



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

Unidad de Gestión Ambiental

Oficio No. ORE/145/2.1.1/0498/2023

Asunto: Resolutivo de MIA-P

Bitácora: 25/MP-0170/10/22

Proyecto: 25SI2022TD083

Culiacán, Sinaloa, a 24 de julio del 2023

C. PATRICIA COPPEL KELLY



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 del 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. Patricia Coppel Kelly** en su carácter de **promovente**, sometió a evaluación de la SEMARNAT, a través de la Oficina de Representación en el estado de Sinaloa (**ORESEMARNATSIN**), la Manifestación de Impacto Ambiental, modalidad Particular (**MIA-P**), para el proyecto "**Torre Santa Patricia**" con pretendida ubicación en Av. Sábalo Cerritos S/N, Esq. Av. Del Palmar, ejido Venadillo, Mazatlán, Sinaloa.

Toda Interior vez que este procedimiento se ajusta a lo que dispone el artículo 3, fracción I, de la Ley Federal de Procedimiento Administrativo (**LFPA**) en lo relativo a que es expedido por el órgano administrativo competente, al artículo 13 de la LFPA que establece que la actuación de esta ORESEMARNATSIN en el procedimiento administrativo, se desarrolla con arreglo a los principios de economía, celeridad, eficacia, legalidad, publicidad y buena fe, lo cual queda en evidencia considerando las disposiciones del artículo 33 del Reglamento Interior de la SEMARNAT, en las que se establecen las atribuciones de las Oficinas de Representación, así como las señaladas en la fracción X inciso C del artículo 35, del mismo Reglamento.

Con los lineamientos antes citados y una vez que esta ORESEMARNATSIN analizó y evaluó la MIA-P del proyecto "**Torre Santa Patricia**", promovido por la **C. Patricia Coppel Kelly**, que, para los efectos del presente instrumento, serán identificados como el "**Proyecto**" y la "**Promovente**", respectivamente, y

RESULTANDO





251200



Oficina de Representación de SEMARNAT en el estado de Sinaloa

Unidad de Gestión Ambiental

Oficio No. ORE/145/2.1.1/0498/2023

Asunto: Resolutivo de MIA-P

Bitácora: 25/MP-0170/10/22

Proyecto: 25SI2022TD083

Culiacán, Sinaloa, a 24 de julio del 2023

- I. Que mediante escrito s/n de fecha del **14 octubre 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 el número de bitácora: **25/MP-0170/10/22** y el número de proyecto: **25SI2022TD083**.
- II. Que mediante oficio s/n de fecha de **17 de octubre de 2022** y recibido en el ECC de esta ORESEMARNATSIN el **mismo día, mes y año antes citado**, la **promovente** ingresa el original de la publicación del extracto del **proyecto** en la página **3b del periódico Noroeste**, de fecha **15 de octubre de 2022**, el cual quedó registrado con número de folio: **SIN/2022-0002198**.
- III. Que con base al oficio **No. ORE/145/2.1.1/1046/2022** de fecha **16 de noviembre de 2022**, solicitó la Opinión Técnica del proyecto al **H. Ayuntamiento del municipio de Mazatlán**. Notificado el **24 de noviembre del 2022**, a la fecha no ha dado respuesta.
- IV. Que con base al oficio **No. ORE/145/2.1.1/1047/2022** de fecha **16 de noviembre de 2022**, solicitó la Opinión Técnica del proyecto al **Instituto Municipal de Planeación Urbana (IMPLAN)**. Notificado el **24 de noviembre del 2022**. Recibiendo respuesta el día 09 de diciembre de 2022.
- V. Que con base al oficio **No. ORE/145/2.1.1/1048/2022** de fecha **16 de noviembre de 2022**, solicitó la Opinión Técnica del proyecto al **Instituto Estatal de Protección Civil**. Notificado el **24 de noviembre del 2022**.
- VI. Que con base al oficio **No. ORE/145/2.1.1/1049/2022** de fecha **16 de noviembre de 2022**, solicitó la Opinión Técnica del proyecto a la **Secretaría de Bienestar y Desarrollo Sustentable (SEBIDES)**. Notificado el **30 de noviembre del 2022**.
- VII. Que con base al oficio **No. ORE/145/2.1.1/1050/2022** de fecha **16 de noviembre de 2022**, solicitó la Opinión Técnica del proyecto a la **Junta Municipal de Agua Potable y Alcantarillado de Mazatlán (JUMAPAM)**. Notificado el **24 de noviembre del 2022**, a la fecha no ha dado respuesta.
- VIII. Que, a efecto de realizar una evaluación objetiva del proyecto, esta ORESEMARNATSIN mediante oficio **No. ORE/145/2.1.1/1054/2022** de fecha de **17 de noviembre 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 **24 de noviembre de 2022**, por lo que el plazo empezó a correr a partir del día **25 de noviembre de 2022** y se vencía el **03 de marzo de 2023**.
- IX. Que, el **17 de noviembre 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/54/22** de la **Gaceta Ecológica**, el listado del ingreso de Proyectos, así como la emisión de resolutive derivados del Procedimiento de Evaluación de Impacto Ambiental (**PEIA**) durante el periodo del 01 de septiembre al 07 de septiembre de 2022, entre los cuales se incluyó el **Proyecto**.
- X. Que mediante escrito 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 VIII**, el cual quedó registrado con Número de folio: **SIN/2022-00002542**.



Oficina de Representación de SEMARNAT en el estado de Sinaloa

Unidad de Gestión Ambiental

Oficio No. ORE/145/2.1.1/0498/2023

Asunto: Resolutivo de MIA-P

Bitácora: 25/MP-0170/10/22

Proyecto: 25SI2022TD083

Culiacán, Sinaloa, a 24 de julio del 2023

- XI. Que, el **27 de noviembre 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/54/22** de la Gaceta Ecológica y que durante el referido plazo, no fueron recibidas solicitudes de consulta pública alguna.
- XII. Que mediante oficio **No. ORE/145/2.1.1/1076/2022** de fecha **06 de diciembre de 2022**, la ORESEMARNATSIN envió a la **DGIRA**, una copia de la MIA-P del **proyecto**, para que esa Dirección General la incorpore a la página WEB de la Secretaría.
- XIII. Que con base a los Artículos 34 y 35 de la LGEEPA y Artículo 38 de su REIA, la ORESEMARNATSIN integró el expediente del **proyecto** y mediante oficio **No. ORE/145/2.1.1/1077/2022** de fecha **06 de diciembre de 2022**, lo puso a disposición del público en su Centro Documental, ubicado en calle Cristóbal Colón No. 144 Oriente, planta baja, entre Paliza y Andrade, Colonia Centro, Culiacán, Sinaloa.
- XIV. Que mediante Oficio **No. IMP-333/2022** de fecha **09 de diciembre de 2022**, el **IMPLAN**, ingresó el día **14 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 IV**, quedando registrado con número de folio: **SIN/2022-0002699**.
- XV. Que mediante Oficio **No. IEPC/3526/2022** de fecha **16 de diciembre de 2022**, el **Instituto Estatal de Protección Civil**, ingresó el día **02 de enero del 2023**, la respuesta a la Solicitud de Opinión Técnica requerida por esta ORESEMARNATSIN mediante el oficio citado en **RESULTANDO V**, quedando registrado con número de folio: **SIN/2023-0002744**.
- XVI. Que mediante Oficio **No. SUBSDS/DGCC/003/2022** de fecha **09 de enero de 2022**, 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 VI**, quedando registrado con número de folio: **SIN/2023-0002895**.

CONSIDERANDO

- 1. Que esta ORESEMARNATSIN es competente para revisar, evaluar y resolver la **MIA-P** del **proyecto**, de conformidad con lo dispuesto en los artículos 4, 5 fracción II y X, 15 fracciones I, IV, XII y XVI, 28 primer párrafo, fracciones IX, X y XIII 30 primer párrafo y 35 fracción II de la **LGEEPA**; 2, 4 fracción I, 5 inciso Q) primer párrafo, e inciso R) fracciones I y II, 9 primer párrafo, 12, 17, 37, 38, 44, y 45 fracción II del **REIA**; 32 Bis fracciones I, III y XI de la **Ley Orgánica de la Administración Pública Federal**; 1, 2, 3, 33, 34 y 35, fracción X inciso c, del **Reglamento Interior de la Secretaría de Medio Ambiente y Recursos Naturales**, publicado en el Diario Oficial de la Federación el 27 de julio de 2022.
- 2. Que una vez integrado el expediente de la **MIA-P** del **proyecto** y, puesto a disposición del público conforme a lo indicado en los **RESULTANDOS VIII** y **IX** del presente oficio, con el fin de garantizar el derecho de la participación social dentro del PEIA, conforme a lo establecido en los artículos 34 de la LGEEPA y 40 de su REIA, al momento de elaborar la presente resolución, esta ORESEMARNATSIN no ha recibido solicitudes de consulta pública, reunión de información, quejas, denuncias o manifestación alguna por parte de algún miembro de la sociedad, dependencia de gobierno u organismo no gubernamental referentes al **proyecto**.





**Oficina de Representación de SEMARNAT
en el estado de Sinaloa**
Unidad de Gestión Ambiental
Oficio No. ORE/145/2.1.1/0498/2023
Asunto: Resolutivo de MIA-P
Bitácora: 25/MP-0170/10/22
Proyecto: 25SI2022TD083

Culiacán, Sinaloa, a 24 de julio del 2023

- 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.

Descripción de las obras y actividades del proyecto.

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

Antecedentes.

El proyecto 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 1211/22**, de fecha 25 de julio de 2022, se encuentra ubicado en área clasificada como **CORREDOR COSTERO EN ZONA TURÍSTICA RESIDENCIAL**, en una superficie de 3,000 m², ubicada sobre Av. Sábalo Cerritos s/n, Esq. Av Del palmar, ejido Venadillo, Mazatlán, Sinaloa, con clave catastral **011-000-025-007-022-001**.

El predio donde se ubica el proyecto se encuentra fuera de zona federal.

Las obras y actividades del proyecto TORRE SANTA PATRICIA, en una Torre con una superficie de desplante de 3,000 m², con 20 niveles (60 m de altura), 70 departamentos y 95 cajones de estacionamiento se desglosan enseguida.

PROYECTO	TORRE SANTA PATRICIA 20 NIVELES DE CONSTRUCCIÓN
NIVELES	20 NIVELES DE CONSTRUCCIÓN
ALTURA TOTAL	60 m SOBRE NIVEL DE BANQUETA

DESGLOSE TOTAL DE ÁREAS POR NIVEL			
NIVEL	ZONA	ÁREA (m²)	ALTURA (m)
NIVEL 1 (ESTACIONAMIENTO)	CAJONES	2,272.84	3
	CUARTO DE MAQUINAS	26.26	3
	CIRCULACIÓN VEHICULAR	271.74	3
	ÁREAS VERDES	133.18	3
	ELEVADOR SERVICIO	5.8	3
	ESCALERAS	16	3
	ELEVADORES	12	3
	SHUT BASURA	20.18	3
	TRANSFORMADORES	14.13	3
	CIRCULACIONES	22.32	3
	PLANTA EMERGENCIA	25.14	3
	SITE	20.43	3
	CUARTO ELÉCTRICO	22.93	3
	MOTOR LOBBY	112.93	3
TOTAL, NIVEL		3,000.00 m²	





