiones y recomendaciones En base a las condiciones estratigráficas del subsuelo y las características típicas de proyecto, se concluye:

Procedimientos constructivos para pilas de cimentación:

- La construcción de las pilas deberá realizarse por una empresa especializada, con la experiencia y equipo de construcción adecuado para el proyecto.
- Se deberá contar con una supervisión especializada que sea capaz de garantizar que el desarrollo del trabajo se lleve a cabo con limpieza y seguridad durante la perforación, ademado (en su caso) y el colado de las pilas.
- Para a localización de las pilas se aceptará una tolerancia del 10% de su diámetro horizontalmente. Las tolerancias en la verticalidad de una pila serán de 2% de su longitud hasta 25 metros de profundidad, y de 3% para mayores profundidades.
- Se recomienda que estas mediciones se realicen mediante control topográfico. En el caso de excederse estas especificaciones deberá consultarse con los ingenieros estructuristas y de mecánica de suelos para tomar las decisiones que procedan
- En el caso de que el terreno superficial donde se está realizando la perforación cuente con una compacidad suelta se recomienda instalar un brocal metálico al principio de cada perforación, para evitar que caigan suelos u objetos extraños al interior.
- Las pilas se harán coladas en el lugar con perforación previa, el uso de ademe metálico recuperable, polímeros o lodos bentoníticos para estabilizar las paredes de la perforación estará en





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

Unidad de Gestión Ambiental

Oficio No. ORE/145/2.1.1/0489/2023

Asunto: Resolutivo de MIA-P

Bitácora: 25/MP-0031/07/22

Proyecto: 25SI2022TD055

Culiacán, Sinaloa, a 07 de julio del 2023

función del tiempo en que se realicen los trabajos, ubicación del nivel freático y la capacidad de los operadores de la maquinaria.

- Para evitar una falla de tondo en la perforación el constructor y la supervisión decidirán sobre la necesidad de inundarla con agua, polímeros o lodos bentoníticos.
- Durante los trabajos de perforación deberá verificarse continuamente la verticalidad de las paredes, empleando un nivel de mano sobre el barretón (Kelly).
- Después del primer tramo de perforación deberá bajarse el ademe metálico recuperable (cuando se requiera), continuando con la excavación y ademándola para contener a los suelos superficiales.

Antes de colocar el armado de las pilas deberá limpiarse el tondo de la perforación para garantizar que las pilas quedarán apoyadas sobre material adecuado.

- Se deberá dejar un recubrimiento mínimo de diez centímetros (10 cm) entre las paredes de la perforación y las varillas principales, el armado de cada pila deberá estar centrado, plomeado y separado por lo menos veinte centímetros (20 cm) del fondo de la perforación, colado desde la superficie.
- El colado de la pila se hará empleando tubería Tremie o bomba de concreto tipo pluma, garantizando en todo momento que la trompa de colado esta sumergida en el concreto fresco por lo menos un metro.
- Una vez instalada la tubería Tremie en el interior de la perforación y antes de iniciar el colado deberá colocarse en el extremo superior un tapón deslizante (diablo) que puede ser una cámara de balón inflada o una estera de polipropileno con el objetivo de evitar la segregación del concreto al iniciar el colado.

Selección del sitio.

El sitio es un terreno particular, con una superficie de 2,454.80 m², ubicado en la Av. Sábalo Cerritos s/n, Zona Dorada, Mazatlán, Sinaloa, el presente proyecto corresponde a un predio totalmente desprovisto de vegetación, cuenta con infraestructura colindante con edificaciones existentes, área urbana frente a vialidad principal que cuenta con todos los servicios básicos municipales (Agua potable, alcantarillado, electricidad, telefonía, vialidades).

Limpieza y despalde del terreno.

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

Relleno

No se requerirán rellenos ni la apertura de bancos de material, el material pétreo necesario para las actividades de construcción se adquirirá en los bancos autorizados que se localizan en la zona del puerto, por lo que tampoco se requerirá de la apertura de caminos de acceso ni desmontes.

Descripción de obras y actividades provisionales del proyecto.

Solo se realizará como obra provisional una bodega de materiales, se utilizará en la etapa de preparación y construcción de la edificación y será desmontada al concluir la etapa de construcción. Junto con el campamento serán instalados los sanitarios móviles necesarios en las partes más extremas del predio



Oficina de Representación de la SEMARNAT en el estado de Sinaloa

Unidad de Gestión Ambiental

Oficio No. ORE/145/2.1.1/0489/2023

Asunto: Resolutivo de MIA-P

Bitácora: 25/MP-0031/07/22

Proyecto: 25SI2022TD055

Culliacán, Sinaloa, a 07 de julio del 2023

para brindar de manera eficiente este servicio al total de los trabajadores. Se requerirá además un área dentro del campamento para alojar el servicio de vigilancia.

Instalaciones sanitarias

Durante el proceso de preparación del sitio y construcción, se colocarán letrinas portátiles, a razón de 1 por cada 10 trabajadores, las cuales serán objeto de un intenso programa de mantenimiento por parte del proveedor de este servicio.

Residuos no peligrosos.

Los únicos residuos son la basura que genera la construcción, misma que se depositará en el relleno sanitario que maneja el municipio, previo contrato con el Ayuntamiento. La basura se transportará en camiones de volteo. Durante la preparación del sitio y construcción, se pondrán suficientes contenedores con tapa, de dos diferentes colores, unos verdes, para captar la basura orgánica y otros grises, donde se deposite la basura inorgánica, ambos serán sujetos a un intenso programa de recolección y disposición final en el basurero municipal, que es el sitio donde se deposita toda la basura que genera la ciudad.

Almacén y bodegas general.

En el caso de la bodega, esta se montará dentro del predio, en una zona donde no interfiera con las diversas construcciones. Tendrán un área techada de 3 m² (1.50 m x 2.00 m). Es temporal, ya que una vez terminada la obra se desmantelará. Normalmente en esta bodega se guarda lo que es la herramienta de los trabajadores.

Requerimiento de mano de obra.

EMPLEOS REQUERIDOS		
ETAPAS	DIRECTOS	INDIRECTOS
Etapa de construcción	200	450
Etapa de operación	25	85

Al construir y operar este **proyecto**, además de la inversión que se pretende realizar, conlleva la creación de empleos y la producción de un bien, que, en nuestro caso, sería la de permitir el acceso a un desarrollo turístico. Ambos apartados presentan impactos significativos en los factores culturales, como son patrones de cultura que diversifican sus conocimientos y aprendizajes hacia un área nueva e igualmente de producción primaria que la agricultura o ganadería; de igual forma aseguran un empleo constante y generan hacia otros grupos de poblaciones la alternativa de jornales en la construcción, y operación, que indirectamente fortalecen las actividades de otras empresas conexas.





Oficina de Representación de la SEMARNAT en el estado de Sinaloa

Unidad de Gestión Ambiental

Oficio No. ORE/145/2.1.1/0489/2023

Asunto: Resolutivo de MIA-P

Bitácora: 25/MP-0031/07/22

Proyecto: 25SI2022TD055

Culiacán, Sinaloa, a 07 de julio del 2023

Infraestructura urbana subterránea en vialidades.

Red de agua potable:

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

Pretendida toma de agua potable:

TOMA DE AGUA POTABLE					
VÉRTICE	LADO	DISTANCIA	ANGULO	X	Y
P1	P1 - P2	2.72	89°43'13"	350,040.30	2,574,665.17
P2	P2 - P3	1.5	90°16'47"	350,037.76	2,574,664.21
P3	P3 - P4	2.72	89°41'5"	350,037.22	2,574,665.62
P4	P4 - P1	1.5	90°18'55"	350,039.77	2,574,666.57
SUPERFICIE = 4.07 m²					

Red de drenaje sanitario:

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

DESCARGA DE AGUAS RESIDUALES					
VERTICE	LADO	DISTANCIA	ANGULO	X	Y
P1	P1 - P2	2.72	89°39'45"	350,036.69	2,574,667.02
P2	P2 - P3	1.5	90°20'15"	350,039.23	2,574,667.97
P3	P3 - P4	2.72	89°41'5"	350,039.77	2,574,666.57
P4	P4 - P1	1.5	90°18'55"	350,037.22	2,574,665.62
SUPERFICIE = 4.07 m²					

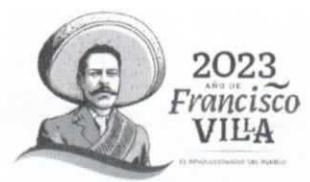
Red de drenaje pluvial:

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

Red eléctrica subterránea:

Esta red constará de dos circuitos, uno de 600 amp y otro de 200 amp, construidos bajo las banquetas con especificaciones de construcción de CFE, registros de paso y registros para seccionadores y transformadores, que se ubican a diferentes distancias sin exceder los 100 m.

TOMA DE ELECTRICIDAD					
VÉRTICE	LADO	DISTANCIA	ANGULO	X	Y
P1	P1 - P2	2.72	330°0'6"	350,040.8	2,574,663.77



Oficina de Representación de la SEMARNAT en el estado de Sinaloa

Unidad de Gestión Ambiental

Oficio No. ORE/145/2.1.1/0489/2023

Asunto: Resolutivo de MIA-P

Bitácora: 25/MP-0031/07/22

Proyecto: 25SI2022TD055

Culiacán, Sinaloa, a 07 de julio del 2023

				4	
P2	P2 - P3	1.5	90°15'50"	350,038.29	2,574,662.81
P3	P3 - P4	2.72	89°43'13"	350,037.76	2,574,664.21
P4	P4 - P5	1.5	90°16'47"	350,040.30	2,574,665.17
SUPERFICIE = 4.07 m²					

Red de telefonía:

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

Red de alumbrado público:

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

ETAPA DE CONSTRUCCIÓN.

Las obras y actividades del proyecto EDIFICIO DEPARTAMENTOS "ARTEMISA", se pretenden en una Torre con una superficie de desplante de 2,454.80 m², con 32 niveles, 179 departamentos y 198 cajones de estacionamiento.

Materiales de Construcción.

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

Características generales de la construcción.

Cimentación. Será a base de pilas coladas in situ llevadas a profundidad que variarán entre 21.00 y 29.00 m, las dimensiones y armado serán dados por el calculista, además que serán unidas con traveses de ligas. Sobre los pilotes se desplantarán los cabezales o pilas de concreto armado para desplante de columnas, armados en su sección longitudinal con varilla del #8 y 10 y estribos del #4 y 5, así mismo cuenta con cabezales y contratraveses armados con varillas del #3, 5, 6 y 8, cuenta con una losa de cimentación de 20 cm de espesor armada con varilla del #4 en ambos sentidos.





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

Unidad de Gestión Ambiental

Oficio No. ORE/145/2.1/0489/2023

Asunto: Resolutivo de MIA-P

Bitácora: 25/MP-0031/07/22

Proyecto: 25SI2022TD055

Culiacán, Sinaloa, a 07 de julio del 2023

Estacionamientos. Losa de pavimento para estacionamiento de concreto reforzado.

Cisterna. Para almacenamiento y base de distribución del líquido al interior del proyecto, se construirá una cisterna con capacidad de 165.20 m³ con losa inferior, muros y losa superior de concreto reforzado, dando un acabado por dentro grado sanitario, incluye, equipo de bombeo para agua potable; y una cisterna con capacidad de 350.40 m³, para uso en equipo para red contra incendio y equipo diésel para emergencia.

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

Muros, trabes y losas. La conforman muros de contención, columnas y bulbos de diferentes medidas, armados con varillas del #3, 4, 5, 6 y 8, y una losa reticular de 30 cm de espesor, armada con varillas del #3 y 4 y casetón de poliestireno para formar las nervaduras.

Albañilería. Algunos muros divisorios en interiores y fachadas serán de block de concreto con aplanados mortero cemento arena acabados floteado fino; Bases para cocina serán en concreto. Muros interiores serán de tablaroca Sheetrock 12.7 mm o similar de 9 cm de espesor ya terminados, utilizando prefabricada en las uniones de hojas, redimix cors terminación, utilizando según sea el caso, colchoneta de fibra de vidrio termofider 2" en medio, o sea en baños se usará tabla roca Dens shield (contra humedad) en lado que da hacia el baño, en ductos de instalaciones se usará tablaroca firecode de 15.9 mm en doble hoja el lado que da hacia el ducto.

Cuarto de máquinas se harán bases de concreto y herrería metálica según sea el caso.

Acabados

- Pisos serán tipo de cerámica en interiores.
- Pisos cerámicos y piedras en terrazas y balcones.
- Pisos en cuarto de maquina d/a serán en concreto pulido.
- Muro de baños serán cerámicos.

Carpintería. En puertas principal, intercomunicadas y closet, serán en madera sólida y subproductos de madera.

Barandales. Será en aluminio forjado.

Pintura. Pintura vinílica interior y exterior.

Azotea. Losa de concreto reforzado, impermeabilizada.

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

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



Oficina de Representación de la SEMARNAT en el estado de Sinaloa

Unidad de Gestión Ambiental

Oficio No. ORE/145/2.1.1/0489/2023

Asunto: Resolutivo de MIA-P

Bitácora: 25/MP-0031/07/22

Proyecto: 25SI2022TD055

Culiacán, Sinaloa, a 07 de julio del 2023

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

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

Aluminio y vidrio. 3" y 6 mm respectivamente.

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

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

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

Edificación:

- **NIVEL 1:** 27 cajones de estacionamiento techados, en este nivel se pretende el ingreso peatonal, acceso vehicular al siguiente nivel de estacionamiento, recepción, vigilancia y área de administración.
- **NIVEL 2:** AMENIDADES: 27 cajones de estacionamiento techados, alberca infinita con vista al mar, salón principal bar con vista al mar, zona lounge al aire libre con vista al mar, área de baños, vestidores y vapor.
- **NIVEL 3:** AMENIDADES: 36 cajones de estacionamiento techados, área de juegos bar con vista al mar, gimnasio con vista al mar, zona juegos infantiles, comedor, sala de cine y centro de negocios.
- **NIVEL 4:** 36 cajones de estacionamiento techados, 2 departamentos con vista al mar de 2 recámaras y una superficie de 136m², 2 departamentos con vista al mar de dos recámaras y una superficie de 133m², 1 departamento con vista al mar de dos recámaras y una superficie de 137m² y 2 departamentos con vista a La Marina tipo loft con una superficie de 47m².
- **NIVEL 5:** 36 cajones de estacionamiento techados, 2 departamentos con vista al mar de 2 recámaras y una superficie de 136m², 2 departamentos con vista al mar de dos recámaras y una superficie de 133m², 1 departamento con vista al mar de dos recámaras y una superficie de 137m² y 2 departamentos con vista a La Marina tipo loft con una superficie de 47m².
- **NIVEL 6:** 36 cajones de estacionamiento techados, 2 departamentos con vista al mar de 2 recámaras y una superficie de 136m², 2 departamentos con vista al mar de dos recámaras y una superficie de 133m², 1 departamento con vista al mar de dos recámaras y una superficie de 137m² y 2 departamentos con vista a La Marina tipo loft con una superficie de 47m².
- **NIVEL 7:** Media cancha de basquetbol, una cancha de tenis, área de descanso al aire libre, 2 departamentos con vista al mar de 2 recámaras y una superficie de 136m², 2 departamentos con vista al mar de dos recámaras y una superficie de 133m², 1 departamento con vista al mar de dos recámaras y una superficie de 137m² y 2 departamentos con vista a La Marina tipo loft con una superficie de 47m².
- **NIVELES 8 al 24:** 2 departamentos con vista al mar de 2 recámaras y una superficie de 147m², 2 departamentos con vista al mar de dos recámaras y una superficie de 133m², 1 departamento con





Oficina de Representación de la SEMARNAT en el estado de Sinaloa

Unidad de Gestión Ambiental

Oficio No. ORE/145/2.11/0489/2023

Asunto: Resolutivo de MIA-P

Bitácora: 25/MP-0031/07/22

Proyecto: 25SI2022TD055

Culiacán, Sinaloa, a 07 de julio del 2023

vista al mar de dos recámaras y una superficie de 137m² y 2 departamentos con vista a La Marina tipo loft con una superficie de 58m².

