



MEDIO AMBIENTE

SECRETARÍA DE MEDIO AMBIENTE Y RECURSOS NATURALES

I. Nombre del área que clasifica.

Delegación Federal de la SEMARNAT en el estado de Sinaloa.

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

(SEMARNAT-04-002-A) Manifestacion de Impacto Ambiental No. ORE/145/2.1.1/0077/2024.

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

La información correspondiente a La información correspondiente al domicilio de personas físicas, teléfonos de personas físicas y correo electrónico de personas físicas;

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

Artículo 116 de la Ley de General de Transparencia y Acceso a la Información Pública; Artículos 106 y 113 Fracción I de la Ley Federal de Transparencia y Acceso a la Información Pública; Trigésimo octavo, cuadragésimo y cuadragésimo primero de los Lineamientos Generales en Materia de Clasificación y Desclasificación de la Información, así como para la elaboración de Versiones Públicas; y el artículo 3, Fracción IX, de la Ley General de Protección de Datos Personales en Posesión de Sujetos Obligados.

V. Firma del titular del área.

Con fundamento en lo dispuesto por el artículo 84 del reglamento Interior de la Secretaría de Medio Ambiente y Recursos Naturales, en suplencia, por ausencia del Titular de la Delegación Federal¹ de la SEMARNAT en el estado de Sinaloa, previa designación, firma el presente la Subdelegada de Planeación y Fomento Sectorial.

Mtra. María Luisa Shimizu Aispuro

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

ACTA_11_2024_SIPOT_1T_2024_ART69, en la sesión celebrada el 19 de abril de 2024.

Disponible para su consulta en:

http://dsiappsdev.semarnat.gob.mx/inai/XXXIX/2024/SIPOT/ACTA_11_2024_SIPOT_1T_2024_ART69.pdf



Oficina de Representación de la SEMARNAT
en el estado de Sinaloa

Unidad de Gestión Ambiental

Oficio No. ORE/145/2.1.1/0077/2024

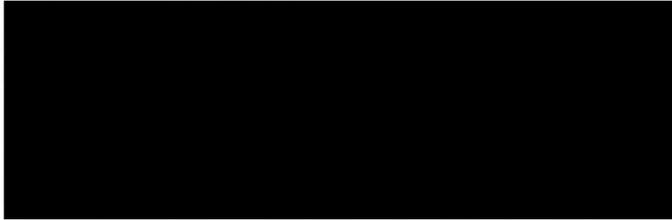
Asunto: Resolutivo de MIA-P

Bitácora: 25/MP-0170/11/22

Proyecto: 25SI2022UD092

Culiacán, Sinaloa, a 12 de febrero del 2024

C. LUIS ARTURO MARDUEÑO GARCÍA



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

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

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

Que en cumplimiento a las disposiciones de los artículos 28 y 30 de la LGEEPA, antes invocados el **C. Luis Arturo Mardueño García**, en su carácter de Representante Legal de la empresa **promoviente 4M Vertical Residences S.A. de C.V.**, sometió a evaluación de la SEMARNAT, a través de la Oficina de Representación en el estado de Sinaloa (ORESEMARNATSIN), la Manifestación de Impacto Ambiental, modalidad Particular (MIA-P), para el **proyecto "Construcción, operación y mantenimiento de la torre de departamentos Aruba Grand Bay con ubicación, en boulevard Marina Mazatlán, lote 3, fraccionamiento La Marina, en la Ciudad y municipio de Mazatlán, Estado de Sinaloa"**, con pretendida ubicación sobre Boulevard Marina Mazatlán, lote 3, fraccionamiento La Marina, en la ciudad y municipio de Mazatlán, estado de Sinaloa.

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

Toda vez que este procedimiento se ajusta a lo que dispone el artículo 3, fracción I, de la Ley Federal de Procedimiento Administrativo (LFPA) en lo relativo a que es expedido por el órgano administrativo competente, al artículo 13 de la LFPA que establece que la actuación de esta ORESEMARNATSIN en el

Handwritten initials and marks: "ay", "an", and a signature.



2022



Oficina de Representación de la SEMARNAT
en el estado de Sinaloa
Unidad de Gestión Ambiental
Oficio No. ORE/145/2.1.1/0077/2024
Asunto: Resolutivo de MIA-P
Bitácora: 25/MP-0170/11/22
Proyecto: 25SI2022UD092

Culiacán, Sinaloa, a 12 de febrero del 2024

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

Con los lineamientos antes citados y una vez que esta ORESEMARNATSIN analizó y evaluó la MIA-P del proyecto **"Construcción, operación y mantenimiento de la torre de departamentos Aruba Grand Bay con ubicación, en boulevard Marina Mazatlán, lote 3, fraccionamiento La Marina, en la Ciudad y municipio de Mazatlán, Estado de Sinaloa"**, promovido por **4M Vertical Residences S.A. de C.V.** que, para los efectos del presente instrumento, serán identificados como el **"proyecto"** y la **"promovente"**, respectivamente, y