Oficina de Representación de SEMARNAT en el estado de Sinaloa

Unidad de Gestión Ambiental

Oficio No. ORE/145/2.1/0498/2023

Asunto: Resolutivo de MIA-P

Bitácora: 25/MP-0170/10/22

Proyecto: 25SI2022TD083

Culiacán, Sinaloa, a 24 de julio del 2023

DESGLOSE TOTAL DE ÁREAS POR NIVEL			
NIVEL	ZONA	ÁREA (m ²)	ALTURA (m)
	BANQUETA	24.12	
	TOTAL, PREDIO	3,000.00 m²	
NIVEL 2	ZONA	ÁREA (m ²)	ALTURA (m)
SERVICIOS	BAÑOS EXTERIOR	20.16	3
	BAÑOS INTERIORES	26.21	3
	EVENTOS Y ASADORES	107.31	3
	MINI BAR	23.32	3
	ÁREA DE ESTAR	23.75	3
	SUBTOTAL	200.75	
LOBBY	LOBBY	96.17	3
	SALA DE ESPERA	99.45	3
	SALÓN DE USOS MÚLTIPLES	61.38	3
	DELI	59.21	3
	SUBTOTAL	516.96	
ENTRETENIMIENTOS	SALA TV	30.79	3
	CANCHA SQUASH	70.16	3
	CANCHA PADEL	369.32	3
	CO-WORKING	65.36	3
	GIMNASIO	89.7	3
	ÁREA DE JUEGOS DE MESA	28.5	3
	SUBTOTAL	653.83	
ALBERCA	ALBERCA	205.91	3
	CHAPOTEADERO	22.4	3
	CIRCULACIÓN Y ÁREAS VERDES	362.8	
	ASOLEADERO	81.7	3
	SUBTOTAL	672.81	
CIRCULACIONES	ELEVADOR	12	3
	ESCALERAS	16	3
	DUCTO INSTALACIONES	7.5	3
	PASILLO	43.9	3
	ELEVADOR SERVICIO	5.8	3
	SHUT BASURA	2.52	3
	CUARTO DE EQUIPOS	15.09	3
	BODEGA	10.81	3
	SUBTOTAL	113.62	
TOTAL, NIVEL	2,157.22 m²		
NIVEL 03 A 19	ZONA	ÁREA (m ²)	ALTURA (m)
TIPOLOGÍA 01 - ESQUINA	HABITACIÓN PRINCIPAL	15.01	3
	CLOSET PRINCIPAL	3.92	3
	WC PRINCIPAL	4.33	3
	HABITACIÓN SECUNDARIA	14.57	3
	HABITACIÓN SECUNDARIA	14.56	3
	BAÑO SECUNDARIA	5.72	3
	SALA	13.98	3
	COCINA - COMEDOR	24.29	3
	VESTÍBULO	7.35	3
	MEDIO BAÑO	3.7	3
	CUARTO LAVADO	3.4	3
	TERRAZA	20.82	3
	SUBTOTAL	131.65	
TIPOLOGÍA 02 -	HABITACIÓN PRINCIPAL	15.85	3
	CLOSET PRINCIPAL	4.48	3

lgf
ah

14





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

Unidad de Gestión Ambiental

Oficio No. ORE/145/2.1/0498/2023

Asunto: Resolutivo de MIA-P

Bitácora: 25/MP-0170/10/22

Proyecto: 25SI2022TD083

Culiacán, Sinaloa, a 24 de julio del 2023

DESGLOSE TOTAL DE ÁREAS POR NIVEL			
NIVEL	ZONA	ÁREA (m ²)	ALTURA (m)
	WC PRINCIPAL	4.71	3
	HABITACIÓN SECUNDARIA	14.93	3
	BAÑO SECUNDARIA	4.54	3
	CLOSET SECUNDARIA	2.85	3
	SALA	13.18	3
	COCINA - COMEDOR	23.42	3
	VESTÍBULO	3.27	3
	MEDIO BAÑO	3.11	3
	CUARTO LAVADO	3.4	3
	TERRAZA	19.81	3
		SUBTOTAL	113.55
TIPOLOGÍA 03 -	HABITACIÓN PRINCIPAL	15.85	3
	CLOSET PRINCIPAL	4.48	3
	WC PRINCIPAL	4.71	3
	HABITACIÓN SECUNDARIA	14.93	3
	BAÑO SECUNDARIA	4.54	3
	CLOSET SECUNDARIA	2.85	3
	SALA	13.18	3
	COCINA - COMEDOR	23.42	3
	VESTÍBULO	3.27	3
	MEDIO BAÑO	3.11	3
	CUARTO LAVADO	3.4	3
TERRAZA	19.81	3	
	SUBTOTAL	113.55	
TIPOLOGÍA 04 - ESQUINA	HABITACIÓN PRINCIPAL	17.21	3
	CLOSET PRINCIPAL	5.19	3
	WC PRINCIPAL	4.71	3
	HABITACIÓN SECUNDARIA	16.19	3
	BAÑO SECUNDARIA	5.12	3
	CLOSET SECUNDARIA	2.85	3
	SALA	14.2	3
	COCINA - COMEDOR	23.42	3
	VESTÍBULO	3.27	3
	MEDIO BAÑO	3.11	3
	CUARTO LAVADO	3.4	3
TERRAZA	19.81	3	
	SUBTOTAL	118.48	
CIRCULACIONES	ELEVADOR	12	3
	ESCALERAS	16	3
	DUCTO INSTALACIONES	7.5	3
	PASILLO	43.9	3
	ELEVADOR SERVICIO	5.8	3
	SHUT BASURA	2.52	3
	CUARTO DE EQUIPOS	15.09	3
	BODEGA	10.81	3
	SUBTOTAL	113.62	
S U B TOTAL NIVEL		590.85 m²	
NIVEL 20	ZONA	AREA (m²)	ALTURA (m)
TIPOLOGÍA PHI	HABITACIÓN PRINCIPAL	15.67	3
	CLOSET PRINCIPAL	4.33	3
	WC PRINCIPAL	4.71	3
	SALA TV	14.57	3

96
07



Oficina de Representación de SEMARNAT en el estado de Sinaloa

Unidad de Gestión Ambiental

Oficio No. ORE/145/2.1.1/0498/2023

Asunto: Resolutivo de MIA-P

Bitácora: 25/MP-0170/10/22

Proyecto: 25SI2022TD083

Culiacán, Sinaloa, a 24 de julio del 2023

DESGLOSE TOTAL DE ÁREAS POR NIVEL			
NIVEL	ZONA	ÁREA (m ²)	ALTURA (m)
	HABITACIÓN SECUNDARIA	14.57	3
	HABITACIÓN SECUNDARIA	14.3	3
	BAÑO SECUNDARIA	5.18	3
	SALA	31	3
	COCINA - COMEDOR	30	3
	ALACENA	2.34	3
	VESTÍBULO	7.35	3
	MEDIO BAÑO	3.7	3
	CUARTO LAVADO	10.34	3
	TERRAZA	40.62	3
	HABITACIÓN PRINCIPAL	15.85	3
	CLOSET PRINCIPAL	4.48	3
	WC PRINCIPAL	4.71	3
	HABITACIÓN SECUNDARIA	14.1	3
	BAÑO SECUNDARIA	4.54	3
	CLOSET SECUNDARIA	2.85	3
		SUBTOTAL	245.21
TIPOLOGÍA PH2	HABITACIÓN PRINCIPAL	17.21	3
	CLOSET PRINCIPAL	9.38	3
	WC PRINCIPAL	8.5	3
	SALA TV	19.46	3
	MEDIO BAÑO	4.56	3
	ALACENA	3.2	3
	CUARTO LAVADO	7.75	3
	VESTÍBULO	4.07	3
	COCINA - COMEDOR	35.65	3
	SALA	34.55	3
	HABITACIÓN SECUNDARIA	15.89	3
	BAÑO SECUNDARIA	4.71	3
	CLOSET	4.47	3
	HABITACIÓN SECUNDARIA	14.63	3
	BAÑO SECUNDARIA	4.54	3
	CLOSET	2.85	3
	TERRAZA	40.62	3
	SUBTOTAL	232.04	
CIRCULACIONES	ELEVADOR	12	3
	ESCALERAS	16	3
	DUCTO INSTALACIONES	7.5	3
	PASILLO	43.9	3
	ELEVADOR SERVICIO	5.8	3
	SHUT BASURA	2.52	3
	CUARTO DE EQUIPOS	15.09	3
	BODEGA	10.81	3
	SUBTOTAL	113.62	3
S U B TOTAL NIVEL		590.87 m²	
NIVEL AZOTEA ROOF TOP	ZONA	ÁREA (m ²)	ALTURA (m)
AMENIDADES	ÁREA ASADORES	90.71	3
	ÁREA DE BAR	90.71	3
	ASOLEADERO	55.32	3
	BAÑOS HOMBRE	8.97	3
	BAÑOS MUJER	8.97	3
	SUBTOTAL	254.68	





Oficina de Representación de SEMARNAT
en el estado de Sinaloa
Unidad de Gestión Ambiental
Oficio No. ORE/145/2.1/0498/2023
Asunto: Resolutivo de MIA-P
Bitácora: 25/MP-0170/10/22
Proyecto: 25SI2022TD083

Culiacán, Sinaloa, a 24 de julio del 2023

DESGLOSE TOTAL DE ÁREAS POR NIVEL			
NIVEL	ZONA	ÁREA (m ²)	ALTURA (m)
CIRCULACIONES	ELEVADOR	11.04	3
	ESCALERAS	15.6	3
	PASILLO	25.45	3
	ELEVADOR SERVICIO	5.8	3
	CUARTO DE EQUIPOS	229.06	3
	SUBTOTAL	286.95	3
S U B T O T A L N I V E L		541.63 m²	

El predio de acuerdo a la Carta de uso de suelo solicitado es permitido, según hace constar el dictamen **1211/22**, el predio se encuentra ubicado en un área clasificada como **CORREDOR COSTERO EN ZONA TURÍSTICA RESIDENCIAL**.

Descripción del proyecto

Consiste en la construcción, operación y mantenimiento de una torre en una superficie de desplante de 3,000 m², con 20 niveles (60 m de altura), se construirán 70 departamentos, 95 cajones de estacionamiento, **en el nivel 1** (estacionamientos) en una superficie de **3,000 m²**, **nivel 2** servicios, lobby, entretenimientos, alberca, circulaciones en una superficie de **590.85 m²**, **nivel 3 a 19**; habitaciones y circulaciones en una superficie de **590.85 m²**, **nivel 20**; habitaciones y circulaciones en una superficie de **590.87 m²**, **nivel azotea roof top**; amenidades y circulaciones en una superficie de **541.63 m²**, área urbana frente a Vialidad principal que cuenta con todos los servicios básicos municipales (Agua Potable, Alcantarillado, electricidad, telefonía, vialidades).

Inversión requerida

El proyecto se contempla para obtener la autorización de construir, operación y mantenimiento para desarrollar actividades en 3,000 m², 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 3,000 m², como se observa en la siguiente tabla:

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			

Descripción por niveles de la infraestructura

TERRENO. El predio donde se llevará a cabo el desarrollo se encuentra localizado en la ciudad de Mazatlán Sinaloa México, un lote de terreno urbano ubicado en Av. Sábalo Cerritos esquina con Av. Del Palmar, Mazatlán Sinaloa, predio tiene una superficie total de **3,000.00 m²**.

El desarrollo que se pretende llevar a cabo en una torre de uso habitacional plurifamiliar vertical conformado por un edificio de 20 niveles que albergará diferentes amenidades, conformados de la siguiente manera:

A

25
25





Oficina de Representación de SEMARNAT en el estado de Sinaloa

Unidad de Gestión Ambiental

Oficio No. ORE/145/2.1.1/0498/2023

Asunto: Resolutivo de MIA-P

Bitácora: 25/MP-0170/10/22

Proyecto: 25SI2022TD083

Culiacán, Sinaloa, a 24 de julio del 2023

Nivel 1. Este nivel constara principalmente del área de estacionamiento, áreas verdes, cuarto de máquinas, cuarto de site, cuarto eléctrico, motor lobby con una superficie total de **3,000.00 m²**. El estacionamiento será techado en un 80% con una capacidad de 95 cajones.

Nivel 2. Contará con las amenidades en una superficie total de 2,157.97 m² las cuales sobresale el área de alberca, cancha de pádel, cancha de squash, sala de juntas con co-working, un salón de usos múltiples, un área para Deli, gimnasio, mini bar con área de asadores, un amplio lobby con sala de espera, así como área de asoleaderos, un Petpak, áreas verdes, área de baños en interior y exterior.

Nivel 3 al 19. Del nivel 3 al nivel 19 serán plantas tipo, que albergarán 4 departamentos cada nivel, en total 68 departamentos, con las siguientes características:

Departamento 1: Departamento con 131.65 m², 3 recamaras, 3 baños completos, área de sala, cocina, comedor, cuarto de lavado.

Departamento 2 y 3: Departamento con 113.55 m², 2 recamaras, 2 baños completos y un medio baño en área común, área de sala, cocina, comedor, cuarto de lavado.

Departamento 4: Departamento con 118.48 m², 2 recamaras, 2 baños completos y un medio baño en área común, área de sala, cocina, comedor, cuarto de lavado.

Áreas comunes del nivel: Las áreas comunes en el nivel está conformado por cuartos de equipos para condensadoras tipo minisplit, áreas de ductos de instalación, escalera, 3 elevadores y una zona de bodega.

Nivel 20. En este nivel estará conformado por dos departamentos con las siguientes características:

Departamento PH1: Departamento con 245.21 m², 4 recamaras, 5 baños completos, área de sala, cocina, comedor, cuarto de lavado, alacena, sala de TV.

Departamento PH2: Departamento con 232.04 m², 3 recamaras, 4 baños completos, área de sala, cocina, comedor, cuarto de lavado, alacena, sala de TV.

Áreas comunes del nivel: Las áreas comunes en el nivel está conformado por cuartos de equipos para condensadoras tipo minisplit, áreas de ductos de instalación, escalera, 3 elevadores y una zona de bodega.

AZOTEA con roof garden contara con un área de esparcimiento y descanso, área de asadores, barra para bar, área de baños hombre y baños mujer.

Características del proyecto en la etapa de construcción.