- **NIVELES 25 al 30:** 2 departamentos con vista al mar de 3 recámaras y una superficie de 196m², 2 departamentos con vista al mar de dos recámaras y una superficie de 133m² y 1 departamento con vista al mar de dos recámaras y una superficie de 137m².
- **NIVEL 31:** 2 Pent-house con vista al mar de 3 recámaras y una superficie de 412m².
- **NIVEL 32:** 2 terrazas techadas exclusivas para uso de los Pent-house, área de baños, asador al aire libre y alberca infinita, jacuzzi y zona de camastros con vista al mar.

ETAPA DE OPERACIÓN Y MANTENIMIENTO (corto-mediano plazo, largo plazo).

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

Corto-mediano plazo.

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

- Se dispondrán de suficientes contenedores con tapa, para recolectar la basura doméstica producida por el Desarrollo.
- Los residuos sólidos deberán separarse los orgánicos de los inertes, los primeros se deberán almacenar temporalmente en un cuarto frío para dilatar su descomposición y los segundos, separar los reciclables y disponer periódicamente en el relleno sanitario municipal los que no tengan ninguna utilidad de 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.

Emisiones a la atmósfera: los generados por los motores de combustión de la diversa maquinaria utilizada. Emisiones esperadas (ppm) de equipos:

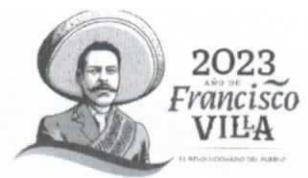
EQUIPO	NOx	SOx	PST
Camiones	42	4	3
Compresor	46	2	1
Revolvedora de concreto	22	2	1

Residuos líquidos: serán derivados a red de alcantarillado de la JUMAPAM, una vez que sean tratados y aprovechados en otros usos.

Residuos sólidos:

- Basura orgánica: Desperdicios de alimentos.
- Basura inorgánica: limpieza en general, bolsas de plástico, botellas, cartón etc.

Handwritten marks: a blue checkmark and the number '23'.



Oficina de Representación de la SEMARNAT en el estado de Sinaloa

Unidad de Gestión Ambiental

Oficio No. ORE/145/2.1/0489/2023

Asunto: Resolutivo de MIA-P

Bitácora: 25/MP-0031/07/22

Proyecto: 25SI2022TD055

Culliacán, Sinaloa, a 07 de julio del 2023

Destino: recolección en vehículos de colecta municipal y depósito final en el sitio de disposición final del Ayuntamiento.

Emisiones de ruido: Los generados por la diversa maquinaria.

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

A largo plazo

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

Equipo de mantenimiento en la operación

Área	Equipo	Material
Gerencia de Mantenimiento	Computadora, escritorio, teléfono, radio	Papelería en general.
Mantenimiento Operativo	Red de limpieza de alberca, kit de llaves de diferentes medidas, equipo de carpintería, botas, guantes.	Cloro, tubería de cobre, madera, pintura, desengrasantes, tubos de PVC, etc.
Mantenimiento de Lavandería, Teléfonos y Sistemas de T.V.	Kit de herramientas de diferentes medidas, guantes, botas.	Cables telefónicos, accesorios diversos.
Mantenimiento A, C y Pintura	Brochas, mangueras, manómetros, kit de herramientas.	Pinturas, selladores y refrigerantes.
Mantenimiento Jardines	Tijeras, palas, rastrillo, escoba, etc.	Tierra, fertilizantes, etc.

Descripción de obras asociadas al proyecto.

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

Etapa de abandono del sitio.

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

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

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

Residuos sólidos domésticos. Residuos orgánicos e inorgánicos, producto de los alimentos y sus envoltorios, que se consuman durante la hora de la comida. Estos serán recogidos en recipientes con





Oficina de Representación de la SEMARNAT en el estado de Sinaloa

Unidad de Gestión Ambiental

Oficio No. ORE/145/2.1.1/0489/2023

Asunto: Resolutivo de MIA-P

Bitácora: 25/MP-0031/07/22

Proyecto: 25SI2022TD055

Culliacán, Sinaloa, a 07 de julio del 2023

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 se consideran residuos de manejo especial.

Residuos sanitarios. Los residuos provenientes de los baños, serán conducidos a la planta de tratamiento de aguas residuales y luego serán derivados a red de alcantarillado de la JUMAPAM.

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

Residuos sólidos domésticos. Se contará con contenedores de 200 litros identificados individualmente para basura orgánica e inorgánica, que será retirada cada día por el servicio de limpieza municipal.

Durante la construcción se usarán baños portátiles 1 por 10 trabajadores y se les dará periódicamente mantenimiento por una empresa autorizada, quien retira los residuos sanitarios a una planta de tratamiento que especifica la autorización. Durante la operación de la Torre, esta se conectará a el alcantarillado de la JUMAPAM, previo tratamiento del agua residual.

Durante la operación de los 179 departamentos, se estima una ocupación de 4 personas, con un promedio de descarga sanitaria de 80 l/persona.

Ubicación del Proyecto en Coordenadas UTM DATUM WGS84:

POLÍGONO DESPLANTE PROYECTO		
VÉRTICE	X	Y
P1	349,950.71	2,574,660.81
P2	350,001.55	2,574,680.26
P3	350,004.21	2,574,672.71
P4	350,028.38	2,574,681.95
P5	350,041.57	2,574,687.11
P6	350,042.25	2,574,687.11
P7	350,043.45	2,574,664.03
P8	350,029.74	2,574,658.81
P9	349,960.67	2,574,632.51
SUPERFICIE = 2,454.80 m²		

POLÍGONO PROYECTO DENTRO DE ZOFEMAT		
VÉRTICE	X	Y
P1	349,960.67	2,574,632.51
P2	349,981.77	2,574,640.55
P3	349,977.40	2,574,649.42
P4	349,974.17	2,574,650.06
P5	349,970.90	2,574,657.79
P6	349,965.86	2,574,666.60
P7	349,950.71	2,574,660.81
SUPERFICIE = 576.70 m²		

POLÍGONO DE ZOFEMAT (PARA CONCESIONAR)		
VÉRTICE	X	Y
P1	349965.857	2574666.6
P2	349946.953	2574659.37

24
25



Oficina de Representación de la SEMARNAT

en el estado de Sinaloa

Unidad de Gestión Ambiental

Oficio No. ORE/145/2.1/0489/2023

Asunto: Resolutivo de MIA-P

Bitácora: 25/MP-0031/07/22

Proyecto: 25SI2022TD055

Culiacán, Sinaloa, a 07 de julio del 2023

POLÍGONO DE ZOFEMAT (PARA CONCESIONAR)		
VÉRTICE	X	Y
P3	349952.947	2574648.89
P4	349959.895	2574632.48
P5	349960.353	2574632.39
P6	349981.774	2574640.55
P7	349977.395	2574649.42
P8	349974.173	2574650.06
P9	349970.9	2574657.79
P1	349965.857	2574666.6
SUPERFICIE = 634.92 m²		

POLÍGONO MURO DE CONTENCIÓN		
VÉRTICE	X	Y
P1	349,950.71	2,574,660.81
P2	349,949.87	2,574,660.49
P3	349,950.19	2,574,659.65
P4	349,959.83	2,574,632.19
P5	349,960.67	2,574,632.51
SUPERFICIE = 26.59 m²		

POLIGONO PROYECTO Y NIVEL 1		
VÉRTICE	X	Y
P1	349,950.71	2,574,660.81
P2	350,001.55	2,574,680.26
P3	350,004.21	2,574,672.71
P4	350,028.38	2,574,681.95
P5	350,041.57	2,574,687.11
P6	350,042.25	2,574,687.11
P7	350,043.45	2,574,664.03
P8	350,029.74	2,574,658.81
P9	349,960.67	2,574,632.51
SUPERFICIE = 2,454.80 m²		

POLÍGONO NIVEL 2		
VÉRTICE	X	Y
P1	349,950.72	2,574,660.78
P2	349,960.70	2,574,632.49
P3	350,038.53	2,574,662.16
P4	350,037.54	2,574,664.80
P5	350,037.42	2,574,666.09
P6	350,037.53	2,574,667.02
P7	350,037.79	2,574,667.88
P8	350,038.12	2,574,668.49
P9	350,038.47	2,574,669.36
P10	350,038.69	2,574,670.31
P11	350,038.76	2,574,671.45
P12	350,038.71	2,574,672.24
P13	350,038.57	2,574,673.09
P14	350,038.33	2,574,673.83
P15	350,038.03	2,574,674.52





Oficina de Representación de la SEMARNAT en el estado de Sinaloa

Unidad de Gestión Ambiental

Oficio No. ORE/145/2.1/0489/2023

Asunto: Resolutivo de MIA-P

Bitácora: 25/MP-0031/07/22

Proyecto: 25SI2022TD055

Culiacán, Sinaloa, a 07 de julio del 2023

POLÍGONO NIVEL 2		
VÉRTICE	X	Y
P16	350,037.66	2,574,675.21
P17	350,037.15	2,574,675.90
P18	350,036.73	2,574,676.37
P19	350,036.12	2,574,676.92
P20	350,035.60	2,574,677.29
P21	350,035.14	2,574,677.57
P22	350,034.50	2,574,677.90
P23	350,033.79	2,574,678.18
P24	350,033.15	2,574,678.55
P25	350,032.55	2,574,679.04
P26	350,032.24	2,574,679.36
P27	350,031.97	2,574,679.74
P28	350,030.65	2,574,682.85
P29	350,004.21	2,574,672.73
P30	350,001.55	2,574,680.26
SUPERFICIE = 2,234.72 m²		

POLÍGONO NIVEL 3		
VÉRTICE	X	Y
P1	349,984.55	2,574,672.66
P2	349,984.19	2,574,673.62
P3	350,001.56	2,574,680.26
P4	350,004.21	2,574,672.71
P5	350,030.48	2,574,682.78
P6	350,031.47	2,574,680.19
P7	350,031.63	2,574,679.91
P8	350,031.96	2,574,679.43
P9	350,032.45	2,574,678.89
P10	350,033.23	2,574,678.28
P11	350,033.76	2,574,677.98
P12	350,034.77	2,574,677.56
P13	350,035.49	2,574,677.14
P14	350,036.15	2,574,676.64
P15	350,036.92	2,574,675.86
P16	350,037.56	2,574,674.98
P17	350,038.03	2,574,674.04
P18	350,038.40	2,574,672.85
P19	350,038.56	2,574,671.62
P20	350,038.48	2,574,670.42
P21	350,038.11	2,574,668.93
P22	350,037.65	2,574,667.97
P23	350,037.44	2,574,667.39
P24	350,037.27	2,574,666.58
P25	350,037.23	2,574,665.61
P26	350,037.37	2,574,664.70
P27	350,038.36	2,574,662.10
P28	349,994.88	2,574,645.54
P29	349,994.53	2,574,646.47
P30	349,969.61	2,574,636.98
P31	349,959.64	2,574,663.17
SUPERFICIE = 1,926.70 m²		

46
93



Oficina de Representación de la SEMARNAT en el estado de Sinaloa

Unidad de Gestión Ambiental

Oficio No. ORE/145/2.1/0489/2023

Asunto: Resolutivo de MIA-P

Bitácora: 25/MP-0031/07/22

Proyecto: 25SI2022TD055

Culiacán, Sinaloa, a 07 de julio del 2023

POLÍGONO NIVEL 4		
VÉRTICE	X	Y
P1	349,961.54	2,574,647.30
P2	349,963.18	2,574,643.70
P3	349,964.71	2,574,640.91
P4	349,965.85	2,574,639.04
P5	349,966.73	2,574,637.73
P6	349,967.08	2,574,637.39
P7	349,967.49	2,574,637.11
P8	349,967.95	2,574,636.92
P9	349,968.39	2,574,636.83
P10	349,968.80	2,574,636.81
P11	349,969.24	2,574,636.86
P12	349,969.61	2,574,636.98
P13	349,994.53	2,574,646.47
P14	349,994.88	2,574,645.54
P15	350,038.36	2,574,662.10
P16	350,035.78	2,574,668.88
P17	350,035.72	2,574,669.50
P18	350,035.74	2,574,670.36
P19	350,035.82	2,574,671.03
P20	350,036.02	2,574,671.86
P21	350,036.33	2,574,672.73
P22	350,036.86	2,574,673.73
P23	350,037.14	2,574,674.32
P24	350,037.47	2,574,675.30
P25	350,037.60	2,574,675.94
P26	350,037.68	2,574,676.82
P27	350,037.59	2,574,678.13
P28	350,037.18	2,574,679.57
P29	350,036.88	2,574,680.21
P30	350,036.52	2,574,680.82
P31	350,036.08	2,574,681.40
P32	350,035.70	2,574,681.90
P33	350,035.42	2,574,682.44
P34	350,035.25	2,574,683.01
P35	350,035.20	2,574,683.42
P36	350,035.21	2,574,684.02
P37	350,035.26	2,574,684.30
P38	350,035.58	2,574,684.72
P39	350,004.21	2,574,672.71
P40	350,001.55	2,574,680.26
P41	349,984.19	2,574,673.62
P42	349,984.56	2,574,672.66
P43	349,959.64	2,574,663.17
P44	349,958.91	2,574,662.77
P45	349,958.36	2,574,662.14
P46	349,958.13	2,574,661.66
P47	349,958.02	2,574,661.20
P48	349,958.01	2,574,660.50
P49	349,958.15	2,574,659.54
P50	349,958.46	2,574,657.60





Oficina de Representación de la SEMARNAT en el estado de Sinaloa

Unidad de Gestión Ambiental

Oficio No. ORE/145/2.1/0489/2023

Asunto: Resolutivo de MIA-P

Bitácora: 25/MP-0031/07/22

Proyecto: 25SI2022TD055

Culiacán, Sinaloa, a 07 de julio del 2023

POLÍGONO NIVEL 4		
VÉRTICE	X	Y
P51	349,958.95	2,574,655.34
P52	349,959.76	2,574,652.23
P53	349,960.61	2,574,649.72
SUPERFICIE = 2,011.67 m ²		