RESULTANDO

- I Que mediante escrito **S/N** de fecha del **22 noviembre del 2022**, la **promovente** ingresó **el mismo día del mismo mes y año antes citado**, al Espacio de Contacto Ciudadano (**ECC**) de la ORESEMARNATSIN, original, así como **tres** copias en discos compactos de la **MIA-P**, constancia de pago de derechos, carta bajo protesta de decir verdad y resumen ejecutivo del **proyecto**, a fin de obtener la autorización en materia de Impacto Ambiental, quedando registrado con bitácora: **25/MP-0170/11/22** y proyecto: **25SI2022UD092**.
- II Que mediante oficio **S/N** y **S/F** y recibido en el ECC de esta ORESEMARNATSIN el **29 de noviembre del 2022**, la **promovente** ingresa el original de la publicación del extracto del **proyecto** en la página 19 del periódico **El Sol de Sinaloa**, de fecha **29 de noviembre de 2022**, el cual quedó registrado con número de folio: **SIN/2022-0002610**.
- III Que mediante oficio **No. ORE/145/2.1.1/1076/2022** de fecha **06 de diciembre de 2022**, la ORESEMARNATSIN envió a la Dirección General de Impacto y Riesgo Ambiental (**DGIRA**), una copia de la MIA-P del **proyecto**, para que esa Dirección General la incorpore a la página WEB de la Secretaría.
- IV Que con base a los artículos 34 y 35 de la LGEPPA 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.
- V Que, el **08 de diciembre de 2022**, la Dirección General de Impacto y Riesgo Ambiental (**DGIRA**), en cumplimiento con lo establecido en el artículo 34, fracción I de la **LGEPPA** y 37 del **REIA**, publicó a través de la SEPARATA número **DGIRA/57/22** de la **Gaceta Ecológica**, el listado del ingreso de Proyectos, así como la emisión de resolutivos derivados del Procedimiento de Evaluación de Impacto Ambiental (**PEIA**) durante el periodo del 01 de diciembre al 07 de diciembre de 2022, entre los cuales se incluyó el **Proyecto**.
- VI Que con base al oficio **No. ORE/145/2.1.1/1107/2022** de fecha **12 de diciembre de 2022**, solicitó la Opinión Técnica del proyecto al **H. Ayuntamiento del municipio de Mazatlán**. Notificado el **19 de enero del 2023**.
- VII Que con base al **Memorándum No. UGA/148/2022** de fecha **12 de diciembre del 2022**, solicitó la Opinión Técnica a la **Unidad de Ecosistemas y Ambientes Costeros**. Notificado el mismo día, del mismo mes y año antes citado.

444
B
an



Oficina de Representación de la SEMARNAT
en el estado de Sinaloa

Unidad de Gestión Ambiental

Oficio No. ORE/145/2.1.1/0077/2024

Asunto: Resolutivo de MIA-P

Bitácora: 25/MP-0170/11/22

Proyecto: 25SI2022UD092

Culiacán, Sinaloa, a 12 de febrero del 2024

- VIII** Que con base al oficio No. ORE/145/2.1.1/1108/2022 de fecha 12 de diciembre de 2022, solicitó la Opinión Técnica del proyecto al Instituto Municipal de Planeación Urbana (IMPLAN). Notificado el 19 de diciembre del 2023.
- IX** Que con base al oficio No. ORE/145/2.1.1/1109/2022 de fecha 12 de diciembre de 2022, solicitó la Opinión Técnica del proyecto al Instituto Estatal de Protección Civil. Notificado el 17 de enero del 2023.
- X** Que con base al oficio No. ORE/145/2.1.1/1110/2022 de fecha 12 de diciembre de 2022, solicitó la Opinión Técnica del proyecto a la Secretaría de Bienestar y Desarrollo Sustentable (SEBIDES). Notificado el 17 de enero del 2023.
- XI** Que con base al oficio No. ORE/145/2.1.1/1111/2022 de fecha 12 de diciembre de 2022, solicitó la Opinión Técnica del proyecto a la Junta Municipal de Agua Potable y Alcantarillado de Mazatlán (JUMAPAM). Notificado el 19 de enero del 2023. Y a la fecha no ha emitido respuesta.
- XII** Que, el 18 de diciembre 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/57/22 de la Gaceta Ecológica y que durante el referido plazo, no fueron recibidas solicitudes de consulta pública alguna.
- XIII** Que mediante Oficio No. IEPC/062/2023 de fecha 24 de enero del 2023, el Instituto Estatal de Protección Civil, ingresó el mismo día, mes y año antes citado, la respuesta a la Solicitud de Opinión Técnica requerida por esta ORESEMARNATSIN, mediante el oficio citado en el RESULTANDO IX, quedando registrado con número de folio: SIN/2023-0002979.
- XIV** Que, a efecto de realizar una evaluación objetiva del proyecto, esta ORESEMARNATSIN mediante oficio No. ORE/145/2.1.1/0076/2023 de fecha de 25 de enero del 2023, solicitó a la promovente Información Adicional, concediéndole un plazo de 60 días hábiles, contados a partir del día siguiente de que surtiera efectos la notificación del mismo, para que presentara la información requerida. El citado oficio fue notificado el 09 de febrero de 2023, por lo que el plazo empezó a correr a partir del día 10 de febrero de 2023 y se vencía el 08 de mayo de 2023.
- XV** Que mediante Oficio No: DEMA-0431-A/2023 de fecha 10 febrero del 2023, el H. Ayuntamiento del municipio de Mazatlán, ingresó el 03 de marzo del mismo año antes citado, la respuesta a la Solicitud de Opinión Técnica requerida esta ORESEMARNATSIN, mediante el oficio citado en el RESULTANDO VI, quedando registrado con número de folio: SIN/2022-0003364.
- XVI** Que mediante oficio No. ORE/145/2.1.1/0226/2023 de fecha 17 de marzo del 2023, esta ORESEMARNATSIN notificó al promovente que se realizaría visita de campo al predio donde se ubica el proyecto. El citado fue notificado el 21 de marzo del 2023.
- XVII** Que mediante Oficio No. SUBSDS/DGCC/DDUV/209/2023 de fecha 23 de marzo de 2023, la SEBIDES, ingreso el día 11 de abril del mismo año antes citado, la respuesta a la Solicitud de Opinión Técnica requerida por esta ORESEMARNATSIN mediante el oficio citado en RESULTANDO X, quedando registrado con número de folio: ORSIN/2023-0000184.