Estructura

La cimentación para el área del edificio estará compuesta a base de pilas de concreto reforzado, con longitud desde 10 hasta 13 m, medida a partir del nivel actual de terreno, empotradas desde 4 hasta 7 m en la 3ª. unidad estratigráfica (suelo residual de roca: arena gravo-arcillosa café verdoso, gris, café oscuro a negro). Las demás áreas estarán compuesta a base de zapatas corridas de concreto armado de diferentes dimensiones con contr trabes cuyas características se detallan en el proyecto estructural en el área de amenidades, en la cimentación están previstos los pasos para las redes de instalaciones sanitarias, hidráulicas y pluviales.





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

Unidad de Gestión Ambiental

Oficio No. ORE/145/2.1.1/0498/2023

Asunto: Resolutivo de MIA-P

Bitácora: 25/MP-0170/10/22

Proyecto: 25SI2022TD083

Culiacán, Sinaloa, a 24 de julio del 2023

La superestructura de los edificios está proyectada en concreto armado, con muros de block castillos y cadenas, y entrepisos a base de losa plana reticulada de 25 cm de peralte y casetón de polietileno de 40x40 y nervaduras de 15 cm de ancho de diferente armado dependiendo de lo variable del claro. Los cuartos de máquinas están cubiertos con una estructura metálica a base de armaduras y largueros que sostienen la cubierta metálica.

Para contrarrestar los efectos por sismo se diseñaron muros de rigidez en sitios estratégicos, de acuerdo con el cálculo estructural (estudio de mecánica de suelo, anexo 6), así como juntas constructivas coincidentes con los cuerpos definidos en el plan maestro. los detalles y especificaciones constructivas se precisan en el proyecto ejecutivo.

Instalaciones

En este renglón, el proyecto contempla las acometidas e instalaciones temporales y definitivas necesarias para los edificios y las preparaciones para la totalidad del conjunto, bajo la premisa de ahorrar y optimizar los consumos de agua y energía.

En lo que respecta a la instalación hidrosanitaria, permitirá su aprovechamiento para el funcionamiento de los muebles sanitarios, la red de riego y la red contra incendios. Para ello se han diseñado cisternas para agua potable, agua tratada y agua pluvial, así como una casa de máquinas que se encuentra ubicada en sótano, a nivel de cimentación.

El diseño de la instalación eléctrica incluye un transformador por cada edificio, ubicada físicamente a pie de los mismos, que alimentara a las secundarias y las alimentaciones de fuerza y alumbrado. Las luminarias especificadas tienen características tecnológicas que permiten el ahorro de energía, tanto en el estacionamiento como para todos los locales de los edificios.

También están consideradas las alimentaciones a los equipos electromecánicos de aire acondicionado y de voz y datos.

Aun cuando la gran mayoría de los espacios cuentan con ventilación natural, lo cual no es suficiente en este clima y proporcionando un mayor confort en épocas de calor. Para atender este aspecto, se proyectó un sistema de aire acondicionado mediante equipos fan & coil y minisplit, cuyas manejadoras se ubican en los cuartos designados por nivel.

El proyecto contempla también redes para la comunicación a través de voz y datos, así como para la detección de incendio y circuito cerrado de televisión.

Todas estas instalaciones están desarrolladas a detalle en los proyectos ejecutivos de cada especialidad

Acabados

Inspirada en el contexto geográfico para ofrecer una alternativa que evoca a las texturas y tonos endémicos de la región. La paleta de colores se torna mucho más clara y orgánica. Los acabados se seleccionan en un formato alargado que permite jugar con el despiece y su vez enaltecen la escala y forma arquitectónica. Se pretende estandarizar los acabados para optimizar el funcionamiento.

Es así que predominan los siguientes materiales: en pisos, los firmes de concreto con diferentes acabados (estacionamiento y circulaciones vehiculares), Porcelanato en tonalidades armónicas de diferentes tamaños, asentadas con adhesivo pega mármol (interior de los departamentos, recamaras, pasillos, terrazas), loseta vidriada en tonalidades armónicas de diferentes tamaños, asentadas con

4/4

01



Oficina de Representación de SEMARNAT en el estado de Sinaloa

Unidad de Gestión Ambiental

Oficio No. ORE/145/2.1/0498/2023

Asunto: Resolutivo de MIA-P

Bitácora: 25/MP-0170/10/22

Proyecto: 25SI2022TD083

Culiacán, Sinaloa, a 24 de julio del 2023

adhesivo pega mármol (lambrines y pisos de regadera en baño). Cristal templado (en mamparas de baño y cancelas). Piedra laja de la región en fachadas exteriores.

APLANADOS: Exterior, a base de mortero cemento arena 1:4 a plomo y regla con acabado pulido en muros y en plafón. Interior, a base de yeso a plomo y regla, acabado pulido en muros y plafones.

PINTURA: en muros y plafones pintura vinílica

MUEBLES SANITARIOS: WC. Alargada marca castel, placas de lavabo de cuarzo con lavabos de sobreponer, llaves mezcladora de la marca castel, regadera cuadrada marca castel, calentador eléctrico marca fimsa de 60 gal.

HERRERÍA: con perfiles tubulares terminadas en pintura anticorrosiva.

CANCELERÍA: Cancel fijo línea DVP serie 125 Orto Aluminio anodizado acabado varios con cristal Templado de 6mm.

CARPINTERÍA: Puertas interiores, closets, y muebles de vanitys de tambor con bastidor y triplay en madera de alder, diferentes medidas y acabado en tono rosa morada mate. Puerta principal sólida en madera de parota. Todos los acabados y albañilería están desarrollados a detalle en el proyecto ejecutivo.

Áreas verdes

El diseño de las áreas verdes abarca la superficie a cielo abierto, localizada al centro del conjunto; y la parte posterior del predio. En estos sitios se llevarán a cabo labores de reforestación y plantación de especies vegetales ornamentales para mejorar la imagen urbana y contribuir a definir el carácter del desarrollo inmobiliario.

El criterio para definir la paleta vegetal se basó en la probada idoneidad para zonas urbanas. Los árboles serán de talla media con sistemas radiculares apropiados para su plantación en el terreno natural o en macetas.

Requerimiento de mano de obra:

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

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

Infraestructura urbana subterránea en vialidades.

Red de agua potable:

[Handwritten mark]





Oficina de Representación de SEMARNAT en el estado de Sinaloa

Unidad de Gestión Ambiental

Oficio No. ORE/145/2.1.1/0498/2023

Asunto: Resolutivo de MIA-P

Bitácora: 25/MP-0170/10/22

Proyecto: 25SI2022TD083

Culiacán, Sinaloa, a 24 de julio del 2023

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

Red de drenaje sanitario:

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

Red de drenaje pluvial:

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

Red eléctrica subterránea:

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

Red de telefonía:

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

Red de alumbrado público:

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

Materiales y características generales de construcción.

Materiales de Construcción.

1. Tierra amarilla o balastre (rellenos y/o nivelación)
2. Ladrillo de barro cocido
3. Block de concreto
4. Columnas IPR, vigas, armaduras, polineria, todas en calidad estructural A-36
5. Armex (castillos y dalas)
6. Varilla
7. Arena
8. Grava
9. Cemento



Oficina de Representación de SEMARNAT en el estado de Sinaloa

Unidad de Gestión Ambiental

Oficio No. ORE/145/2.1.1/0498/2023

Asunto: Resolutivo de MIA-P

Bitácora: 25/MP-0170/10/22

Proyecto: 25SI2022TD083

Culiacán, Sinaloa, a 24 de julio del 2023

10. Mortero
11. Vitropiso (losetas porcelánicas en área habitacional, y loseta cerámica en áreas de servicios generales)
12. Pegazulejo y pegapiso.

Características generales de la Construcción.

Cimentación

Será a base de pilas coladas in situ llevadas a profundidad que variarán entre 21.00 y 29.00 m, las dimensiones y armado serán dados por el calculista, además que serán unidas con traveses de ligas. Sobre los pilotes se desplantarán los cabezales o pilas de concreto armado para desplante de columnas.

Estacionamientos

Losa de pavimentos para estacionamiento de concreto reforzado.

Cisterna con cuarto de filtrado y contraincendios

Para almacenamiento y base de distribución del líquido al interior del proyecto, se construirá una cisterna con capacidad de 160.00 m³, con losa inferior, muros y losa superior de concreto reforzado, dando un acabado por dentro grado sanitario, también servirá en caso de emergencia para uso red contra incendio y equipo diésel para emergencia. equipo de bombeo para agua potable; y una cisterna de agua filtrada con capacidad de 100.00 m³.

CISTERNAS (BAJO NIVEL ESTACIONAMIENTO)	
Cuarto máquinas filtrado	26.26 m ²
CISTERNAS DE AGUA POTABLE (y/o contraincendios)	160.0 m ³
Cisterna agua filtrada	100.0 m ³

Estructura edificios.

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

Albañilería

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

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

ACABADOS. Pisos serán tipo de cerámica en interiores.

- a) Pisos cerámicos y piedras en terrazas y balcones.
- b) Pisos en cuarto de maquina d/a serán en concreto pulido.
- c) Muro de baños serán cerámicos.

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

BARANDALES. Será en aluminio forjado.





Oficina de Representación de SEMARNAT en el estado de Sinaloa

Unidad de Gestión Ambiental

Oficio No. ORE/145/2.1.1/0498/2023

Asunto: Resolutivo de MIA-P

Bitácora: 25/MP-0170/10/22

Proyecto: 25SI2022TD083

Culiacán, Sinaloa, a 24 de julio del 2023

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.

CONTRAINCENDIOS. Será instalado con tubería FoFo. Ced-40 de acuerdo a norma mexicana con gabinetes contra incendio en radios no mayores de 20 m en cada uno de los niveles y en algunos casos se complementará con extinguidores. **Memoria Técnico Descriptiva Del Sistema Contra Incendios**

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.

Etapas 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.).

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





Oficina de Representación de SEMARNAT en el estado de Sinaloa

Unidad de Gestión Ambiental

Oficio No. ORE/145/2.1.1/0498/2023

Asunto: Resolutivo de MIA-P

Bitácora: 25/MP-0170/10/22

Proyecto: 25SI2022TD083

Culliacán, Sinaloa, a 24 de julio del 2023

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

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

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

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

Residuos sólidos:

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

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

Emisiones de ruido: Los generados por la diversa maquinaria.

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

A largo plazo.

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

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.





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

Unidad de Gestión Ambiental

Oficio No. ORE/145/2.1/0498/2023

Asunto: Resolutivo de MIA-P

Bitácora: 25/MP-0170/10/22

Proyecto: 25SI2022TD083

Culiacán, Sinaloa, a 24 de julio del 2023

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.

Etapas de abandono del sitio.

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

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

Utilización de explosivos: no aplica.

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

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

Residuos 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, previo tratamiento.

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, previo tratamiento. 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 al alcantarillado de la JUMAPAM, después de tratar el agua residual.

Durante la operación de los 70 departamentos, se estima una ocupación de 4 personas, con un promedio de descarga sanitaria de 80 l/persona.

Cuadros con coordenadas del proyecto

POLIGONO GENERAL PREDIO / NIVEL 1		
VÉRTICE	X	Y
P1	349,048.05	2,576,857.30
P2	349,130.57	2,576,884.21

4/6

ah





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

Unidad de Gestión Ambiental

Oficio No. ORE/145/2.1/0498/2023

Asunto: Resolutivo de MIA-P

Bitácora: 25/MP-0170/10/22

Proyecto: 25SI2022TD083

Culiacán, Sinaloa, a 24 de julio del 2023

POLIGONO GENERAL PREDIO / NIVEL 1		
VÉRTICE	X	Y
P3	349,119.74	2,576,917.42
P4	349,088.56	2,576,913.29
P5	349,034.35	2,576,872.68
SUPERFICIE = 3,000.00 m²		

NIVEL 2	
X	Y
349,048.70	2,576,857.73
349,048.49	2,576,858.37
349,048.29	2,576,858.98
349,048.02	2,576,859.82
349,047.67	2,576,860.92
349,047.54	2,576,861.57
349,047.54	2,576,862.96
349,047.93	2,576,864.31
349,048.56	2,576,865.36
349,063.09	2,576,884.63
349,068.66	2,576,886.45
349,067.73	2,576,889.32
349,070.49	2,576,899.49
349,077.36	2,576,901.72
349,076.68	2,576,903.74
349,087.65	2,576,907.28
349,086.67	2,576,910.29
349,098.08	2,576,914.00
349,099.99	2,576,908.13
349,101.74	2,576,908.69
349,102.68	2,576,905.81
349,104.77	2,576,906.49
349,105.72	2,576,906.80
349,105.08	2,576,908.77
349,117.82	2,576,912.92
349,126.21	2,576,887.13
349,113.47	2,576,882.99
349,111.85	2,576,887.97
349,109.39	2,576,887.17
349,111.69	2,576,880.08
349,109.36	2,576,879.33
349,109.91	2,576,877.65
SUPERFICIE = 2,157.22 m²	