POLÍGONO NIVEL 5		
VÉRTICE	X	Y
P1	349994.88 4	2574645.54
P2	350043.451	2574664.03
P3	350042.667	2574664.36
P4	350042.237	2574664.83
P5	350041.811	2574665.64
P6	350041.699	2574666.02
P7	350041.636	2574666.43
P8	350041.618	2574666.9
P9	350041.572	2574667.47
P10	350041.47	2574668.07
P11	350041.318	2574668.66
P12	350041.038	2574669.41
P13	350040.618	2574670.21
P14	350040.18	2574670.85
P15	350039.616	2574671.49
P16	350038.891	2574672.12
P17	350038.283	2574672.53
P18	350037.443	2574672.96
P19	350036.579	2574673.27
P20	350035.668	2574673.68
P21	350034.86	2574674.17
P22	350034.017	2574674.87
P23	350033.432	2574675.5
P24	350033.064	2574676
P25	350030.477	2574682.78
P26	350004.213	2574672.71
P27	350001.555	2574680.26
P28	349984.192	2574673.62
P29	349984.557	2574672.66
P30	349959.638	2574663.17
P31	349959.231	2574662.99
P32	349958.814	2574662.7
P33	349958.324	2574662.09
P34	349958.084	2574661.5
P35	349957.996	2,574,661.10
P36	349958.024	2574660.39
P37	349958.329	2574658.36
P38	349958.64	2574656.7
P39	349958.999	2574655.12
P40	349959.393	2574653.58
P41	349959.899	2574651.82
P42	349960.47	2574650.1
P43	349961.067	2574648.47

4

74

as





Oficina de Representación de la SEMARNAT en el estado de Sinaloa

Unidad de Gestión Ambiental

Oficio No. ORE/145/2.1/0489/2023

Asunto: Resolutivo de MIA-P

Bitácora: 25/MP-0031/07/22

Proyecto: 25SI2022TD055

Culiacán, Sinaloa, a 07 de julio del 2023

POLÍGONO NIVEL 5		
VÉRTICE	X	Y
P44	349961.762	2574646.75
P45	349963.151	2574643.78
P46	349964.391	2574641.45
P47	349965.79	2574639.15
P48	349966.617	2574637.9
P49	349966.798	2574637.66
P50	349966.967	2574637.49
P51	349967.213	2574637.29
P52	349967.502	2574637.1
P53	349967.848	2574636.95
P54	349968.278	2574636.84
P55	349968.682	2574636.81
P56	349969.133	2574636.85
P57	349969.609	2574636.98
P58	349994.528	2574646.47
SUPERFICIE = 2,011.67 m²		

CUADRO DE CONSTRUCCIÓN NIVEL 6		
VÉRTICE	X	Y
P1	349969.609	2574636.98
P2	349969.414	2574636.92
P3	349969.034	2574636.83
P4	349968.701	2574636.8
P5	349968.415	2574636.82
P6	349968.118	2574636.87
P7	349967.615	2574637.04
P8	349967.229	2574637.27
P9	349966.793	2574637.66
P10	349966.511	2574638.05
P11	349965.571	2574639.49
P12	349964.481	2574641.3
P13	349963.727	2574642.66
P14	349962.67	2574644.73
P15	349961.767	2574646.75
P16	349961.067	2574648.47
P17	349960.442	2574650.19
P18	349959.87	2574651.91
P19	349959.255	2574654.09
P20	349958.817	2574655.9
P21	349958.518	2574657.35
P22	349958.155	2574659.48
P23	349957.999	2574660.61
P24	349957.989	2574661.09
P25	349958.096	2574661.58
P26	349958.32	2574662.08
P27	349958.571	2574662.43
P28	349958.87	2574662.74
P29	349959.18	2574662.96
P30	349959.638	2574663.17
P31	349984.557	2574672.66
P32	349984.192	2574673.62





Oficina de Representación de la SEMARNAT en el estado de Sinaloa

Unidad de Gestión Ambiental

Oficio No. ORE/145/2.1.1/0489/2023

Asunto: Resolutivo de MIA-P

Bitácora: 25/MP-0031/07/22

Proyecto: 25SI2022TD055

Culiacán, Sinaloa, a 07 de julio del 2023

CUADRO DE CONSTRUCCIÓN NIVEL 6

VÉRTICE	X	Y
P33	350001.551	2574680.26
P34	350004.213	2574672.71
P35	350031.402	2574683.13
P36	350032.292	2574680.81
P37	350032.484	2574680.36
P38	350032.821	2574679.85
P39	350033.31	2574679.29
P40	350033.822	2574678.84
P41	350034.57	2574678.38
P42	350035.496	2574677.98
P43	350036.454	2574677.38
P44	350037.233	2574676.84
P45	350038.098	2574675.88
P46	350038.55	2574675.2
P47	350038.95	2574674.39
P48	350039.241	2574673.54
P49	350039.419	2574672.64
P50	350039.479	2574671.7
P51	350039.405	2574670.71
P52	350039.309	2574670.03
P53	350038.996	2574669.06
P54	350038.417	2574667.77
P55	350038.187	2574666.61
P56	350038.176	2574665.96
P57	350038.225	2574665.45
P58	350038.334	2574664.95
P59	350039.279	2574662.45
P60	349994.884	2574645.54
P61	349994.528	2574646.47
SUPERFICIE = 2,011.67 m²		

CUADRO DE CONSTRUCCIÓN NIVEL 7

VÉRTICE	X	Y
P1	349969.609	2574636.98
P2	349969.414	2574636.92
P3	349969.034	2574636.83
P4	349968.701	2574636.8
P5	349968.415	2574636.82
P6	349968.118	2574636.87
P7	349967.615	2574637.04
P8	349967.229	2574637.27
P9	349966.793	2574637.66
P10	349966.511	2574638.05
P11	349965.571	2574639.49
P12	349964.481	2574641.3
P13	349963.727	2574642.66
P14	349962.67	2574644.73
P15	349961.767	2574646.75
P16	349961.067	2574648.47
P17	349960.442	2574650.19
P18	349959.87	2574651.91

21
23

A





Oficina de Representación de la SEMARNAT en el estado de Sinaloa

Unidad de Gestión Ambiental

Oficio No. ORE/145/2.1/0489/2023

Asunto: Resolutivo de MIA-P

Bitácora: 25/MP-0031/07/22

Proyecto: 25SI2022TD055

Culiacán, Sinaloa, a 07 de julio del 2023

CUADRO DE CONSTRUCCIÓN NIVEL 7

VÉRTICE	X	Y
P19	349959.255	2574654.09
P20	349958.817	2574655.9
P21	349958.518	2574657.35
P22	349958.155	2574659.48
P23	349957.999	2574660.61
P24	349957.989	2574661.09
P25	349958.096	2574661.58
P26	349958.32	2574662.08
P27	349958.571	2574662.43
P28	349958.87	2574662.74
P29	349959.18	2574662.96
P30	349959.638	2574663.17
P31	349984.557	2574672.66
P32	349984.192	2574673.62
P33	350001.551	2574680.26
P34	350004.213	2574672.71
P35	350031.402	2574683.13
P36	350032.292	2574680.81
P37	350032.484	2574680.36
P38	350032.821	2574679.85
P39	350033.31	2574679.29
P40	350033.822	2574678.84
P41	350034.57	2574678.38
P42	350035.496	2574677.98
P43	350036.454	2574677.38
P44	350037.233	2574676.84
P45	350038.098	2574675.88
P46	350038.55	2574675.2
P47	350038.95	2574674.39
P48	350039.241	2574673.54
P49	350039.419	2574672.64
P50	350039.479	2574671.7
P51	350039.405	2574670.71
P52	350039.309	2574670.03
P53	350038.996	2574669.06
P54	350038.417	2574667.77
P55	350038.187	2574666.61
P56	350038.176	2574665.96
P57	350038.225	2574665.45
P58	350038.334	2574664.95
P59	350039.279	2574662.45
P60	349994.884	2574645.54
P61	349994.528	2574646.47
SUPERFICIE = 2,011.67 m²		

POLÍGONOS NIVELES 8 -18

VÉRTICE	X	Y
P1	349995.715	2574646.95
P2	349996.09	2574647.21
P3	349996.352	2574647.46
P4	349996.581	2574647.76





MEDIO AMBIENTE

SECRETARÍA DE MEDIO AMBIENTE Y RECURSOS NATURALES



2023
AÑO DE
Francisco VILA
EL REVOLUCIONARIO DEL PUEBLO

Oficina de Representación de la SEMARNAT en el estado de Sinaloa

Unidad de Gestión Ambiental

Oficio No. ORE/145/2.1.1/0489/2023

Asunto: Resolutivo de MIA-P

Bitácora: 25/MP-0031/07/22

Proyecto: 25SI2022TD055

Culliacán, Sinaloa, a 07 de julio del 2023

POLÍGONOS NIVELES 8 -18		
VÉRTICE	X	Y
P5	349996.761	2574648.1
P6	349996.898	2574648.48
P7	349996.955	2574648.85
P8	349996.959	2574649.16
P9	349996.415	2574655.53
P10	349996.347	2574656.28
P11	349996.212	2574657.01
P12	349995.973	2574657.83
P13	349995.817	2574658.23
P14	349995.553	2574658.79
P15	349995.212	2574659.4
P16	349994.663	2574660.25
P17	349994.066	2574661.18
P18	349993.225	2574662.5
P19	349986.814	2574672.49
P20	349986.625	2574672.72
P21	349986.445	2574672.86
P22	349986.186	2574672.99
P23	349985.966	2574673.05
P24	349985.703	2574673.06
P25	349985.453	2574673.02
P26	349985.164	2574672.92
P27	349985.174	2574672.89
P28	349959.672	2574663.19
P29	349959.276	2574663.01
P30	349958.968	2574662.8
P31	349958.668	2574662.52
P32	349958.386	2574662.15
P33	349958.188	2574661.74
P34	349958.061	2574661.28
P35	349958.022	2574660.78
P36	349958.054	2574660.42
P37	349958.425	2574658.05
P38	349958.816	2574656.06
P39	349959.485	2574653.38
P40	349960.192	2574651.04
P41	349960.527	2574650.06
P42	349961.344	2574647.91
P43	349962.34	2574645.58
P44	349963.764	2574642.68
P45	349965.467	2574639.75
P46	349966.548	2574638.07
P47	349966.796	2574637.72
P48	349967.033	2574637.47
P49	349967.28	2574637.28
P50	349967.56	2574637.11
P51	349967.892	2574636.96
P52	349968.121	2574636.89
P53	349968.399	2574636.84
P54	349968.742	2574636.82
P55	349969.114	2574636.85
P56	349969.446	2574636.93

44
23





Oficina de Representación de la SEMARNAT en el estado de Sinaloa

Unidad de Gestión Ambiental

Oficio No. ORE/145/2.1.1/0489/2023

Asunto: Resolutivo de MIA-P

Bitácora: 25/MP-0031/07/22

Proyecto: 25SI2022TD055

Culiacán, Sinaloa, a 07 de julio del 2023

POLÍGONOS NIVELES 8 -18		
VÉRTICE	X	Y
P57	349969.646	2574637
P58	349995.313	2574646.77
SUPERFICIE = 934.24 m ²		

La ubicación del **proyecto** se señala en las páginas 01 a la 12 del Capítulo I, mientras que las características de operación del mismo se describen en las páginas 16 a la 46 del Capítulo II de la MIA-P.

De lo anterior esta ORESEMARNATSIN considera que la información presentada por la promovente en la MIA-P, respecto a la descripción del proyecto, pone en evidencia la ubicación, superficies de afectación y dimensiones del proyecto, cumpliendo con lo establecido por los artículos 30 de la LGEEPA, y 12, fracción II de su REIA.

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 lo establecido en la fracción III del artículo 12 del **REIA** indica la obligación de lo **promovente** de incluir en las Manifestaciones de Impacto Ambiental en su modalidad Particular, la vinculación de las obras y actividades que incluyen el **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 Av. Sábalo Cerritos s/n, Zona Dorada, Mazatlán, Sinaloa, que consiste en un desarrollo Inmobiliario, es decir se construirá un edificio con departamentos turísticos y por lo tanto le son aplicables los instrumentos de planeación, así como jurídicos y normativos siguientes:

1. **Los artículos 28**, fracciones IX y X, 30 de la LGEEPA, **Artículo 5**, inciso Q) e inciso R) fracción I, II, del REIA.
2. 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.
3. Que el sitio del proyecto no se localiza dentro de ningún sitio RAMSAR. El más cercano es el Playa Tortiguera El Verde Camacho, clasificado como Sitio Ramsar No. 1349. Se ubica al norte de la ciudad de Mazatlán, estado de Sinaloa.
4. **Ordenamiento Ecológico General del Territorio: Unidad Ambiental Biofísica # 33 Llanuras Costera de Mazatlán, Región ecológica 15.4**, El uso de suelo es Agrícola y Forestal. Con disponibilidad de agua superficial. Con disponibilidad de agua subterránea. Porcentaje de Zona Funcional Alta: 1.6. Baja marginación social. Alto índice medio de educación. Medio índice medio de salud. Medio hacinamiento en la vivienda. Medio indicador de consolidación de la vivienda. Muy bajo indicador de capitalización industrial. Medio porcentaje de la tasa de dependencia económica municipal. Alto porcentaje de trabajadores por actividades remuneradas por municipios. Actividad agrícola con fines comerciales. Alta importancia de la actividad minera. Alta importancia de la actividad ganadera. Se constató que en el sitio no existen especies en riesgo y no afecta de manera significativa los ecosistemas de este tipo de vegetación y su biodiversidad. NO es un proyecto de aprovechamiento, es un proyecto de Torre de Condominios en área urbana.
5. **Ley General de Cambio Climático**. Ley publicada en el Diario Oficial de la Federación el 6 de junio de 2012, TEXTO VIGENTE; Última reforma publicada DOF 06-11-2020 ,Esta Ley tiene por objeto regular las emisiones de gases y compuestos de efecto invernadero para que México contribuya a lograr la estabilización de sus concentraciones en la atmósfera a un nivel que impida interferencias antropógenas peligrosas en el sistema climático considerando, en su caso, lo previsto por el





Oficina de Representación de la SEMARNAT en el estado de Sinaloa

Unidad de Gestión Ambiental

Oficio No. ORE/145/2.1/0489/2023

Asunto: Resolutivo de MIA-P

Bitácora: 25/MP-0031/07/22

Proyecto: 25SI2022TD055

Culiacán, Sinaloa, a 07 de julio del 2023

artículo 2o. de la Convención Marco de las Naciones Unidas sobre el Cambio Climático y demás disposiciones derivadas de la misma; Fracción reformada DOF 13-07-2018. Promover la transición hacia una economía competitiva, sustentable, de bajas emisiones de carbono y resiliente a los fenómenos hidrometeorológicos extremos asociados al cambio climático, y Fracción reformada DOF 13-07-2018 El presente proyecto Los componentes en su operación y mantenimiento donde intervienen servicios externos cumplen con las NORMAS OFICIALES MEXICANAS y En cuanto al Programa de Residuos Sólidos Urbanos, lo realiza el Municipio de Mazatlán por medio de un contrato de recolección de orgánico e inorgánicos.