Oficina de Representación de la SEMARNAT en el estado de Sinaloa

Unidad de Gestión Ambiental
Oficio No. ORE/145/2.1.1/0077/2024
Asunto: Resolutivo de MIA-P
Bitácora: 25/MP-0170/11/22
Proyecto: 25SI2022UD092

Culiacán, Sinaloa, a 12 de febrero del 2024

- XXVIII** Que mediante escrito **S/N** y de fecha **13 de marzo del 2023** y recibido en el ECC de esta ORESEMARNATSIN el **día 04 de mayo del 2023**, la **promovente** dio respuesta al oficio citado en el **RESULTANDO XIV**, el cual quedó registrado con Número de folio: **ORSIN/2023-0000353**.
- XIX** Que mediante oficio **No. ORE/145/2.1.1/0447/2023** de fecha **28 de junio del 2023**, esta **ORESEMARNATSIN** amplió el plazo para continuar con la evaluación del proyecto.
- XX** Que con base al oficio **No. ORE/145/2.1.1/0461/2023** de fecha **04 de julio de 2023**, solicitó la Opinión Técnica del proyecto a la Comisión Nacional para el conocimiento y uso de la Biodiversidad (CONABIO). Notificado el **02 de agosto del 2023**.
- XXI** Que con base al oficio **No. ORE/145/2.1.1/0471/2023** de fecha **06 de julio de 2023**, solicitó la Opinión Técnica del proyecto a la Comisión Nacional Forestal (CONAFOR). Notificado el **29 de julio del 2023**. **Y a la fecha no ha emitido respuesta**.
- XXII** Que mediante oficio **No. SEOT/489/2023** de fecha **04 de septiembre de 2023**, la **CONABIO**, ingresó el día **11 del mismo mes y mismo año antes citado**, la respuesta a la Solicitud de Opinión Técnica requerida por esta ORESEMARNATSIN mediante el oficio citado en **RESULTANDO XX**, quedando registrado con número de folio: **ORSIN/2023-0001474**.
- XXIII** Que mediante oficio **Nº IMP-016 BIS/2023** de fecha **23 de enero de 2023**, el IMPLAN, ingresó el día **24 de enero de 2024**, la respuesta a la Solicitud de Opinión Técnica requerida por esta ORESEMARNATSIN mediante el oficio citado en el **RESULTANDO VIII**, quedando registrado con número de folio: **ORSIN/2024-0000271, y**

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 fracciones IX y X, 30 primer párrafo y 35 fracción II de la **LGEEPA**; 2, 4 fracción I, 5, incisos Q) Primer párrafo Y R), 9 primer párrafo, 10 fracción II, 12, 17, 37, 38, 44 y 45 fracción II del **REIA**; 1, 2, 3, 14, 16, 18, 26 y 32 Bis, fracciones I, III y XI de la **Ley Orgánica de la Administración Pública Federal**; 1, 2, 3, 33, 34 fracción XIX 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 IV y V** del presente oficio, con el fin de garantizar el derecho de la participación social dentro del Procedimiento de Evaluación de Impacto Ambiental, conforme a lo establecido en los artículos 34 de la LGEEPA y 40 de su REIA, al momento de elaborar la presente resolución, esta ORESEMARNATSIN no ha recibido solicitudes de consulta pública, reunión de información, quejas, denuncias o manifestación alguna por parte de algún miembro de la sociedad, dependencia de gobierno u organismo no gubernamental referentes al **proyecto**.
- 3 Que el PEIA es el mecanismo previsto por la LGEEPA, mediante el cual, la autoridad establece las condiciones a que se sujetará la realización de obras y actividades que puedan causar desequilibrio ecológico o que puedan rebasar los límites y condiciones establecidas en las disposiciones aplicables para proteger el ambiente, con el objetivo de evitar o reducir al mínimo sus efectos negativos sobre los ecosistemas. Para cumplir con este fin, la **promovente** presentó una Manifestación de Impacto Ambiental, para solicitar la autorización del **proyecto**, sin embargo, dicha Manifestación de Impacto



Oficina de Representación de la SEMARNAT en el estado de Sinaloa

Unidad de Gestión Ambiental

Oficio No. ORE/145/2.1.1/0077/2024

Asunto: Resolutivo de MIA-P

Bitácora: 25/MP-0170/11/22

Proyecto: 25SI2022UD092

Culiacán, Sinaloa, a 12 de febrero del 2024

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.

4 Que la fracción II del artículo 12 del REIA impone la obligación de la promovente del proyecto, de incluir en la **MIA** que someta a evaluación, una descripción de las obras y actividades y, en su caso, de los programas o planes parciales de desarrollo que contempla el mismo. En este sentido, una vez analizada la información presentada en la **MIA-P** e información adicional y de acuerdo con lo manifestado por la **promovente** se tiene que el **proyecto** consiste en:

El **proyecto** se ubica en la Boulevard Marina Mazatlán, lote 3, fraccionamiento La Marina, en la ciudad y municipio de Mazatlán, estado de Sinaloa.

Actualmente el predio colinda por la parte oeste con la avenida Sábalo-Cerritos. En la zona del proyecto existen fraccionamientos residenciales, construcciones de hotelería, condominios, servicios comerciales. Se trata del desarrollo de un proyecto **inmobiliario-comercial** el cual consiste en una Torre de departamento con régimen de condominio, denominado **Aruba Grand Bay** en la ciudad de Mazatlán, estado de Sinaloa, promovido por 4M Vertical Residences, S.A. de C.V., en una superficie de 9,267.540 m² en una **PROPIEDAD PRIVADA**, ubicada en Boulevard Marina Mazatlán, lote 3, fraccionamiento La Marina, en la ciudad y municipio de Mazatlán, estado de Sinaloa, **con clave catastral 011-000-024-587-003-001**, de acuerdo al **DICTAMEN DE USO DE SUELO 1216/22**, el Predio se encuentra ubicado en un área clasificada como **CORREDOR COSTERO EN ZONA TURISTICA**.