NIVEL 3 -19	
X	Y
349,110.90	2,576,887.66
349,108.81	2,576,886.98
349,109.75	2,576,884.09
349,110.33	2,576,884.28
349,111.69	2,576,880.08
349,095.95	2,576,874.96
349,094.26	2,576,883.72
349,090.63	2,576,891.47
349,089.00	2,576,899.89
349,085.22	2,576,907.96
SUPERFICIE = 590.85 m²	

NIVEL 20	
X	Y
349,095.95	2,576,874.96
349,111.69	2,576,880.08
349,110.33	2,576,884.28
349,109.75	2,576,884.09
349,108.81	2,576,886.98
349,110.90	2,576,887.66
349,108.98	2,576,893.56
349,110.12	2,576,893.93
349,107.83	2,576,900.96
349,106.69	2,576,900.59
349,104.77	2,576,906.49
349,102.68	2,576,905.81
349,101.74	2,576,908.69
349,102.32	2,576,908.88
349,100.96	2,576,913.08
349,085.22	2,576,907.96
349,089.00	2,576,899.89
349,090.63	2,576,891.47
349,094.26	2,576,883.72
SUPERFICIE = 590.87 m²	

NIVEL 3 -19	
X	Y
349,100.96	2,576,913.08
349,102.32	2,576,908.88
349,101.74	2,576,908.69
349,102.68	2,576,905.81
349,104.77	2,576,906.49
349,106.69	2,576,900.59
349,107.83	2,576,900.96
349,110.12	2,576,893.93
349,108.98	2,576,893.56

NIVEL AZOTEA	
X	Y
349,110.33	2,576,884.28
349,109.75	2,576,884.09
349,109.06	2,576,886.19
349,111.15	2,576,886.87
349,108.98	2,576,893.56
349,110.12	2,576,893.93
349,107.83	2,576,900.96
349,106.69	2,576,900.59





**Oficina de Representación de SEMARNAT
en el estado de Sinaloa**
Unidad de Gestión Ambiental
Oficio No. ORE/145/2.1.1/0498/2023
Asunto: Resolutivo de MIA-P
Bitácora: 25/MP-0170/10/22
Proyecto: 25SI2022TD083

Culiacán, Sinaloa, a 24 de julio del 2023

NIVEL AZOTEA	
X	Y
349,104.52	2,576,907.27
349,102.42	2,576,906.59
349,101.74	2,576,908.69
349,102.32	2,576,908.88
349,100.96	2,576,913.08
349,087.22	2,576,908.61
349,097.95	2,576,875.61
349,111.69	2,576,880.08
SUPERFICIE = 541.63 m²	

CISTERNA AGUA FILTRADA		
VÉRTICE	X	Y
SUPERFICIE = 71.78 m²		

TOMA DE AGUA	
X	Y
349,036.50	2,576,872.48
349,035.81	2,576,873.20
349,036.52	2,576,873.89
349,037.22	2,576,873.18
SUPERFICIE = 1.00 m²	

CISTERNA AGUA POTABLE (y/o contra incendio)		
VÉRTICE	X	Y
P1	349,123.03	2,576,903.90
P2	349,127.50	2,576,890.21
P3	349,124.26	2,576,889.15
P4	349,119.80	2,576,902.84
SUPERFICIE = 48.96 m²		

DESCARGA DE AGUA RESIDUAL	
X	Y
349,049.68	2,576,859.41
349,050.30	2,576,858.62
349,049.51	2,576,858.01
349,048.89	2,576,858.79
SUPERFICIE = 1.00 m²	

ÁREA DE FILTRADO		
VÉRTICE	X	Y
P1	349,125.45	2,576,882.54
P2	349,123.96	2,576,887.11
P3	349,124.48	2,576,887.28
P4	349,124.37	2,576,887.61
P5	349,128.67	2,576,889.01
P6	349,130.27	2,576,884.12
SUPERFICIE = 26.26 m²		

TOMA DE ELECTRICIDAD	
X	Y
349,100.75	2,576,914.76
349,101.75	2,576,914.76
349,101.75	2,576,913.76
349,100.75	2,576,913.76
SUPERFICIE = 1.00 m²	

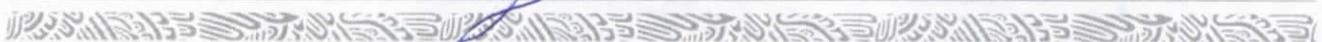
CISTERNA AGUA FILTRADA		
VÉRTICE	X	Y
P1	349,124.20	2,576,889.34
P2	349,113.55	2,576,885.87
P3	349,115.54	2,576,879.78
P4	349,126.19	2,576,883.26

La ubicación del **proyecto** se señala en las páginas 01 a la 08 del Capítulo I, mientras que la descripción detallada de las obras y actividades del proyecto se describen en las páginas 12 a la 41 del Capítulo II de la MIA-P.

De lo anterior esta ORESEMARNATSIN considera que la información presentada por la promotora 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 **promotora** 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,





Oficina de Representación de SEMARNAT en el estado de Sinaloa

Unidad de Gestión Ambiental

Oficio No. ORE/145/2.1.1/0498/2023

Asunto: Resolutivo de MIA-P

Bitácora: 25/MP-0170/10/22

Proyecto: 25SI2022TD083

Culiacán, Sinaloa, a 24 de julio del 2023

entendiéndose por ésta vinculación la relación jurídica obligatoria entre las actividades que integran el **proyecto** y los instrumentos jurídicos aplicables.

Considerando que el **proyecto** se ubica en la Av. Sábalo Cerritos s/n, Esq. Av. Del palmar, ejido Venadillo, Mazatlán, Sinaloa, que consiste en un desarrollo Inmobiliario, es decir en una Torre con una superficie de desplante de 3,000.00 m², con 20 niveles (60 m altura), 70 departamentos y 95 cajones de estacionamiento y por lo tanto le son aplicables los instrumentos de planeación, así como jurídicos y normativos siguientes:

1. **Los artículos 28**, fracciones IX y X, 30 de la LGEEPA, **artículo 5**, inciso Q) e inciso R) fracción I y II, del REIA.
2. Que de acuerdo con lo manifestado en la MIA-P, el proyecto no se encuentra dentro de ningún Área Natural Protegida de carácter Federal, Estatal, Municipal y/o de interés ecológico.
3. Que el sitio del proyecto no se localiza dentro de ningún sitio RAMSAR. El más cercano es la Playa Tortuguera El Verde Camacho, clasificado como Sitio Ramsar No. 1349. Se ubica al norte de la ciudad de Mazatlán, estado de Sinaloa.
4. **Ordenamiento Ecológico General del Territorio: Unidad Ambiental Biofísica #33 Llanuras Costera de Mazatlán, Región ecológica 15.4**, El uso de suelo es Agrícola y Forestal. Con disponibilidad de agua superficial. Con disponibilidad de agua subterránea. Porcentaje de Zona Funcional Alta: 1.6. Baja marginación social. Alto índice medio de educación. Medio índice medio de salud. Medio hacinamiento en la vivienda. Medio indicador de consolidación de la vivienda. Muy bajo indicador de capitalización industrial. Medio porcentaje de la tasa de dependencia económica municipal. Alto porcentaje de trabajadores por actividades remuneradas por municipios. Actividad agrícola con fines comerciales. Alta importancia de la actividad minera. Alta importancia de la actividad ganadera. Se constató que en el sitio no existen especies en riesgo y no afecta de manera significativa los ecosistemas de este tipo de vegetación y su biodiversidad. NO es un proyecto de aprovechamiento, es un proyecto de Torre de Condominios en área urbana.
5. **Ley General de Cambio Climático**. Ley publicada en el Diario Oficial de la Federación el 6 de junio de 2012, TEXTO VIGENTE; Última reforma publicada DOF 06-11-2020. Esta Ley tiene por objeto regular las emisiones de gases y compuestos de efecto invernadero para que México contribuya a lograr la estabilización de sus concentraciones en la atmósfera a un nivel que impida interferencias antropógenas peligrosas en el sistema climático considerando, en su caso, lo previsto por el artículo 2o. de la Convención Marco de las Naciones Unidas sobre el Cambio Climático y demás disposiciones derivadas de la misma; Fracción reformada DOF 13-07-2018. Promover la transición hacia una economía competitiva, sustentable, de bajas emisiones de carbono y resiliente a los fenómenos hidrometeorológicos extremos asociados al cambio climático, y Fracción reformada DOF 13-07-2018 El presente proyecto Los componentes en su operación y mantenimiento donde intervienen servicios externos cumplen con las NORMAS OFICIALES MEXICANAS y En cuanto al Programa de Residuos Sólidos Urbanos, lo realiza el Municipio de Mazatlán por medio de un contrato de recolección de orgánico e inorgánicos.
6. **PLAN MUNICIPAL DE DESARROLLO 2018-2021**. El Plan Municipal de Desarrollo 2018-2021 del municipio de Mazatlán, expresa la visión de gobierno de la administración municipal para el cumplimiento del mandato constitucional conferido por el pueblo Mazatleco. La Estructura Del Plan Municipal de Desarrollo Mazatlán 2018-2021, fue diseñada considerando generar un modelo de planeación, que enfoque los objetivos, las estrategias y las metas de gobierno donde trabajan unidos sociedad y gobierno. Este documento está sustentado en estrecha coordinación del municipio con el gobierno del estado y la federación para orientar todos los programas que nos permitirán lograr el desarrollo social y económico en beneficio de nuestra ciudadanía. La misión del Gobierno Municipal de Mazatlán 2018-2021 es transformar y mejorar el nivel de bienestar social y la calidad de vida de la población y las comunidades del municipio. El Proyecto se refiere





Oficina de Representación de SEMARNAT en el estado de Sinaloa

Unidad de Gestión Ambiental

Oficio No. ORE/145/2.1/0498/2023

Asunto: Resolutivo de MIA-P

Bitácora: 25/MP-0170/10/22

Proyecto: 25SI2022TD083

Culliacán, Sinaloa, a 24 de julio del 2023

a la **TORRE SANTA PATRICIA**, con DICTAMEN DE USO DE SUELO, DICTAMEN: 1211/22, fecha 25 de julio de 2022, se encuentra ubicado en área clasificada como CORREDOR COSTERO EN ZONA TURÍSTICA RESIDENCIAL, en una superficie de 3,000.00 m², ubicada sobre Av. Sábalo Cerritos s/n, Esq. Av. Del palmar, Ejido Venadillo, Mazatlán, Sinaloa, con clave catastral 011-000-025-007-022-001, (Anexo 3) (Figura 1), para una superficie de desplante de 3,000.00 m². Las obras y actividades del proyecto **TORRE SANTA PATRICIA**, en una Torre con una superficie de desplante de 3,000.00 m², con 20 niveles, 70 departamentos y 95 cajones de estacionamiento

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

NOM-003-SEMARNAT-1997.-Publicada en el Diario Oficial de la Federación el 14 de enero de 1998. Con base en el acuerdo por el cual se reforma la nomenclatura de las normas oficiales mexicanas expedidas por la secretaria del Medio Ambiente y Recursos Naturales. 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 Santa Patricia"**, será condicionado a instalar una planta y/o sistema de tratamiento terciario de aguas residuales.

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.

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.





Oficina de Representación de SEMARNAT en el estado de Sinaloa

Unidad de Gestión Ambiental

Oficio No. ORE/145/2.1/0498/2023

Asunto: Resolutivo de MIA-P

Bitácora: 25/MP-0170/10/22

Proyecto: 25SI2022TD083

Culliacán, Sinaloa, a 24 de julio del 2023

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

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

NOM-076-SEMARNAT-2012, Que establece los niveles máximos permisibles de emisión de hidrocarburos no quemados, monóxido de carbono y óxidos de nitrógeno provenientes del escape, así como de hidrocarburos evaporativos provenientes del sistema de combustible, que usan gasolina, gas licuado de petróleo, gas natural y otros combustibles alternos y que se utilizarán para la propulsión de vehículos automotores con peso bruto vehicular mayor de 3,857 kilogramos nuevos en planta.

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

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

En el sitio del proyecto se vigilará el cumplimiento de niveles de ruido que el proyecto generará, con ruido por debajo de la norma para ruido industrial (68 dB). A fin de no afectar a localidades cercanas al proyecto, esto en base a la utilización de maquinaria y equipo de transporte en buenas condiciones mecánicas y de mantenimiento.

NORMA OFICIAL MEXICANA NOM-161-SEMARNAT-2011, que establece los criterios para clasificar a los Residuos de Manejo Especial y determinar cuáles están sujetos a Plan de Manejo; el listado de los mismos, el procedimiento para la inclusión o exclusión a dicho listado; así como los elementos y procedimientos para la formulación de los planes de manejo.

El cumplimiento será lo relativo a la generación y manejo de los residuos de manejo especial (RME) y residuos sólidos urbanos (RSU).

