

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

Unidad de Gestión Ambiental

Oficio No. ORE/145/2.1.1/0497/2023

Asunto: Resolutivo de MIA-P

Bitácora: 25/MP-0106/09/22

Proyecto: 25SI2022TD074

Culiacán, Sinaloa, a 07 de agosto del 2023

### C. GLORIA INÉS CORONADO PAZOS

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 la **C. Gloria Inés Coronado Pazos**, en su carácter de Apoderado Legal de **Inmobiliaria Coronado de Occidente, S.A. DE C.V.**, sometió a evaluación de la SEMARNAT, a través de la Oficina de Representación en el estado de Sinaloa (ORESEMARNATSIN), la Manifestación de Impacto Ambiental, modalidad Particular (MIA-P), para el **proyecto "Torre Condohotel Midtown, ubicada en Av. Camarón Sábalo y Av. Gaviotas, Fracc. Gaviotas, Mazatlán, Sinaloa"**, con pretendida ubicación sobre la Av. Camarón Sábalo y Av. Gaviotas, 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 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





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

**Unidad de Gestión Ambiental**

Oficio No. ORE/145/2.1.1/0497/2023

Asunto: Resolutivo de MIA-P

Bitácora: 25/MP-0106/09/22

Proyecto: 25SI2022TD074

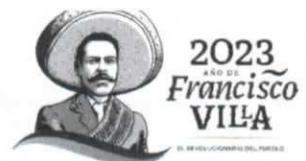
Culliacán, Sinaloa, a 07 de agosto del 2023

Interior, para otorgar permisos, licencias, autorizaciones y sus respectivas modificaciones, en las siguientes materias, informes preventivos, y manifestaciones de impacto ambiental en su modalidad particular.

Con los lineamientos antes citados y una vez que esta Oficina de Representación analizó y evaluó la MIA-P del proyecto **"Torre Condohotel Midtown, ubicada en Av. Camarón Sábalo y Av. Gaviotas, Fracc. Gaviotas, Mazatlán, Sinaloa"**, promovido por **Inmobiliaria Coronado de Occidente 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 **12 septiembre del 2022**, 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 bitácora: **25/MP-0106/09/22** y proyecto: **25SI2022TD074**.
- II. Que mediante oficio S/N y S/F y recibido en el ECC de esta **ORESEMARNATSIN** el **14 de septiembre del 2022**, la **promovente** ingresa el original de la publicación del extracto del **proyecto** en la página **6b del periódico Noroeste**, de fecha **14 de septiembre de 2022**, el cual quedó registrado con número de folio: **SIN/2022-0001913** y documento: **25DEU-00764/2209**.
- III. Que mediante oficio **No. ORE/145/2.1.1/0794/2022** de fecha **20 de septiembre de 2022**, la **ORESEMARNATSIN** envió a la Dirección General de Impacto y Riesgo Ambiental (**DGIRA**), una copia de la MIA-P del **proyecto**, para que esa Dirección General la incorpore a la página WEB de la Secretaría.
- IV. 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/145/2.1.1/0795/2022 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, Culliacán, Sinaloa.
- V. Que con base al oficio **No. ORE/145/2.1.1/0846/2022** de fecha **28 de septiembre de 2022**, solicitó la Opinión Técnica del proyecto a la **Procuraduría Federal de Protección al Ambiente (PROFEPA)**. Notificado el **06 de octubre del 2022**. Y a la fecha no ha emitido respuesta.
- VI. Que con base al oficio **No. ORE/145/2.1.1/0899/2022** de fecha **30 de septiembre de 2022**, solicitó la Opinión Técnica del proyecto al **H. Ayuntamiento del municipio de Mazatlán**. Notificado el **18 de octubre del 2022**.
- VII. Que con base al oficio **No. ORE/145/2.1.1/0900/2022** de fecha **30 de septiembre de 2022**, solicitó la Opinión Técnica del proyecto al **Instituto Municipal de Planeación Urbana (IMPLAN)**. Notificado el **18 de octubre del 2022**. La respuesta se recibió el día **27 de octubre de 2022**.
- VIII. Que con base al oficio **No. ORE/145/2.1.1/0901/2022** de fecha **30 de septiembre de 2022**, solicitó la Opinión Técnica del proyecto al **Instituto Estatal de Protección Civil**. Notificado el **06 de octubre del 2022**.
- IX. Que con base al oficio **No. ORE/145/2.1.1/0902/2022** de fecha **30 de septiembre de 2022**, solicitó la Opinión Técnica del proyecto a la **Secretaría de Bienestar y Desarrollo Sustentable (SEBIDES)**. Notificado el **06 de octubre del 2022**.



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

### Unidad de Gestión Ambiental

Oficio No. ORE/145/2.1.1/0497/2023

Asunto: Resolutivo de MIA-P

Bitácora: 25/MP-0106/09/22

Proyecto: 25SI2022TD074

Culiacán, Sinaloa, a 07 de agosto del 2023

- X. Que con base al oficio No. ORE/145/2.1.1/903/2022 de fecha **30 de septiembre de 2022**, solicitó la Opinión Técnica del proyecto a la **Junta Municipal de Agua Potable y Alcantarillado de Mazatlán (JUMAPAM)**. Notificado el **08 de noviembre del 2022**. Y a la fecha no ha emitido respuesta.
- XI. Que con base en el Memorándum No. UGA/124/2022 de fecha **03 de octubre de 2022**, la Unidad de Gestión Ambiental de esta ORESEMARNATSIN solicitó la Opinión Técnica a la **Unidad de Ecosistemas y Ambientes Costeros**. Dicho oficio se notificó el **03 de octubre de 2022**.
- XII. Que, el **06 de octubre 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/48/22** 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 29 de septiembre al 05 de octubre de 2022, entre los cuales se incluyó el **Proyecto**.
- XIII. Que, el **16 de octubre de 2022**, feneció el plazo de diez días para que cualquier persona de la comunidad de que se trate, pudiese solicitar que se llevará a cabo la consulta pública, de conformidad con lo dispuesto en el segundo párrafo del artículo 40 del **REIA**, el cual dispone que las solicitudes de consulta pública se deberán presentar por escrito dentro del plazo de 10 días contados a partir de la publicación de los listados y considerando que la publicación del ingreso del **Proyecto** al **PEIA** se llevó a cabo a través de la SEPARATA número **DGIRA/48/22** de la Gaceta Ecológica y que durante el referido plazo, no fueron recibidas solicitudes de consulta pública alguna.
- XIV. Que, a efecto de realizar una evaluación objetiva del proyecto, esta ORESEMARNATSIN mediante oficio No. **ORE/145/2.1.1/0978/2022** de fecha de **20 de octubre 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 noviembre de 2022**, por lo que el plazo empezó a correr a partir del día **10 de noviembre de 2022** y se vencía el **15 de febrero de 2022**.
- XV. Que mediante Oficio No. **IEPC/2605/2022** de fecha **09 de noviembre del 2022**, el **Instituto Estatal de Protección Civil**, ingresó el **10 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 VIII**, quedando registrado con número de folio: **SIN/2022-0002437**.
- XVI. Que mediante Oficio No: **DEMA-3433-A/2022** de fecha **07 noviembre del 2022**, el **H. Ayuntamiento del municipio de Mazatlán**, ingresó el **16 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 VI**, quedando registrado con número de folio: **SIN/2022-0002475** y documento: **25DEU-01014/2211**.
- XVII. Que mediante escrito S/N y S/F y recibido en el ECC de esta ORESEMARNATSIN el **día 25 de noviembre del 2022**, la **promovente** dio respuesta al oficio citado en el **RESULTANDO XIII**, el cual quedó registrado con Número de folio: **SIN/2022-000002541** y documento: **25DEU-01044/2211**.
- XVIII. Que mediante el escrito de fecha **07 de diciembre de 2022** relativo a la Opinión Técnica 031, la **Unidad de Ecosistemas y Ambientes Costeros** dio respuesta a la Solicitud de Opinión Técnica requerida por la Unidad de Gestión Ambiental en el **RESULTANDO XI**.
- XIX. Que mediante Oficio No. **SUBSDS/DGCC/001/2023** de fecha **09 de enero de 2023**, la **SEBIDES**, ingreso el día **13 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 IX**, quedando registrado con número de folio: **SIN/2023-0002893**.





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

Unidad de Gestión Ambiental

Oficio No. ORE/145/2.1.1/0497/2023

Asunto: Resolutivo de MIA-P

Bitácora: 25/MP-0106/09/22

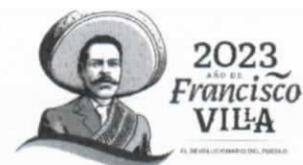
Proyecto: 25SI2022D074

Culiacán, Sinaloa, a 07 de agosto del 2023

- XX.** Que mediante oficio No. **ORE/145/2.1.1/0050/23** de fecha **19 de enero del 2023**, esta **ORESEMARNATSIN** amplió el plazo para continuar con la evaluación del proyecto. Notificado el **07 de febrero de 2023**.
- XXI.** Que mediante oficio No. **ORE/145/2.1.1/0224/2023** de fecha 17 de marzo de 2023, esta **ORESEMARNATSIN** se les notificó la verificación en campo de la información proporcionada Notificado el **21 de marzo de 2023**.
- XXII.** Que derivado de la verificación en campo, se generó la Minuta de reuniones de fecha **24 de marzo de 2023**.
- XXIII.** Que mediante escrito S/N, de fecha **07 de julio de 2023** y recibido en el ECC de esta ORESEMARNATSIN el **día 11 de julio del 2023**, la **promovente** ingresa escrito en el que mencionan que es muy urgente el ejercer la inversión que tenemos autorizada para el desarrollo de nuestro proyecto, el cual quedó registrado con Número de folio: **SIN/2023-00000930** y documento: **25DEU-00660/2307**.
- XXIV.** Que mediante Oficio No. **IMP-301/2022** de fecha **27 de octubre del 2022**, el **IMPLAN**, ingresó el **08 de agosto de 2023**, la respuesta a la Solicitud de Opinión Técnica requerida por esta **ORESEMARNATSIN**, mediante el oficio citado en el **RESULTANDO VII**, quedando registrado con número de folio: **ORSIN/2023-000118** y documento: **25DEU-00728/2308**.

### 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 1, 3, 4, 5 fracciones II y X, 15 fracciones I, IV, VII, VIII, XII y XVI, 28 fracciones IX y X y 30 primer párrafo y 35 fracción II de la LGEEPA; 1, 2, 3, 4, 5 incisos Q) y R), 9 primer párrafo, 10 fracción II, 12, 14, 17, 37, 38, 44 y 45 fracción II, 47, 48, 49, 51 fracción II y 55 del REIA; 1, 2 fracción I, 14, 16, 18, 26 y 32 Bis de la Ley Orgánica de la Administración Pública Federal; 1, 2, 3, 33, 34 y 35 fracción X inciso c), del Reglamento Interior de la Secretaría de Medio Ambiente y Recursos Naturales, publicado en el Diario Oficial de la Federación el 27 de julio de 2022.
2. Que una vez integrado el expediente de la **MIA-P** del **proyecto** y, puesto a disposición del público conforme a lo indicado en los **RESULTANDOS 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 LGEEPA y 40 de su REIA, al momento de elaborar la presente resolución, esta ORESEMARNATSIN no ha recibido solicitudes de consulta pública, reunión de información, quejas, denuncias o manifestación alguna por parte de algún miembro de la sociedad, dependencia de gobierno u organismo no gubernamental referentes al **proyecto**.
3. Que el PEIA es el mecanismo previsto por la LGEEPA, mediante el cual, la autoridad establece las condiciones a que se sujetará la realización de obras y actividades que puedan causar desequilibrio ecológico o que puedan rebasar los límites y condiciones establecidas en las disposiciones aplicables para proteger el ambiente, con el objetivo de evitar o reducir al mínimo sus efectos negativos sobre los ecosistemas. Para cumplir con este fin, la **promovente** presentó una Manifestación de Impacto Ambiental, para solicitar la autorización del **proyecto**, 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/145/2.1/0497/2023

Asunto: Resolutivo de MIA-P

Bitácora: 25/MP-0106/09/22

Proyecto: 25SI2022TD074

Culiacán, Sinaloa, a 07 de agosto 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 de las obras y actividades 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.

Actualmente el predio colinda al Norte con Av. Gaviotas, al Sur con edificación, al Oeste con Av. Camarón Sábalo y al Este colinda con edificación. El **desarrollo inmobiliario** contará con **TORRE CONDOHOTEL "MIDTOWN"**, en una superficie de **1,268.74 m<sup>2</sup>**, en una **PROPIEDAD PRIVADA**, ubicada en Av. Camarón Sábalo y Av. Gaviotas, Mazatlán, Sinaloa, con clave catastral **011-000-018-001-017-001 y 001-000-018-001-019-001**, de acuerdo al **DICTAMEN DE USO DE SUELO 1318/22**, el predio se encuentra ubicado en un área clasificada como **CORREDOR COSTERO EN ZONA DE USOS MIXTOS**.