- 6. PLAN MUNICIPAL DE DESARROLLO 2018-2021.** El Plan Municipal de Desarrollo 2018-2021 del municipio de Mazatlán, expresa la visión de gobierno de la administración municipal para el cumplimiento del mandato constitucional conferido por el pueblo Mazateco. La Estructura Del Plan Municipal de Desarrollo Mazatlán 2018-2021, fue diseñada considerando generar un modelo de planeación, que enfoque los objetivos, las estrategias y las metas de gobierno donde trabajan unidos sociedad y gobierno. Este documento está sustentado en estrecha coordinación del municipio con el gobierno del estado y la federación para orientar todos los programas que nos permitirán lograr el desarrollo social y económico en beneficio de nuestra ciudadanía. La misión del Gobierno Municipal de Mazatlán 2018-2021 es transformar y mejorar el nivel de bienestar social y la calidad de vida de la población y las comunidades del municipio. El Proyecto se refiere a la **EDIFICIO DEPARTAMENTAL ARTEMISA**, en una superficie de **2,454.80 m²**, en PROPIEDAD PRIVADA, ubicada sobre Av. Sábalo Cerritos s/n, Zona Dorada, Mazatlán, Sinaloa, con clave catastral **011-000-025-001-076-001, 011-000-025-001-044-001** de acuerdo al DICTAMEN DE USO DE SUELO 0045/22, el Predio se encuentra ubicado en un área clasificada como CORREDOR COSTERO EN ZONA TURISTICA. (Anexo 3). Las obras y actividades del proyecto **EDIFICIO DEPARTAMENTOS "ARTEMISA"**, en una Torre con una superficie de desplante de 2,454.80 m², con 32 niveles, 179 departamentos y 198 cajones de estacionamiento

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

NOM-003-SEMARNAT-1997.-Publicada en el Diario Oficial de la Federación el 14 de enero de 1998. Con base en el acuerdo por el cual se reforma la nomenclatura de las normas oficiales mexicanas expedidas por la secretaria del Medio Ambiente y Recursos Naturales. Esta Norma Oficial Mexicana establece los límites máximos permisibles de contaminantes para las aguas residuales tratadas que se reusen en servicios al público.

Al **proyecto** le aplica esta Norma, debido a que el proyecto **"Edificio Departamentos Artemisa"**, debe tratar las aguas residuales y reutilizarlas en los procesos propios del mismo proyecto y en caso de tener excedentes podrá cederlos a terceros para su reutilización.

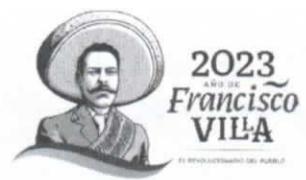
NOM-041-SEMARNAT-2015 Publicado en el DOF 10-06-2015. Norma reformada DOF 14-10-2015.- Que establece los límites máximos permisibles de emisión de gases contaminantes provenientes del escape de los vehículos automotores en circulación que usan gasolina como combustible.

El proyecto en mención mayormente utilizará vehículos de carga que utilizan diésel como combustible ya que este se refiere al traslado de material para construcción de los muelles, realizado por maquinaria pesada, así como del tipo de la maquinaria dedicada a la construcción (excavadora, payloader o cargador frontal, etc.) Nuestra empresa algunas veces utilizará vehículos a gasolina para supervisión. Por lo cual estos deberán cumplir con esta NOM y las verificaciones correspondientes que aplican.

M

4

95



Oficina de Representación de la SEMARNAT en el estado de Sinaloa

Unidad de Gestión Ambiental

Oficio No. ORE/145/2.1/0489/2023

Asunto: Resolutivo de MIA-P

Bitácora: 25/MP-0031/07/22

Proyecto: 25SI2022TD055

Culiacán, Sinaloa, a 07 de julio del 2023

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

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

NOM-045-SEMARNAT-1996. Niveles máximos permisibles de opacidad del humo proveniente del escape de vehículos automotores en circulación que usan diésel o mezclas que incluyan diésel como combustible.

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

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

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

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

NOM-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.

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

NORMA OFICIAL MEXICANA NOM-081-SEMARNAT-1994, que establece los límites máximos permisibles de emisión de ruido de las fuentes fijas y su método de medición.

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.

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

MX

gf

at





Oficina de Representación de la SEMARNAT en el estado de Sinaloa

Unidad de Gestión Ambiental

Oficio No. ORE/145/2.1.1/0489/2023

Asunto: Resolutivo de MIA-P

Bitácora: 25/MP-0031/07/22

Proyecto: 25SI2022TD055

Culiacán, Sinaloa, a 07 de julio del 2023

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**.

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

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

Para ubicar el Sistema Ambiental del proyecto, el cual se encuentra en la parte oeste de la Ciudad y puerto de Mazatlán, Sinaloa, se identifica dentro de la Región Hidrológica No. 11, Presidio-San Pedro, Cuenca Rio Presidio, Subcuenca Mazatlán de acuerdo a la Carta Hidrológica de Aguas Superficiales, MAZATLAN F13-1 (SSP), Escala 1:250,000. La delimitación del área de estudio o escenario de la zona, de acuerdo con las características regionales, ecológicas, de los hábitats e indicadores ambientales, se localiza en la Ciudad y Puerto de Mazatlán, dentro de su mancha urbana. Por su ubicación geográfica, la Ciudad y Puerto de Mazatlán, recibe aportaciones de los escurrimientos provenientes de la subcuenca denominada RH11Df Mazatlán, es decir, es parte del municipio de Mazatlán, en el Estado de Sinaloa. La microcuenca correspondiente al estudio, abarca parte del municipio de Mazatlán y parte de la ciudad de Mazatlán, suma una superficie de **121.186 km²**.

El predio se encuentra dentro del Plan Director del Desarrollo Urbano de la Ciudad de Mazatlán, Sinaloa; del periodo de 2014-2018 aprobado con fecha de 03 de marzo de 2014, por lo cual la Dirección de Planeación del Desarrollo Sustentable otorgo el DICTAMEN DE USO DE SUELO 0045/21, fecha 23 de noviembre de 2021, el Predio se encuentra ubicado en un área clasificada como CORREDOR COSTERO EN ZONA TURISTICA.

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

El área del proyecto carece de todo tipo de vegetación forestal, corresponde a un predio urbano ya construido, que fue desmontada por actividades de urbanización entre los años 1970 a 1980, construcción de vialidades, fraccionamientos y servicios urbanos. En la Carta Uso de Suelo y Vegetación SERIE IV, MAZATLÁN F13-1-14 BIÓTICOS.

Vegetación.

El área del proyecto carece de todo tipo de vegetación forestal, corresponde a un predio urbano ya construido, que fue desmontada por actividades de urbanización entre los años 1970 a 1980, construcción de vialidades, fraccionamientos y servicios urbanos. Actualmente el predio se encuentra ya impactado. La zona corresponde a una zona urbana, entre la Av. Del Mar y Calzada Paseo de Mazatlán, cuenta con todos los servicios como suministro de agua potable, drenaje, electricidad, telefonía, servicios urbanos y en los terrenos contiguos del proyecto, existen construcciones de hotelería, servicios comerciales, restaurantes



**Oficina de Representación de la SEMARNAT
en el estado de Sinaloa**
Unidad de Gestión Ambiental
Oficio No. ORE/145/2.11/0489/2023
Asunto: Resolutivo de MIA-P
Bitácora: 25/MP-0031/07/22
Proyecto: 25SI2022TD055

Culiacán, Sinaloa, a 07 de julio del 2023

y demás edificaciones; todas destinadas a la atención especializada del turismo, así como vialidades. La autorización pretende desarrollar obras nuevas en la superficie ya impactada de 2,454.80 m².

Fauna.

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

Identificación, descripción y evaluación de los impactos ambientales.

7. Que la fracción V del artículo 12 del REIA, dispone en los requisitos que la Promovente debe incluir en la MIA-P la identificación, descripción y evaluación de los impactos ambientales en el SA; al respecto, para la identificación de impactos del presente estudio, la **Promovente** manifiesta que la metodología seleccionada es el Manual de Evaluación de Impacto Ambiental (L.W. Canter 1998), por su claridad para identificar impactos y agruparlos en cada una de las actividades de la obra; una vez conformada la lista de verificación de análisis de resistencia por etapa del desarrollo, así como las matrices de evaluación de los impactos ambientales, se procede a describir el impacto potencial, correlacionando listas de verificación y matrices, incluyendo la operación. Los impactos identificados más importantes serán por 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. Como medida de mitigación se mantendrá el uso racional de materiales de construcción, así como una adecuada disposición de los restos de los mismos en tambores metálicos de 200 litros con tapa, principalmente durante época de lluvias. Mantener el almacén sin filtraciones de agua. Además la alteración de la calidad del aire por la utilización de materiales de construcción. Por lo que se practicará el riego en áreas de circulación de vehículos, optimizar el uso, disposición y almacenamiento de materiales de construcción. La alteración de la calidad del suelo y el aire por derrames de sustancias e inadecuada disposición de desechos y materiales producto de mantenimientos se mitigará con el uso eficiente de materiales y sustancias en mantenimientos, adecuada disposición y destino final de desechos de mantenimiento, adecuada aplicación de sustancias ocupadas en mantenimiento, para evitar derrames, conocimiento de ingredientes químicos principales en sustancias y materiales utilizados.

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:
- a) Se llevará a cabo la verificación a vehículos, maquinaria y equipo para que operen en óptimas condiciones mecánicas.
 - b) Se instalarán sanitarios móviles en proporción de uno por cada 10 trabajadores o fracción de esta cantidad.
 - c) Re vegetación de áreas internas (áreas de jardines) del proyecto, con plantas regionales y vegetación ornamental.
 - d) Se aislará el área donde se esté trabajando en las obras de hasta los límites que se marcan en el proyecto.
 - e) Se realizará estrictamente la construcción de las obras y actividades que se tienen contemplados. No afectar mayores áreas con construcción, así mismo no tirar en ellas basura, desperdicios de construcción y otros productos nocivos a la salud o que propicien contaminación.
 - f) Los camiones de volteo que transporten materiales, lo harán con una lona que cubre el producto y respetando un límite de velocidad, que por ende ayude a la minimización de la dispersión y propagación de polvo. De ser necesario humectar los sitios de obra donde haya desprendimiento de polvos furtivos.
 - g) Se usará maquinaria en buen estado.





Oficina de Representación de la SEMARNAT en el estado de Sinaloa

Unidad de Gestión Ambiental

Oficio No. ORE/145/2.1/0489/2023

Asunto: Resolutivo de MIA-P

Bitácora: 25/MP-0031/07/22

Proyecto: 25SI2022TD055

Culiacán, Sinaloa, a 07 de julio del 2023

- h) Se contará con un programa de mantenimiento preventivo de los vehículos que se utilicen, que contemple el calendario de afinaciones o en su defecto reparaciones de motor.
- i) Se hará extensivo el uso obligatorio en los vehículos que se utilicen de tubos de escape en buen estado y con silenciador, así también que se contemple el calendario de afinaciones o en su defecto reparaciones de motor que prevenga el funcionamiento normal, sin ruidos por fallas de funcionamiento.
- j) El nivel de intensidad en la etapa de la construcción estará restringido a los motores del equipo de construcción de obras, el cual fluctuará entre los 70 y 80 decibeles en las cercanías del equipo por lo que los operadores estarán obligados a portar equipo de protección en los oídos. Por el área despejada donde se realizarán las actividades, a 10 metros el nivel sonoro disminuye a niveles tolerables y a más allá de 50 metros se vuelve definitivamente no molesto.
- k) El Predio no presenta vegetación de ningún tipo y no existe ningún tipo de fauna, el predio está rodeado por infraestructura urbana.
- l) Mantener en buen estado los vehículos que se utilizarán. Uso obligatorio de escapes con silenciadores de motor en buen estado.
- m) Se cumplirá con las especificaciones técnicas y de infraestructura que exige la actividad y el cumplimiento de las normas con las que se vincula el proyecto
- n) 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. Las aguas a utilizar serán de tipo doméstico y los residuos de tipo sanitario serán ambos manejados por la Junta municipal de agua potable y alcantarillado de Mazatlán (JUMAPAM).
- o) Líquidos: las aguas a utilizar serán de tipo doméstico y los residuos de tipo sanitario serán ambos manejados por la Junta municipal de agua potable y alcantarillado de Mazatlán (JUMAPAM).

Que las medidas preventivas, de remediación, rehabilitación, compensación y reducción propuestas por la **promovente** en la MIA-P son ambientalmente viables de llevarse a cabo, sin embargo, esta ORESEMARNATSIN considera insuficientes las medidas propuestas para los impactos causados en la calidad del agua, entre otras, por lo que en el **TÉRMINO OCTAVO** del presente se establecen condicionantes que deberá dar cumplimiento para minimizar los efectos causados por dichas obras y actividades durante las distintas etapas del **proyecto**.

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

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

Escenario actual.

El área directa de influencia del proyecto se delimita dentro del Plan Director del Desarrollo Urbano de Mazatlán, Sinaloa; 2014 – 2018, Publicado el 03 de marzo de 2014. Esta zona ha tenido un impacto desde hace más de seis décadas, principalmente por las necesidades de desarrollo y espacios de la actividad turística, convirtiéndose en parte importante del desarrollo de los servicios turísticos en la ciudad, el proyecto se ubica en la Av. Sábalo Cerritos, Zona Dorada, Mazatlán, Sinaloa. El sitio es un terreno particular con construcción existente; se encuentra sin vegetación y fauna, está entre edificaciones al norte un Casino y al Sur un Hotel y una zona totalmente urbana la cual cuenta con servicios básicos como agua potable, alcantarillado, electricidad, vialidades, servicio de recolección de basura y vigilancia, como se puede observar en las imágenes del Google y fotos tomadas al exterior del terreno.

Escenario con el proyecto y sin medidas de mitigación.



Oficina de Representación de la SEMARNAT en el estado de Sinaloa

Unidad de Gestión Ambiental

Oficio No. ORE/145/2.1/0489/2023

Asunto: Resolutivo de MIA-P

Bitácora: 25/MP-0031/07/22

Proyecto: 25SI2022TD055

Culiacán, Sinaloa, a 07 de julio del 2023

El Proyecto actual consistirá en la Construcción, Operación y Mantenimiento de las obras y actividades del proyecto **EDIFICIO DEPARTAMENTOS "ARTEMISA"**, en una Torre con una superficie de desplante de 2,454.80 m², con 32 niveles (90 m altura), 179 departamentos y 198 cajones de estacionamiento (Tabla 2); la zona urbana donde se localiza cuenta con servicios básicos como agua potable, alcantarillado, electricidad, vialidades, servicio de recolección de basura y vigilancia. No se considera afectaciones a los componentes de flora, fauna y al recurso agua, ya que la zona es de uso urbano desde hace más de 60 años con el desarrollo de la ciudad hacia esta parte, las obras realizadas afectaron la vegetación original existente en la zona de influencia del proyecto, por lo que desde esa fecha la fauna carece del componente indispensable que brinde refugio, protección y el hábitat apropiado para establecer en toda la zona cualquier tipo de comunidad. El proyecto sin medidas y mitigación podría afectar de manera significativa la zona urbana, por no disposición de residuos sólidos, urbanos y líquidos sanitarios tendrían posible afectación a suelo, salud y seguridad.