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

6. Que la fracción IV del artículo 12 del REIA, dispone en los requisitos que los **promovientes** deben 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.

4/6
2/3



Oficina de Representación de SEMARNAT en el estado de Sinaloa

Unidad de Gestión Ambiental

Oficio No. ORE/145/2.1.1/0498/2023

Asunto: Resolutivo de MIA-P

Bitácora: 25/MP-0170/10/22

Proyecto: 25SI2022TD083

Culliacán, Sinaloa, a 24 de julio del 2023

Para ubicar el Sistema Ambiental del proyecto, el cual se encuentra en la parte oeste de la Ciudad y puerto de Mazatlán, Sinaloa, se identifica dentro de la Región Hidrológica No. 11, Presidio-San Pedro, Cuenca Rio Presidio, Subcuenca Mazatlán de acuerdo a la Carta Hidrológica de Aguas Superficiales, MAZATLAN F13-1 (SSP), Escala 1:250,000. La delimitación del área de estudio o escenario de la zona, de acuerdo con las características regionales, ecológicas, de los hábitats e indicadores ambientales, se localiza en la Ciudad y Puerto de Mazatlán, dentro de su mancha urbana. Por su ubicación geográfica (Figura 6 y 7), la Ciudad y Puerto de Mazatlán, recibe aportaciones de los escurrimientos provenientes de la subcuenca denominada RH11Df Mazatlán, es decir, es parte del municipio de Mazatlán, en el estado de Sinaloa. La microcuenca correspondiente al estudio, abarca parte del municipio de Mazatlán y parte de la ciudad de Mazatlán, suma una superficie de **121.186 km²**.

El predio se encuentra dentro del Plan Director del Desarrollo Urbano de la Ciudad de Mazatlán, Sinaloa; del periodo de 2014-2018 aprobado con fecha de 03 de marzo de 2014, por lo cual la Dirección de Planeación del Desarrollo Sustentable otorgo el DICTAMEN DE USO DE SUELO 1211/22, fecha 25 de julio de 2022, el Predio se encuentra ubicado en un área clasificada como CORREDOR COSTERO EN ZONA TURISTICA RESIDENCIAL.

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.

Vegetación terrestre del sitio del proyecto:

El área del proyecto carece de todo tipo de vegetación forestal, corresponde a un predio urbano ya construido, que fue desmontada por actividades de urbanización entre los años 1970 a 1980, construcción de vialidades, fraccionamientos y servicios urbanos. Actualmente el predio se encuentra ya impactado. Como ya se ha hecho referencia, en el **Capítulo II, II.1.7.- Urbanización del área y descripción de los servicios requeridos. a.- Urbanización del área.** La zona corresponde a una zona urbana, entre la Av. Sábalo Cerritos esquina con Av. Del Palmar, 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 3,000.00 m².

Fauna.

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

Identificación, descripción y evaluación de los impactos ambientales.

7. Que la fracción V del artículo 12 del REIA, dispone en los requisitos que la Promovente debe incluir en la MIA-P la identificación, descripción y evaluación de los impactos ambientales en el SA; al respecto, para la identificación de impactos del presente estudio, la **Promovente** manifiesta que la metodología seleccionada es el Manual de Evaluación de Impacto Ambiental (L.W. Canter 1998), por su claridad para identificar impactos y agruparlos en cada una de las actividades de la obra; una vez conformada la lista de verificación de análisis de resistencia por etapa del desarrollo, así como las matrices de evaluación de los impactos ambientales, se procede a describir el impacto potencial, correlacionando listas de verificación y matrices, incluyendo la operación. Los impactos identificados más importantes serán en el factor ambiental Aire ya que durante las actividades de construcción, se generarán emisiones



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

Unidad de Gestión Ambiental

Oficio No. ORE/145/2.1/0498/2023

Asunto: Resolutivo de MIA-P

Bitácora: 25/MP-0170/10/22

Proyecto: 25SI2022TD083

Culliacán, Sinaloa, a 24 de julio del 2023

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.

Medidas preventivas y de mitigación de los impactos ambientales.

8. Que la fracción VI del artículo 12 del REIA, establece que la MIA-P debe contener las medidas preventivas y de mitigación de los impactos ambientales identificados dentro del SA en el cual se encuentra el **proyecto**; a continuación, se describen las más relevantes:

- a) Se llevará a cabo la verificación a vehículos, maquinaria y equipo 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) Re vegetación de áreas internas (áreas de jardines) del proyecto, con plantas regionales y vegetación ornamental.
- d) Se aislará el área donde se esté trabajando en las obras 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.
- k) El predio no presenta vegetación de ningún tipo y no existe ningún tipo de fauna, el predio está rodeado por infraestructura urbana.



Oficina de Representación de SEMARNAT en el estado de Sinaloa

Unidad de Gestión Ambiental

Oficio No. ORE/145/2.11/0498/2023

Asunto: Resolutivo de MIA-P

Bitácora: 25/MP-0170/10/22

Proyecto: 25SI2022TD083

Culiacán, Sinaloa, a 24 de julio del 2023

- 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), previo tratamiento.
- 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), previo tratamiento, previo tratamiento.

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

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

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

Escenario actual.

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

Escenario con el proyecto y sin medidas de mitigación.

El **proyecto** actual consistirá en la Construcción, Operación y Mantenimiento de las obras y actividades del proyecto **TORRE SANTA PATRICIA**, en una superficie de desplante de **3,000.00 m²**, con 20 niveles (60 m altura), 70 departamentos y 95 cajones de estacionamiento (Tabla 2); la zona urbana donde se localiza cuenta con servicios básicos como agua potable, alcantarillado, electricidad, vialidades, servicio de recolección de basura y vigilancia. No se considera afectaciones a los componentes de flora, fauna y al recurso agua, ya que la zona es de uso urbano desde hace más de 60 años con el desarrollo de la ciudad hacia esta parte, las obras realizadas afectaron la vegetación original existente en la zona de influencia del proyecto, por lo que desde esa fecha la fauna carece del componente indispensable que brinde refugio, protección y el hábitat apropiado para establecer en toda la zona cualquier tipo de comunidad. El proyecto sin medidas y mitigación podría afectar de manera significativa la zona urbana, por no disposición de residuos sólidos, urbanos y líquidos sanitarios tendrían posible afectación a suelo, salud y seguridad.



Oficina de Representación de SEMARNAT en el estado de Sinaloa

Unidad de Gestión Ambiental

Oficio No. ORE/145/2.1/0498/2023

Asunto: Resolutivo de MIA-P

Bitácora: 25/MP-0170/10/22

Proyecto: 25SI2022TD083

Culliacán, Sinaloa, a 24 de julio del 2023

Si el proyecto no se realiza, se estará desaprovechando una inversión de **\$250,000,000.00 (doscientos cincuenta 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 450 jornales y la pérdida de financiamiento; además de la pérdida de economía turística y derrama al municipio, se estaría dejando de ofrecer un desarrollo inmobiliario vinculado a la sustentabilidad del ambiente y economía, con la pérdida de oferta habitacional, ingresos, pagos de impuestos, la derrama a los servicios de que se requieren en la operación y mantenimiento de una desarrollo inmobiliario, como es la de proveedores de insumos, y la derrama de los posibles turistas que dejen de venir y generen ingresos a los diversos sitios como restaurantes, paseos a sitios recreativos, como son la propia ciudad de Mazatlán, sus centro histórico, sus paseos en la zona de mar, playas y otros poblados, como pueblos mágicos o áreas de recreación natural. Lo cual de manera directa perjudicaría a la economía local y regional.

Si se desarrolla el proyecto y este no contara con las medidas de mitigación con que actualmente 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 residuos 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:

ml
P
ah



Oficina de Representación de SEMARNAT en el estado de Sinaloa

Unidad de Gestión Ambiental

Oficio No. ORE/145/2.1.1/0498/2023

Asunto: Resolutivo de MIA-P

Bitácora: 25/MP-0170/10/22

Proyecto: 25SI2022TD083

Culiacán, Sinaloa, a 24 de julio del 2023

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

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

Para ubicar el Sistema Ambiental del proyecto, el cual se encuentra en la parte oeste de la ciudad y puerto de Mazatlán, Sinaloa, se identifica dentro de la Región Hidrológica No. 11, Presidio-San Pedro, Cuenca Rio Presidio, Subcuenca Mazatlán de acuerdo a la Carta Hidrológica de Aguas Superficiales, MAZATLAN F13-1 (SSP), Escala 1:250,000. La delimitación del área de estudio o escenario de la zona, de acuerdo con las características regionales, ecológicas, de los hábitats e indicadores ambientales, se localiza en la Ciudad y Puerto de Mazatlán, dentro de su mancha urbana. Por su ubicación geográfica (Figura 3 y 7), 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 subcuenca correspondiente al estudio, abarca parte del municipio de Mazatlán y parte de la ciudad de Mazatlán, suma una superficie de 121.186 km².**

La Dirección de Planeación del Desarrollo Sustentable otorgó el **DICTAMEN DE USO DE SUELO, DICTAMEN: 1211/22**, fecha 25 de julio de 2022, se encuentra ubicado en área clasificada como **CORREDOR COSTERO EN ZONA TURÍSTICA RESIDENCIAL**, en una superficie de **3,000.00 m²**, ubicada sobre Av. Sábalo Cerritos s/n, Esq. Av. Del palmar, ejido Venadillo, Mazatlán, Sinaloa, con clave catastral **011-000-025-007-022-001**.

Las obras y actividades del proyecto **TORRE SANTA PATRICIA**, en una superficie de desplante de **3,000.00 m²**, con 20 niveles (60 m altura), 70 departamentos y 95 cajones de estacionamiento.

El proyecto actual pretende la autorización de una superficie de 3,000.00 m², terreno urbano de acuerdo al **DICTAMEN DE USO DE SUELO, DICTAMEN: 1211/22**, fecha 25 de julio de 2022, se encuentra ubicado en área clasificada como **CORREDOR COSTERO EN ZONA TURÍSTICA RESIDENCIAL**, en una superficie de **3,000.00 m²**, ubicada sobre Av. Sábalo Cerritos s/n, Esq. Av. Del palmar, ejido Venadillo, Mazatlán, Sinaloa, con clave catastral **011-000-025-007-022-001**, para una superficie de desplante de **3,000.00 m²**, tal y como se aprecia en el Plano No. 1. Las colindancias del terreno, son las siguientes:

- AL NORTE: AV. DEL PALMAR.
- AL SUR: PROPIEDAD PRIVADA.
- AL ESTE: PROPIEDAD PRIVADA.
- AL OESTE: AV. SÁBALO CERRITOS.

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

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

36

27



Oficina de Representación de SEMARNAT en el estado de Sinaloa

Unidad de Gestión Ambiental

Oficio No. ORE/145/2.1.1/0498/2023

Asunto: Resolutivo de MIA-P

Bitácora: 25/MP-0170/10/22

Proyecto: 25SI2022TD083

Culiacán, Sinaloa, a 24 de julio del 2023

Estudios topográficos:

Para la correcta localización geográfica, se utilizó equipo especializado de topografía consistente en una estación total y GPS de primer orden para posicionamiento global. Para el vaciado y elaboración de planos se utilizó equipo de computación, con programa de AUTOCAD 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 de la MIA-P.

Opiniones técnicas

11. Que, en respuesta a la solicitud de opinión técnica enviada por esta ORESEMARNATSIN a la **SEBIDES**, a través de oficio **No. ORE/145/2.1.1/1049/2022** de fecha **16 de noviembre de 2022**, emitió respuesta a través de oficio **No. SUBSDS/DGCC/003/2023** 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 el proyecto se ubica en la zona turística conocida como Marina Mazatlán antes llamado laguna litoral El Sábalo (Estero El Sábalo) a 400 metros de la playa.
- Que el proyecto consiste en un desarrollo inmobiliario de régimen habitacional, con una superficie de desplante 3,000 m², edificando 70 departamentos y 95 cajones de estacionamiento en 20 niveles con una altura de 60 metros.
- Que el proyecto se integra de la siguiente manera: Nivel 1; destino para estacionamiento, cuarto de máquinas, áreas verdes, elevador, escaleras, shut de basura, planta de emergencia, site, cuarto eléctrico y motor lobby; Nivel 2, áreas de servicios (baños interiores y exteriores, sala de espera, salón de usos múltiples), lobby, área de entretenimiento (sala de TV, cancha de squash, cancha de padel, co-working, gimnasio, área de juegos de mesa, alberca área de circulaciones Nivel 03 al nivel 19 se visualizan 04 tipologías departamentales, departamentos tipo 01- esquina con un área de 131.00 m², visualizando habitación principal con closet y baño, habitación secundaria con baño, habitación secundaria, sala, cocina-comedor, area de vestíbulo, medio baño, cuarto de lavado y área de terraza, Tipología 02,03 y 04 con 113.00 y 118.00 m², de superficie cada uno, proyectando habitación principal con closet y baño, habitación secundaria con closet y baño, sala comedor-cocina área de vestíbulo, medio baño, cuarto de lavado, area de terraza. Nivel 20 proyectado solo para dos Pent- house, PH1 con dos habitaciones principales con closet y bala, 03 habitaciones principales, dos solamente con closet y baño sala, cocina-comedor, alacena, vestíbulo medio baño, cuarto de lavado, y área de terraza, diseñado en una superficie de 245 m²; PH2 habitación principal con closet y baño, 02 habitaciones secundarias con closet y baño, sala de tv, medio baño, cuarto de lavado, vestíbulo cocina-comedor, sala y área de terraza cpm 232 m²; Nivel de Azotes roof top, área de asadores, área de bar asoleadero, baños.