Tabla de distribución con superficies que integra la infraestructura del proyecto:

| Cuadro construcción planta baja | | | |
|---------------------------------|-----------------|-------------------------------|---------|
| Nivel | Zona | Área | H libre |
| Planta baja | Jardines a | 532.595 m ² | - |
| | Jardines b | 550.251 m ² | - |
| | Muelle | 266.247 m ² | - |
| | Alberca | 529.032 m ² | - |
| | Área común | 752.060 m ² | - |
| | Estacionamiento | 4,340.965 m ² | - |
| | Edificio | 2,296.093 m ² | - |
| Total nivel | | 9,267.54 m² | |

| Proyecto | Aruba Grand Marina | | |
|-------------------------|-----------------------------|-------------------------|--------------|
| Altura total | 40m sobre nivel de banqueta | | |
| Desglose total de áreas | | | |
| Nivel | Zona | Área | Altura libre |
| Nivel 1 | Acceso controlado | 38.33 m ² | - |
| | Banquetas | 96.15 m ² | - |
| | Circulación vehicular | 1,850.15 m ² | - |
| | Cajones estacionamiento | 2,362.60 m ² | - |
| | Áreas verdes | 1,069.61 m ² | - |
| | Ingreso peatonal | 42.95 m ² | - |
| | Departamento modelo a301 | 108.00 m ² | 2.4 |
| | Departamento modelo a302 | 150.00 m ² | 2.4 |
| | Departamento modelo a103 | 100.00 m ² | 2.4 |
| | Departamento modelo a104 | 100.00 m ² | 2.4 |
| | Departamento modelo a105 | 100.00 m ² | 2.4 |
| | Departamento modelo c301 | 108.00 m ² | 2.4 |
| | Departamento modelo c302 | 150.00 m ² | 2.4 |

Handwritten initials/signature



Oficina de Representación de la SEMARNAT en el estado de Sinaloa

Unidad de Gestión Ambiental

Oficio No. ORE/145/2.1.1/0077/2024

Asunto: Resolutivo de MIA-P

Bitácora: 25/MP-0170/11/22

Proyecto: 25SI2022UD092

Culiacán, Sinaloa, a 12 de febrero del 2024

| Proyecto | Aruba Grand Marina | | |
|-------------------------|--------------------------------|-------------------------------|--------------|
| Altura total | 40m sobre nivel de banquetta | | |
| Desglose total de áreas | | | |
| Nivel | Zona | Área | Altura libre |
| | Departamento modelo c103 | 100.00 m ² | 2.4 |
| | Departamento modelo c104 | 100.00 m ² | 2.4 |
| | Departamento modelo c105 | 100.00 m ² | 2.4 |
| | Bar | 18.96 m ² | 2.4 |
| | Cocina | 36.70 m ² | 2.4 |
| | Administración | 27.00 m ² | 2.4 |
| | Cuarto lavado | 8.60 m ² | 3.43 |
| | Mantenimiento | 8.16 m ² | 3.43 |
| | Cuarto basura derecho | 5.00 m ² | 3.43 |
| | Elevadores derecho | 15.23 m ² | 3.43 |
| | Escaleras derecho | 12.88 m ² | 3.43 |
| | Ducto instalaciones derecho | 8.12 m ² | 3.43 |
| | Cuarto basura izquierdo | 5.00 m ² | 3.43 |
| | Elevadores izquierdo | 15.23 m ² | 3.43 |
| | Escaleras izquierdo | 12.88 m ² | 3.43 |
| | Ducto instalaciones izquierdo | 8.12 m ² | 3.43 |
| | Baño mujeres | 22.00 m ² | 3.43 |
| | Vestidor mujeres | 18.20 m ² | 3.43 |
| | Sauna mujeres | 10.00 m ² | 3.43 |
| | Baño hombres | 17.30 m ² | 3.43 |
| | Vestidor hombres | 17.30 m ² | 3.43 |
| | Sauna hombres | 9.41 m ² | 3.43 |
| | Andadores, pasillos y terrazas | 473.32 m ² | 3.43 |
| | Área de amenidades | 430.24 m ² | 3.43 |
| | Terraza exterior y asoleadero | 731.68 m ² | - |
| | Alberca | 529.03 m ² | - |
| | Zona malecón | 251.00 m ² | - |
| | Subtotal nivel | 9,267.15 m² | |
| Nivel | Zona | Área | Altura libre |
| Nivel 2 | Departamento modelo a301 | 108.00 m ² | 2.4 |
| | Departamento modelo a302 | 150.00 m ² | 2.4 |
| | Departamento modelo a203 | 100.00 m ² | 2.4 |
| | Departamento modelo a204 | 100.00 m ² | 2.4 |
| | Departamento modelo a205 | 100.00 m ² | 2.4 |
| | Departamento modelo a206 | 100.00 m ² | 2.4 |
| | Departamento modelo c301 | 108.00 m ² | 2.4 |
| | Departamento modelo c302 | 150.00 m ² | 2.4 |
| | Departamento modelo c203 | 100.00 m ² | 2.4 |
| | Departamento modelo c204 | 100.00 m ² | 2.4 |
| | Departamento modelo c205 | 100.00 m ² | 2.4 |
| | Departamento modelo c206 | 100.00 m ² | 2.4 |
| | Cuarto basura derecho | 5.00 m ² | 3.43 |
| | Elevadores derecho | 15.23 m ² | 3.43 |
| | Escaleras derecho | 12.88 m ² | 3.43 |
| | Ducto instalaciones derecho | 8.12 m ² | 3.43 |
| | Cuarto basura izquierdo | 5.00 m ² | 3.43 |
| | Elevadores izquierdo | 15.23 m ² | 3.43 |
| | Escaleras izquierdo | 12.88 m ² | 3.43 |
| | Ducto instalaciones izquierdo | 8.12 m ² | 3.43 |
| | Andadores, pasillos y terrazas | 416.04 | 3.43 |
| | Area de amenidades | 531.50 m ² | 3.43 |