#### Tabla con la descripción de infraestructura con la que contará el proyecto:

Zona	m <sup>2</sup>	Altura	
<b>Subnivel -01</b>			
Estacionamiento	Bodegas	81.23	3
	Escalera	14.56	3
	Elevadores	25.81	3
	Cisterna	51.84	3
	Cuarto de maquinas	56.87	3
	Circulación peatonal	73.35	3
	Circulación vehicular	429.92	variable
	Cajones (25)	367.13	3
	Shut basura	1.74	3
	Ducto instalaciones	4.06	3
	Rampa vehicular	81.23	3
<b>total nivel</b>	<b>1187.74</b>		
<b>Terreno sin construir</b>	<b>81</b>		

Zona	m <sup>2</sup>	Altura	
<b>Nivel 1 - lobby estacionamiento</b>			
Lobby	Acceso lobby	24.04	6
	Escultura	16.98	3
	Lobby hotel/roof	44.06	6
	Lobby deptos/jardineras	45.14	3
	Administración/oficina	12.6	3
	Ducto instalaciones	4.06	3
	Shut basura	1.74	
	Elevadores	25.81	3
	Escalera	14.56	3
	Restaurante	Interior	256.24
	Terraza	187.15	3
Jugos a concesión		25.95	3
Estacionamiento	Acceso vehicular	31.16	
	Rampa vehicular	174.71	3
	Cajones	123.42	3
	Circulación vehicular	157.32	
	Bodegas	2.64	3
	Circulación peatonal	55.21	3
	Área para bicicletas y scooters	5.19	3
<b>total nivel</b>	<b>1207.98</b>		





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

Unidad de Gestión Ambiental

Oficio No. ORE/145/2.1/0497/2023

Asunto: Resolutivo de MIA-P

Bitácora: 25/MP-0106/09/22

Proyecto: 25SI2022TD074

Culliacán, Sinaloa, a 07 de agosto del 2023

banqueta	60.76	
----------	-------	--

Zona	m <sup>2</sup>	altura	
<b>Nivel 02 - estacionamiento</b>			
Estacionamiento	Cajones	199.01	3
	Circulación vehicular	237.84	3
	Escalera	14.56	3
	Elevadores	25.81	3
	Circulación peatonal	27.62	3
	Ducto instalaciones	4.06	3
	Shut basura	1.74	3
	Rampa vehicular	174.71	3
	Bodegas	15.28	3
Restaurante	Doble altura	222.71	3
Lobby	Doble altura	44.06	3
	Acceso doble altura	24.04	
Proyección losa	Superior	75.01	
Vacío		29.81	
<b>total nivel</b>		<b>1096.26</b>	

Zona	m <sup>2</sup>	Altura	
<b>Nivel 03 - estacionamiento</b>			
Estacionamiento	Cajones	333.05	3
	Rampa vehicular	174.71	3
	Circulación vehicular	479.2	3
	Escaleras	14.56	3
	Elevadores	25.51	3
	Shut basura	1.74	3
	Ducto instalaciones	4.06	3
	Circulación peatonal	33.62	3
	vacío	29.81	
<b>Total nivel</b>		<b>1096.26</b>	

Zona	m <sup>2</sup>	Altura	
<b>Nivel 04 - estacionamiento</b>			
Estacionamiento	Cajones	365.42	3
	Rampa vehicular	174.71	3
	Circulación vehicular	446.83	3
	Escaleras	14.56	3
	Elevadores	25.51	3
	Shut basura	1.74	3
	Ducto instalaciones	4.06	3
	Circulación peatonal	33.62	3
	vacío	29.81	
<b>Total nivel</b>		<b>1096.26</b>	

Zona	m <sup>2</sup>	Altura	
<b>Nivel 05 - amenidades</b>			
Servicios	Baños mujeres/hombres	11.23	4.5
	Regaderas mujeres/hombres	9.67	4.5
	Limpieza	0.72	4.5
	Lavabos	5.21	4.5
Gimnasio		71.92	4.5





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

### Unidad de Gestión Ambiental

Oficio No. ORE/145/2.1.1/0497/2023

Asunto: Resolutivo de MIA-P

Bitácora: 25/MP-0106/09/22

Proyecto: 25SI2022TD074

Culiacán, Sinaloa, a 07 de agosto del 2023

Zona		m <sup>2</sup>	Altura
<b>Nivel 05 - amenidades</b>			
Sauna		13.19	4.5
Sala	De entretenimiento	34.85	4.5
Cava		29.17	4.5
Yoga		36.77	4.5
Circulación	Peatonal	20.33	4.5
Terraza	Terraza pet friendly	125.02	4.5
	Bar terraza	173.46	4.5
Vacío		36.02	
Alberca	Alberca	119.65	
	Chapoteadero	53.31	
	Asoleadero	26.87	
Jardineras		20.63	
	Elevador	25.51	
	Escaleras	14.56	
	Ducto instalaciones	4.06	
	Shut basura	1.74	
<b>Total nivel</b>		<b>833.89</b>	

Zona		m <sup>2</sup>	Altura
<b>Nivel 06 al 16 - departamentos</b>			
Departamento	Habitación principal	20	3
Tipología 01 - esquina	Closet principal	6.48	3
	WC principal	4.28	3
	Habitación secundaria	14	3
	Baño secundario	7.45	3
	Sala	21.51	3
	Cocina - comedor	26	3
	Vestíbulo	11.2	3
	Medio baño	2.9	3
	Cuarto lavado	4.99	3
	Terraza	9	3
	superficie total	127.81	
2 departamentos	<b>Suma</b>	<b>255.62</b>	
Departamento	Habitación	17.75	3
Tipología 02 - estudio	Sala - cocina - comedor	14.2	3
	Cuarto lavado	4.61	3
	Baño	5.07	3
	Vestíbulo	4.26	3
	superficie total	<b>45.89</b>	
	Habitación principal	14.5	3
Departamento	Closet principal	4.11	3
Tipología 03 - esquina	WC principal	5.62	3
	Habitación secundaria	13.5	3
	Baño secundario	6.3	3





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

Unidad de Gestión Ambiental

Oficio No. ORE/145/2.1.1/0497/2023

Asunto: Resolutivo de MIA-P

Bitácora: 25/MP-0106/09/22

Proyecto: 25SI2022TD074

Culiacán, Sinaloa, a 07 de agosto del 2023

Zona		m <sup>2</sup>	Altura
<b>Nivel 06 al 16 - departamentos</b>			
	Sala	16.5	3
	Cocina - comedor	21.8	3
	Vestíbulo	12.97	3
	Medio baño	3.5	3
	Cuarto lavado	5	3
	Terraza	7.5	3
	superficie total	111.3	
2 departamentos	<b>Suma</b>	<b>222.6</b>	
Departamento	Habitación principal	12	3
Tipología 04	Closet principal	6.45	3
	WC principal	4	3
	Habitación secundaria	11.32	3
	Baño secundario	5.11	3
	Sala	9.25	3
	Cocina - comedor	18	3
	Cuarto lavado	5	3
	Terraza	2.5	3
	superficie total	<b>73.63</b>	3
Departamento	Habitación principal	14.2	3
Tipología 05	Closet principal	7	3
	WC principal	4	3
	Habitación secundaria	14.2	3
	Baño secundario	6.5	3
	Sala	12	3
	Cocina - comedor	25	3
	Cuarto lavado	4	3
	Terraza	9.54	3
	superficie total	<b>96.44</b>	
Circulaciones	Elevador	25.51	3
	Escaleras	14.56	3
	Ducto instalaciones	4.06	3
	Pasillo	57.84	3
	Shut basura	1.74	3
	superficie total	<b>103.71</b>	
Equipos		15	3
Vacío		21	
	<b>Total nivel</b>	<b>833.89</b>	

Zona		m <sup>2</sup>	Altura
<b>Nivel 17 - hotel</b>			
Circulaciones	Elevador	25.51	3
	Escaleras	14.56	3
	Ducto instalaciones	4.06	3
	Pasillo	91	3





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

### Unidad de Gestión Ambiental

Oficio No. ORE/145/2.1.1/0497/2023

Asunto: Resolutivo de MIA-P

Bitácora: 25/MP-0106/09/22

Proyecto: 25SI2022TD074

Culiacán, Sinaloa, a 07 de agosto del 2023

Zona		m <sup>2</sup>	Altura
<b>Nivel 17 - hotel</b>			
	Shut basura	1.74	3
	Lobby	61.38	3
	Guarde maletas	3.08	3
	Áreas comunes	44.4	3
	Equipos	14.96	3
	Vacío	21	
	Habitación 01	Habitación	48.66 3
	Habitación 02	Habitación	37.66 3
	Habitación 05, 06, 07, 08	Habitación	41.9 3
		Suma	<b>167.6</b>
	Habitación 09	Habitación	65.83 3
	Habitación 10	Habitación	54.5 3
	Habitación 11	Habitación	65.86 3
	Administración	14.96	3
	Gerente	15.9	3,00
	Cite	5.66	3
	Archivo	4.13	3
	Ropa sucia	9.82	3
	Ropa limpia	11.35	3
	Lavandria	27.77	3
	Almacen general	4.43	3
	Baños empleados	5.24	3
	Comedor empleados	12.83	3
	<b>Total nivel</b>	<b>833.89</b>	

Zona		m <sup>2</sup>	Altura
<b>Planta 18 y 19 - hotel</b>			
Circulaciones	Elevador	25.51	3
	Escaleras	14.56	3
	Ducto instalaciones	4.06	3
	Pasillo	91.66	3
	Shut basura	1.74	3
	Equipos	28.75	3
	Roperia/bodega	22.23	3
	Vacio	21	
	Áreas comunes	44.4	3
	Habitación 01	Habitación	48.66 3
	Habitación 02	Habitación	37.66 3
	Habitación 03	Habitación	48.72 3
	Habitación 04	Habitación	49.76 3
	Habitación 05, 06, 07, 08	Habitación	41.84 3
		Suma	<b>167.36</b>
	Habitación 09	Habitación	65.83 3
	Habitación 10	Habitación	54.5 3
	Habitación 11	Habitación	65.86 3
	Habitación 12	Habitación	41.63 3
	<b>Total nivel</b>	<b>833.89</b>	

Zona		m <sup>2</sup>	Altura
<b>Roof top 20</b>			
Alberca hotel	Alberca	75.89	3
	Asoleadero	26.17	3





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

Unidad de Gestión Ambiental

Oficio No. ORE/145/2.1.1/0497/2023

Asunto: Resolutivo de MIA-P

Bitácora: 25/MP-0106/09/22

Proyecto: 25SI2022TD074

Culliacán, Sinaloa, a 07 de agosto del 2023

Zona		m <sup>2</sup>	Altura
<b>Roof top 20</b>			
Circulación hotel		13.14	3
Restaurante hotel	Restaurante	88.84	3
Servicios hotel	Baño mujeres	11.48	3
	Baño hombres	12.22	3
	Cto. Maquinas	4.8	3
Terraza hotel		162.6	3
Circulaciones	Elevador	25.51	3
	Escaleras	14.56	3
	Ducto instalaciones	4.06	3
	Pasillo	10.66	3
	Shut basura	1.74	3
Alberca departamentos	Alberca	66	3
	Asoleadero	17.72	3
	Jacuzzi	12.28	3
Servicios departamen- tos	Baño mujeres	9.98	3
	Baño hombres	11.18	3
	Cto. Maquinas	4.41	3
Salón de usos múltiples		76.5	3
Terraza departamentos		148.24	3
Equipos		14.91	3
Vacio		21	
<b>Total nivel</b>		<b>833.89</b>	

El predio de acuerdo a la Carta de uso de suelo solicitado es permitido, según hace constar el dictamen **1318/22**, el predio se encuentra ubicado en un área clasificada como **CORREDOR COSTERO EN ZONA DE USOS MIXTOS**.

### Descripción del proyecto

Las obras y actividades del proyecto **"TORRE CONDOHOTEL MIDTOWN"**, es una torre con una superficie de desplante de 1,268.74 m<sup>2</sup>, el cual contará con 20 niveles, en los cuales se distribuirán 77 departamentos, 32 habitaciones de hotel y 93 cajones de estacionamiento. Ubicado sobre la Av. Camarón Sábalo y Av. Gaviotas, Mazatlán, Sinaloa. El presente proyecto corresponde a un predio totalmente desprovisto de vegetación, el cual contaba con infraestructura que era ocupada por locales comerciales, la cual fue demolida. El predio colinda con edificaciones existentes, área urbana frente a vialidad principal que cuenta con todos los servicios básicos municipales (agua potable, alcantarillado, electricidad, telefonía, vialidades). Por lo que se requiere de la autorización en Materia de Impacto Ambiental.