Oficina de Representación de SEMARNAT en el estado de Sinaloa

Unidad de Gestión Ambiental

Oficio No. ORE/145/2.1.1/0498/2023

Asunto: Resolutivo de MIA-P

Bitácora: 25/MP-0170/10/22

Proyecto: 25SI2022TD083

Culiacán, Sinaloa, a 24 de julio del 2023

- Que de acuerdo al plano PE04 Zonificación Secundaria Usos Destinos de Suelo, dentro del documento del Plan Director de Desarrollo Urbano de la Ciudad de Mazatlán, Sinaloa, el predio en cuestión se encuentra dentro de la clasificación de Turístico Residencial, sobre una vialidad contemplada como **CORREDOR TURÍSTICO**.
- Que de acuerdo a la Tabla de Compatibilidad de Usos y Destinos del Suelo que complementa al Plan Director de Desarrollo Urbano de la Ciudad de Mazatlán, Sinaloa, el predio en cuestión de acuerdo a la actividad proyectada se establece que el giro analizado es **COMPATIBLE** derivado del **CORREDOR TURÍSTICO**, estableciendo como permitido 8 viviendas por hectárea, 20 niveles con una altura máxima de desplante, y solo el 65% de la superficie total del predio debe ser destinada a construcción en predios sobre Corredores Turísticos.
- Que para este análisis no se adjunta el Dictamen de Usos de Suelo el cual debe ser emitido por la Dirección de Planeación del Desarrollo Urbano Sustentable perteneciente al Ayuntamiento del municipio de Mazatlán.
- Que, se deberá solicitar al H. Ayuntamiento de Mazatlán el Dictamen correspondiente donde se determine de manera normativa la posibilidad de edificar dicho proyecto, debido a que el polígono se encuentra con la clasificación de suelo **TURÍSTICO RESIDENCIAL**, y el ACTUAL INSTRUMENTO DE PLANEACIÓN no contempla más de 05 niveles sobre el nivel de desplante en cualquier tipo de proyecto y giro con este uso de suelo.
- Que es una suma de importancia dar cumplimiento a las condiciones que el H. Ayuntamiento y todas las dependencias involucradas les hayan expresado en sus dictámenes.
- Que, de acuerdo a la Ley de Ordenamiento Territorial y Desarrollo Urbano del Estado de Sinaloa, publicado en el Periódico Oficial del Estado el día 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 la emisión del permiso de construcción.

Considerando que el Municipio a través del Instituto Municipal de Planeación de Mazatlán (IMPLAN), y la Dirección de Planeación del Desarrollo Urbano Sustentable del municipio 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 una vez analizado el instrumento de Planeación anteriormente señalado, esta Dirección manifiesta que el PROMOVENTE deberá solicitar al H. Ayuntamiento de Mazatlán el Dictamen de Uso de Suelo correspondiente y apegarse a las resoluciones que en los mismos se determinen, así como los que indique o dictamine las instancias Federales. El interesado deberá dar cumplimiento a lo que el municipio establezca para la obtención de las licencias correspondientes para poder urbanizar o edificar en el predio.

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

..."

12. Que, en respuesta a la solicitud de opinión técnica enviada por esta ORESEMARNATSIN al **Instituto Municipal de Planeación Mazatlán**, a través de oficio **No. ORE/145/2.1.1/1047/2022** de fecha **16 de noviembre de 2022**, emitió respuesta a través de oficio **No. IMP-333/2022** de fecha **09 de diciembre de 2022** en la cual dice lo siguiente:



Oficina de Representación de SEMARNAT en el estado de Sinaloa

Unidad de Gestión Ambiental

Oficio No. ORE/145/2.1.1/0498/2023

Asunto: Resolutivo de MIA-P

Bitácora: 25/MP-0170/10/22

Proyecto: 25SI2022TD083

Culiacán, Sinaloa, a 24 de julio del 2023

"...

De acuerdo al Plan Director de Desarrollo Urbano de Mazatlán Sinaloa vigente y a la Estrategia de Zonificación Secundaria, Usos y Destinos del Suelo, considerando la ubicación del polígono descrito en el primer párrafo, nos permitimos comentar que dicho polígono se ubica en Zona Turística, sobre una vialidad de tipo **Corredor Costero**, con la siguiente normatividad:

- Lote mínimo 1,200.00 m².
- Área Libre Mínima 35%
- Coeficiente de Ocupación del Suelo (COS): 65.5
- Altura Máxima de Construcción 20 niveles de 3.00 metros cada uno (60.00 metros)
- Coeficiente de Utilización del Suelo (CUS) 13 veces el área del predio
- Área Máxima de Construcción. 15,600.00 m².

Los usos de suelo permitidos en esta zona serán de tipo habitacional, comercial y servicios enfocados a las actividades turísticas, en primer grado, es decir, para satisfacer las necesidades prioritarias y los visitantes como alojamiento, alimentos, recreación, entre otros.

Por lo tanto, para la gestión del incremento del número de niveles, cualquier cambio de uso de suelo o de densidad, estará sujeto a la revisión y aprobación de las instancias correspondientes bajo dictamen que soporte un incremento de niveles se hacen las siguientes recomendaciones:

1. 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. Con el objeto de guardar la imagen urbana y funcionalidad se deberá delimitar la banqueta como espacio peatonal no compartido con el estacionamiento, delimitando las rampas de acceso al inmueble.
8. Análisis de Riesgos y Obras de Mitigación elaborado y dictaminado por la autoridad correspondiente.
9. Llevar a cabo los lineamientos específicos establecidos por la Dirección de planeación del Desarrollo Urbano Sustentable de Mazatlán, así como la especificación en el Reglamento de Construcción para el municipio de Mazatlán vigente.
10. Se deberán de considerar medidas necesarias que garanticen el libre desplazamiento de personas con capacidades diferentes.
11. Se recomienda que dentro del proyecto arquitectónico se considere la utilización de enotecnias, especialmente aquellas que tienen que ver con el uso racional y manejo sustentable del agua. Como ejemplos se sugieren la captación, almacenamiento y tratamiento de agua de lluvia, así como el aprovechamiento del agua que por condensación se obtenga de los equipos de aire acondicionado que se instalen en cada una de las unidades que se tiene proyectado construir.
12. Pavimentación permeable para mejorar el proceso de infiltración de agua.
13. Considerar en el diseño de proyecto el concepto de infraestructura verde, como techos verdes (azoteas saturadas, techos vivos, muros verdes (jardines verticales), pavimentos permeables, jardines de lluvia (humedales de banqueta, entretenedores) jardín micro cuencas (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.



Oficina de Representación de SEMARNAT en el estado de Sinaloa

Unidad de Gestión Ambiental

Oficio No. ORE/145/2.1.1/0498/2023

Asunto: Resolutivo de MIA-P

Bitácora: 25/MP-0170/10/22

Proyecto: 25SI2022TD083

Culiacán, Sinaloa, a 24 de julio del 2023

14. Considerar el límite de la construcción más allá del permitido por la Pleamar Máxima de la Zona Federal Marítimo Terrestre- ZOFEMAT-, salvando la primera duna.
15. Se deberá de garantizar el correcto tratamiento de residuos sólidos y líquidos, quedando estrictamente prohibido su vertimiento a los cuerpos de aguas colindantes.
16. Se deberán de considerar áreas verdes amplias que fomenten el valor ecológico, ambiental y paisajístico, promoviendo el uso vegetación regional.

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
 ...”

13. 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/145/2.1.1/1048/2022** de fecha **16 de noviembre de 2022**, emitió respuesta a través de oficio **No. IEPC/3526/2022** de fecha **16 de diciembre de 2022** en la cual dice lo siguiente:

“...

Con relación al precitado proyecto, se hace de su atento conocimiento que, de conformidad con lo que se establece en los lineamientos del Sistema Nacional de Protección Civil y su normatividad federal y estatal, así como en seguimiento a lo dispuesto en los “Lineamientos Específicos para la Elaboración de los Estudios de Vulnerabilidad y Riesgos” publicados por este instituto en el Periódico Oficial “El Estado de Sinaloa” en fecha 06 de julio del 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 su 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 reducción de riesgos.

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

14. 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 el **promovente**, para evitar o reducir al mínimo los efectos negativos sobre el ambiente”..., por lo que considera que las medidas propuestas por el **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, ya que no están orientadas al combate al Cambio Climático.
15. 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





Oficina de Representación de SEMARNAT

en el estado de Sinaloa

Unidad de Gestión Ambiental

Oficio No. ORE/145/2.1/0498/2023

Asunto: Resolutivo de MIA-P

Bitácora: 25/MP-0170/10/22

Proyecto: 25SI2022TD083

Culiacán, Sinaloa, a 24 de julio del 2023

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 4 párrafo cuarto, 8 párrafo segundo, 25 párrafo sexto, 27 párrafos tercero y sexto de la **Constitución Política de los Estados Unidos Mexicanos**; artículos 1, 3, 4, 5 fracciones II y X, 15 fracción IV, VII, VIII y XII, 28 primer párrafo y fracciones IX y X, 30, 35 párrafo primero, fracción II, último 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 primer párrafo, inciso R fracción I y II, 9, primer párrafo, 10 fracción II 12, 14, 37, 38, 44, 45 primer párrafo y fracción II, 47, 48, 49, 51 fracción II y 55 del **Reglamento de la Ley General del Equilibrio Ecológico y la Protección al Ambiente en Materia de Evaluación del Impacto Ambiental**; artículos 18, 20 y 21 de la **Ley General para la Prevención y Gestión Integral de Residuos**; artículos 1, 2 fracción I, 14, 16, 18, 26, 32 bis de la **Ley Orgánica de la Administración Pública Federal**; artículos 1, 3, 12, 13, 14, 15, 16 fracción X y 35 de la **Ley Federal de Procedimiento Administrativo**; 1, 2, 3, 33, 34 y 35 fracción X inciso c, del **Reglamento Interior de la Secretaría de Medio Ambiente y Recursos Naturales**, publicado en el Diario Oficial de la Federación el 27 de julio de 2022, **Ordenamiento Ecológico General del Territorio**, publicado en el Diario Oficial de la Federación el 7 de septiembre de 2012 y las **Normas Oficiales Mexicanas NOM-003-SEMARNAT-1997, NOM-041-SEMARNAT-2015, NOM-044-SEMARNAT-2017, NOM-045-SEMARNAT-2017, NOM-059-SEMARNAT-2010, NOM-076-SEMARNAT-2012, 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 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 Santa Patricia"**, promovido por la C. **Patricia Coppel Kelly**, con pretendida ubicación en Av. Sábalo Cerritos s/n Esq. Av. Del Palmar, ejido Venadillo, Mazatlán, Sinaloa.

Las obras y actividades del proyecto TORRE SANTA PATRICIA, en una Torre con una **superficie de desplante de 3,000 m²**, con **20 niveles (60 m de Altura)**, **70 departamentos** y **95 cajones de estacionamiento**.