Si el proyecto no se realiza, se estará desaprovechando una inversión de **\$413,114,830.00 (cuatrocientos trece millones ciento catorce mil ochocientos treinta pesos, 00/100)**. La cual se requiere para ampliar su oferta de ocupación habitacional y turística, al no realizarse se tendría falta de oferta habitacional, pérdida de fomento a la economía, con disminución de empleos de 200 jornales para construcción, 25 para operación y mantenimiento, con indirectos 450 jornales y la pérdida de financiamiento; además de la pérdida de economía turística y derrama al municipio, se estaría dejando de ofrecer un desarrollo inmobiliario vinculado a la sustentabilidad del ambiente y economía, con la pérdida de oferta habitacional, ingresos, pagos de impuestos, la derrama a los servicios de que se requieren en la operación y mantenimiento de una desarrollo inmobiliario, como es la de proveedores de insumos, y la derrama de los posibles turistas que dejen de venir y generen ingresos a los diversos sitios como restaurantes, paseos a sitios recreativos, como son la propia ciudad de Mazatlán, sus centro histórico, sus paseos en la zona de mar, playas y otros poblados, como pueblos mágicos o áreas de recreación natural. Lo cual de manera directa perjudicaría a la economía local y regional.

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

Manejo de Aguas residuales sanitarias (JUMAPAM), se estaría provocando contaminación por su descarga sin tratamiento a posibles escurrimientos o cuerpos de agua, al subsuelo y la generación de polución que pudiera generar en la formación de patógenos o fauna dañina para la población de Mazatlán.

Manejo de sólidos domésticos o urbanos, si estos no fueran retirados de manera periódica mediante el servicio de limpia del Municipio, se estaría acumulando y formando áreas de polución, que deriven con la formación de lixiviados que contaminarían aguas superficiales y subterráneas, creación de zonas de polución con generación de malos olores, fauna dañina, generación de fuente de enfermedades que pondrían en riesgo a la población de Mazatlán.

Separación y reciclaje de residuos sólidos tanto de la construcción, operación como mantenimiento, se ha venido haciendo, derivaría en lo puntos comentados en el punto que antecede.

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

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





Oficina de Representación de la SEMARNAT en el estado de Sinaloa

Unidad de Gestión Ambiental

Oficio No. ORE/145/2.1.1/0489/2023

Asunto: Resolutivo de MIA-P

Bitácora: 25/MP-0031/07/22

Proyecto: 25SI2022TD055

Culliacán, Sinaloa, a 07 de julio del 2023

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

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

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

Formatos de presentación:

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

Obtención de información:

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

Cuenca y Microcuenca.

Usos permitidos por algún Plan de Desarrollo Urbano.

Para ubicar el Sistema Ambiental del proyecto, el cual se encuentra en la parte oeste de la Ciudad y puerto de Mazatlán, Sinaloa, se identifica dentro de la Región Hidrológica No. 11, Presidio-San Pedro, Cuenca Rio Presidio, Subcuenca Mazatlán de acuerdo a la Carta Hidrológica de Aguas Superficiales, MAZATLAN F13-1 (SSP), Escala 1:250,000. La delimitación del área de estudio o escenario de la zona, de acuerdo con las características regionales, ecológicas, de los hábitats e indicadores ambientales, se localiza en la Ciudad y Puerto de Mazatlán, dentro de su mancha urbana. Por su ubicación geográfica (Figura 13 y 14), la Ciudad y Puerto de Mazatlán, recibe aportaciones de los escurrimientos provenientes de la subcuenca denominada RH11Df Mazatlán, es decir, es parte del municipio de Mazatlán, en el Estado de Sinaloa. La microcuenca correspondiente al estudio, abarca parte del municipio de Mazatlán y parte de la ciudad de Mazatlán, suma una superficie de 121.186km². El predio se encuentra dentro del Plan Director del Desarrollo Urbano de la Ciudad de Mazatlán, Sinaloa; del periodo de 2014-2018 aprobado con fecha de 03 de marzo de 2014, por lo cual la Dirección de Planeación del Desarrollo Sustentable otorgo el DICTAMEN DE USO DE SUELO 0045/21, fecha 23 de noviembre de 2021, el Predio se encuentra ubicado en un área clasificada como CORREDOR COSTERO EN ZONA TURISTICA.

Las obras y actividades del proyecto EDIFICIO DEPARTAMENTOS "ARTEMISA", en una Torre con una superficie de desplante de 2,454.80 m², con 32 niveles (90 m altura), 179 departamentos y 198 cajones de estacionamiento.

El proyecto actual pretende la autorización de en una superficie de 2,454.80 m², terreno urbano con Claves Catastral No. 011-000-012-067-005-001 de acuerdo al DICTAMEN DE USO DE SUELO 0045/21, fecha 23 de noviembre de 2021, el Predio se encuentra ubicado en un área clasificada como CORREDOR COSTERO EN ZONA TURÍSTICA, ubicado dentro del perímetro urbano de la Ciudad de Mazatlán, Sinaloa,





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

Unidad de Gestión Ambiental

Oficio No. ORE/145/2.1.1/0489/2023

Asunto: Resolutivo de MIA-P

Bitácora: 25/MP-0031/07/22

Proyecto: 25SI2022TD055

Culiacán, Sinaloa, a 07 de julio del 2023

por ubicada Av. Sábalo Cerritos s/n, Zona Dorada, Mazatlán, Sinaloa, tal y como se aprecia en el Plano No. 1. Las colindancias del terreno, son las siguientes:

AL NORTE: Propiedad privada.

AL SUR: Propiedad privada.

AL ESTE: Av. Sábalo Cerritos.

AL OESTE: Océano pacífico.

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

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

Estudios topográficos:

Para la correcta localización geográfica, se utilizó equipo especializado de topografía consistente en una estación total y GPS de primer orden para posicionamiento global. Para el vaciado y elaboración de planos se utilizó equipo de computación, con programa de AUTOCAD 2017, Planos electrónicos de la zona Urbana de Mazatlán, elaborado por H. Ayuntamiento de Mazatlán 2015; Cartas Topográficas del INEGI y el sistema Google Earth, Google, INEGI, 2004 a 2016 (USA Dept of State Geographer, 2016 Europa Technologies, DATA ISO, OAA, US. NAVY, NG, GEOBCO).

Se obtuvo información bibliográfica, tanto de tipo académica (investigación) como de compendios de información geográfica del INEGI, Plan Estatal de Desarrollo de Sinaloa, como información de estudios realizados por la empresa y filiales, información descrita en los capítulos que anteceden a este.

Opiniones técnicas

11. Que, en respuesta a la solicitud de opinión técnica enviada por esta ORESEMARNATSIN a la **SEBIDES**, a través de oficio **No. ORE/145/2.1.1/0673/2022** de fecha **08 de agosto de 2022**, emitió respuesta a través de oficio **No. SUBSDS/DGCC/1045/2022** de fecha **03 de octubre de 2022** en la cual dice lo siguiente:

"...En cuanto a la materia de Impacto Ambiental, a continuación, se realizan las siguientes observaciones y recomendaciones.

- De acuerdo a lo manifestado por la promotora del proyecto en la MIA-P, deberá garantizar cumplir todo conjunto integral de acciones de mitigación comprometidas en el cumplimiento de toda aquella normativa que exige en prevenir y reducir cualquier efecto negativo en su área de influencia inmediata o bien cumplir con medidas anticipadas para evitar el deterioro y la capacidad de carga en algún sitio o zona autorizada, relativo a la demolición de dicho inmueble e instalaciones deterioradas en el inmueble considerado residuo de manejo especial (RME), por lo que requiere especial atención en su manejo y disposición de ellos, por ello la autoridad federal deberá condicionar a que la promovente de cumplimiento con la NOM-161-SEMARNAT-2011, y lo que mandara la Ley de Residuos del Estado de Sinaloa, debiendo garantizar que la promovente del proyecto gestione ante esta Subsecretaría el registro de su Plan de Manejo como gran generados de RME, autorizado por esta autoridad Estatal Ambiental.
- Por otro lado, es importante que la Delegación Federal SEMARNAT/SINALOA, oriente, promueva, y atraiga a su resolución, que la promovente del proyecto sea parte de un compromiso



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

Unidad de Gestión Ambiental

Oficio No. ORE/145/2.11/0489/2023

Asunto: Resolutivo de MIA-P

Bitácora: 25/MP-0031/07/22

Proyecto: 25SI2022TD055

Culiacán, Sinaloa, a 07 de julio del 2023

permanente condicionado que cumpla con un programa de trabajo, diseñado en buenas prácticas, considerando que sean viables y congruentes de ser instrumentadas, como son el manejo integral de sus residuos, energías limpias, sistemas de ahorro de energía con el objetivo de evitar, reducir o controlar la contaminación o deterioro en el área de influencia del proyecto, así como la implementación al cumplimiento al programa integral de playas limpias, toda vez que su protección y conservación requiere de la participación de todos los sectores y que resulte ambiental y socialmente positivo.

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 analizando 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 consiste en una Torre Habitacional desplantada en 2,454.80 m², con 32 niveles y 179 departamentos proyectados con un total de 198 cajones de estacionamiento.
- Que se estiman unifamiliares de siete tipologías, distintas, clasificados de acuerdo a superficie que van de los 47 m² a los 137 m², además dos penthouse de 412.20 m² cada uno; se proyecta área de elevadores, bodega de servicio, sauna, terraza exterior, área de alberca y camastros, área de espejo de agua, área de juegos infantiles, bar y área de juegos adultos, gimnasio, cancha de tenis y básquet, se estima que cada nivel visualiza superficies de poco más de 2 mil m² cada uno.
- Que para este análisis se adjunta a la presente solicitud el "Dictamen de Usos de Suelo" que debe ser emitido por la Delegación de Planeación del Desarrollo Urbano Sustentable perteneciente al Ayuntamiento del Municipio de Mazatlán, bajo el número 0045/21 con fecha de 23 de noviembre de 2021, expresando una compatibilidad dentro de la zona pronunciando que la altura máxima es de hasta 32 niveles (96.00 metros de altura) dado que la zona tiene derechos de desarrollo, sin embargo respecto al predio en particular deberá tomarse en consideración el Coeficiente de Ocupación del Suelo COS, el coeficiente de Utilización del Suelo CUS, densidad de población y restricciones que se marque en el Alineamiento; además queda sujeto a cumplimiento de recomendaciones.
- 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 uso de suelo Turístico sobre vialidad contemplada como 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, para el giro de Vivienda plurifamiliar se permiten 15 niveles (hasta 45 metros lineales), mientras que en un Corredor Turístico se permiten 20 niveles (hasta 60 metros lineales) sobre nivel de desplante.
- Que se deberá solicitar al H. Ayuntamiento de Mazatlán el Dictamen correspondiente en donde determinen de manera normativa la posibilidad de edificar dicho proyecto, debido a que el actual instrumento de planeación no contempla más de 20 niveles sobre nivel de desplante en cualquier tipo proyecto y giro sobre la zona de estudio.
- Que es de suma importancia dar cumplimiento a las condicionantes que el H. ayuntamiento y todas las dependencias involucradas hayan expresado en sus dictámenes.
- Que, de acuerdo a la Ley de Ordenamiento Territorial y Desarrollo Urbano del Estado de Sinaloa, publicado en el Periódico Oficial del Estado el día 27 de febrero del 2018, dicho proyecto deberá contar con la Dictaminación del Impacto Urbano, por parte de la Secretaría de Bienestar y Desarrollo Sustentable de Gobierno del Estado de Sinaloa.



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

Unidad de Gestión Ambiental

Oficio No. ORE/145/2.1.1/0489/2023

Asunto: Resolutivo de MIA-P

Bitácora: 25/MP-0031/07/22

Proyecto: 25SI2022TD055

Culiacán, Sinaloa, a 07 de julio del 2023

Lo anterior con fundamento en los artículos 1, 3, 8, 15 y 21 de la Ley Orgánica de la Administración Pública Estatal de Sinaloa; 1, 2, 3, 15 fracción IV, 19 fracción LXIII, del Reglamento Orgánico de la Administración Pública Estatal de Sinaloa, publicado en el Periódico Oficial "El Estado de Sinaloa", el día 01 de noviembre del 2021; 8 fracciones LIV y LV, 21 fracción 1, 22, 24 fracciones IV y VIII, 43 fracciones XXX y XXXIX, 45 fracción XIX y 46 fracción I del Reglamento Interior de la Secretaría de Bienestar y Desarrollo Sustentable publicado en el Periódico Oficial "El Estado de Sinaloa", el día 03 de Diciembre de 2021..."

12. Que, en respuesta a la solicitud de opinión técnica enviada por esta ORESEMARNATSIN al **Instituto Municipal de Planeación Mazatlán**, a través de oficio **No. ORE/145/2.1.1/0672/2022** de fecha **08 de agosto de 2022**, emitió respuesta a través de oficio **No. IMP-278/2022** de fecha **11 de octubre de 2022** en la cual dice lo siguiente:

"...De acuerdo al Plan Director de Desarrollo Urbano de Mazatlán Sinaloa vigente y a la Estrategia de Zonificación Secundaria, Usos y Destinos del Suelo, considerando la ubicación del polígono descrito en el primer párrafo, me permito comentar que dicho polígono se ubica en Zona Turística, con la siguiente normatividad:

- Lote mínimo 1,2000.00 m².
- Área Libre Mínima 35%
- Coeficiente de Ocupación del Suelo (COS): 65.5
- Altura Máxima de Construcción 20 niveles de 2.70 metros cada uno (54.00 metros)
- Coeficiente de Utilización del Suelo (CUS) 13.0
- Área Máxima de Construcción. 15,600.00 m².

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 y los visitantes como alojamiento, alimentos, recreación, entre otros.

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 un incremento de niveles se hacen las siguientes recomendaciones:

1. Contar con la Factibilidad de dotación de servicios de Agua Potable y Drenaje por parte de la Junta Municipal de Agua Potable y Alcantarillado de Mazatlán (JUMAPAM)
2. Contar con Factibilidad de dotación de servicios de energía eléctrica por parte de la Comisión Federal de Electricidad (CFE)
3. Guardar linderos y colindancias con otros predios
4. **Dictamen de Impacto Urbano**, como lo establece la Ley de Ordenamiento Territorial y Desarrollo Urbano del Estado de Sinaloa.
5. **Dictamen de Impacto Vial**, emitido por la autoridad correspondiente.
6. Contar con el trámite de fusión de predios.
7. Garantizar el número de cajones de estacionamiento, considerando la demanda futura.
8. Con el objetivo de guardar la imagen urbana y funcionalidad se deberá delimitar la banqueta como espacio peatonal no compartido con estacionamiento, delimitando las rampas de acceso al inmueble.
9. Análisis de Riesgos y Obras de Mitigación elaborado y dictaminado por la autoridad correspondiente.
10. 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.