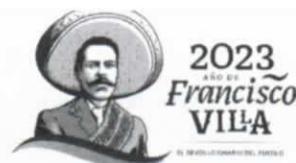
### Inversión requerida.

El proyecto se contempla para obtener la autorización de construcción, operación y mantenimiento para desarrollar actividades en 1,268.74 m<sup>2</sup>, por lo anterior, la inversión estimada será de **\$250,000,000.00 (doscientos 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 1,268.74 m<sup>2</sup>, como se observa en la siguiente tabla:





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

Unidad de Gestión Ambiental

Oficio No. ORE/145/2.1.1/0497/2023

Asunto: Resolutivo de MIA-P

Bitácora: 25/MP-0106/09/22

Proyecto: 25SI2022TD074

Culiacán, Sinaloa, a 07 de agosto del 2023

Tabla 3.- Programa de construcción, operación y mantenimiento				
No	Concepto	2022-2023	2023-2025	2025-2047
1	Autorizaciones y permisos			
2	Diseños e ingenierías			
3	Infraestructura en general			
4	Operación y mantenimiento			

### Características del proyecto

#### Descripción por niveles de la infraestructura.

**Subnivel 1.-** Estacionamientos (25 cajones), contando con bodegas, escaleras, elevadores, cisterna, cuarto de máquinas, circulación peatonal, circulación vehicular, shut basura, ducto instalaciones, y rampa vehicular.

**Nivel 1- lobby estacionamiento:** Acceso lobby, escultura, lobby hotel/roof, lobby deptos/jardineras, administración/oficina, ducto instalaciones, shut basura, elevadores, escalera, interior, terraza, acceso vehicular, rampa vehicular, cajones, circulación vehicular, bodegas, circulación peatonal, área p/ bicicletas y scooters.

**Nivel 2 Estacionamientos:** Cajones, circulación vehicular escalera, elevadores, circulación peatonal, ducto instalaciones, shut basura, rampa vehicular, bodegas, doble altura, acceso doble altura superior.

**Nivel 3 estacionamiento:** Cajones, rampa vehicular, circulación vehicular, escaleras, elevadores, shut basura, ducto instalaciones, circulación peatonal, vacío.

**Nivel 4 estacionamiento:** Cajones, rampa vehicular, circulación vehicular, escaleras, elevadores shut basura, ducto instalaciones, circulación peatonal, vacío.

**Nivel 5 amenidades:** Baños mujeres/hombres, regaderas mujeres/hombres, limpieza, lavabos de entretenimiento, peatonal, terraza pet friendly, bar terraza, alberca, chapoteaderas, asoleadero, elevador, escaleras, ducto instalaciones, shut basura.

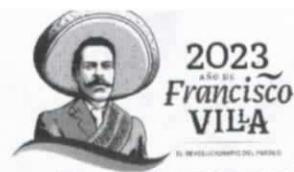
**Nivel 6 al 16 departamentos:** Dos departamentos tipología 01- esquina (habitación principal, closet principal, WC principal, habitación secundaria, baño de hab. Secundaria, sala cocina-comedor, vestíbulo, medio baño, cuarto lavado, terraza), departamento tipología 02 estudio (habitación, sala-cocina-comedor, cuarto de lavado, baño, vestíbulo), dos departamentos tipología 03 esquina (habitación principal, closet principal, WC principal, habitación secundaria, baño hab secundaria, sala, cocina-comedor, cuarto de lavado, terraza), departamento tipología 04 (habitación principal, closet principal, WC principal, habitación secundaria, baño hab secundaria, sala, cocina- comedor, cuarto lavado, terraza), Departamento tipología 05 (habitación principal, closet principal, closet principal, WC principal, habitación secundaria, baño hab secundaria, sala, cocina-comedor, cuarto lavado, terraza), circulaciones (elevador, escaleras, ducto instalaciones, pasillo, shut basura), equipos y vacío.

**Nivel 17 Hotel lobby,** guarda maletas, áreas comunes, equipos, vacío, habitación 01, habitación 02, habitación 05, 06, 07, 08, habitación 09, habitación 10, habitación 11, administración, gerente, cite, archivo, ropa sucia, ropa limpia, lavandería, almacén general, baños empleados, comedor empleados.

**NIVELES 18 Y 19 Hotel:** Circulaciones (elevador, escaleras, ducto instalaciones, pasillo, shut basura), equipos, ropería/bodega, vacío, habitación 01 al 12.

**ROOF TOP 20.-** Alberca hotel (alberca, asoleadero), circulación hotel, restaurante hotel, servicios hotel, (baño mujeres y hombres, cuarto de máquinas), terraza hotel, circulaciones (elevador, escaleras, ducto





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

Unidad de Gestión Ambiental

Oficio No. ORE/145/2.1.1/0497/2023

Asunto: Resolutivo de MIA-P

Bitácora: 25/MP-0106/09/22

Proyecto: 25SI2022TD074

Culiacán, Sinaloa, a 07 de agosto del 2023

instalaciones, pasillo, shut basura), alberca, departamentos, (alberca asoleadero, jacuzzi), servicios departamentos (baño mujeres y hombres, cuarto de máquinas, salón de usos múltiples, terraza departamentos, equipos y vacío.

### Preparación del sitio.

Estudio de mecánica de suelos, para cimentación de una torre de veinte pisos y un sótano. ubicada en Av. Camarón Sábalo esq. Av. Gaviotas, Zona Dorada en Mazatlán, Sinaloa.

**Conclusiones y recomendaciones de la mecánica de suelos.** En base a las condiciones estratigráficas del subsuelo y las características típicas de proyecto, se concluye lo siguiente:

- En los anexos hay una tabla que indica la presencia o no de nivel de agua, los estratos de suelo, descripción, clasificación según el Sistema Unificado de Clasificación de Suelos (SUCS), rigidez, peso volumétrico ( $\gamma$ ), ángulo de fricción interna ( $\Phi$ ) y cohesión ( $c$ ).
- También en los anexos están las gráficas de resistencias dinámicas ( $q_d$ ), capacidades de carga disponibles ( $q$ ) y módulos de elasticidad para deformaciones al cortante de 0.1% ( $E_{0.1\%}$ ), que pueden usarse para modelar el suelo en programas de elementos finitos. Por su arraigo en el ámbito ingenieril, se incluyen valores aproximados de resistencia a la penetración estándar, para eficiencias de 60% ( $N_{60}$ ).
- Se encontró nivel de agua a entre 1.4 y 1.6 m debajo del nivel medio del terreno. Estos niveles fluctúan con mareas, marejadas y temporal de lluvias.

### Recomendaciones para la cimentación:

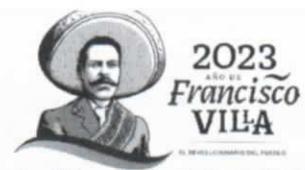
La cimentación puede solucionarse mediante pilas de concreto armado coladas en el lugar. En la siguiente tabla se indican capacidades cortantes admisibles a la compresión ( $Q_a$ ) ante cargas estáticas y dinámicas, y a la tensión ( $T_a$ ), para diferentes longitudes ( $L$ ) y diámetros de pilas ( $D$ ). La longitud  $L$  se mide a partir del nivel de piso del sótano y puede incluirse en él el peralte de las contratrabes. Es conveniente que ocurran asentamientos controlados para que se desarrolle la fricción a lo largo del fuste.

### Recomendaciones generales:

Los rellenos de zanjas de cimentaciones e instalaciones deberán hacerse con material producto de excavación, humedeciéndose y compactándose enérgicamente en capas horizontales de 15 cm si se hacen con pisón manual o plancha vibratoria ("sapito") o de 20 cm si se usa pisón mecánico ("bailarina") o rodillo liso vibratorio.

- La losa de concreto hidráulico del fondo del sótano debe tener un espesor de al menos 18 cm, usar concreto con un módulo de resistencia a la tensión en flexión ( $MR$ ) de 40 kg/cm<sup>2</sup>, con agregado máximo de 5 cm (2 pulgadas) y revenimiento de 6 cm. Bajo la losa debe haber una base de 20 cm de grava-arena bien graduada, con menos de 12% de finos (partículas que pasan la malla No. 200).
- Realizar cuidadosamente las instalaciones hidráulicas y sanitarias, para evitar fugas y consecuentes problemas en cimentación o pisos. Cuídese los siguientes aspectos:
- Las tuberías de agua deberán ser de buena calidad, preferentemente colocarse en las losas del techo y probarse bajo presión.
- Aljibes o cisternas deficientes son causa de problemas en cimientos y pisos. Debe cuidarse su impermeabilidad, contar con buena válvula de entrada y rellenarse cuidadosamente el espacio entre las paredes y el terreno circundante.
- Usar tubos de PVC (o similar) de buena calidad, y cuidar las uniones.
- Los tubos deberán quedar bien "acostillados" y rellenarse el resto de la zanja con arena humedecida y compactada enérgicamente en capas horizontales de 10 cm.
- El estructurista, el constructor y el proveedor de la mecánica de suelos deberán estar en comunicación durante el diseño y construcción de la cimentación y demás aspectos geotécnicos. Favor de enviarnos dudas o comentarios a los siguientes correos electrónicos: [lazcano@sueloestructura.com.mx](mailto:lazcano@sueloestructura.com.mx) y [sueloestructura85@gmail.com](mailto:sueloestructura85@gmail.com)





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

### Unidad de Gestión Ambiental

Oficio No. ORE/145/2.1.1/0497/2023

Asunto: Resolutivo de MIA-P

Bitácora: 25/MP-0106/09/22

Proyecto: 25SI2022TD074

Culiacán, Sinaloa, a 07 de agosto del 2023

- Las recomendaciones se hicieron con base en factores de seguridad razonables, a fin de tener un diseño seguro, económico y amigable con el medio ambiente.
- Deberá informar al proveedor de la mecánica de suelos sobre las condiciones de suelo encontradas durante las excavaciones para que, en caso de considerarse conveniente, realice una visita a la obra.

### SELECCIÓN DEL SITIO.

El sitio es un terreno particular, con una superficie de 1,268.74 m<sup>2</sup>, ubicado en la Av. Camarón Sábalo y Av. Gaviotas, Fracc. Gaviotas, Mazatlán, Sinaloa.

### Limpieza y despalme del terreno:

No se requiere desmontar, pues esta actividad se realizó desde hace aproximadamente 60 años. El terreno está 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).

### Descripción de obras y actividades provisionales del proyecto.

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

### 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.

### 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.

### 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 6 m<sup>2</sup> (2.00 m x 3.00 m). Será temporal, ya que una vez terminada la obra se desmantelará. Normalmente en esta bodega se guarda la herramienta de los trabajadores.

### ETAPA DE CONSTRUCCIÓN

Consiste en la Construcción, Operación y Mantenimiento de un edificio CONDOHOTEL con 20 niveles; en total 77 departamentos, 32 habitaciones hotel y 93 cajones de estacionamiento; en una torre con una superficie de desplante de **1,268.74 m<sup>2</sup>**.





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

Unidad de Gestión Ambiental

Oficio No. ORE/145/2.1.1/0497/2023

Asunto: Resolutivo de MIA-P

Bitácora: 25/MP-0106/09/22

Proyecto: 25SI2022TD074

Culiacán, Sinaloa, a 07 de agosto del 2023

### Requerimiento de mano de obra

EMPLEOS REQUERIDOS		
ETAPAS	DIREC-TOS	INDIRECTOS
Etapa de construc-ción	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 el 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.

### 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.

#### Pretendida toma de agua potable

Polígono de toma de agua potable		
Vértice	X	Y
P1	351,365.01	2,571,425.02
P2	351,365.36	2,571,424.65
P3	351,365.00	2,571,424.30
P4	351,364.65	2,571,424.67
Superficie = 0.25 m <sup>2</sup>		

#### 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 a cada 50 m.

Cuadro de construcción salida agua resi-dual		
Vértice	X	Y
P1	351,365.01	2,571,425.02
P2	351,365.36	2,571,424.65
P3	351,365.00	2,571,424.30
P4	351,364.65	2,571,424.67
SUPERFICIE = 0.25 m <sup>2</sup>		

#### Red de drenaje pluvial

Esta red estará construida con tuberías de concreto de 90 cm y 61 cm a una profundidad de 1 a 1.5 m, junteada con mortero cemento arena y acostillada con arena hasta 20 cm sobre el lomo del tubo, y que





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

Unidad de Gestión Ambiental

Oficio No. ORE/145/2.1.1/0497/2023

Asunto: Resolutivo de MIA-P

Bitácora: 25/MP-0106/09/22

Proyecto: 25SI2022TD074

Culiacán, Sinaloa, a 07 de agosto del 2023

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. El suministro de energía será a través de una línea aérea provisional en lo que se construye la subestación proyectada.