DESGLOSE TOTAL DE ÁREAS POR NIVEL			
NIVEL	ZONA	ÁREA (m ²)	ALTURA (m)
NIVEL 1 (ESTACIONAMIENTO)	CAJONES	2,272.84	3
	CUARTO DE MAQUINAS	26.26	3
	CIRCULACIÓN VEHICULAR	271.74	3
	ÁREAS VERDES	133.18	3
	ELEVADOR SERVICIO	5.8	3
	ESCALERAS	16	3
	ELEVADORES	12	3
	SHUT BASURA	20.18	3
	TRANSFORMADORES	14.13	3
	CIRCULACIONES	22.32	3
	PLANTA EMERGENCIA	25.14	3

ely

ah

M



Oficina de Representación de SEMARNAT

en el estado de Sinaloa

Unidad de Gestión Ambiental

Oficio No. ORE/145/2.1/0498/2023

Asunto: Resolutivo de MIA-P

Bitácora: 25/MP-0170/10/22

Proyecto: 25SI2022TD083

Culiacán, Sinaloa, a 24 de julio del 2023

DESGLOSE TOTAL DE ÁREAS POR NIVEL			
NIVEL	ZONA	ÁREA (m ²)	ALTURA (m)
	SITE	20.43	3
	CUARTO ELÉCTRICO	22.93	3
	MOTOR LOBBY	112.93	3
TOTAL, NIVEL		3,000.00 m²	
	BANQUETA	24.12	
TOTAL, PREDIO		3,000.00 m²	
NIVEL 2	ZONA	ÁREA (m ²)	ALTURA (m)
SERVICIOS	BAÑOS EXTERIOR	20.16	3
	BAÑOS INTERIORES	26.21	3
	EVENTOS Y ASADORES	107.31	3
	MINI BAR	23.32	3
	ÁREA DE ESTAR	23.75	3
	SUBTOTAL	200.75	
LOBBY	LOBBY	96.17	3
	SALA DE ESPERA	99.45	3
	SALÓN DE USOS MÚLTIPLES	61.38	3
	DELI	59.21	3
SUBTOTAL	516.96		
ENTRETENIMIENTOS	SALA TV	30.79	3
	CANCHA SQUASH	70.16	3
	CANCHA PADEL	369.32	3
	CO-WORKING	65.36	3
	GIMNASIO	89.7	3
	ÁREA DE JUEGOS DE MESA	28.5	3
SUBTOTAL	653.83		
ALBERCA	ALBERCA	205.91	3
	CHAPOTEADERO	22.4	3
	CIRCULACIÓN Y ÁREAS VERDES	362.8	
	ASOLEADERO	81.7	3
SUBTOTAL	672.81		
CIRCULACIONES	ELEVADOR	12	3
	ESCALERAS	16	3
	DUCTO INSTALACIONES	7.5	3
	PASILLO	43.9	3
	ELEVADOR SERVICIO	5.8	3
	SHUT BASURA	2.52	3
	CUARTO DE EQUIPOS	15.09	3
	BODEGA	10.81	3
SUBTOTAL	113.62		
TOTAL, NIVEL		2,157.22 m²	
NIVEL 03 A 19	ZONA	ÁREA (m ²)	ALTURA (m)
TIPOLOGÍA 01 - ESQUINA	HABITACIÓN PRINCIPAL	15.01	3
	CLOSET PRINCIPAL	3.92	3
	WC PRINCIPAL	4.33	3
	HABITACIÓN SECUNDARIA	14.57	3
	HABITACIÓN SECUNDARIA	14.56	3
	BAÑO SECUNDARIA	5.72	3
	SALA	13.98	3
	COCINA - COMEDOR	24.29	3
	VESTÍBULO	7.35	3
	MEDIO BAÑO	3.7	3
	CUARTO LAVADO	3.4	3





Oficina de Representación de SEMARNAT en el estado de Sinaloa

Unidad de Gestión Ambiental

Oficio No. ORE/145/2.1.1/0498/2023

Asunto: Resolutivo de MIA-P

Bitácora: 25/MP-0170/10/22

Proyecto: 25SI2022TD083

Culiacán, Sinaloa, a 24 de julio del 2023

DESGLOSE TOTAL DE ÁREAS POR NIVEL			
NIVEL	ZONA	ÁREA (m ²)	ALTURA (m)
	TERRAZA	20.82	3
	SUBTOTAL	131.65	
TIPOLOGÍA 02 -	HABITACIÓN PRINCIPAL	15.85	3
	CLOSET PRINCIPAL	4.48	3
	WC PRINCIPAL	4.71	3
	HABITACIÓN SECUNDARIA	14.93	3
	BAÑO SECUNDARIA	4.54	3
	CLOSET SECUNDARIA	2.85	3
	SALA	13.18	3
	COCINA - COMEDOR	23.42	3
	VESTÍBULO	3.27	3
	MEDIO BAÑO	3.11	3
	CUARTO LAVADO	3.4	3
	TERRAZA	19.81	3
	SUBTOTAL	113.55	
TIPOLOGÍA 03 -	HABITACIÓN PRINCIPAL	15.85	3
	CLOSET PRINCIPAL	4.48	3
	WC PRINCIPAL	4.71	3
	HABITACIÓN SECUNDARIA	14.93	3
	BAÑO SECUNDARIA	4.54	3
	CLOSET SECUNDARIA	2.85	3
	SALA	13.18	3
	COCINA - COMEDOR	23.42	3
	VESTÍBULO	3.27	3
	MEDIO BAÑO	3.11	3
	CUARTO LAVADO	3.4	3
	TERRAZA	19.81	3
	SUBTOTAL	113.55	
TIPOLOGÍA 04 - ESQUINA	HABITACIÓN PRINCIPAL	17.21	3
	CLOSET PRINCIPAL	5.19	3
	WC PRINCIPAL	4.71	3
	HABITACIÓN SECUNDARIA	16.19	3
	BAÑO SECUNDARIA	5.12	3
	CLOSET SECUNDARIA	2.85	3
	SALA	14.2	3
	COCINA - COMEDOR	23.42	3
	VESTÍBULO	3.27	3
	MEDIO BAÑO	3.11	3
	CUARTO LAVADO	3.4	3
	TERRAZA	19.81	3
	SUBTOTAL	118.48	
CIRCULACIONES	ELEVADOR	12	3
	ESCALERAS	16	3
	DUCTO INSTALACIONES	7.5	3
	PASILLO	43.9	3
	ELEVADOR SERVICIO	5.8	3
	SHUT BASURA	2.52	3
	CUARTO DE EQUIPOS	15.09	3
	BODEGA	10.81	3
	SUBTOTAL	113.62	3
S U B T O T A L N I V E L		590.85 m²	
NIVEL 20	ZONA	AREA (m²)	ALTURA (m)





Oficina de Representación de SEMARNAT en el estado de Sinaloa

Unidad de Gestión Ambiental

Oficio No. ORE/145/2.1/0498/2023

Asunto: Resolutivo de MIA-P

Bitácora: 25/MP-0170/10/22

Proyecto: 25SI2022TD083

Culiacán, Sinaloa, a 24 de julio del 2023

DESGLOSE TOTAL DE ÁREAS POR NIVEL			
NIVEL	ZONA	ÁREA (m ²)	ALTURA (m)
TIPOLOGÍA PH1	HABITACIÓN PRINCIPAL	15.67	3
	CLOSET PRINCIPAL	4.33	3
	WC PRINCIPAL	4.71	3
	SALA TV	14.57	3
	HABITACIÓN SECUNDARIA	14.57	3
	HABITACIÓN SECUNDARIA	14.3	3
	BAÑO SECUNDARIA	5.18	3
	SALA	31	3
	COCINA - COMEDOR	30	3
	ALACENA	2.34	3
	VESTÍBULO	7.35	3
	MEDIO BAÑO	3.7	3
	CUARTO LAVADO	10.34	3
	TERRAZA	40.62	3
	HABITACIÓN PRINCIPAL	15.85	3
	CLOSET PRINCIPAL	4.48	3
	WC PRINCIPAL	4.71	3
	HABITACIÓN SECUNDARIA	14.1	3
	BAÑO SECUNDARIA	4.54	3
	CLOSET SECUNDARIA	2.85	3
	SUBTOTAL	245.21	
TIPOLOGÍA PH2	HABITACIÓN PRINCIPAL	17.21	3
	CLOSET PRINCIPAL	9.38	3
	WC PRINCIPAL	8.5	3
	SALA TV	19.46	3
	MEDIO BAÑO	4.56	3
	ALACENA	3.2	3
	CUARTO LAVADO	7.75	3
	VESTÍBULO	4.07	3
	COCINA - COMEDOR	35.65	3
	SALA	34.55	3
	HABITACIÓN SECUNDARIA	15.89	3
	BAÑO SECUNDARIA	4.71	3
	CLOSET	4.47	3
	HABITACIÓN SECUNDARIA	14.63	3
	BAÑO SECUNDARIA	4.54	3
	CLOSET	2.85	3
TERRAZA	40.62	3	
	SUBTOTAL	232.04	
CIRCULACIONES	ELEVADOR	12	3
	ESCALERAS	16	3
	DUCTO INSTALACIONES	7.5	3
	PASILLO	43.9	3
	ELEVADOR SERVICIO	5.8	3
	SHUT BASURA	2.52	3
	CUARTO DE EQUIPOS	15.09	3
	BODEGA	10.81	3
	SUBTOTAL	113.62	3
S U B TOTAL NIVEL		590.87 m²	
NIVEL AZOTEA ROOF TOP AMENIDADES	ZONA	ÁREA (m ²)	ALTURA (m)
	ÁREA ASADORES	90.71	3
	ÁREA DE BAR	90.71	3





Oficina de Representación de SEMARNAT en el estado de Sinaloa

Unidad de Gestión Ambiental

Oficio No. ORE/145/2.1/0498/2023

Asunto: Resolutivo de MIA-P

Bitácora: 25/MP-0170/10/22

Proyecto: 25SI2022TD083

Culiacán, Sinaloa, a 24 de julio del 2023

DESGLOSE TOTAL DE ÁREAS POR NIVEL			
NIVEL	ZONA	ÁREA (m ²)	ALTURA (m)
	ASOLEADERO	55.32	3
	BAÑOS HOMBRE	8.97	3
	BAÑOS MUJER	8.97	3
	SUBTOTAL	254.68	
CIRCULACIONES	ELEVADOR	11.04	3
	ESCALERAS	15.6	3
	PASILLO	25.45	3
	ELEVADOR SERVICIO	5.8	3
	CUARTO DE EQUIPOS	229.06	3
	SUBTOTAL	286.95	3
S U B T O T A L N I V E L		541.63 m²	

POLIGONO GENERAL PREDIO / NIVEL 1		
VÉRTICE	X	Y
P1	349,048.05	2,576,857.30
P2	349,130.57	2,576,884.21
P3	349,119.74	2,576,917.42
P4	349,088.56	2,576,913.29
P5	349,034.35	2,576,872.68
SUPERFICIE = 3,000.00 m²		

SEGUNDO. - La presente autorización tendrá una vigencia de **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 resolutive.

TERCERO. - De conformidad con el artículo 35 último párrafo de la LGEEPA y 40 del REIA, a través 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 CONSIDERANDO 4 para el proyecto, sin perjuicio de lo que determinen las autoridades municipales, estatales y/o federales,** así como de las demás autorizaciones, permisos, licencias entre otras, que sean requisitos para llevar a cabo el **proyecto.**

Asimismo, la **promovente** de ser el caso que no le alcance los plazos para la construcción, se estará a lo dispuesto en el **TÉRMINO SÉPTIMO** del presente resolutive, 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.

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 resolutive; 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.**





Oficina de Representación de SEMARNAT en el estado de Sinaloa

Unidad de Gestión Ambiental

Oficio No. ORE/145/2.1.1/0498/2023

Asunto: Resolutivo de MIA-P

Bitácora: 25/MP-0170/10/22

Proyecto: 25SI2022TD083

Culiacán, Sinaloa, a 24 de julio del 2023

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

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

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

CONDICIONANTES

La **promovente** deberá:

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

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

- Cumplir** con las especificaciones del **Plan Director de Desarrollo Urbano de Mazatlán Sinaloa** y la **Estrategia de Zonificación Secundaria, Usos y Destinos del Suelo** en la cual se asienta que considerando la ubicación del polígono en el que se pretende llevar a cabo el proyecto con ubicación en Av. Sábalo Cerritos s/n, Esq. Av Del palmar, ejido Venadillo, Mazatlán, Sinaloa, en el municipio de Mazatlán, Sinaloa, la altura máxima de construcción es de **20 niveles de 3.00 metros cada uno (60.00 m)**. Así como con lo especificado en el Considerando 12.