Handwritten initials and signature



Oficina de Representación de la SEMARNAT en el estado de Sinaloa

Unidad de Gestión Ambiental

Oficio No. ORE/145/2.1.1/0077/2024

Asunto: Resolutivo de MIA-P

Bitácora: 25/MP-0170/11/22

Proyecto: 25SI2022UD092

Culiacán, Sinaloa, a 12 de febrero del 2024

| Proyecto | | Aruba Grand Marina | |
|---------------------------|--------------------------------|--------------------------------|-------------------------------|
| Altura total | | 40m sobre nivel de banquetta | |
| Desglose total de áreas | | | |
| Nivel | Zona | Área | Altura libre |
| Subtotal nivel | | 2,346.00 m² | |
| Nivel | Zona | Área | Altura libre |
| Nivel 3-9 | Departamento modelo a301 | 108.00 m ² | 2.4 |
| | Departamento modelo a302 | 150.00 m ² | 2.4 |
| | Departamento modelo a303 | 100.00 m ² | 2.4 |
| | Departamento modelo a304 | 100.00 m ² | 2.4 |
| | Departamento modelo a305 | 100.00 m ² | 2.4 |
| | Departamento modelo a306 | 100.00 m ² | 2.4 |
| | Departamento modelo b301 | 100.00 m ² | 2.4 |
| | Departamento modelo b302 | 100.00 m ² | 2.4 |
| | Departamento modelo b303 | 100.00 m ² | 2.4 |
| | Departamento modelo b304 | 100.00 m ² | 2.4 |
| | Departamento modelo b305 | 100.00 m ² | 2.4 |
| | Departamento modelo b306 | 100.00 m ² | 2.4 |
| | Departamento modelo c301 | 108.00 m ² | 2.4 |
| | Departamento modelo c302 | 150.00 m ² | 2.4 |
| | Departamento modelo c303 | 100.00 m ² | 2.4 |
| | Departamento modelo c304 | 100.00 m ² | 2.4 |
| | Departamento modelo c305 | 100.00 m ² | 2.4 |
| | Departamento modelo c306 | 100.00 m ² | 2.4 |
| | Cuarto basura derecho | 5.00 m ² | 2.4 |
| | Elevadores derecho | 15.23 m ² | 2.4 |
| | Escaleras derecho | 12.88 m ² | 2.4 |
| | Ducto instalaciones derecho | 8.12 m ² | 2.4 |
| | Cuarto basura izquierdo | 5.00 m ² | 2.4 |
| | Elevadores izquierdo | 15.23 m ² | 2.4 |
| | Escaleras izquierdo | 12.88 m ² | 2.4 |
| | Ducto instalaciones izquierdo | 8.12 m ² | 2.4 |
| | Andadores, pasillos y terrazas | 347.54 | 3.43 |
| | Subtotal nivel | | 2,346.00 m² |
| Subtotal 7 niveles | | 16,422.00 m² | |
| Nivel | Zona | Área | Altura libre |
| Nivel 10 | Departamento modelo a1001 | 108.00 m ² | 2.4 |
| | Departamento modelo a1002 | 166.00 m ² | 2.4 |
| | Departamento modelo a1003 | 100.00 m ² | 2.4 |
| | Departamento modelo a1004 | 100.00 m ² | 2.4 |
| | Departamento modelo a1005 | 100.00 m ² | 2.4 |
| | Departamento modelo a1006 | 100.00 m ² | 2.4 |
| | Departamento modelo b1001 | 150.00 m ² | 2.4 |
| | Departamento modelo b1002 | 150.00 m ² | 2.4 |
| | Departamento modelo b1003 | 150.00 m ² | 2.4 |
| | Departamento modelo b1004 | 150.00 m ² | 2.4 |
| | Departamento modelo c1001 | 108.00 m ² | 2.4 |
| | Departamento modelo c1002 | 166.00 m ² | 2.4 |
| | Departamento modelo c1003 | 100.00 m ² | 2.4 |
| | Departamento modelo c1004 | 100.00 m ² | 2.4 |
| | Departamento modelo c1005 | 100.00 m ² | 2.4 |
| | Departamento modelo c1006 | 100.00 m ² | 2.4 |
| | Cuarto basura derecho | 5.00 m ² | 2.4 |
| | Elevadores derecho | 15.23 m ² | 2.4 |
| | Escaleras derecho | 12.88 m ² | 2.4 |

Handwritten initials: "cyf" and "Am"

Handwritten mark: "Ay"