Cuadro de construcción de toma de electricidad					
Vértice	Lado	Distancia	Angulo	X	Y
P1	P1 - p2	1.61	89°58'57"	351,348.75	2,571,437.24
P2	P2 - p3	1.6	89°52'9"	351,349.76	2,571,435.98
P3	P3 - p4	1.61	90°17'45"	351,348.50	2,571,434.99
P4	P4 - p1	1.61	89°51'9"	351,347.50	2,571,436.24
<b>Superficie = 2.58 m<sup>2</sup></b>					

### Red de telefonía

Esta red constará de tuberías de P.V.C. de 45 mm 75 mm en diferentes tipos de tubos, 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.

### 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, polinería, 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 una profundidad que variarán entre 15.00 y 21.00 m, las dimensiones y armado serán dados por el calculista, además que serán unidas con traveses de ligas.





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

**Unidad de Gestión Ambiental**

Oficio No. ORE/145/2.1/0497/2023

Asunto: Resolutivo de MIA-P

Bitácora: 25/MP-0106/09/22

Proyecto: 25SI2022TD074

Culiacán, Sinaloa, a 07 de agosto del 2023

### **Estacionamientos**

Losa de pavimentos para estacionamiento de concreto reforzado.

### **Cisterna**

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

### **Estructura de edificios.**

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

### **Albañilería.**

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

### **Acabados**

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

### **Carpintería**

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

### **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**





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

### Unidad de Gestión Ambiental

Oficio No. ORE/145/2.1.1/0497/2023

Asunto: Resolutivo de MIA-P

Bitácora: 25/MP-0106/09/22

Proyecto: 25SI2022TD074

Culiacán, Sinaloa, a 07 de agosto del 2023

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.

#### 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:

- **Subnivel 1.-** Estacionamientos (25 cajones), contando con bodegas, escaleras, elevadores, cisterna, cuarto de máquinas, circulación peatonal, circulación vehicular, shut basura, ducto instalaciones, y rampa vehicular.
- **Nivel 1- lobby estacionamiento:** Acceso lobby, escultura, lobby hotel/roof, lobby deptos/jardineras, administración/oficina, ducto instalaciones, shut basura, elevadores, escalera, interior, terraza, acceso vehicular, rampa vehicular, cajones, circulación vehicular, bodegas, circulación peatonal, área p/ bicicletas y scooters.
- **Nivel 2 Estacionamientos:** Cajones, circulación vehicular escalera, elevadores, circulación peatonal, ducto instalaciones, shut basura, rampa vehicular, bodegas, doble altura, acceso doble altura superior.
- **Nivel 3 estacionamiento:** Cajones, rampa vehicular, circulación vehicular, escaleras, elevadores, shut basura, ducto instalaciones, circulación peatonal, vacío.
- **Nivel 4 estacionamiento:** Cajones, rampa vehicular, circulación vehicular, escaleras, elevadores shut basura, ducto instalaciones, circulación peatonal, vacío.
- **Nivel 5 amenidades:** Baños mujeres/hombres, regaderas mujeres/hombres, limpieza, lavabos de entretenimiento, peatonal, terraza pet friendly, bar terraza, alberca, chapoteaderas, asoleadero, elevador, escaleras, ducto instalaciones, shut basura.
- **Nivel 6 al 16 departamentos:** Dos departamentos tipología 01- esquina (habitación principal, closet principal, WC principal, habitación secundaria, baño de hab. Secundaria, sala cocina-comedor, vestíbulo, medio baño, cuarto lavado, terraza), departamento tipología 02 estudio (habitación, sala-cocina-comedor, cuarto de lavado, baño, vestíbulo), dos departamentos tipología 03 esquina (habitación principal, closet principal, WC principal, habitación secundaria, baño hab secundaria, sala, cocina-comedor, cuarto de lavado, terraza), departamento tipología 04 (habitación principal, closet principal, WC principal, habitación secundaria, baño hab secundaria, sala, cocina- comedor,



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

Unidad de Gestión Ambiental

Oficio No. ORE/145/2.1/0497/2023

Asunto: Resolutivo de MIA-P

Bitácora: 25/MP-0106/09/22

Proyecto: 25SI2022TD074

Culiacán, Sinaloa, a 07 de agosto del 2023

cuarto lavado, terraza), Departamento tipología 05 (habitación principal, closet principal, closet principal, WC principal, habitación secundaria, baño hab secundaria, sala, cocina-comedor, cuarto lavado, terraza), circulaciones (elevador, escaleras, ducto instalaciones, pasillo, shut basura), equipos y vacío.

- **Nivel 17** Hotel lobby, guarda maletas, áreas comunes, equipos, vacío, habitación 01, habitación 02, habitación 05, 06, 07, 08, habitación 09, habitación 10, habitación 11, administración, gerente, cite, archivo, ropa sucia, ropa limpia, lavandería, almacén general, baños empleados, comedor empleados.
- **NIVELES 18 Y 19 Hotel:** Circulaciones (elevador, escaleras, ducto instalaciones, pasillo, shut basura), equipos, ropería/bodega, vacío, habitación 01 al 12.
- **ROOF TOP 20.-** Alberca hotel (alberca, asoleadero), circulación hotel, restaurante hotel, servicios hotel, (baño mujeres y hombres, cuarto de máquinas), terraza hotel, circulaciones (elevador, escaleras, ducto instalaciones, pasillo, shut basura), alberca, departamentos, (alberca asoleadero, jacuzzi), servicios departamentos (baño mujeres y hombres, cuarto de máquinas, salón de usos múltiples, terraza departamentos, equipos y vacío.

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

La infraestructura (edificios y demás) 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.

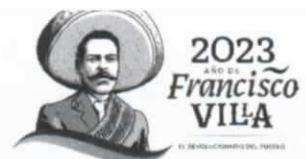
**Emisiones a la atmósfera:** los generados por los motores de combustión de la diversa maquinaria utilizada. Emisiones esperadas (ppm) de equipos:

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

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

### Residuos sólidos:

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



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

Unidad de Gestión Ambiental

Oficio No. ORE/145/2.1.1/0497/2023

Asunto: Resolutivo de MIA-P

Bitácora: 25/MP-0106/09/22

Proyecto: 25SI2022TD074

Culiacán, Sinaloa, a 07 de agosto del 2023

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

**Emisiones de ruido:** Los generados por la diversa maquinaria.

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

### 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.

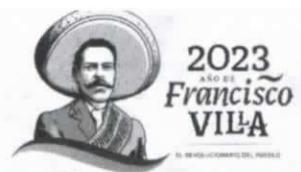
El proyecto, además de que está planteado con sus debidas actividades de mantenimiento y sustitución de instalaciones dañadas mínimamente para los siguientes 25 años, se rige por la normatividad en materia de construcción y planeación urbana, además comprende actividades sumamente respetuosas del medio ambiente, de tal forma que al 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 bolsas seleccionados de desperdicios por categoría (orgánicos e inorgánicos) para luego ser retirados por el servicio de limpieza municipal.





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

Unidad de Gestión Ambiental

Oficio No. ORE/145/2.1/0497/2023

Asunto: Resolutivo de MIA-P

Bitácora: 25/MP-0106/09/22

Proyecto: 25SI2022TD074

Culiacán, Sinaloa, a 07 de agosto del 2023

### Residuos sólidos.

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

### Residuos sanitarios:

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

### 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.

### Residuos sólidos.

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

### Residuos sanitarios:

Serán derivados a red de alcantarillado de la JUMAPAM.

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 conecta a el alcantarillado de la JUMAPAM.

### Ubicación del Proyecto en Coordenadas UTM DATUM WGS84:

Polígono proyecto MIDTOWN		
Vérti- ce	X	Y
P1	351,379.89	2,571,457.73
P2	351,386.00	2,571,462.70
P3	351,407.03	2,571,441.53
P4	351,398.75	2,571,433.26
P5	351,396.99	2,571,434.99
P6	351,375.51	2,571,413.26
P7	351,354.41	2,571,435.42
P8	351,354.45	2,571,437.00
<b>Superficie = 1,268.74 m<sup>2</sup></b>		

Subnivel 1		
Vérti- ce	X	Y
P1	351,379.89	2,571,457.73
P2	351,386.01	2,571,462.71
P3	351,407.03	2,571,441.53
P4	351,398.75	2,571,433.26
P5	351,396.99	2,571,434.99
P6	351,376.28	2,571,414.05
P7	351,356.27	2,571,433.83
<b>Superficie = 1,187.74 m<sup>2</sup></b>		

Polígono niveles 2 a 3		
Vérti- ce	X	Y

Handwritten initials and marks on the right margin.



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

### Unidad de Gestión Ambiental

Oficio No. ORE/145/2.1.1/0497/2023

Asunto: Resolutivo de MIA-P

Bitácora: 25/MP-0106/09/22

Proyecto: 25SI2022TD074

Culiacán, Sinaloa, a 07 de agosto del 2023

ce		
P1	351,358.59	2,571,436.18
P2	351,378.60	2,571,416.39
P3	351,396.99	2,571,434.9 g
P4	351,398.75	2,571,433.26
P5	351,407.03	2,571,441.53
P6	351,386.01	2,571,462.71
P7	351,379.89	2,571,457.73
<b>Superficie = 1,096.26 m<sup>2</sup></b>		

La ubicación del **proyecto** se señala en las páginas 01 a la 08 del Capítulo I, mientras que las características de operación pretendidas del mismo se describen en las páginas 12 a la 31 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 la **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. Camarón Sábalo y Av. Gaviotas Fracc. Gaviotas 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:

- a. **Los artículos 28**, fracciones IX y X, 30 de la LGEEPA, **Artículo 5**, inciso Q) e inciso R) fracción I, II, del REIA. La empresa **"Torre Condohotel Midtown, ubicado en Av. Camarón Sábalo y Av. Gaviotas, Fracc. Gaviotas, Mazatlán, Sinaloa"**, que consistente en una torre con una superficie de desplante de 1,268.74 m<sup>2</sup>, el cual contará con 20 niveles, en los cuales se distribuirán 77 departamentos, 32 habitaciones de hotel y 93 cajones de estacionamiento. Ubicado sobre la Av. Camarón Sábalo y Av. Gaviotas, Mazatlán, Sinaloa.
- b. Que de acuerdo con lo manifestado en la MIA-P, el proyecto no se encuentra dentro de ningún Área Natural Protegida de carácter Federal, Estatal, Municipal y/o de interés ecológico.
- c. Que el sitio del proyecto no se localiza dentro de ningún sitio Ramsar. El más cercano es la Playa Tortuguera El Verde Camacho, clasificado como Sitio Ramsar No. 1349 y se ubica al norte de la ciudad de Mazatlán, estado de Sinaloa.
- d. **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





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

### Unidad de Gestión Ambiental

Oficio No. ORE/145/2.1.1/0497/2023

Asunto: Resolutivo de MIA-P

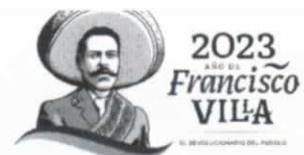
Bitácora: 25/MP-0106/09/22

Proyecto: 25SI2022TD074

Culiacán, Sinaloa, a 07 de agosto del 2023

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 departamentos y hotel en área urbana.