Handwritten initials: "fs" and "as"





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

Unidad de Gestión Ambiental

Oficio No. ORE/145/2.1.1/0498/2023

Asunto: Resolutivo de MIA-P

Bitácora: 25/MP-0170/10/22

Proyecto: 25SI2022TD083

Culiacán, Sinaloa, a 24 de julio del 2023

USO DE SUELO	Lote mínimo m ²	Área libre mínima	Coefficiente de ocupación del suelo (COS)	Altura máxima de construcción	Coefficiente de utilización del suelo (CUS)	Área máxima de construcción en m ²
CT (CORREDOR COSTERO)	1,200.00	35%	65%	20 niveles (60 metros)	13 veces el área del predio	15,600.00

- Presentar** en un plazo de **90 días** posteriores a la notificación del presente resolutivo y previo a la construcción de este tipo de proyecto de infraestructura, se deberá llevar a cabo la realización del correspondiente **Estudio de Vulnerabilidad y riesgo**, de conformidad con lo que establecen los lineamientos del Sistema Nacional de Protección Civil y su normatividad federal y estatal, así como en seguimiento a lo dispuesto en los "**Lineamientos Específicos para la Elaboración de los Estudios de Vulnerabilidad y Riesgos**" publicados por este Instituto en el Periódico Oficial "El Estado de Sinaloa" en fecha de 06 de julio de 2018, previo a la construcción de estos tipos de proyectos de infraestructura, el cual, **deberá** ser dictaminado por el Instituto Estatal de Protección Civil, derivado se definirá la factibilidad de dicho proyecto así como las eventuales obras de mitigación que en su caso sería necesario realizar para la reducción de riesgos así como un **Estudio Básico de Prevención de Riesgos en zonas costeras (Estudio de la Línea de Costa de Estudio de la Cota de Inundación Costera)** tal y como lo solicita en el **Instituto Estatal de Protección Civil**, citados en el Considerando 13, el cual deberá ser dictaminado por dicho instituto y presentado en copia ante esta ORESEMARNATSIN.
- Humedecer** previamente las áreas de trabajo o remoción de tierra, a fin de evitar la generación y dispersión de partículas de polvo; en el caso de que los materiales pétreos o 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".
- Se deberán** considerar medidas necesarias que garanticen el libre desplazamiento de personas con capacidades diferentes, presentando un informe documental y fotográfico de su implementación
- Presentar** en un plazo de **90 días** posteriores a la notificación del presente resolutivo el **Evaluación de Impacto Urbano**, como lo establece la Ley de Ordenamiento Territorial y Desarrollo Urbano del Estado de Sinaloa, por lo que, **deberá presentarlo** a esta ORESEMARNATSIN.
- Para efecto de hacer una adecuada disposición de los desechos sanitarios de los trabajadores, la **promoviente instalará** al menos 1 año portátil por cada 10 trabajadores; en caso que no cuenten con servicios sanitarios o que la cantidad de trabajadores rebasa la capacidad instalada. La empresa prestadora de este servicio deberá contar con el permiso y/o licencia correspondiente.
- Evitar** el uso de utensilios de plástico de un solo uso en las diferentes etapas del **proyecto**.
- Realizar** acciones de manejo integral sustentable del agua, que fomenten el uso de sistemas de ahorro de agua potable y el reúso de aguas grises y tratadas que deberán cumplir con la **NOM-003-SEMARNAT-1997**, e incluir campañas permanentes de concienciación sobre uso, manejo y reciclaje del agua.
- Instalar** una planta y/o sistema de tratamiento terciario de aguas residuales que se van a generar en las etapas de operación y mantenimiento del **proyecto**, dando cumplimiento a la **NOM-003-SEMARNAT-1997**, para la reutilización del agua en el riego de jardines y otros usos, en un plazo no mayor a 90 días





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

Unidad de Gestión Ambiental

Oficio No. ORE/145/2.1.1/0498/2023

Asunto: Resolutivo de MIA-P

Bitácora: 25/MP-0170/10/22

Proyecto: 25SI2022TD083

Culiacán, Sinaloa, a 24 de julio del 2023

posteriores a la notificación del presente resolutivo, así como dar cumplimiento al Término Noveno del presente Resolutivo.

11. **Instalar** equipos y tecnologías dirigidas al uso eficiente de la energía, en sus edificaciones, como roof garden, paneles solares, uso de energías renovables, ventanería entintada o acondicionada para reducir los consumos de energía, especificar los procesos de calderas, boilers de paso o solares que proporcionen agua caliente a las habitaciones en su caso, así como identificar los consumos de electrodomésticos disponibles en las habitaciones, aislamientos térmicos, ventilación pasiva, lámparas ahorradoras, así como equipos de refrigeración de alta eficiencia.
El roof garden deberá estar construido con materiales ligeros, a base de madera y otros similares de uso temporal, quedando prohibida la construcción de baños, el uso de elementos de acero, columnas o losas de concreto que pudieran facilitar el incremento de altura del edificio.
12. **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 cubiertas para evitar evaporación en alberca.
13. **Instalar** tecnologías e implementar buenas prácticas dirigidas a reducir las emisiones de CO₂, como reutilización de materiales a base de madera, reducción de uso de combustibles en los vehículos, uso de vehículos preferentemente eléctricos.
14. **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.
15. **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
16. **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.
17. Previo al inicio de operaciones, **la promovente deberá** separar las conexiones de drenaje canalizando una línea para servicios sanitarios y otra para sus aguas pluviales de procesos o servicios, por lo que **deberá presentar** ante esta ORESEMARNATSIN los planos donde se visualice la separación de las conexiones de drenaje y su memoria técnica.
18. Los materiales producto de demoliciones, excavaciones y nivelación del terreno **deberán** ser depositados en los centros receptores de residuos pétreos autorizados, con la finalidad de darle cumplimiento a lo dispuesto en el Artículo 112 del Reglamento Ambiental y de Cambio Climático del municipio de Mazatlán, Sinaloa: "El frente de las construcciones o inmuebles en demolición deberán mantenerse en completa limpieza, quedando prohibido almacenar, depositar o arrojar escombros y materiales de construcción en la vía pública".



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

Unidad de Gestión Ambiental

Oficio No. ORE/145/2.1.1/0498/2023

Asunto: Resolutivo de MIA-P

Bitácora: 25/MP-0170/10/22

Proyecto: 25SI2022TD083

Culiacán, Sinaloa, a 24 de julio del 2023

19. **Mantener** en óptimas condiciones de higiene el sitio del proyecto.
20. En materia de residuos, la **promovente deberá** darle un manejo ambientalmente adecuado, clasificando y separando los diferentes tipos de residuos por sus características de: peligrosos, urbanos y/o especiales, sean sólidos, líquidos y/o acuosos, entre otros, generados en las diversas etapas del proyecto, tales como a continuación se indica:
- a) Los residuos de uso doméstico deberán ser depositados en contenedores de plástico con tapa y efectuar su disposición en las áreas que lo determine la autoridad local correspondiente.
 - b) Los residuos tales como papel, cartón, vidrio, plástico, chatarra metálica, materiales de embalaje, etc., deberán ser separados por tipo y ponerlos a disposición de empresas o compañías que se dediquen al reciclaje o reúso de estos materiales, siempre y cuando estén autorizadas por esta Secretaría para tal fin.
21. 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;
 - g) Contar con señalamientos y letreros alusivos a la peligrosidad de los residuos peligrosos almacenados, en lugares y formas visibles.
23. **Cumplir** en todas las etapas: de preparación del sitio, construcción, operación y mantenimiento y abandono del proyecto "**Torre Santa Patricia**" con lo establecido por la **Ley General para la Prevención y Gestión Integral de Residuos**, Ley Ambiental para el Desarrollo Sustentable del estado de Sinaloa, Ley de Residuos del Estado de Sinaloa y su Reglamento del mismo nombre y la **Norma Oficial Mexicana NOM-161-SEMARNAT-2011**.- Que establece los criterios para clasificar a los residuos de manejo especial y determinar cuáles están sujetos a plan de manejo; el listado de los mismos, el procedimiento para la inclusión o exclusión a dicho listado; así como los elementos y procedimientos para la formulación de los planes de manejo y que en lo relativo a la generación y manejo de los residuos de manejo especial (**RME**) y residuos sólidos urbanos (**RSU**), ambos órdenes de gobierno en el ámbito de su competencia, por lo que **deberá** obtener de los mismos los permisos, licencias y autorizaciones necesarias en todas las etapas del **proyecto**, los cuales una vez obtenidos y en un término de **diez días hábiles deberá** remitirnos copia de los mismos a esta **ORESEMARNATSIN**, de la misma manera enviaros copia de la autorización o



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

Unidad de Gestión Ambiental

Oficio No. ORE/145/2.1.1/0498/2023

Asunto: Resolutivo de MIA-P

Bitácora: 25/MP-0170/10/22

Proyecto: 25SI2022TD083

Culiacán, Sinaloa, a 24 de julio del 2023

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**.

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

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

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

- I. **Programa de Vigilancia Ambiental**, donde se verifique el cumplimiento de las medidas de prevención y mitigación que se propusieron para el desarrollo del **proyecto**, así como de los Términos y Condicionantes contenidos en el presente Resolutivo el cual, deberá incluir la siguiente información:
 - a) Objetivos y alcances.
 - b) Diagnóstico y metodología para utilizar, así como acciones de monitoreo y seguimiento.
 - c) Indicadores de éxito basados en criterios técnicos y ecológicos medibles y verificables en un corto, mediano y largo plazo.
 - d) Cronograma de actividades, medidas correctivas e implementación de nuevas medidas de mitigación en caso de ser necesarias
- II. **Programa de Conservación y restauración** para el cumplimiento de las medidas de prevención y mitigación que se propusieron para el desarrollo del **proyecto**.
- III. **Programa Interno de Protección Civil**, que incluya, al menos, subprogramas de prevención, 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



Oficina de Representación de SEMARNAT en el estado de Sinaloa

Unidad de Gestión Ambiental

Oficio No. ORE/145/2.1.1/0498/2023

Asunto: Resolutivo de MIA-P

Bitácora: 25/MP-0170/10/22

Proyecto: 25SI2022TD083

Culiacán, Sinaloa, a 24 de julio del 2023

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:

1. Estudios de generación de residuos.

2. Análisis de los residuos a manejar.

IX. Plan de contingencia contra huracanes, sismos, incendios, inundación y plagas en el proyecto.

X. Programa de cálculo y reducción de la huella de carbono.

XI. Plan de contingencia para el tratamiento de aguas residuales.

26. 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 Sitio Ramsar No. 149 "Playa Tortuguera El Verde Camacho", humedal considerado de importancia internacional por su riqueza biológica y por el hábitat de alimentación y migración de la tortuga Carey (*Eretmochelys imbricata*), prieta (*Chelonia agassizi*), y esporádicamente, la laúd (*Dermodochelys coriácea*), todas ellas en peligro de extinción; además proporciona refugio a aves residentes y migratorias:

a) La implementación de actividades, programas y/o proyectos que fortalezcan la estrategia de protección y conservación de las especies prioritarias como como tortugas marinas, aves, mamíferos marinos, entre otras que se ubiquen en las Áreas Naturales Protegidas, y/o en humedales costeros de importancia internacional de la región.

b) La implementación de actividades, programas y/o proyectos para que fortalezcan la estrategia de comunicación, difusión, señalización y educación ambiental en las Áreas Naturales Protegidas, y/o en humedales costeros de importancia internacional de la región.

27. 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

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.





Oficina de Representación de SEMARNAT en el estado de Sinaloa

Unidad de Gestión Ambiental

Oficio No. ORE/145/2.1/0498/2023

Asunto: Resolutivo de MIA-P

Bitácora: 25/MP-0170/10/22

Proyecto: 25SI2022TD083

Culiacán, Sinaloa, a 24 de julio del 2023

- 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) Desección y/o dragado de cuerpos de agua.

28. 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**.

NOVENO.- La **promovente deberá** presentar informes de cumplimiento de los **TÉRMINOS y CONDICIONANTES** del presente resolutivo y de las **medidas de mitigaciones propuestas** 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 la única responsable de garantizar por si, o por los terceros asociados al **proyecto** la realización de las acciones de mitigación, restauración y control de todos aquellos Impactos Ambientales atribuibles al desarrollo de las obras y actividades del **proyecto**, que no hayan sido considerados en la descripción contenida en la **MIA-P**.





Oficina de Representación de SEMARNAT en el estado de Sinaloa

Unidad de Gestión Ambiental

Oficio No. ORE/145/2.1/0498/2023

Asunto: Resolutivo de MIA-P

Bitácora: 25/MP-0170/10/22

Proyecto: 25SI2022TD083

Culliacán, Sinaloa, a 24 de julio del 2023

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.

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.

46

23

13



Oficina de Representación de SEMARNAT en el estado de Sinaloa

Unidad de Gestión Ambiental

Oficio No. ORE/145/2.1/0498/2023

Asunto: Resolutivo de MIA-P

Bitácora: 25/MP-0170/10/22

Proyecto: 25SI2022TD083

Culiacán, Sinaloa, a 24 de julio del 2023

DECIMOCTAVO. - Notifíquese a la **C. Patricia Coppel Kelly**, en su carácter de **promovente**, de la presente resolución por alguno de los medios legales previstos por el Artículo 35 y demás relativos y aplicables de la Ley Federal de Procedimiento Administrativo.

ATENTAMENTE

SECRETARÍA DE MEDIO AMBIENTE
RECURSOS NATURALES
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. MARÍA 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 de la Oficina de Representación de PROFEPA en Sinaloa.
- Lic. Edgar Augusto González Zatarain.- Presidente Municipal del H. Ayuntamiento de Mazatlán
- Lic. María Inés Pérez Corral.- Secretaria de Bienestar y Desarrollo Sustentable del Gobierno del Estado de Sinaloa.
- Dra. Leticia Alvarado Fuentes- Directora de IMPLAN Mazatlán
- Lic. Aurelio Roy Navarrete Cuevas- Director General del Instituto Estatal de Protección Civil
- C.c.p.- Expediente.

- Folio: SIN/2022-0002198
- Folio: SIN/2022-0002542
- Folio: SIN/2022-0002699
- Folio: SIN/2022-0002744
- Folio: SIN/2022-0002895

MLSA' ESB' AOG' FCH' VTLL'