Oficina de Representación de la SEMARNAT en el estado de Sinaloa

Unidad de Gestión Ambiental

Oficio No. ORE/145/2.1.1/0489/2023

Asunto: Resolutivo de MIA-P

Bitácora: 25/MP-0031/07/22

Proyecto: 25SI2022TD055

Culliacán, Sinaloa, a 07 de julio del 2023

11. Se deberán de considerar medidas necesarias que garanticen el libre desplazamiento de personas con capacidades diferentes
12. Llevar a cabo los lineamientos específicos establecidos por la Dirección de Planeación del Desarrollo Urbano Sustentable de Mazatlán, así como la especificación en el Reglamento de Construcción para el municipio de Mazatlán vigente.
13. Se deberá considerar medidas necesarias que garanticen el libre desplazamiento de personas con capacidades diferentes.
14. 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.
15. El límite mínimo permitido para la delimitación de propiedades en la franja costera será de 20 metros de la franja transitable y contigua al mar, determinada a partir de la cota pleamar máxima (Zona Federal Marítima Terrestre) para el uso de este espacio es necesario contar con la concesión, permisos y autorizaciones otorgados por parte de la SEMARNAT.
16. Se deberá de garantizar el correcto tratamiento de residuos sólidos y líquidos, quedando estrictamente prohibido verterlos al mar.
17. Se deberá garantizar el libre tránsito peatonal.
18. Se deberá considerar áreas con suficiente arborización en las zonas márgenes de las vías públicas como banquetas, para mejorar las condiciones paisajistas y climáticas de los peatones de la zona.
19. Se recomienda que dentro del proyecto arquitectónico y la subsecuente obra a realizarse 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 proyectada construir.
20. Pavimentación permeable para mejorar el proceso de infiltración de agua.
21. Considerar en el diseño de proyecto el concepto de infraestructura verde, como techos verdes (azoteas, saturadas, techos vivos, muros verdes, jardines verticales), pavimentos permeables, jardines de lluvia (humedales de banqueta, biorretenedores) jardín microcuencas (canales vegetados, franjas de filtrado o contención), vegetación nativa y/o regional, drenaje francés (zanja de infiltración (pozos de absorción), zanja bordo, presas filtrantes (gaviones, diques de control). Cisternas.

La presente opinión técnica carece de todo valor legal y no expresa autorización alguna, por tanto, se deberá cumplir con los procedimientos legales y administrativos a los que haya lugar para obtener los certificados, licencias y permisos correspondientes al uso de suelo, construcción, fusión, subdivisión y operación de referencia descrito en el primer párrafo de la presente..."

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.
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



Oficina de Representación de la SEMARNAT en el estado de Sinaloa

Unidad de Gestión Ambiental

Oficio No. ORE/145/2.1.1/0489/2023

Asunto: Resolutivo de MIA-P

Bitácora: 25/MP-0031/07/22

Proyecto: 25SI2022TD055

Culliacán, Sinaloa, a 07 de julio del 2023

ambientales particulares del sitio de pretendida ubicación del **proyecto**, según la información establecida en la **MIA-P e información adicional**, 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 1, 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, 2, 3, 12, 13, 14, 15, 16 y 35 de la **Ley Federal de Procedimiento Administrativo**; artículos 1, 3, 4, 5 fracciones II y X, 15 fracción IV, VII, VIII y XII, 28 primer párrafo y fracciones IX y X, 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 **Ley General del Equilibrio Ecológico y la Protección al Ambiente**; 1, 2, 3, 4, 5 incisos Q) y R) fracciones I y II, 9, primer párrafo, 10 fracción II, 12, 14, 37, 38, 44, 45 primer párrafo y fracción II, 47, 48, 49, 51 fracción II y 55 del **Reglamento de la Ley General del Equilibrio Ecológico y la Protección al Ambiente en Materia de Evaluación del Impacto Ambiental**; artículos 1, 2 fracción I, 14, 16, 18, 26, 32 bis de la **Ley Orgánica de la Administración Pública Federal**; 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; 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 PARCIAL 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 denominado **"Edificio Departamentos Artemisa"**, promovido por **4M Vertical Residences S.A. de C.V.**, con pretendida ubicación en Av. Sábalo Cerritos s/n, zona dorada, Mazatlán, Sinaloa.

El **proyecto** consiste la construcción de departamentos en una torre con una **superficie de 2,454.80 m²**, ubicada en Av. Sábalo Cerritos s/n Zona Dorada, en el municipio de Mazatlán. El **proyecto** pretende implementar un complejo donde se incluirán los siguientes usos: 77 departamentos, áreas de elevadores, oficinas, escaleras, bar y zona social, así como 198 cajones de estacionamientos. en una edificación que de acuerdo con el IMPLAN de Mazatlán será de **18 niveles** (54 metros), el predio contará con un Coeficiente de Uso de Suelo de 13.00. La nueva edificación tendrá aproximadamente 15,600 m² de construcción.

POLÍGONO DESPLANTE PROYECTO		
VÉRTICE	X	Y
P1	349,950.71	2,574,660.81
P2	350,001.55	2,574,680.26
P3	350,004.21	2,574,672.71
P4	350,028.38	2,574,681.95
P5	350,041.57	2,574,687.11
P6	350,042.25	2,574,687.11
P7	350,043.45	2,574,664.03
P8	350,029.74	2,574,658.81
P9	349,960.67	2,574,632.51
SUPERFICIE = 2,454.80 m²		





Oficina de Representación de la SEMARNAT en el estado de Sinaloa

Unidad de Gestión Ambiental

Oficio No. ORE/145/2.11/0489/2023

Asunto: Resolutivo de MIA-P

Bitácora: 25/MP-0031/07/22

Proyecto: 25SI2022TD055

Culliacán, Sinaloa, a 07 de julio del 2023

POLÍGONO PROYECTO DENTRO DE ZOFEMAT		
VÉRTICE	X	Y
P1	349,960.67	2,574,632.51
P2	349,981.77	2,574,640.55
P3	349,977.40	2,574,649.42
P4	349,974.17	2,574,650.06
P5	349,970.90	2,574,657.79
P6	349,965.86	2,574,666.60
P7	349,950.71	2,574,660.81
SUPERFICIE = 576.70 m²		

POLÍGONO DE ZOFEMAT (PARA CONCESIONAR)		
VÉRTICE	X	Y
P1	349965.857	2574666.6
P2	349946.953	2574659.37
P3	349952.947	2574648.89
P4	349959.895	2574632.48
P5	349960.353	2574632.39
P6	349981.774	2574640.55
P7	349977.395	2574649.42
P8	349974.173	2574650.06
P9	349970.9	2574657.79
P1	349965.857	2574666.6
SUPERFICIE = 634.92 m²		

Proyecto	Artemisa 18 niveles de construcción		
Altura total	53.71 metros de altura sobre nivel de banquetta		
Desglose total de áreas			
Nivel	Zona	Área	Altura
Nivel 1	Acceso controlado	50.51 m ²	-
	Medidores CFE y JUMAPAM	14.03 m ²	-
	Jardín exterior	17.07 m ²	-
	Ingreso peatonal	34.05 m ²	-
	Rampa acceso nivel 1	110.08 m ²	-
	Estacionamiento techado	686.27 m ²	3.63
	Lobby recepción	106.49 m ²	3.13
	Acceso espejo de agua	83.65 m ²	3.13
	Sala de estar	123.31 m ²	3.13
	Site y vigilancia	34.90 m ²	3.13
	Oficinas	66.92 m ²	3.13
	Escaleras a nivel 1	22.87 m ²	3.13
	Espejo de agua doble altura	41.47 m ²	-
	Elevadores	18.59 m ²	-
	Distribuidor elevadores	23.50 m ²	3.13
	Escaleras de servicio	10.03 m ²	3.63
	Contenedor basura	4.63 m ²	3.63
Cuarto de maquinas	114.70 m ²	3.63	
Área cimentación bajo edificio y alberca	891.73 m ²	-	
Subtotal nivel		2,454.80 m²	
NIVEL	ZONA	ÁREA	ALTURA
Nivel 2	Estacionamiento techado	866.07 m ²	4.28
	Rampa acceso nivel 2	105.96 m ²	4.28





Oficina de Representación de la SEMARNAT en el estado de Sinaloa

Unidad de Gestión Ambiental

Oficio No. ORE/145/2.1/0489/2023

Asunto: Resolutivo de MIA-P

Bitácora: 25/MP-0031/07/22

Proyecto: 25SI2022TD055

Culiacán, Sinaloa, a 07 de julio del 2023

Proyecto	Artemisa 18 niveles de construcción		
Altura total	53.71 metros de altura sobre nivel de banquetta		
Desglose total de áreas			
Nivel	Zona	Área	Altura
	Ducto vertical para basura	0.64 m ²	4.28
	Área de lockers mixtos	17.13 m ²	2.4
	Lockers hombres	3.45 m ²	2.4
	Baños hombres	15.71 m ²	2.4
	Lavamanos hombres	9.68 m ²	2.4
	Regaderas hombres	8.24 m ²	2.4
	Vestidores hombres	8.74 m ²	2.4
	Sauna hombres	17.34 m ²	2.4
	Lockers mujeres	3.30 m ²	2.4
	Baños mujeres	8.51 m ²	2.4
	Lavamanos mujeres	12.05 m ²	2.4
	Tocador mujeres	4.84 m ²	2.4
	Regaderas mujeres	8.51 m ²	2.4
	Vestidores mujeres	8.83 m ²	2.4
	Sauna mujeres	17.95 m ²	2.4
	Escaleras a nivel 2	16.44 m ²	4.28
	Espejo de agua doble altura	41.47 m ²	-
	Elevadores	18.59 m ²	-
	Distribuidor elevadores	23.50 m ²	4.28
	Escaleras de servicio	10.03 m ²	4.28
	Bodega servicio	42.90 m ²	4.28
	Área descanso	75.36 m ²	3.7
	Espejo de agua circulación	65.83 m ²	3.7
	Bar y zona social	184.27 m ²	3.7
	Cocina	47.15 m ²	3.7
	Terraza exterior	192.05 m ²	-
	Andadores de servicio	75.74 m ²	-
	Alberca y camastros	324.44 m ²	-
Subtotal nivel		2,234.72 m²	
NIVEL	ZONA	ÁREA	ALTURA
Nivel 3	Estacionamiento techado	1,074.36 m ²	3.2
	Rampa acceso nivel 3	82.00 m ²	3.2
	Ducto vertical para basura	0.64 m ²	3.2
	Escaleras a nivel 1	10.36 m ²	3.2
	Sala de juntas	47.19 m ²	2.7
	Elevadores	18.59 m ²	-
	Distribuidor elevadores	16.42 m ²	3.2
	Escaleras de servicio	10.03 m ²	3.2
	Sala de cine	78.38 m ²	2.7
	Pasillo y distribuidor	71.50 m ²	2.7
	Baños hombres	8.19 m ²	2.7
	Baños mujeres	12.62 m ²	2.7
	Área juegos infantiles	86.36 m ²	2.7
	Descanso juegos infantiles	57.62 m ²	2.7
Bar y área de juegos adultos	164.48 m ²	2.7	
Gimnasio y cardio	187.96 m ²	2.7	
Subtotal nivel		1,926.70 m²	
NIVEL	ZONA	ÁREA	ALTURA
Nivel 4	Estacionamiento techado	1,074.36 m ²	3.2
	Rampa acceso nivel 4	82.00 m ²	3.2





MEDIO AMBIENTE

SECRETARÍA DE MEDIO AMBIENTE Y RECURSOS NATURALES



2023
AÑO DE
Francisco
VILLA
EL REVOLUCIONARIO DEL NOROCCIDENTE

Oficina de Representación de la SEMARNAT en el estado de Sinaloa

Unidad de Gestión Ambiental

Oficio No. ORE/145/2.1.1/0489/2023

Asunto: Resolutivo de MIA-P

Bitácora: 25/MP-0031/07/22

Proyecto: 25SI2022TD055

Culiacán, Sinaloa, a 07 de julio del 2023

Proyecto	Artemisa 18 niveles de construcción		
Altura total	53.71 metros de altura sobre nivel de banquetta		
Desglose total de áreas			
Nivel	Zona	Área	Altura
	Ducto vertical para basura	0.64 m ²	3.2
	Elevadores	18.59 m ²	-
	Distribuidor elevadores	16.42 m ²	3.2
	Escaleras de servicio	10.03 m ²	3.2
	Pasillo y distribuidor	40.63 m ²	2.7
	Departamento modelo A-1	136.00 m ²	2.7
	Departamento modelo B-1	47.00 m ²	2.7
	Departamento modelo 2	133.00 m ²	2.7
	Departamento modelo 3	137.00 m ²	2.7
	Departamento modelo 4	133.00 m ²	2.7
	Departamento modelo B-2	47.00 m ²	2.7
	Departamento modelo A-2	136.00 m ²	2.7
Subtotal nivel		2,011.67 m²	
NIVEL	ZONA	ÁREA	ALTURA
Nivel 5	Estacionamiento techado	1,074.36 m ²	3.2
	Rampa acceso nivel 5	82.00 m ²	3.2
	Ducto vertical para basura	0.64 m ²	3.2
	Elevadores	18.59 m ²	-
	Distribuidor elevadores	16.42 m ²	3.2
	Escaleras de servicio	10.03 m ²	3.2
	Pasillo y distribuidor	40.63 m ²	2.7
	Departamento modelo A-1	136.00 m ²	2.7
	Departamento modelo A-1	47.00 m ²	2.7
	Departamento modelo 2	133.00 m ²	2.7
	Departamento modelo 3	137.00 m ²	2.7
	Departamento modelo 4	133.00 m ²	2.7
	Departamento modelo B-2	47.00 m ²	2.7
	Departamento modelo A-2	136.00 m ²	2.7
Subtotal nivel		2,011.67 m²	
NIVEL	ZONA	ÁREA	ALTURA
Nivel 6	Estacionamiento techado	1,074.36 m ²	3.2
	Rampa acceso nivel 6	82.00 m ²	3.2
	Ducto vertical para basura	0.64 m ²	3.2
	Elevadores	18.59 m ²	-
	Distribuidor elevadores	16.42 m ²	3.2
	Escaleras de servicio	10.03 m ²	3.2
	Pasillo y distribuidor	40.63 m ²	2.7
	Departamento modelo A-1	136.00 m ²	2.7
	Departamento modelo B-1	47.00 m ²	2.7
	Departamento modelo 2	133.00 m ²	2.7
	Departamento modelo 3	137.00 m ²	2.7
	Departamento modelo 4	133.00 m ²	2.7
	Departamento modelo B-2	47.00 m ²	2.7
	Departamento modelo A-2	136.00 m ²	2.7
Subtotal nivel		2,011.67 m²	
NIVEL	ZONA	ÁREA	ALTURA
Nivel 7	Ducto vertical para basura	0.64 m ²	3.2
	Elevadores	18.59 m ²	-
	Distribuidor elevadores	16.42 m ²	3.2
	Escaleras de servicio	10.03 m ²	3.2