- e. **Programa de Ordenamiento Ecológico Marino del Golfo de California (POEMGC)**, publicado en el Diario Oficial de la Federación el 15 de diciembre de 2006, conforme al cual, el sitio del **proyecto** incide dentro de la Unidad de Gestión Costera (UGC) número **13** a la cual le resultan aplicables 3 sectores de aptitud predominante: Pesca ribereña, Pesca industrial y Turismo y cuenta con un Lineamiento Ecológico que a la letra señala; *"Las actividades productivas que se lleven a cabo en esta Unidad de Gestión deberán desarrollarse de acuerdo con las acciones generales de sustentabilidad, con el objeto de mantener los atributos naturales que determinan las aptitudes sectoriales, consideran que todos los sectores presentan interacciones altas. En esta Unidad se deberá dar un énfasis especial a un enfoque de corrección que permita revertir las tendencias de presión muy alta, la cual está dada por un nivel de presión terrestre alto y por un nivel de presión marina alto."* El **proyecto**, no se identificó alguna contravención en los Criterios de Regulación Ambiental establecidos en la UGC número **13** que impida la variabilidad del **proyecto**.
- f. **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 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. 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.
- g. **Ley General para la Prevención y Gestión Integral de los Residuos**. Esta ley es la encargada de regular la generación, valorización y gestión integral de los residuos peligrosos, sólidos urbanos y de manejo especial, así como de prevenir la contaminación de sitios con estos residuos y llevar a cabo su remediación. Dicha Ley señala las obligaciones del generador de acuerdo al volumen de generación anual, así como los lineamientos para el manejo integral de los residuos generados. La vinculación con el proyecto en cuestión, tanto en la etapa constructiva como en la operativa, le aplican los artículos 16, 40, 41, 54. La identificación y clasificación de los residuos generados durante el desarrollo del proyecto se llevará a cabo acorde a la normatividad aplicable, a fin de prevenir y controlar la contaminación del medio ambiente; y su **Reglamento**.
- h. **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 Mazatlenco. 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



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

Unidad de Gestión Ambiental

Oficio No. ORE/145/2.1.1/0497/2023

Asunto: Resolutivo de MIA-P

Bitácora: 25/MP-0106/09/22

Proyecto: 25SI2022TD074

Culiacán, Sinaloa, a 07 de agosto del 2023

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 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 1318/22, el Predio se encuentra ubicado en un área clasificada como CORREDOR COSTERO EN ZONA DE USOS MIXTO. De acuerdo a la Matriz de Compatibilidad de usos y Destinos del Suelo, **es vinculante con la clasificación** de uso de suelo zona Habitacional tipo H3 (Habitacional Media Alta), de acuerdo a la Matriz de Compatibilidad de usos y Destinos del Suelo.

En virtud de la construcción operación y mantenimiento de una torre de departamentos y habitaciones de hotel. Por 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. Publicado en el diario oficial de la federación el 23 de abril de 2003.** Esta Norma Oficial Mexicana establece los límites máximos permisibles de contaminantes para las aguas residuales tratadas que se reusen en servicios al público.

Al **proyecto** le aplica esta Norma, debido a que el proyecto **"Torre Condohotel Midtown, ubicada en Av. Camarón Sábalo y Av. Gaviotas, Fracc. Gaviotas, Mazatlán, Sinaloa"**, será condicionado a instalar una planta y/o sistema de tratamiento terciario de aguas residuales.

**NOM-004-SEMARNAT-2002, Protección ambiental. – Publicada en el Diario Oficial de la Federación el 15 de agosto de 2003. Lodos y biosólidos.- Especificaciones y límites máximos permisibles de contaminantes para su aprovechamiento y disposición final.**

Al **proyecto** le aplica esta Norma, debido a que el proyecto **"Torre Condohotel Midtown, ubicada en Av. Camarón Sábalo y Av. Gaviotas, Fracc. Gaviotas, Mazatlán, Sinaloa"**, será condicionado a instalar una planta y/o sistema de tratamiento terciario de aguas residuales, deberá tratar los lodos y biosólidos que se generen.

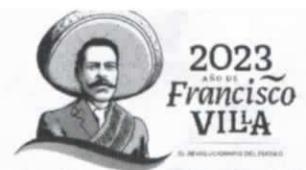
**NOM-041-SEMARNAT-2015 Publicado en el DOF 10-06-2015. Norma reformada DOF 14-10-2015.-** Que establece los límites máximos permisibles de emisión de gases contaminantes provenientes del escape de los vehículos automotores en circulación que usan gasolina como combustible.

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.

**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.





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

**Unidad de Gestión Ambiental**

Oficio No. ORE/145/2.1/0497/2023

Asunto: Resolutivo de MIA-P

Bitácora: 25/MP-0106/09/22

Proyecto: 25SI2022TD074

Culliacán, Sinaloa, a 07 de agosto del 2023

**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-050-SEMARNAT-2018. – Publicado en el Diario Oficial de la Federación el 12 de octubre de 2018.**

Que establece los límites máximos permisibles de emisión de gases contaminantes provenientes del escape de los vehículos automotores en circulación que usan gas licuado de petróleo, gas natural u otros combustibles alternos.

Se vigilará el funcionamiento en buen estado de los camiones de volteo y los vehículos automotores utilizando en el proyecto para minimizar al máximo las emisiones.

**NOM-052-SEMARNAT-2005. – Publicado en el Diario Oficial de la Federación el 23 de junio de 2006,**

Que establece las características, el procedimiento de identificación, clasificación y los listados de los residuos peligrosos.

En todas las etapas del proyecto, se clasificación los residuos peligrosos de acuerdo a esta NOM.

**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.

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

En el sitio del proyecto se vigilará el cumplimiento de niveles de ruido que el proyecto generará con los vehículos automotores que se utilicen en la etapa de construcción.

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

4  
25



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

Unidad de Gestión Ambiental

Oficio No. ORE/145/2.1.1/0497/2023

Asunto: Resolutivo de MIA-P

Bitácora: 25/MP-0106/09/22

Proyecto: 25SI2022TD074

Culiacán, Sinaloa, a 07 de agosto del 2023

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.

**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.

Al **proyecto** le aplica esta Norma, debido a que será condicionado a llevar a cabo un Plan de Manejo de residuos de manejo especial.

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

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

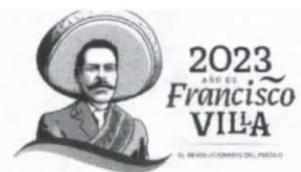
El Sistema Ambiental de acuerdo a la Guía para la presentación de la Manifestación de Impacto Ambiental, Modalidad Particular y a los Lineamientos que establecen criterios técnicos de aplicación de la Ley General del Equilibrio Ecológico y la Protección al Ambiente y su Reglamento en Materia de Evaluación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

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

Para ubicar el Sistema Ambiental del proyecto, el cual se encuentra en la parte oeste de la ciudad y puerto de Mazatlán, Sinaloa, se identifica dentro de la Región Hidrológica No. 11, Presidio-San Pedro, Cuenca Río Presidio, Subcuenca Mazatlán de acuerdo a la Carta Hidrológica de Aguas Superficiales, MAZATLÁN 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 km<sup>2</sup>**.

El SA propuesto y el puerto de Mazatlán se ubican dentro de la Subcuenca Mazatlán (f) de la Cuenca Río Presidio. Dicha cuenca está formada por siete subcuencas de diferentes extensiones (río Presidio con 1,664 km<sup>2</sup>, río La Ventana con 2,227 km<sup>2</sup>, arroyo El Salto con 657 km<sup>2</sup>, arroyo El Jaral con 978 km<sup>2</sup>, arroyo Arenales con 460 km<sup>2</sup>, Mazatlán con 324 km<sup>2</sup> y Caimanera con 764 km<sup>2</sup>) cuyos nombres provienen de los ríos y arroyos que conforman el hidrosistema, junto con los grupos de corrientes localizadas en la planicie costera.





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

Unidad de Gestión Ambiental

Oficio No. ORE/145/2.1/0497/2023

Asunto: Resolutivo de MIA-P

Bitácora: 25/MP-0106/09/22

Proyecto: 25SI2022TD074

Culiacán, Sinaloa, a 07 de agosto del 2023

La parte baja de la cuenca corresponde a la Llanura Costera del Pacífico, se caracteriza por la asociación de topoformas de llanuras con ciénegas, zonas salinas, con dunas, playas y barras de arena y lagunas costeras, las que en conjunto constituyen un sistema lagunar donde las más importantes son el estero de Urías. El Sistema Ambiental presenta diversos elementos relacionados con el escurrimiento del agua superficial, las características topográficas, las propiedades del suelo y de la roca y los tipos de cobertura y uso del suelo determinan las características de la red hidrológica superficial y del escurrimiento sobre la superficie.

El Proyecto se refiere a la construcción, operación y mantenimiento **TORRE CONDOHOTEL "MIDTOWN"**, en una superficie de 1,268.74 m<sup>2</sup>, en una PROPIEDAD PRIVADA, ubicada Av. Camarón Sábalo y Av. Gaviotas, Mazatlán, Sinaloa, con clave catastral 011-000-018-001-017-001 y 001-000-018-001-019-001, de acuerdo al DICTAMEN DE USO DE SUELO 1318/22, el Predio se encuentra ubicado en un área clasificada como CORREDOR COSTERO EN ZONA DE USOS MIXTOS.

### Aspectos bióticos

#### Vegetación terrestre

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

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

#### Vegetación terrestre del sitio del proyecto:

El área del proyecto carece de todo tipo de vegetación forestal, corresponde a un predio urbano ya construido, que fue desmontada por actividades de urbanización entre los años 1970 a 1980, construcción de vialidades, fraccionamientos y servicios urbanos. Actualmente el predio se encuentra ya impactado.

La zona corresponde a una zona urbana, entre la Av. Camarón Sábalo y Av. Gaviotas, Fracc. Gaviotas, Mazatlán, cuenta con todos los servicios como suministro de agua potable, drenaje, electricidad, telefonía, servicios urbanos y en los terrenos contiguos del proyecto, existen construcciones de hotelería, servicios comerciales, restaurantes y demás edificaciones; todas destinadas a la atención especializada del turismo, así como vialidades. La autorización pretende desarrollar obras nuevas en la superficie ya impactada de **1,268.74 m<sup>2</sup>**.

#### Fauna:

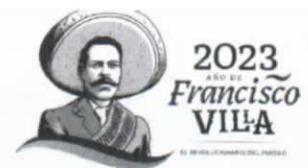
Ninguna que manifiestar, terreno con suelo impactado.

#### 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

Handwritten initials and marks: "fs", "as", and a blue checkmark.





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

### Unidad de Gestión Ambiental

Oficio No. ORE/145/2.1/0497/2023

Asunto: Resolutivo de MIA-P

Bitácora: 25/MP-0106/09/22

Proyecto: 25SI2022TD074

Culiacán, Sinaloa, a 07 de agosto del 2023

verificación y matrices, incluyendo la operación. Los Impactos ambientales identificados es en factor ambiental Aire ya que, durante las actividades de construcción, se generarán emisiones atmosféricas ocasionadas por los motores de los equipos y la maquinaria, aunado a que se generarán bajos niveles de ruido, será afectado el factor ambiental Suelo al realizar las actividades de construcción, propiciarán alteración en la estabilidad y estructura del suelo. Las modificaciones aparentes sobre este recurso serán, alteración en la estructura física: remoción y compactación, generación de residuos sólidos, los cuales estarán caracterizados por restos alimenticios, envolturas de los mismos, envases de diferente naturaleza y excretas humanas, proponiendo como medidas de mitigación y prevención la implementación de un programa de mantenimiento preventivo y correctivo a los vehículos, maquinaria y equipo, de manera periódica, 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 polvos, se dispondrá de contenedores para los residuos de origen domésticos durante la construcción y estos serán trasladados al depósito que autorice el Ayuntamiento de Mazatlán, los residuos de plástico como son bolsas o envases, se depositarán en contenedores que se enviarán una vez por semana para ser dispuestos en el sitio que se haya autorizado por el H. Ayuntamiento de Mazatlán, para la disposición de las aguas residuales de origen sanitario durante la construcción, se instalarán 1 baño portátil por cada 10 trabajadores, mismos que serán limpiadas por parte de la compañía que provee el servicio.

### 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 verificación a vehículos, maquinaria y equipo de manera 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. Revegetación 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 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.
  - 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.



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

Unidad de Gestión Ambiental

Oficio No. ORE/145/2.1.1/0497/2023

Asunto: Resolutivo de MIA-P

Bitácora: 25/MP-0106/09/22

Proyecto: 25SI2022TD074

Culiacán, Sinaloa, a 07 de agosto del 2023

- 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.

Actualmente el predio colinda al Norte con Av. Gaviotas, al Sur con edificación, al Oeste con Av. Camarón Sábalo y al Este colinda con Edificación. El **DESARROLLO INMOBILIARIO** contará con **TORRE CONDOHOTEL "MIDTOWN"**, en una superficie de **1,268.79 m<sup>2</sup>**, en una **PROPIEDAD PRIVADA**, ubicada **Av. Camarón Sábalo y Av. Gaviotas, Mazatlán, Sinaloa, con clave catastral 011-000-018-001-017-001 y 001-000-018-001-019-001, de acuerdo al DICTAMEN DE USO DE SUELO 1318/22, el Predio se encuentra ubicado en un área clasificada como CORREDOR COSTERO EN ZONA DE USOS MIXTOS CON HABITACIONAL.**

#### Escenario con el proyecto y sin medidas de mitigación.

La **afectación con esta obra** consiste en la Construcción, Operación y Mantenimiento de un Edificio CONDOHOTEL con 20 niveles; en total 77 departamentos, 32 habitaciones hotel y 93 cajones de estacionamiento; en una Torre con una superficie de desplante de **1,268.74 m<sup>2</sup>**.