Oficina de Representación de la SEMARNAT en el estado de Sinaloa

Unidad de Gestión Ambiental

Oficio No. ORE/145/2.1.1/0077/2024

Asunto: Resolutivo de MIA-P

Bitácora: 25/MP-0170/11/22

Proyecto: 25SI2022UD092

Culiacán, Sinaloa, a 12 de febrero del 2024

| Proyecto | Aruba Grand Marina | | |
|-------------------------|--------------------------------|-------------------------------|--------------|
| Altura total | 40m sobre nivel de banquetta | | |
| Desglose total de áreas | | | |
| Nivel | Zona | Área | Altura libre |
| | Ducto instalaciones derecho | 8.12 m ² | 2.4 |
| | Cuarto basura izquierdo | 5.00 m ² | 2.4 |
| | Elevadores izquierdo | 15.23 m ² | 2.4 |
| | Escaleras izquierdo | 12.88 m ² | 2.4 |
| | Ducto instalaciones izquierdo | 8.12 m ² | 2.4 |
| | Andadores, pasillos y terrazas | 315.54 | 3.43 |
| Subtotal nivel | | 2,346.00 m² | |
| Nivel | Zona | Área | Altura libre |
| Roof garden | Cuarto basura derecho | 5.00 m ² | 2.4 |
| | Elevadores derecho | 15.23 m ² | 2.4 |
| | Escaleras derecho | 12.88 m ² | 2.4 |
| | Ducto instalaciones derecho | 8.12 m ² | 2.4 |
| | Cuarto basura izquierdo | 5.00 m ² | 2.4 |
| | Elevadores izquierdo | 15.23 m ² | 2.4 |
| | Escaleras izquierdo | 12.88 m ² | 2.4 |
| | Ducto instalaciones izquierdo | 8.12 m ² | 2.4 |
| | Escalera PH a1002 | 11.61 m ² | 2.4 |
| | Baños PH a1002 | 5.10 m ² | 2.4 |
| | Terraza exterior PH a1002 | 44.24 m ² | - |
| | Alberca y rampa PH a1002 | 22.71 m ² | - |
| | Asoleadero PH a1002 | 14.06 m ² | - |
| | Escalera PH b1001 | 8.16 m ² | 2.4 |
| | Baños PH b1001 | 6.86 m ² | 2.4 |
| | Bodega PH b1001 | 14.14 m ² | 2.4 |
| | Terraza exterior PH b1001 | 54.60 m ² | - |
| | Alberca y rampa PH b1001 | 17.88 m ² | - |
| | Escalera PH b1002 | 8.16 m ² | 2.4 |
| | Baños PH b1002 | 6.86 m ² | 2.4 |
| | Bodega PH b1002 | 14.14 m ² | 2.4 |
| | Terraza exterior PH b1002 | 54.60 m ² | - |
| | Alberca y rampa PH b1002 | 17.88 m ² | - |
| | Escalera PH b1003 | 8.16 m ² | 2.4 |
| | Baños PH b1003 | 6.86 m ² | 2.4 |
| | Bodega PH b1003 | 14.14 m ² | 2.4 |
| | Terraza exterior PH b1003 | 54.60 m ² | - |
| | Alberca y rampa PH b1003 | 17.88 m ² | - |
| | Escalera PH b1004 | 8.16 m ² | 2.4 |
| | Baños PH b1004 | 6.86 m ² | 2.4 |
| | Bodega PH b1004 | 14.14 m ² | 2.4 |
| | Terraza exterior PH b1004 | 54.60 m ² | - |
| | Alberca y rampa PH b1004 | 17.88 m ² | - |
| | Escalera PH c1002 | 11.61 m ² | 2.4 |
| | Baños PH c1002 | 5.10 m ² | 2.4 |
| | Terraza exterior PH c1002 | 44.24 m ² | - |
| | Alberca y rampa PH c1002 | 22.71 m ² | - |
| | Asoleadero PH c1002 | 14.06 m ² | - |
| | Canchas basquetbol | 420.00 m ² | - |
| | Cancha tenis | 200.00 m ² | - |
| | Andadores equipamiento | 326.96 m ² | - |
| | Área de equipos y servicio | 714.58 m ² | - |
| Subtotal nivel | | 2,346.00 m² | |





Oficina de Representación de la SEMARNAT
en el estado de Sinaloa
Unidad de Gestión Ambiental
Oficio No. ORE/145/2.1.1/0077/2024
Asunto: Resolutivo de MIA-P
Bitácora: 25/MP-0170/11/22
Proyecto: 25SI2022UD092

Culiacán, Sinaloa, a 12 de febrero del 2024

| PROGRAMA DE CONSTRUCCIÓN DEL PROYECTO ARUBA GRAND BAY | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | |
|---|----------------|---|---|---|---|---|---|---|---|----|----|----|----|----|----|----|----|----|----|----|----|----|----|----|----|----|----|----|----|----|----|----|----|----|----|------|----|----|----|--|--|--|--|
| CONCEPTO | MESES (3 AÑOS) | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | AÑOS | | | | | | | |
| | 1 | 2 | 3 | 4 | 5 | 6 | 7 | 8 | 9 | 10 | 11 | 12 | 13 | 14 | 15 | 16 | 17 | 18 | 19 | 20 | 21 | 22 | 23 | 24 | 25 | 26 | 27 | 28 | 29 | 30 | 31 | 32 | 33 | 34 | 35 | 36 | 10 | 30 | 50 | | | | |
| ELECTRICA | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | |
| INSTALACION | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | |
| TELEFONICA | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | |
| INSTALACION | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | |
| VOZ Y DATOS | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | |
| INSTALACION | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | |
| HIDRAULICA | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | |
| INSTALACION | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | |
| SANITARIA | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | |
| AIRE | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | |
| ACONDICIONADO | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | |
| ETAPA DE OPERACIÓN Y MANTENIMIENTO | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | |
| LIMPIEZA | Y | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | |
| MANTENIMIENTO | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | |
| ETAPA DE DESMANTELAMIENTO Y ABANDONO DEL SITIO | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | |
| ENTREGA DE INFORMES ANUALES A SEMARNAT Y PROFEPA | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | |
| DEMOLICIÓN DE INFRAESTRUCTURA | DE | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | |
| RESTAURACIÓN DEL SITIO | DEL | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | |

Descripción por niveles de la infraestructura

El proyecto Arquitectónico consta de 10 niveles de construcción y Roof Garden que comprenden; estacionamiento, amenidades, 164 departamentos en régimen de propiedad en condominio, alberca, áreas verdes, motor lobby y Roof Garden privado. Todos los niveles cuentan con 4 elevadores y escaleras de servicio. El desglose de infraestructura se describe a continuación:

- **Jardines A:** Consta de un área al aire libre en la cual se integrará vegetación que corresponda al entorno, la cual será diseñada de tal manera que no rompa con la armonía del proyecto, se realizarán riegos constantes que correspondan a lo requerido, así como mantenimiento a los sustratos, agregando los nutrientes necesarios para su fortalecimiento y conservación.
- **Jardines B:** Consta de un área al aire libre en la cual se integrará vegetación que corresponda al entorno, la cual será diseñada de tal manera que no rompa con la armonía del proyecto, se realizarán riegos constantes que correspondan a lo requerido, así como mantenimiento a los sustratos, agregando los nutrientes necesarios para su fortalecimiento y conservación.
- **Muelle:** En dicha zona se instalarán luminarias empotradas en piso de mampostería, así como vegetación a base de palmeras, a la vegetación se le realizarán riegos y se le agregará sustrato para su conservación, las instalaciones serán embebidas dentro del encofrado, dejando expuesta la luminaria, la cual será a base de metal resistente a la corrosión.
- **Alberca:** Consta de tres áreas principales; camastro húmedo, chapoteadero y zona de nado, será tipo infinity, las instalaciones que competen al funcionamiento quedarán expuestas, teniendo acceso directo en la parte posterior de la alberca, para poder identificar posibles causas que impidan su correcto funcionamiento, excepto las tuberías que tendrán la función de llenado y retornos, así como las de alimentación eléctrica para luminarias, las cuales quedarán embebidas dentro del concreto. Se realizará mantenimiento en el agua a base de químicos no dañinos para la salud, los cuales serán adquiridos con proveedores certificados.
- **Área común:** Será la zona de descanso de los huéspedes, por tal motivo se pondrá el énfasis necesario para que el área cuente con la calidad requerida, se instalarán camastros y zonas de descanso con acamado en madera, la cual se dará mantenimiento periódico para conservar su apariencia.
- **Edificio:** Consta en su estructura de elementos de concreto tales como columnas, traveses y muros de concreto, en su infraestructura se encuentran pilas de concreto y zapatas para el desplante del edificio, se realizarán constantes revisiones en sus elementos principales para descartar deterioros a corto y mediano plazo, así mismo se realizarán mantenimientos preventivos en la estructura principal para alargar la conservación de la misma. En cuanto a las instalaciones, serán

Handwritten signatures and initials in blue ink.