26
af



Oficina de Representación de la SEMARNAT en el estado de Sinaloa

Unidad de Gestión Ambiental

Oficio No. ORE/145/2.1.1/0489/2023

Asunto: Resolutivo de MIA-P

Bitácora: 25/MP-0031/07/22

Proyecto: 25SI2022TD055

Culiacán, Sinaloa, a 07 de julio del 2023

Proyecto		Artemisa 18 niveles de construcción	
Altura total		53.71 metros de altura sobre nivel de banquetta	
Desglose total de áreas			
Nivel	Zona	Área	Altura
	Pasillo y distribuidor	40.63 m ²	2.7
	Departamento modelo A-1	136.00 m ²	2.7
	Departamento modelo B-1	47.00 m ²	2.7
	Departamento modelo 2	133.00 m ²	2.7
	Departamento modelo 3	137.00 m ²	2.7
	Departamento modelo 4	133.00 m ²	2.7
	Departamento modelo B-2	47.00 m ²	2.7
	Departamento modelo A-2	136.00 m ²	2.7
	Andadores canchas	130.88 m ²	-
	Áreas de descanso	121.44 m ²	-
	Baños	43.46 m ²	2.7
	Cancha de tenis y básquet	741.21 m ²	-
	Jardín exterior fire pit	119.37 m ²	-
Subtotal nivel		2,011.67 m²	
NIVEL	ZONA	ÁREA	ALTURA
Nivel 8-18	Ducto vertical para basura	0.64 m ²	3.2
	Área equipos	42.93 m ²	3.2
	Elevadores	18.59 m ²	-
	Distribuidor elevadores	16.42 m ²	3.2
	Escaleras de servicio	10.03 m ²	3.2
	Pasillo y distribuidor	40.63 m ²	2.7
	Departamento modelo A-1	143.00 m ²	2.7
	Departamento modelo B-1	58.00 m ²	2.7
	Departamento modelo 2	133.00 m ²	2.7
	Departamento modelo 3	137.00 m ²	2.7
	Departamento modelo 4	133.00 m ²	2.7
	Departamento modelo B-2	58.00 m ²	2.7
	Departamento modelo A-2	143.00 m ²	2.7
Subtotal nivel		934.24 m²	
NIVEL	ZONA	ÁREA	ALTURA
Roof garden	Ducto vertical para basura	0.64 m ²	3.2
	Área equipos	97.35 m ²	3.2
	Escaleras de servicio	10.03 m ²	3.2
	Pasillo y distribuidor	34.50 m ²	2.7
	Terraza exterior PH 1	124.15 m ²	-
	Camastros pergola PH 1	99.05 m ²	-
	Baños terraza PH 1	10.70 m ²	2.7
	Terraza exterior PH 1	124.15 m ²	-
	Camastros pérgola PH 1	99.05 m ²	-
SUBTOTAL NIVEL		599.62 m²	52.71

Nivel	Cajones de estacionamiento			Departamentos		
	# cajones	Niveles	Total	Deptos	Niveles	Total
Nivel 1	27	1	27	0	1	0
Nivel 2	27	1	27	0	1	0
Nivel 3	36	1	36	0	1	0
Nivel 4	36	1	36	7	1	7
Nivel 5	36	1	36	7	1	7





Oficina de Representación de la SEMARNAT en el estado de Sinaloa

Unidad de Gestión Ambiental

Oficio No. ORE/145/2.1.1/0489/2023

Asunto: Resolutivo de MIA-P

Bitácora: 25/MP-0031/07/22

Proyecto: 25SI2022TD055

Culliacán, Sinaloa, a 07 de julio del 2023

Nivel 6	36	1	36	7	1	7
Nivel 7	0	1	0	7	1	7
Nivel 8 al 18	0	11	0	7	11	77
Roof garden	0	0	0	0	0	0
Cisternas						
Nivel 1	Cisternas de agua potable		165.2 m³			
	Cisterna contra incendio		350.4 m³			

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 la operación y mantenimiento del **proyecto** de acuerdo con lo manifestado por la **promovente** en la MIA-P, que empezarán a contar a partir del día siguiente a aquel en que surta efecto la notificación del presente resolutivo.

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

TERCERO. - De conformidad con el artículo 35 último párrafo de la LGEEPA y 40 del REIA, así como de las facultades encomendadas a esta ORESEMARNATSIN conforme al Reglamento Interior de la misma, **la presente resolución se refiere única y exclusivamente a los aspectos ambientales de la actividad descrita en el TÉRMINO PRIMERO para el proyecto, sin perjuicio de lo que determinan las autoridades federales, estatales y/o municipales** en el ámbito de su competencia y dentro de su jurisdicción, quienes determinen otras autorizaciones, permisos, licencias entre otras, que sean requisitos para llevar a cabo el **proyecto**. Por ningún motivo, la presente autorización **no constituye un permiso o autorización para iniciar los trabajos para la ejecución del proyecto, no reconoce o valida la legítima propiedad y/o tenencia de la tierra**, por lo que quedan a salvo las acciones que determinen la propia Secretaría, así como de otras autoridades federales, estatales o municipales en el ámbito de su competencia.

CUARTO. - Esta autorización **no ampara el cambio de uso del suelo en terrenos forestales** conforme establece la Ley General de Desarrollo Forestal Sustentable y su Reglamento.

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

Este resolutivo **NO es una autorización** para iniciar los trabajos para la ejecución del proyecto, por lo que es obligatorio que la promovente tenga todos los permisos requeridos por los diferentes niveles de gobierno; municipal, estatal y federal que este requiera, ya que esta ORESEMARNATSIN solo evalúa los aspectos ambientales de la misma.

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

as



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

Unidad de Gestión Ambiental

Oficio No. ORE/145/2.1/0489/2023

Asunto: Resolutivo de MIA-P

Bitácora: 25/MP-0031/07/22

Proyecto: 25SI2022TD055

Culiacán, Sinaloa, a 07 de julio del 2023

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

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 promovente el cumplir con todas y cada una de las medidas de control, prevención y mitigación que propuso en la MIA-P**, las cuales se consideran viables de ser instrumentadas y congruentes con el tipo de afectación que se pretende prevenir, mitigar y/o compensar; asimismo, la **promovente** deberá acatar y cumplir lo dispuesto en las condicionantes y términos establecidos en la presente resolución, las cuales son necesarias para asegurar la sustentabilidad del **proyecto** y la conservación del equilibrio ambiental de su entorno.

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

2. Toda vez que la presente resolución no autoriza u otorga la Concesión de Zona Federal Marítimo Terrestre y Ambientes Costeros, la **promovente**, **no podrá dar inicio de obra y/o actividad**, hasta no obtener de la Dirección General de Zona Federal Marítimo Terrestre y Ambientes Costeros (**DGZFMTC**), la concesión de Zona Federal Marítimo Terrestre correspondiente, remitiendo la misma, en un plazo no mayor a 30 días hábiles copia de la misma a esta ORESEMARNATSIN.
3. Dejar un acceso a las playas marítima y/o zona federal marítimo terrestre y/o zona de uso público, mínimo de 3 metros de ancho, dando cabal cumplimiento al artículo 8 de la **Ley General de Bienes Nacionales**, párrafo segundo, el cual dice: "El acceso a las playas marítimas y la zona federal marítimo terrestre contigua a ellas no podrá ser inhibido, restringido, obstaculizado ni condicionado salvo en los casos que establezca el reglamento", debiendo presentar evidencia documental y fotográfica de su cumplimiento a esta ORESEMARNATSIN.
4. **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 se asienta que





**Oficina de Representación de la SEMARNAT
en el estado de Sinaloa**
Unidad de Gestión Ambiental
 Oficio No. ORE/145/2.1/0489/2023
 Asunto: Resolutivo de MIA-P
 Bitácora: 25/MP-0031/07/22
 Proyecto: 25SI2022TD055

Cullacán, Sinaloa, a 07 de julio del 2023

considerando la ubicación del polígono en el que se pretende llevar a cabo el proyecto con ubicación en A.v Sábalo Cerritos S/N, zona costera, Mazatlán, Sinaloa, la altura máxima de construcción es de **20 niveles con una altura máxima de 54 metros.**

Uso de suelo	Lote mínimo m ²	Metros lineales de frente	Área libre mínima	Coefficiente de ocupación del suelo (COS)	Altura máxima de construcción	Coefficiente de utilización del suelo (CUS)	Área máxima de construcción m ²
CT (Corredor Costero)	1,200.00	20	35%	65%	20 niveles (54.00 metros)	13	15,600.00

- 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.
- Presentar** en un plazo de **60 días** posteriores a la notificación del presente resolutivo, el **Estudio de vulnerabilidad y riesgo**, de conformidad con lo que se establecen 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 un **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**, el cual deberá ser dictaminado por dicho instituto y presentado en copia ante esta ORESEMARNATSIN
- Humedecer** previamente las áreas de trabajo o remoción de tierra, a fin de evitar la generación y dispersión de partículas de polvo; en el caso de que los materiales pétreos o escombro trasladados sean muy ligeros deberán cubrirse con lonas las unidades. También queda estrictamente **prohibido** realizar quema de residuos, maleza o insumos. Lo anterior para dar cumplimiento a lo dispuesto en el Artículo 45 del Reglamento para el Desarrollo Sustentable del municipio de Mazatlán: "Las actividades económicas de nueva creación que instalen fuentes fijas de emisiones a la atmósfera deberá tramitar previamente su licencia de Funcionamiento Ambiental Municipal ante la Dirección, conforme lo dispuesto en el Capítulo Décimo Primero; con excepción de las consideradas en el Artículo 44 inciso F de este Reglamento".
- Se deberán** considerar medidas necesarias que garanticen el libre desplazamiento de personas con capacidades diferentes, presentando un informe documental y fotográfico de su implementación.
- Presentar** en un plazo de **90 días** posteriores a la notificación del presente resolutivo el **Evaluación de Impacto Urbano**, como lo establece la Ley de Ordenamiento Territorial y Desarrollo Urbano del Estado de Sinaloa, por lo que, **deberá presentarlo** a esta ORESEMARNATSIN.
- 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.
- Evitar** el uso de utensilios de plástico de un solo uso en las diferentes etapas del **proyecto**.





Oficina de Representación de la SEMARNAT en el estado de Sinaloa

Unidad de Gestión Ambiental

Oficio No. ORE/145/2.1.1/0489/2023

Asunto: Resolutivo de MIA-P

Bitácora: 25/MP-0031/07/22

Proyecto: 25SI2022TD055

Culliacán, Sinaloa, a 07 de julio del 2023

12. **Realizar** acciones de manejo integral sustentable del agua, que fomenten el uso de sistemas de ahorro de agua potable y el reúso de aguas grises y tratadas que deberán cumplir con la **NOM-003-SEMARNAT-1997**, e incluir campañas permanentes de concienciación sobre uso, manejo y reciclaje del agua.
13. **Instalar** equipos ahorradores de agua en los departamentos, 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.
14. **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 en 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.
15. **Instalar** equipos y tecnologías dirigidas al uso eficiente de la energía, en sus edificaciones, como roof garden, paneles solares, uso de energías renovables, ventanería entintada o acondicionada para reducir los consumos de energía, especificar los procesos de calderas, boilers de paso o solares que proporcionen agua caliente a las habitaciones en su caso, así como identificar los consumos de electrodomésticos disponibles en las habitaciones, aislamientos térmicos, ventilación pasiva, lámparas ahorradoras, así como equipos de refrigeración de alta eficiencia.
16. **Construir** el roof garden con materiales ligeros, a base de madera y otros similares de uso temporal, quedando **prohibida** la construcción de baños, el uso de elementos de acero, columnas o losas de concreto que pudieran facilitar el incremento de altura del edificio.
17. **Instalar** equipos y tecnologías dirigidas al ahorro de agua en baños, sanitarios y cocinas, captación y reúso de agua de lluvias o condensación de equipos de aire acondicionado, superficies sin pavimento para infiltración de escorrentías, pisos adoquinados y cubiertas para evitar evaporación en alberca.
18. **Instalar** tecnologías e implementar buenas prácticas dirigidas a reducir las emisiones de CO₂, como reutilización de materiales a base de madera, reducción de uso de combustibles en los vehículos, uso de vehículos preferentemente eléctricos.
19. **Instalar** tecnologías dirigidas a reducir y facilitar el manejo de residuos sólidos, utilizar materiales de un proceso de reciclado que hubieran sido parte de un edificio anterior y que se encuentren a distancias cercanas.
20. **Adoptar** buenas prácticas para la interacción de las edificaciones con su entorno, como iluminación mínima nocturna e inclinación de ésta hacia abajo para no impactar a la fauna de hábitos nocturnos, emplear proveedores cercanos al edificio, uso de pinturas sin plomo, control de plagas usando productos de baja residualidad, uso de materiales de limpieza preferentemente biodegradables, instalación de filtros de aire de alta eficiencia en su caso. Uso de superficies, accesorios y dispositivos naturales para lograr un desempeño acústico dentro de la normatividad vigente.
21. **Cumplir** con todas las disposiciones señaladas en la **LGEPA** y su **Reglamento en materia de Evaluación del Impacto Ambiental, Ley General para la Prevención y Gestión Integral de Residuos y su Reglamento**, la Ley Ambiental para el Desarrollo Sustentable del estado de Sinaloa, Ley de Residuos del Estado de Sinaloa y Reglamento para el Desarrollo Sustentable del municipio de Mazatlán, Sinaloa;





Oficina de Representación de la SEMARNAT en el estado de Sinaloa

Unidad de Gestión Ambiental

Oficio No. ORE/145/2.1/0489/2023

Asunto: Resolutivo de MIA-P

Bitácora: 25/MP-0031/07/22

Proyecto: 25SI2022TD055

Culiacán, Sinaloa, a 07 de julio del 2023

así mismo, con las **Normas Oficiales Mexicanas** vigentes, correspondientes a las actividades que realiza la empresa.