Si el proyecto no se realiza, se estará desaprovechando una inversión de **\$250,000,000.00 (Doscientos millones de pesos 00/100 M.N.)**, la cual se requiere para ampliar su oferta de ocupación habitacional y turística, al no realizarse se tendría falta de oferta habitacional, pérdida de fomento a la economía, con disminución de empleos de 200 jornales para construcción, 25 para operación y mantenimiento, con indirectos 535 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 un 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





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

### Unidad de Gestión Ambiental

Oficio No. ORE/145/2.1.1/0497/2023

Asunto: Resolutivo de MIA-P

Bitácora: 25/MP-0106/09/22

Proyecto: 25SI2022TD074

Culiacán, Sinaloa, a 07 de agosto del 2023

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 cuenta, como son:

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

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

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

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

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

Al encontrarse en una zona urbana, se cuenta con servicios para proporcionar agua potable, servicio de alcantarillado y este a plantas de tratamiento de aguas residuales urbanas, 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.





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

### Unidad de Gestión Ambiental

Oficio No. ORE/145/2.1.1/0497/2023

Asunto: Resolutivo de MIA-P

Bitácora: 25/MP-0106/09/22

Proyecto: 25SI2022TD074

Culiacán, Sinaloa, a 07 de agosto del 2023

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 121.186km<sup>2</sup>. 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 1318/22. El Predio se encuentra ubicado en un área clasificada como CORREDOR COSTERO EN ZONA DE USOS MIXTOS.

El proyecto actual pretende la autorización en una superficie de 1,268.74 m<sup>2</sup>, superficie ya impactada que data de hace 50 años, la cual fue demolida. Terreno urbano ubicado Av. Camarón Sábalo y Av. Gaviotas, Mazatlán, Sinaloa, tal y como se aprecia en el Plano No. 1, las colindancias del terreno, son las siguientes:

AL NORTE:	Av. Gaviotas.
AL SUR:	Edificación.
AL ESTE:	Edificación.
AL OESTE:	Av. Camarón Sábalo.

Esta zona ha tenido un impacto desde hace más de cinco 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 utilizó información publicada y generada 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).

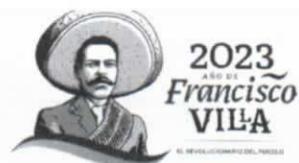
Se obtuvo información bibliográfica, tanto de tipo académica (investigación) como de compendios de información geográfica del INEGI, Plan Estatal de Desarrollo de Sinaloa, como información de estudios realizados por la empresa y filiales, información descrita en los capítulos que anteceden a este.

Para la identificación de impactos se utilizó el método de formación de matrices de Leopold, presentando dos listados donde se presentan de forma cualitativa y cuantitativamente las interacciones del proyecto con el medio ambiente.

Para el procedimiento de evaluación de consecuencias o afectaciones ambientales, se tomó en cuenta, las acciones del proyecto y recursos que se utilizan en los Capítulos II y V, definiendo:

- Efecto ambiental: se puede definir como un cambio adverso o favorable sobre un ecosistema, originalmente ocasionado por el hombre y casi siempre como consecuencia de un impacto ambiental.





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

Unidad de Gestión Ambiental

Oficio No. ORE/145/2.1.1/0497/2023

Asunto: Resolutivo de MIA-P

Bitácora: 25/MP-0106/09/22

Proyecto: 25SI2022TD074

Culiacán, Sinaloa, a 07 de agosto del 2023

- Impacto ambiental: se define como un juicio de valor que trata de calificar o estimar cualitativamente o cuantitativamente *a priori* un cambio o efecto ambiental.

### Opiniones técnicas

11. Que, en respuesta a la solicitud de opinión técnica enviada por esta ORESEMARNATSIN al **Instituto Estatal de Protección Civil**, a través de oficio **No. ORE/145/2.1.1/0901/2022** de fecha **30 de septiembre de 2022**, emitió respuesta a través de oficio **No. IEPC/2605/2022** de fecha **09 de noviembre de 2022** en la cual dice lo siguiente:

“

de conformidad con lo que se establece en los lineamientos del Sistema Nacional de Protección Civil y su normatividad federal y estatal, así como en seguimiento a lo dispuesto en los **“Lineamientos Específicos para la Elaboración de los Estudios de Vulnerabilidad y Riesgos”** publicados por este instituto en el Periódico Oficial “El Estado de Sinaloa” en fecha 06 de julio de 2018, previo a la construcción de este tipo de proyecto de infraestructura, se deberá llevar a cabo la realización del correspondiente **estudio de vulnerabilidad y riesgo**, el cual deberá ser **presentado ante este Instituto para Dictaminación**, y en donde 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.

Se considera prioritaria la elaboración del **Estudio derivado de agentes destructivos de origen Geológico (Sismo-Geológico)**, **Estudio Hidrometeorológico** con su correspondientes **Solución pluvial**, así como el **Estudio Básico de Prevención de Riesgos en zonas costeras (Estudio de la Línea de Costa y Estudio de la Cota de Inundación Costera)** los cuales permiten dar sustento a la implementación de medidas de prevención y mitigación contra potenciales amenazas a los proyectos que se construyen sobre la zona costera.

Lo anterior permitirá a este Instituto emitir la correspondiente Opinión Técnica o Dictamen de Vulnerabilidad y Riesgo.

”

12. Que, en respuesta a la solicitud de opinión técnica enviada por esta ORESEMARNATSIN a la **SEBIDES**, a través de oficio **No. ORE/145/2.1.1/0902/2022** de fecha **06 de octubre de 2022**, emitió respuesta a través de oficio **No. SUBSDS/DGCC/DDUV/001/2023** de fecha **09 de enero de 2023** en la cual dice lo siguiente:

“

**En cuanto a los ordenamientos jurídicos como los Planes de Desarrollo Urbano y Ordenamiento Territorial, a continuación, se emite la opinión técnica al proyecto:**

Por lo anterior, y una vez 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 en cuestión, se encuentra dentro del límite del área de estudio del Plan Director de Desarrollo Urbano de la ciudad de Mazatlán, Sinaloa, por lo que compete a este instrumento la regulación de los usos y destinos del suelo.
- Que para este análisis no se adjunta a la presente solicitud el “Dictamen de Usos de Suelo” emitido por la Dirección de Planeación del Desarrollo Urbano Sustentable perteneciente al Ayuntamiento del municipio de Mazatlán, el cual es obligatorio.
- Que de acuerdo al plano PE 04 Zonificación Secundaria Usos Destinos del 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 MIXTO sobre CORREDOR TURÍSTICO.





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

Unidad de Gestión Ambiental

Oficio No. ORE/145/2.1/0497/2023

Asunto: Resolutivo de MIA-P

Bitácora: 25/MP-0106/09/22

Proyecto: 25SI2022TD074

Culiacán, Sinaloa, a 07 de agosto del 2023

- 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 Habitacional Mixto, en donde solo se permite 08 niveles, mientras que aquellos predios que se ubiquen sobre un Corredor Turístico **se considera permitido 20 niveles**, sin sobrepasar los 60 metros lineales a partir del nivel de desplante.
- Que es de suma importancia dar cumplimiento a las condicionantes que el H. Ayuntamiento y todas las dependencias involucradas hayan expresado en sus dictámenes.
- Por lo anterior, esta Dirección ratifica que el giro proyectado en la zona es **COMPATIBLE**.
- Que, de acuerdo con la Ley de Ordenamiento Territorial y Desarrollo Urbano del Estado de Sinaloa, publicado en el Periódico Oficial del Estado el día 28 de febrero del 2018, dicho proyecto deberá contar con la Dictaminación del Impacto Urbano, por parte de la Secretaría de Bienestar y Desarrollo Sustentable de Gobierno del Estado de Sinaloa, anterior a emitir los permisos de construcción.

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

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

..."

13. Que, en respuesta a la solicitud de opinión técnica enviada por esta **ORESEMARNATSIN** al H. **Ayuntamiento de Mazatlán**, a través del oficio **ORE/145/2.1/0899/2022** de fecha 06 de octubre del 2022, emitió respuesta mediante **Oficio No. DEMA-3433-A/2022** de fecha **07 de noviembre de 2022** e ingresado el **16 de noviembre del 2022**, en la cual dice lo siguiente:

..."

Después del análisis de la información proporcionada, esta Dirección considera que el proyecto queda **CONDICIONADO** al cumplimiento de los términos señalados en el documento adjunto

..."

14. 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/145/2.1/0900/2022** de fecha **30 de septiembre de 2022**, emitió respuesta a través de oficio **No. IMP-301/2022** de fecha **22 de octubre de 2022** en la cual dice lo siguiente:

..."

y de conformidad al **Decreto de Creación del Instituto Municipal de Planeación de Mazatlán, Sinaloa** en su **Artículo 24 fracción XX** y al **Reglamento Institucional**, este Instituto cuenta con la





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

Unidad de Gestión Ambiental

Oficio No. ORE/145/2.1.1/0497/2023

Asunto: Resolutivo de MIA-P

Bitácora: 25/MP-0106/09/22

Proyecto: 25SI2022TD074

Culiacán, Sinaloa, a 07 de agosto del 2023

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

De acuerdo al **Plan Director de Desarrollo Urbano de Mazatlán Sinaloa vigente** y a la **Estrategia de Zonificación Secundaria**, considerando la ubicación del polígono descrito en el primer párrafo, y dada la ubicación que tiene catastralmente, me permito comentar que dicho polígono se ubica en **Zona Habitacional de 300 habitantes por hectárea**, con la siguiente normatividad:

- Lote mínimo: 1,60.00 m<sup>2</sup>.
- Área Libre Mínima: 25%
- Coeficiente de Ocupación del Suelo (COS): 75%
- **Altura Máxima de Construcción: 3 niveles de 3.00 metros cada uno (09.00 metros)**
- Coeficiente de Utilización del Suelo (CUS): 2.3
- Área Máxima de Construcción: 360.00 m<sup>2</sup>

Con base en el Atlas de Riesgos de Mazatlán y la ubicación del predio, este se ubica en una zona con **peligro por Inundación Pluvial Muy Bajo**.

En el mismo sentido, presenta **peligro** por marea de tormenta de grado **Moderada-Baja**, por lo que se deberán tomar medidas de mitigación por las afectaciones que pueda sufrir el predio.

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

1. 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. 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. Manifestación de Impacto Ambiental.
7. Garantizar el número de cajones de estacionamiento, considerando la demanda futura.
8. Con el objeto 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/145/2.1.1/0497/2023

Asunto: Resolutivo de MIA-P

Bitácora: 25/MP-0106/09/22

Proyecto: 25SI2022TD074

Culliacán, Sinaloa, a 07 de agosto del 2023

11. Se deberán de considerar medidas necesarias que garanticen el libre desplazamiento de personas con capacidades diferentes
12. Se recomienda que dentro del proyecto arquitectónico y la subsecuente obra a realizar se considere la **utilización de ecotecnias**, especialmente aquellas que tienen que ver con el **uso racional y manejo sustentable del agua**. Como ejemplo se sugieren la captación, almacenamiento y tratamiento de agua de lluvia, así como el **aprovechamiento del agua que por condensación se obtenga de los equipos de aire acondicionado que se instalen en cada una de las unidades que se tiene proyectado construir**.
13. **Considerar en el diseño de proyecto el concepto de infraestructura verde**, como techos verdes (azoteas, naturadas, techos vivos), muros verdes (jardines verticales), pavimentos permeables, jardines de lluvia (humedales de banquetas, biorretenedores) jardín microcuencas (canales vegetados, franjas de filtrado o contención), vegetación nativa y/o regional, drenaje francés (zanja de infiltración), pozos de infiltración (pozos de absorción), zanja bordo, presas filtrantes (gaviones, diques de control), cisternas.

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

..."