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

Unidad de Gestión Ambiental
Oficio No. ORE/145/2.1.1/0077/2024
Asunto: Resolutivo de MIA-P
Bitácora: 25/MP-0170/11/22
Proyecto: 25SI2022UD092

Culiacán, Sinaloa, a 12 de febrero del 2024

aparentes bajo losa cubiertas con plafón de Tablaroca, las cuales tendrán acceso desde la parte interior del departamento para poder realizar maniobras y mantenimiento preventivo o correctivo necesario.

- **Estacionamiento:** Área al aire libre en la que se instalará acometidas subterráneas encofradas para su protección, las cuales proveerán de alimentación eléctrica a las luminarias colocadas en distintos puntos, se realizarán revisiones para verificar el deterioro de las mismas y se realizarán mantenimientos preventivos mediante la aplicación de pintura en su estructura, las guarniciones serán pintadas periódicamente para tener una apariencia limpia y de buen estado. Se colocará ambientación mediante el suministro de palmeras, a las cuales se realizarán riegos periódicamente y se le agregará sustrato para su conservación.

Debido a las necesidades del proyecto, se ha implementado la construcción de un almacén de residuos peligrosos, el cual consta de un área de 12.00 m² para resguardo de materiales que puedan poner en riesgo la integridad de las personas que habitan Aruba Grand Marina, tendrá una puerta de acceso controlado, la cual solo personal de mantenimiento podrá ingresar, ventilación e iluminación natural de dimensión considerable, acabados interiores con aplanado fino a base de mortero y piso acabado antiderrapante, así como aspersores contraincendios para prevenir alguna contingencia, tendrá iluminación y extracción mecánica para mantener fresco y seco el lugar. A continuación, se presenta el cuadro de construcción y ubicación referentes al Almacén de Residuos Peligrosos.

PREPARACIÓN DEL SITIO

Selección del sitio

La selección del sitio del proyecto está dada sobre la adquisición del mismo, sus características y las características del proyecto mismo. El sitio es un terreno adquirido mediante contrato de compraventa a un particular.

Limpieza del terreno

El terreno permite el levantamiento de edificaciones; las características reólicas del suelo, su textura de suelo permitió la excavación y asegura la compatibilidad y propiedades para sembrar cimentaciones de los edificios del proyecto. Excavaciones/cimentaciones: Se realizará las excavaciones con fechas anteriores a la entrega de este trabajo, el producto fue utilizado como parte de los rellenos en la nivelación de la plataforma de desplante de edificaciones.

Descripción de obras y actividades provisionales del proyecto

Solo se realizará como obra provisional en la construcción de infraestructura del proyecto un campamento con una pequeña bodega de materiales dentro de la superficie del terreno particular. Se utilizará en la etapa de preparación y construcción de edificaciones y será retirado al concluir la etapa de construcción. Junto con el campamento serán instalados sanitarios móviles en las partes más extremas del predio para brindar de manera eficiente este servicio al total de los trabajadores. Se requerirá además un área dentro del campamento para alojar el servicio de vigilancia. Se instaló también una oficina móvil y una caseta de ventas provisional.

CONSTRUCCIÓN DE LA OBRA CIVIL

Requerimiento de mano de obra

| Etapas | Empleos requeridos | |
|-----------------------|--------------------|--------------------|
| | Empleos directos | Empleos indirectos |
| Etapa de construcción | 55 | 43 |
| Etapa de operación | 15 | 25 |

Materiales y características generales de Construcción

- 1 Tierra amarilla o balastre (rellenos y/o nivelación).



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

Unidad de Gestión Ambiental
Oficio No. ORE/145/2.1.1/0077/2024
Asunto: Resolutivo de MIA-P
Bitácora: 25/MP-0170/11/22
Proyecto: 25SI2022UD092

Culiacán, Sinaloa, a 12 de febrero del 2024

- 2 Ladrillo de barro cocido.
- 3 Concreto reforzado.
- 4 Columnas IPR, vigas, armaduras, polineria, todas en calidad estructural A-36.
- 5 Armex (castillos y dalas).
- 6 Varilla.
- 7 Arena.
- 8 Grava.
- 9 Cemento.
- 10 Mortero.
- 11 Vitropiso (losetas porcelánicas en área habitacional, y loseta cerámica en áreas de servicios generales).
- 12 Pegazulejo y pegapiso.
- 13 Acero de refuerzo.
- 14 Losas de cimentación.
- 15 Zapatas.
- 16 Pilotes.
- 17 Pilas.
- 18 Vigas, ménsulas, losas.

Características generales de la construcción

Cimentación

Esta etapa de las obras iniciara mediante los sistemas constructivos que determinaron los estudios de mecánica de suelos, el espectro sísmico correspondiente, así como el propio cálculo y diseño estructural. El procedimiento será establecido dependiendo del tipo de cimentación profunda que se determine para las fosas, para posteriormente colocar el armado de refuerzo y colar mediante el bombeo de concreto hidráulico desde camiones mezcladores, utilizando un vibrador para el acomodo de la mezcla.

Estructuras metálicas y de concreto

Para este levantamiento se requiere de la colocación de acero reforzado sobre las columnas, trabes, firmes y losas con concreto premezclado y todo lo que se conoce como obra negra. Se utilizarán camiones mezcladores, bombas para concreto y vibradores.