22. Previo al inicio de operaciones, **la promovente deberá** separar las conexiones de drenaje canalizando una línea para servicios sanitarios y otra para sus aguas residuales de procesos o servicios. Lo anterior con la finalidad de dar cumplimiento a lo NOM-002-SEMARNAT-1996, que establece los límites máximos permisibles de contaminantes en las descargas de aguas residuales a los sistemas de alcantarillado municipal, por lo que **deberá presentar** ante esta ORESEMARNATSIN los planos donde se visualice la separación de las conexiones drenaje y su memoria técnica.
23. Los materiales producto de demoliciones, excavaciones y nivelación del terreno **deberán** ser depositados en los centros receptores de residuos pétreos autorizados, con la finalidad de darle cumplimiento a lo dispuesto en el Artículo 112 del Reglamento Ambiental y de Cambio Climático del municipio de Mazatlán, Sinaloa: "El frente de las construcciones o inmuebles en demolición deberán mantenerse en completa limpieza, quedando prohibido almacenar, depositar o arrojar escombros y materiales de construcción en la vía pública".
24. **Mantener** en óptimas condiciones de higiene el sitio del proyecto.
25. 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 disposición 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 reúso de estos materiales, siempre y cuando estén autorizadas por esta Secretaría para tal fin.
26. Las sustancias y residuos peligrosos que se almacenen o se generen en el proceso de construcción de dicho inmueble **deberán manejarse** conforme a lo establecido en el Reglamento de la Ley General para la Prevención y Gestión Integral de los Residuos en su Artículo 82, fracción II: "Las áreas de almacenamiento de residuos peligrosos de pequeños y grandes generadores, así como de prestadores de servicios deberá cumplir con las condiciones siguientes, además de las que establezcan las normas oficiales mexicanas para algún tipo de residuo en particular:
 - a) Estar separadas de las áreas de producción, servicios, oficinas y de almacenamiento de materias primas o productos terminados;
 - b) Estar ubicadas en zonas donde se reduzcan los riesgos por posibles emisiones, fugas, incendios, explosiones e inundaciones;
 - c) Contar con dispositivos para contener posibles derrames, tales como muros, pretilas de contención o fosas de retención para la captación de los residuos en estado líquido o de los lixiviados.
 - d) Cuando se almacenan residuos líquidos, se deberá contar en sus pisos con pendientes y, en su caso, con trincheras o canaletas que conduzcan los derrames a las fosas de retención con capacidad para contener una quinta parte como mínimo de los residuos almacenados o del volumen de recipientes de mayor tamaño;
 - e) Contar con pasillos que permitan el tránsito de equipos mecánicos, eléctricos o manuales, así como el movimiento de grupos de seguridad y bomberos, en casos de emergencia;
 - f) Contar con sistemas de extinción de incendios y equipos de seguridad para atención de emergencias, acordes con el tipo y la cantidad de los residuos peligrosos almacenados;



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

Unidad de Gestión Ambiental

Oficio No. ORE/145/2.1/0489/2023

Asunto: Resolutivo de MIA-P

Bitácora: 25/MP-0031/07/22

Proyecto: 25SI2022TD055

Culliacán, Sinaloa, a 07 de julio del 2023

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

27. Cumplir en todas las etapas: de preparación del sitio, construcción, operación y mantenimiento y abandono del proyecto **"Edificio departamentos Artemisa"** con lo establecido por la **Ley General para la Prevención y Gestión Integral de Residuos**, Ley Ambiental para el Desarrollo Sustentable del estado de Sinaloa, Ley de Residuos del Estado de Sinaloa y su Reglamento del mismo nombre y la **Norma Oficial Mexicana NOM-161-SEMARNAT-2011**.- Que establece los criterios para clasificar a los residuos de manejo especial y determinar cuáles están sujetos a plan de manejo; el listado de los mismos, el procedimiento para la inclusión o exclusión a dicho listado; así como los elementos y procedimientos para la formulación de los planes de manejo y que en lo relativo a la generación y manejo de los residuos de manejo especial (**RME**) y residuos sólidos urbanos (**RSU**), ambos órdenes de gobierno en el ámbito de su competencia, por lo que **deberá** obtener de los mismos los permisos, licencias y autorizaciones necesarias en todas las etapas del **proyecto**, los cuales una vez 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**.

28. Los residuos peligrosos generados deberán ser manejados conforme a lo dispuesto en la **Ley General para la Prevención y Gestión Integral de los Residuos**, su **Reglamento**, las **Normas Oficiales Mexicanas** aplicables y las demás disposiciones que de ese ordenamiento se deriven, por lo que la **promovente, deberá:**

- a) En un plazo de **30 días hábiles**, contados a partir de la notificación del presente oficio, presentar ante esta ORESEMARNATSIN para su revisión y, en su caso, validación un **Plan de contingencias para prevenir accidentes en caso de fugas, derrames e incendios**.
- b) Registrarse como generador de residuos peligrosos ante esta ORESEMARNATSIN en un lapso de 30 días hábiles, contados a partir de la recepción de la presente resolución.
- c) Clasificar y separar los diferentes tipos de residuos por sus características de: peligrosos, urbanos y/o especiales, sean sólidos, líquidos y/o acuosos, entre otros, generados en las diversas etapas del proyecto, tales como a continuación se indica:
 1. Los residuos de uso doméstico deberán ser depositados en contenedores de plástico con tapa y efectuar su depósito en las áreas que lo determine la autoridad local correspondiente.
 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 reúso de estos materiales, siempre y cuando estén autorizadas por esta Secretaría para tal fin

29. Implementar los siguientes programas, debiendo presentarlos a esta ORESEMARNATSIN en un plazo de 60 días posteriores a la notificación de este resolutivo y presentar de manera semestral a esta ORESEMARNATSIN, que deberán ser complementándolos con memorias fotográficas y/o video de las acciones señaladas:

1. **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



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

Unidad de Gestión Ambiental

Oficio No. ORE/145/2.1.1/0489/2023

Asunto: Resolutivo de MIA-P

Bitácora: 25/MP-0031/07/22

Proyecto: 25SI2022TD055

Culiacán, Sinaloa, a 07 de julio del 2023

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
2. **Programa de Conservación y restauración** para el cumplimiento de las medidas de prevención y mitigación que se propusieron para el desarrollo del **proyecto**.
 3. **Programa Interno de Protección Civil**, que incluya, al menos, subprogramas de prevención, auxilio, recuperación y hojas de seguridad de materiales peligrosos.
 4. **Programa Integral para la Prevención y Atención de Emergencias** por siniestro.
 5. **Programa de Manejo de Residuos Peligrosos**, previo al inicio de obras, el cual contenga mínimamente: tipos de residuos peligrosos que generará, así como las formas de manejo, tipo de almacenamiento, 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
 6. **Programa de educación ambiental.**
 7. **Programa de ahorro de agua.**
 8. **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:
 - i. Estudios de generación de residuos.
 - ii. Análisis de los residuos a manejar.
 9. **Plan de contingencia contra huracanes, sismos, incendios, inundación y plagas en el proyecto.**
 10. **Programa de cálculo y reducción de la huella de carbono.**
 11. **Plan de contingencia para el tratamiento de aguas residuales.**
28. **Presentar** la evidencia, a través de un Convenio, en un término de **90 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 Sitio Ramsar No. 149 "Playa Tortuguera El Verde Camacho", humedal considerado de importancia internacional por su riqueza biológica y por el hábitat de alimentación y migración de la tortuga carey (*Eretmochelys imbricata*), prieta (*Chelonia agassizi*), y esporádicamente, la laúd (*Dermodochelys coriácea*), todas ellas en peligro de extinción; además proporciona refugio a aves residentes y migratorias:
- a. La implementación de actividades, programas y/o proyectos que fortalezcan la estrategia de protección y conservación de las especies prioritarias como como tortugas marinas, aves, mamíferos marinos, entre otras que se ubiquen en las Áreas Naturales Protegidas, y/o en humedales costeros de importancia internacional de la región.
 - 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, y/o en humedales costeros de importancia internacional de la región.
29. Queda estrictamente **prohibido** a la **promovente**:
- a) Realizar quema de residuos (desechos sólidos), vegetación, maleza o insumos.



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

Unidad de Gestión Ambiental

Oficio No. ORE/145/2.1.1/0489/2023

Asunto: Resolutivo de MIA-P

Bitácora: 25/MP-0031/07/22

Proyecto: 25SI2022TD055

Culiacán, Sinaloa, a 07 de julio del 2023

- b) Depositar animales muertos, residuos que despidan olores desagradables o aquellos provenientes de la construcción en los contenedores instalados en la vía pública para el arrojamiento temporal de residuos de los transeúntes
 - c) Arrojar depositar o quemar basura, desperdicios o residuos de cualquier especie en áreas y vías públicas, áreas comunes, playas, parques, plazuelas, jardines y áreas verdes.
 - d) Arrojar o abandonar en lotes baldíos a cielo abierto o en cuerpos de aguas superficiales o subterráneas, sistemas de drenaje, alcantarillado o en fuentes públicas, residuos de cualquier especie.
 - e) Fomentar o crear basureros clandestinos.
 - f) Diluir o mezclar residuos que generen un riesgo para la salud pública y el medio ambiente, en cualquier líquido y verterlo al sistema de alcantarillado, cuerpo de agua y sobre suelos con o sin cubierta vegetal; (...)"
 - g) Realizar la construcción de cualquier otro tipo de obra o ampliación, sin contar previamente con la autorización correspondiente en materia de impacto ambiental.
 - h) 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**, por lo que solo se deberán utilizar dispositivos de disuasión sónica y/o visual.
 - i) 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.
 - j) 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.
 - k) 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.
 - l) Contaminar los alrededores de las instalaciones del **proyecto** por residuos sólidos de cualquier tipo, por lo que la **promoviente 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 autorizados por la autoridad municipal.
 - m) Queda prohibido descargar o infiltrar al suelo o subsuelo, aguas negras o cualquier tipo de agua residual que contenga contaminantes orgánicos (sanitarios y/o fecales) o inorgánicos (detergentes, jabones y/o cualquier tipo de sustancias químicas), así como residuos peligrosos.
 - n) Verter hidrocarburos en el suelo durante la operación y las actividades de mantenimiento del equipo que se utilice.
 - o) Abandonar, derramar y confinar residuos peligrosos tales como aceites lubricantes, entre otros, en terrenos propios.
 - p) Depositar al aire libre la basura de cualquier clase.
 - q) Realizar reparaciones de la maquinaria y equipo dentro del área del proyecto.
 - r) Canalizar las aguas residuales a cuerpos de agua naturales, pozos artesanos o de extracción de agua.
 - s) Desección y/o dragado de cuerpos de agua.
30. Al finalizar la vida útil del **proyecto**, se deberá retirar del sitio la infraestructura y equipo instalados. Lo anterior, **deberá** de ser notificado a la autoridad competente con **tres meses** de antelación para que determine lo procedente. Para ello, la **promoviente** presentará a esta ORESEMARNATSIN, en el mismo



Oficina de Representación de la SEMARNAT en el estado de Sinaloa

Unidad de Gestión Ambiental

Oficio No. ORE/145/2.1/0489/2023

Asunto: Resolutivo de MIA-P

Bitácora: 25/MP-0031/07/22

Proyecto: 25SI2022TD055

Culiacán, Sinaloa, a 07 de julio del 2023

plazo señalado, para su correspondiente aprobación, un Programa de restauración ecológica en el que se describan las actividades tendientes a la restauración del sitio, retiro y/o uso alternativo. Lo anterior aplica de igual forma en caso de que la **promovente** desista de la ejecución del **proyecto**.

NOVENO. - La **promovente** deberá presentar informes de cumplimiento de los **TÉRMINOS** y **CONDICIONANTES** del presente resolutivo, de las medidas que propuso en la MIA-P. El informe citado, deberá ser presentado a esta ORESEMARNATSIN con una periodicidad **anual**, 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 la única 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 notificar y 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 el cual, dicha instancia haga constar la forma como la **promovente** ha dado cumplimiento a las disposiciones establecidas en la presente resolución; 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 la SEMARNAT en el estado de Sinaloa

Unidad de Gestión Ambiental

Oficio No. ORE/145/2.1/0489/2023

Asunto: Resolutivo de MIA-P

Bitácora: 25/MP-0031/07/22

Proyecto: 25SI2022TD055

Culiacán, Sinaloa, a 07 de julio del 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. - La presente resolución se emite en apego al principio de buena fe al que se refiere el artículo 13 de la LFPA, tomando por verídica la información técnica presentada en la **MIA-P**, en caso de existir falsedad de la información, el **Promovente** se hará acreedor a las penas en que incurre quien se conduzca de conformidad con lo dispuesto en las fracciones II, IV y V, del artículo 420 Quater del Código Penal Federal, referente a los delitos contra la gestión ambiental.

DECIMOSEXTO. - 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.

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

DECIMOCTAVO. - Notifíquese al **C. Luis Arturo Mardueño García**, en su carácter de **Representante Legal de la promovente**, de la presente resolución por alguno de los medios legales previstos por el Artículo 35 y demás relativos y aplicables de la Ley Federal de Procedimiento Administrativo.

ATENTAMENTE

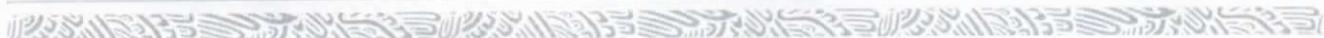
Con fundamento en lo dispuesto en el artículo SÉPTIMO transitorio del Reglamento Interior de la Secretaría de Medio Ambiente y Recursos Naturales, en suplencia, por ausencia definitiva del Titular de la Oficina de Representación de la SEMARNAT en el estado de Sinaloa, previa designación, firma la

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.
 - Mtro. Román Hernández Martínez, titular de la Unidad Coordinadora de Oficinas de Representación y Gestión Territorial.
 - Biol. Pedro Luis León Rubio, - Encargado de la Oficina de Representación de PROFEPA en Sinaloa.
 - Lic. Edgar Augusto González Zatarain, - Presidente Municipal del H. Ayuntamiento de Mazatlán
 - Lic. María Inés Pérez Corral, - Secretaría de Bienestar y Desarrollo Sustentable del Gobierno del Estado de Sinaloa.
 - Dra. Leticia Alvarado Fuentes- Directora de IMPLAN Mazatlán
 - Lic. Aurelio Roy Navarrete Cuevas- Director General del Instituto Estatal de Protección Civil
- C.c.p.- Expediente.

Folio: SIN/2022-0001406
Folio: SIN/2022-0002070
Folio: SIN/2022-0002207
Folio: SIN/2022-0002177

MLSA' ESB' AOG' FCH' VTLL'



FUNDAMENTO LEGAL

1.- ELIMINADO el nombre de un particular, 1 párrafo de 1 renglón por ser un dato identificativo de conformidad con los artículos 3.2 fracción II inciso "a" y 21.1 fracción I de la LTAIPEJM, artículo 3.1 fracción IX de la LPDPPSOEJM y Lineamiento Quincuagésimo Octavo fracción I de los LGPPICR.

* "LTAIPEJM: Ley de Transparencia y Acceso a la Información Pública del Estado de Jalisco y sus Municipios.

LPDPPSOEJM: Ley de Protección de Datos Personales en Posesión de Sujetos Obligados en el Estado de Jalisco y sus Municipios.

LGPPICR: Lineamientos Genenerales para la Protección de la Información Confidencial y Reservada que deberán observar los sujetos obligados previstos en la Ley de Transparencia y Acceso a la Información Pública del Estado de Jalisco y sus Municipios."