15. 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, sin embargo, no son suficientes en virtud de las consecuencias que el cambio climático ha dejado en evidencia.
16. Que con base en los razonamientos técnicos y jurídicos expuestos en los **CONSIDERANDOS** que integran la presente resolución, la valoración de las características que en su conjunto forman las condiciones ambientales particulares del sitio de pretendida ubicación del **proyecto**, según la información establecida en la **MIA-P 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 quinto, 8 párrafo segundo, 25 párrafo sexto, 27 párrafos tercero y sexto de la **Constitución Política de los Estados Unidos Mexicanos**; 1, 3, 4, 5 fracciones II y X, 15 fracción IV, VII, VIII y XII, 28 primer párrafo y fracciones IX y X, 30, 35 párrafo primero, fracción II, último 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), 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, 12, 13, 14, 15, 16 y 35 de la **Ley Federal de Procedimiento Administrativo**; 1, 2, 3, 33, 34 y 35 fracción X inciso c) del **Reglamento Interior de la Secretaría de Medio**





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

Unidad de Gestión Ambiental

Oficio No. ORE/145/2.1.1/0497/2023

Asunto: Resolutivo de MIA-P

Bitácora: 25/MP-0106/09/22

Proyecto: 25SI2022TD074

Culiacán, Sinaloa, a 07 de agosto del 2023

**Ambiente y Recursos Naturales**, publicado en el Diario Oficial de la Federación el 27 de julio de 2022; y las Normas Oficinas Mexicanas **NOM-003-SEMARNAT-1997, NOM-004-SEMARNAT-2002, NOM-041-SEMARNAT-2015, NOM-044-SEMARNAT-2006, NOM-045-SEMARNAT-1996, NOM-050-SEMARNAT-2018, NOM-059-SEMARNAT-2010, NOM-076-SEMARNAT-2012, NOM-080-SEMARNAT-1994, NOM-081-SEMARNAT-1994 y NOM-161-SEMARNAT-2011**; 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 **"Torre Condohotel Midtown, ubicado en Av. Camarón Sábalo y Av. Gaviotas, Fracc. Gaviotas, Mazatlán, Sinaloa"**, promovido por la **C. Gloria Inés Coronado Pazos** en su carácter de **Representante Legal de Inmobiliaria Coronado de Occidente, S.A. de C.V.**, con pretendida ubicación sobre la Av. Camarón Sábalo y Av. Gaviotas, Mazatlán, Sinaloa.

El **proyecto** consiste en la **construcción, operación y mantenimiento** de una **torre con 3 niveles**; considerando **7 departamentos** y **33 cajones de estacionamiento**, con una **superficie de desplante de 1,268.74 m<sup>2</sup>**.

- **Subnivel 1.-** Estacionamientos (25 cajones), contando con bodegas, escaleras, elevadores, cisterna, cuarto de máquinas, circulación peatonal, circulación vehicular, shut basura, ducto instalaciones, y rampa vehicular.
- **Nivel 1 lobby estacionamiento:** Acceso lobby, escultura, lobby hotel/roof, lobby deptos/jardineras, administración/oficina, ducto instalaciones, shut basura, elevadores, escalera, interior, terraza, acceso vehicular, rampa vehicular, cajones (8), circulación vehicular, bodegas, circulación peatonal, área p/ bicicletas y scooters.
- **Nivel 2 amenidades:** Baños mujeres/hombres, regaderas mujeres/hombres, limpieza, lavabos de entretenimiento, peatonal, terraza pet friendly, bar terraza, alberca, chapoteaderas, asoleadero, elevador, escaleras, ducto instalaciones, shut basura.
- **Nivel 3 departamentos:** Dos departamentos tipología 01- esquina (habitación principal, closet principal, WC principal, habitación secundaria, baño de hab. Secundaria, sala cocina-comedor, vestíbulo, medio baño, cuarto lavado, terraza), departamento tipología 02 estudio (habitación, sala-cocina-comedor, cuarto de lavado, baño, vestíbulo), dos departamentos tipología 03 esquina (habitación principal, closet principal, WC principal, habitación secundaria, baño hab secundaria, sala, cocina-comedor, cuarto de lavado, terraza), departamento tipología 04 (habitación principal, closet principal, WC principal, habitación secundaria, baño hab secundaria, sala, cocina- comedor, cuarto lavado, terraza), Departamento tipología 05 (habitación principal, closet principal, closet principal, WC principal, habitación secundaria, baño hab secundaria, sala, cocina-comedor, cuarto lavado, terraza), circulaciones (elevador, escaleras, ducto instalaciones, pasillo, shut basura), equipos y vacío.

Subnivel -01		m <sup>2</sup>	Altura
Estacionamiento	Bodegas	81.23	3
	Escalera	14.56	3
	Elevadores	25.81	3
	Cisterna	51.84	3
	Cuarto de maquinas	56.87	3
	Circulación peatonal	73.35	3
	Circulación vehicular	429.92	variable
	Cajones (25)	367.13	3
	Shut basura	1.74	3





## Oficina de Representación de la SEMARNAT

en el estado de Sinaloa

Unidad de Gestión Ambiental

Oficio No. ORE/145/2.1/0497/2023

Asunto: Resolutivo de MIA-P

Bitácora: 25/MP-0106/09/22

Proyecto: 25SI2022TD074

Culiacán, Sinaloa, a 07 de agosto del 2023

Subnivel -01		m <sup>2</sup>	Altura
	Ducto instalaciones	4.06	3
	Rampa vehicular	81.23	3
	<b>total nivel</b>	<b>1187.74</b>	
<b>Terreno sin construir</b>		<b>81</b>	

Nivel 01 - lobby estacionamiento		m <sup>2</sup>	Altura
Lobby	Acceso lobby	24.04	6
	Escultura	16.98	3
	Lobby hotel/roof	44.06	6
	Lobby deptos/jardineras	45.14	3
	Administración/oficina	12.6	3
	Ducto instalaciones	4.06	3
	Shut basura	1.74	
	Elevadores	25.81	3
	Escalera	14.56	3
Restaurante	Interior	256.24	6
	Terraza	187.15	3
Jugos a concesión		25.95	3
Estacionamiento	Acceso vehicular	31.16	
	Rampa vehicular	174.71	3
	Cajones	123.42	3
	Circulación vehicular	157.32	
	Bodegas	2.64	3
	Circulación peatonal	55.21	3
	Área para bicicletas y scooters	5.19	3
	<b>total nivel</b>	<b>1207.98</b>	
<b>banqueta</b>	<b>60.76</b>		

Nivel 02 - amenidades		m <sup>2</sup>	Altura
Servicios	Baños mujeres/hombres	11.23	4.5
	Regaderas mujeres/hombres	9.67	4.5
	Limpieza	0.72	4.5
	Lavabos	5.21	4.5
Gimnasio		71.92	4.5
Sauna		13.19	4.5
Sala	De entretenimiento	34.85	4.5
Cava		29.17	4.5
Yoga		36.77	4.5
Circulación	Peatonal	20.33	4.5
	Terraza pet friendly	125.02	4.5
Terraza	Bar terraza	173.46	4.5
Vacío		36.02	
Alberca	Alberca	119.65	
	Chapoteadero	53.31	
	Asoleadero	26.87	
Jardineras		20.63	
	Elevador	25.51	
	Escaleras	14.56	
	Ducto instalaciones	4.06	
	Shut basura	1.74	
	<b>Total nivel</b>	<b>833.8</b>	<b>9</b>





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

Unidad de Gestión Ambiental

Oficio No. ORE/145/2.1.1/0497/2023

Asunto: Resolutivo de MIA-P

Bitácora: 25/MP-0106/09/22

Proyecto: 25SI2022TD074

Cullacán, Sinaloa, a 07 de agosto del 2023

Nivel 03 - departamentos		m <sup>2</sup>	Altura
Departamento	Habitación principal	20	3
Tipología 01 - esquina	Closet principal	6.48	3
	WC principal	4.28	3
	Habitación secundaria	14	3
	Baño secundario	7.45	3
	Sala	21.51	3
	Cocina - comedor	26	3
	Vestíbulo	11.2	3
	Medio baño	2.9	3
	Cuarto lavado	4.99	3
	Terraza	9	3
	superficie total	127.81	
2 departamentos	<b>Suma</b>	<b>255.62</b>	
Departamento	Habitación	17.75	3
Tipología 02 - estudio	Sala - cocina - comedor	14.2	3
	Cuarto lavado	4.61	3
	Baño	5.07	3
	Vestíbulo	4.26	3
	superficie total	<b>45.89</b>	
	Habitación principal	14.5	3
Departamento	Closet principal	4.11	3
Tipología 03 - esquina	WC principal	5.62	3
	Habitación secundaria	13.5	3
	Baño secundario	6.3	3
	Sala	16.5	3
	Cocina - comedor	21.8	3
	Vestíbulo	12.97	3
	Medio baño	3.5	3
	Cuarto lavado	5	3
	Terraza	7.5	3
	superficie total	111.3	
2 departamentos	<b>Suma</b>	<b>222.6</b>	
Departamento	Habitación principal	12	3
Tipología 04	Closet principal	6.45	3
	WC principal	4	3
	Habitación secundaria	11.32	3
	Baño secundario	5.11	3
	Sala	9.25	3
	Cocina - comedor	18	3
	Cuarto lavado	5	3
	Terraza	2.5	3





## Oficina de Representación de la SEMARNAT

en el estado de Sinaloa

Unidad de Gestión Ambiental

Oficio No. ORE/145/2.1/0497/2023

Asunto: Resolutivo de MIA-P

Bitácora: 25/MP-0106/09/22

Proyecto: 25SI2022TD074

Culiacán, Sinaloa, a 07 de agosto del 2023

Nivel 03 - departamentos		m <sup>2</sup>	Altura
	superficie total	<b>73.63</b>	3
Departamento	Habitación principal	14.2	3
Tipología 05	Closet principal	7	3
	WC principal	4	3
	Habitación secundaria	14.2	3
	Baño secundario	6.5	3
	Sala	12	3
	Cocina - comedor	25	3
	Cuarto lavado	4	3
	Terraza	9.54	3
	superficie total	<b>96.44</b>	
Circulaciones	Elevador	25.51	3
	Escaleras	14.56	3
	Ducto instalaciones	4.06	3
	Pasillo	57.84	3
	Shut basura	1.74	3
	superficie total	<b>103.71</b>	
Equipos		15	3
Vacío		21	
<b>Total nivel</b>		<b>833.89</b>	

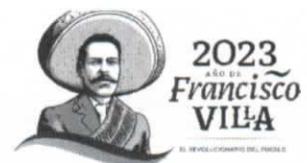
Polígono proyecto MIDTOWN		
Vértice	X	Y
P1	351,379.8927	2,571,457.7264
P2	351,386.0038	2,571,462.7042
P3	351,407.0306	2,571,441.5259
P4	351,398.7516	2,571,433.2649
P5	351,396.9911	2,571,434.9918
P6	351,375.5065	2,571,413.2643
P7	351,354.4139	2,571,435.4176
P8	351,354.4479	2,571,437.0004
<b>Superficie = 1,268.74 m<sup>2</sup></b>		

**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





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

Unidad de Gestión Ambiental

Oficio No. ORE/145/2.1.1/0497/2023

Asunto: Resolutivo de MIA-P

Bitácora: 25/MP-0106/09/22

Proyecto: 25SI2022TD074

Culiacán, Sinaloa, a 07 de agosto del 2023

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 sujeta a cumplir con la obligación contenida en el artículo 50 del REIA y en caso de que se desista de realizar las obras y actividades, motivo de la presente autorización, esta ORESEMARNATSIN procederá conforme a lo establecido en la fracción II de dicho Artículo y en su caso, determinará las medidas que deban adoptarse a efecto de que no se produzcan alteraciones nocivas al ambiente.

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

**OCTAVO.-** De conformidad con lo dispuesto por el párrafo cuarto del artículo 35 de la LGEEPA que establece que una vez Evaluada la Manifestación de Impacto Ambiental, la Secretaría emitirá la resolución correspondiente en la que podrá autorizar de manera condicionada la obra o actividad de que se trate y considerando lo establecido por el artículo 47 primer párrafo del REIA, que establece que la ejecución de la obra o la realización de la actividad de que se trate, deberá sujetarse a lo previsto en la resolución respectiva, esta ORESEMARNATSIN establece que la ejecución, operación, mantenimiento y abandono de las obras autorizadas del **proyecto**, estarán sujetas a la descripción contenida en la **MIA-P**, a los planos incluidos en ésta y en la información complementaria, así como a lo dispuesto en la presente autorización conforme a las siguientes:





**Oficina de Representación de la SEMARNAT  
en el estado de Sinaloa**  
**Unidad de Gestión Ambiental**  
Oficio No. ORE/145/2.1.1/0497/2023  
Asunto: Resolutivo de MIA-P  
Bitácora: 25/MP-0106/09/22  
Proyecto: 25SI2022TD074

Culiacán, Sinaloa, a 07 de agosto del 2023

## CONDICIONANTES

La **promovente** deberá:

1. **Cumplir** con lo estipulado en los artículos 28 de la **LGEPPA** y 44 fracción II, 45 fracción II, III, IV, V, VI, VII 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. **Cumplir** con las especificaciones de acuerdo al **Plan Director de Desarrollo Urbano de Mazatlán Sinaloa** y la **Estrategia de Zonificación Secundaria**, considerando el polígono donde se pretende llevar a cabo el proyecto tiene una ubicación en Av. Camarón Sábalo y Av. Gaviotas, Mazatlán, Sinaloa, la altura máxima de construcción es de **03 niveles de 3.00 metros cada uno (09.00 metros)**. Así como con lo especificado en el Considerando 14.

USO DE SUELO	Lote mínimo m <sup>2</sup>	Área libre mínima	Coefficiente de ocupación del suelo (COS)	Altura máxima de construcción	Coefficiente de utilización del suelo (CUS)	Área máxima de construcción en m <sup>2</sup>
Zona Habitacional de 300 habitantes por hectárea	160.00	25%	75%	3 niveles (09.0 metros)	2.3	360.00

3. La **promovente** para la gestión del incremento del número de niveles o cualquier cambio de uso de suelo o de densidad, quedará 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 vigente** y la **Estrategia de Zonificación Secundaria**, para lo cual, **deberá** ser presentado de conformidad con lo establecido en el **TÉRMINO SÉPTIMO** del presente oficio.
4. Deberá presentar a esta ORESEMARNATSIN la licencia de construcción, en un plazo de 60 días posteriores a la notificación del presente resolutivo y previo a la construcción del proyecto apegado al artículo 6, fracciones I y III del Reglamento de Construcción para el municipio de Mazatlán, Sinaloa publicado el 06 de febrero de 2023, publicado en el Órgano Oficial de Gobierno del Estado.
5. **Presentar ante esta ORESEMARNATSIN, copia de la Opinión Técnica o Dictamen de Vulnerabilidad y Riesgo** emitido por el **Instituto Estatal de Protección Civil**, en un plazo de **60 días** posteriores a la notificación del presente resolutivo y previo a la construcción del proyecto, de conformidad con lo que se establece en los lineamientos del Sistema Nacional de Protección Civil y su normativa federal y estatal, así como en seguimiento a lo dispuesto en los **"Lineamientos Específicos para la Elaboración**

4/6

0/5

MX



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

**Unidad de Gestión Ambiental**

Oficio No. ORE/145/2.11/0497/2023

Asunto: Resolutivo de MIA-P

Bitácora: 25/MP-0106/09/22

Proyecto: 25SI2022TD074

Culiacán, Sinaloa, a 07 de agosto del 2023

**de los Estudios de Vulnerabilidad y Riesgos**" publicados por este instituto en el Periódico Oficial "El Estado de Sinaloa" en fecha 06 de julio de 2018, previo a la construcción de este tipo de proyecto de infraestructura, se deberá llevar a cabo la realización del correspondiente **estudio de vulnerabilidad y riesgo**, el cual deberá ser **presentado ante este Instituto para Dictaminación**, y en donde 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. De igual manera, deberá considerar prioritaria la elaboración del **Estudio derivado de agentes destructivos de origen Geológico (Sismo-Geológico), Estudio Hidrometeorológico** con su correspondientes **Solución pluvial, así como el Estudio Básico de Prevención de Riesgos en zonas costeras (Estudio de la Línea de Costa y Estudio de la Cota de Inundación Costera)** los cuales permiten dar sustento a la implementación de medidas de prevención y mitigación contra potenciales amenazas a los proyectos que se construyen sobre la zona costera.

6. **Humedecer** previamente las áreas de trabajo o remoción de tierra, a fin de evitar la generación y dispersión de partículas de polvo; en el caso de que los materiales pétreos o escombros trasladados sean muy ligeros deberán cubrirse con lonas las unidades. También queda estrictamente **prohibido** realizar quema de residuos, maleza o insumos. Lo anterior para dar cumplimiento a lo dispuesto en el Artículo 45 del Reglamento para el Desarrollo Sustentable del municipio de Mazatlán: "Las actividades económicas de nueva creación que instalen fuentes fijas de emisiones a la atmósfera deberá tramitar previamente su licencia de Funcionamiento Ambiental Municipal ante la Dirección, conforme lo dispuesto en el Capítulo Décimo Primero; con excepción de las consideradas en el Artículo 44 inciso F de este Reglamento".
7. Los materiales producto de excavaciones y nivelación del terreno **deberán** ser depositados en los centros receptores de residuos pétreos autorizados, con la finalidad de darle cumplimiento a lo dispuesto en el Artículo 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".
8. **Se deberán** considerar medidas necesarias que garanticen el libre desplazamiento de personas con capacidades diferentes, presentando un informe documental y fotográfico de su implementación.
9. **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.
10. 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. 46
11. **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. W

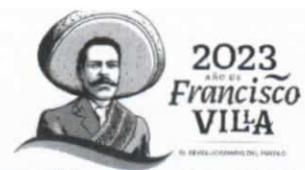




Culiacán, Sinaloa, a 07 de agosto del 2023

12. **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 las calderas que proporcionen agua caliente a las habitaciones en su caso, así como consumos de electrodomésticos disponibles en las habitaciones, aislamientos térmicos, ventilación pasiva, lámparas ahorradoras, así como equipos de refrigeración de alta eficiencia.
13. **Instalar** equipos y tecnologías dirigidas al ahorro de agua en baños, sanitarios y cocinas, captación y reuso de agua de lluvias o condensación de equipos de aire acondicionado, superficies sin pavimento para infiltración de escorrentías, pisos adoquinados y otros.
14. **Instalar** tecnologías e implementar buenas prácticas dirigidas a reducir las emisiones de CO<sub>2</sub>, como reutilización de materiales a base de madera, reducción de uso de combustibles en los vehículos, uso de vehículos preferentemente eléctricos.
15. **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.
16. **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.
17. **Evitar** el uso de utensilios de plástico de un solo uso en las diferentes etapas del **proyecto**.
18. **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-001-SEMARNAT-2021**, o en su caso, a la **NOM-003-SEMARNAT-1997** en un plazo no mayor a **90 días** posteriores a la notificación del presente resolutivo.
19. 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 de drenaje y su memoria técnica. 24
20. 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, por lo que 25





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

### Unidad de Gestión Ambiental

Oficio No. ORE/145/2.1.1/0497/2023

Asunto: Resolutivo de MIA-P

Bitácora: 25/MP-0106/09/22

Proyecto: 25SI2022TD074

Culiacán, Sinaloa, a 07 de agosto del 2023

**deberá presentar** ante esta ORESEMARNATSIN los planos donde se visualice la separación de las conexiones de drenaje y su memoria técnica.

21. **Realizar** acciones de manejo integral sustentable del agua, que fomenten el uso de sistemas de ahorro de agua potable y el reuso de aguas grises y tratadas que deberán cumplir con la **NOM-003-SEMARNAT-1997**, e incluir campañas permanentes de concientización sobre uso, manejo y reciclaje del agua.
22. **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; así mismo, con las **Normas Oficiales Mexicanas** vigentes, correspondientes a las actividades que realiza la empresa.
23. 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 reuso de estos materiales, siempre y cuando estén autorizadas por esta Secretaría para tal fin.
24. 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/145/2.1.1/0497/2023

Asunto: Resolutivo de MIA-P

Bitácora: 25/MP-0106/09/22

Proyecto: 25SI2022TD074

Culiacán, Sinaloa, a 07 de agosto del 2023

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

25. **Cumplir** en todas las etapas: de preparación del sitio, construcción, operación y mantenimiento y abandono del proyecto **"Torre Condohotel Midtown, ubicada en Av. Camarón Sábalo y Av. Gaviotas, Fracc. Gaviotas, Mazatlán, Sinaloa"** con lo establecido por la **Ley General para la Prevención y Gestión Integral de Residuos**, Ley Ambiental para el Desarrollo Sustentable del estado de Sinaloa, Ley de Residuos del Estado de Sinaloa y su Reglamento del mismo nombre, así como el Reglamento para el Desarrollo Sustentable del Municipio de Mazatlán, Sinaloa y la **Norma Oficial Mexicana NOM-161-SEMARNAT**, por lo que deberá obtener de los mismos los permisos, licencias y autorizaciones necesarias en todas las etapas del **proyecto**, los cuales una vez obtenidos, **deberá** remitir 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**.
26. **Presentar** un **Programa de manejo de residuos peligrosos**, previo al inicio de obras y actividades del **proyecto**, el cual contenga mínimamente: tipos de residuos peligrosos que generará, así como las formas de manejo, tipo de almacenamiento, incluyendo el **Plan de contingencias para prevenir accidentes en caso de fugas, derrames e incendios**, por lo que **deberá** presentarlo para dar cumplimiento con la 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.
27. 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:**
- 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**.
  - 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.
  - 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:
    - Los residuos de uso doméstico deberán ser depositados en contenedores de plástico con tapa y efectuar su depósito en las áreas que lo determine la autoridad local correspondiente.
    - Los residuos tales como papel, cartón, vidrio, plástico, chatarra metálica, materiales de embalaje, etc., deberán ser separados por tipo y ponerlos a disposición de empresas o compañías que se dediquen al reciclaje o rehúso de estos materiales, siempre y cuando estén autorizadas por esta Secretaría para tal fin.



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

**Unidad de Gestión Ambiental**

Oficio No. ORE/145/2.1.1/0497/2023

Asunto: Resolutivo de MIA-P

Bitácora: 25/MP-0106/09/22

Proyecto: 25SI2022TD074

Culiacán, Sinaloa, a 07 de agosto del 2023

**28. 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, complementándolos con memorias fotográficas y video de las acciones señaladas:

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

**29. Presentar** la evidencia 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 Área de Protección de Flora y Fauna Islas del Golfo de California – Sinaloa para:

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

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

- a) Realizar quema de residuos (desechos sólidos), vegetación, maleza o insumos.
- 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;





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

Unidad de Gestión Ambiental

Oficio No. ORE/145/2.1/0497/2023

Asunto: Resolutivo de MIA-P

Bitácora: 25/MP-0106/09/22

Proyecto: 25SI2022TD074

Culiacán, Sinaloa, a 07 de agosto del 2023

- 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 **promovente deberá** disponer de los contenedores suficientes para el acopio de los residuos sólidos generados en el área del proyecto, los cuales deberán ser trasladados para su disposición final en los sitios 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) Deseccación y/o dragado de cuerpos de agua.

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

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



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

Unidad de Gestión Ambiental

Oficio No. ORE/145/2.11/0497/2023

Asunto: Resolutivo de MIA-P

Bitácora: 25/MP-0106/09/22

Proyecto: 25SI2022TD074

Culiacán, Sinaloa, a 07 de agosto del 2023

**NOVENO.** - La promovente deberá presentar informes de cumplimiento de los **TÉRMINOS** y **CONDICIONANTES** del presente resolutivo y de las medidas que propuso en la MIA-P. El informe citado, deberá ser presentado a esta ORESEMARNATSIN con una periodicidad trimestral desde el inicio y hasta el término de la etapa de construcción, y posteriormente de manera anual durante la vigencia en la etapa de operación y mantenimiento del proyecto; salvo que en otros apartados de este resolutivo se especifique lo contrario.

Una copia de este informe deberá ser presentado a la Oficina de Representación de la PROFEPA en el Estado de Sinaloa.

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

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

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

**DECIMOSEGUNDO.** - Al concluir las obras y actividades del **proyecto** de manera parcial o definitiva, la **promovente** está obligada a 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.

**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.





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

Unidad de Gestión Ambiental

Oficio No. ORE/145/2.1.1/0497/2023

Asunto: Resolutivo de MIA-P

Bitácora: 25/MP-0106/09/22

Proyecto: 25SI2022TD074

Culiacán, Sinaloa, a 07 de agosto del 2023

**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.

**DECIMOOCTAVO.** - Hágase del conocimiento de la Comisión Nacional de Áreas Naturales Protegidas a través de la Dirección Regional Noroeste y Alto Golfo de California para los fines legales a que haya lugar.

**DECIMONOVENO.** - La ORESEMARNATSIN, notificará de la presente resolución a la **C. Gloria Inés Coronado Pazos**, en su carácter de **Representante Legal de la promovente**, de este proyecto, anteriormente mencionado, por alguno de los medios previstos en los Artículos 35 fracción I, 36, 38 y demás relativos 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.e.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 del Despacho de la 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.
- Biol. Cecilia García Chavelas. - Directora Regional Noroeste y Alto Golfo de California, CONANP.

C.c.p.- Expediente.

- Folio: SIN/2022-0001913
- Folio: SIN/2022-0002437
- Folio: SIN/2022-0002475
- Folio: SIN/2022-0002541
- Folio: SIN/2023-0002893

MLSA' ESB' FCH' AOG' 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 Generales 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."