Estacionamiento

Losa de pavimentos para estacionamiento de concreto reforzado

Estructura

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

Implica la construcción de muros, juntado y aplanado con mortero y cemento, cubiertas de concreto, bases para piso, repellados, firmes de mortero para nivelación de entrepisos, chaflanes, emboquillados, pretilas, forjados y colocación de panel, y materiales prefabricados actividades en su mayoría efectuadas a mano. Asimismo, incluye la construcción de las albercas.

Acabados

Los acabados se refieren al terminado con materiales de primera, incluyendo madera, mosaicos, pisos, cristalería, aluminio, colocación de barandales, muebles en baños y cocina, así como el enjarre, aplanado de muros, pintura, etc., además de la conformación de andadores, vialidad interna y estacionamientos, en los que se colocará el concreto o algún material con dichas características, que es un material 100 % permeable. En seguida se describen a continuación:



Oficina de Representación de la SEMARNAT en el estado de Sinaloa

Unidad de Gestión Ambiental

Oficio No. ORE/145/2.1.1/0077/2024

Asunto: Resolutivo de MIA-P

Bitácora: 25/MP-0170/11/22

Proyecto: 25SI2022UD092

Culiacán, Sinaloa, a 12 de febrero del 2024

- Pisos: Área de vestíbulo elevadores Mármol o similar. Todo el interior del departamento Porcelanato o similar.
- Terrazas y balcones, piso de concreto pulido blanco.
- El área de regadera mármol o similar.
- Muros interiores divisorios: Block de concreto 12x14x28.
- Muros interiores envolventes: Panel, Tablaroca acabado con pintura vinílica color según muestra autorizada.
- Plafones y molduras: En general lleva falso Plafond corrido de Tablaroca.
- Ventanearía: Perfiles de aluminio anodizado color natural con vidrio laminado templado Azuria de 4mm más claro de 4 mm.
- Barandales con poste y pasamanos de acero inoxidable natural y cristal templado de 9mm.
- Canceles para baño en cristal templado y herrajes cromados.
- Iluminación y accesorios eléctricos: La Iluminación General lleva luminarias de empotrar fluorescentes acabado acero inoxidable. La Iluminación de acento, lleva luminarias de halógeno 50 watts o similar acabado acero inoxidable.
- Los accesorios eléctricos serán color blanco. Lleva ventiladores en área de sala. Cuenta con salidas para telefonía y televisión, así como intercomunicación.
- Carpintería: Las puertas serán de madera de tambor con acabado laca natural. Los closets seran de madera con puertas de madera y aluminio. El mueble bajo lavabo va en madera o similar.
- Cerrajería: La Chapa de seguridad en ingreso principal es ergonómica en acero Las chapas de intercomunicación ergonómica en acero de importación. Las Bisagras y herrajes seran importados, en acero inoxidable de seguridad.
- Cocinas: Mobiliario colores varios. Equipo: parrilla eléctrica, campana isla, horno, triturador, lavavajillas. Los accesorios son de acero inoxidable o material similar. Barra de granito tipo Tigre Skin Yellow o similar.
- Accesorios y Muebles para baño: Barra de granito tipo Tigre Skin Yellow o similar. Muebles de cerámica o similar color blanco. Accesorios de modelos innovadores en acabado cromo brillante. La tina es de sobreponer.

Instalaciones

Dentro de las instalaciones se encontrarán las siguientes:

Hidráulica: El terreno se encuentra en un área urbanizada, por lo que se garantiza el abastecimiento de agua, drenaje y energía eléctrica. El edificio contará con un equipo hidroneumático, tuberías y conexiones de tipo KITEC XPA (PE-AL-PE) y polisulvan, válvulas.

Electricidad: Se manejarán dos subestaciones de alta tensión para separar los servicios generales (300kva) y la alimentación individual a los apartamentos (500 Kva.) se contará con planta eléctrica de emergencia que garantizará energía en el elevador del condominio, equipos hidroneumáticos, equipos contra incendio e iluminación de áreas comunes.

Red sanitaria y pluvial

Las descargas y bajantes serán con tubería y conexiones de PVC, abrazaderas de acero inoxidable, tubería y conexiones de PVC para pluviales en zonas de estacionamiento con coladeras, se contará con cárcamo de aguas negras que bombeará los desechos al drenaje municipal.

Azotea

Sistema de pararrayos, luces de obstrucción color rojo, escaleras y rutas de evacuación ventiladas señaladas. Contará con un cuarto de equipos elevadores, acceso de servicio. Toda el área de azotea contara con impermeabilización.



Handwritten marks: a blue checkmark, a blue 'X', and a blue signature.



Oficina de Representación de la SEMARNAT en el estado de Sinaloa

Unidad de Gestión Ambiental

Oficio No. ORE/145/2.1.1/0077/2024

Asunto: Resolutivo de MIA-P

Bitácora: 25/MP-0170/11/22

Proyecto: 25SI2022UD092

Culiacán, Sinaloa, a 12 de febrero del 2024

Instalación hidrosanitaria

Instalación sanitaria y pluvial, 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

Hidrantes y mangueras contra incendio, gabinetes con extinguidores contra incendio, planta de emergencia a base de Diesel.

Protección y seguridad

Intercomunicación, Grabadora CCTV, escaleras y rutas de evacuación ventiladas señaladas. Reserva de agua en cisternas.

Instalación de aire acondicionado

Cada una de las áreas contara con control de temperatura que se conectaran a un sistema de generación central que cuenta con importantes ahorros de energía. El sistema trabaja con aire acondicionado estándar.

Elevadores

2 elevadores para los residentes.

Estacionamiento

Este nivel contara con cisternas y el cuarto de máquinas eléctrico e hidráulico, con sus núcleos de servicios escaleras y ductos. Lobby de ingreso a elevadores y bodegas.

Etapa de operación y mantenimiento

La infraestructura del proyecto 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. Las playas con que colindamos se les cuidaran y limpiara permanentemente y continuaran sin ningún tipo de obstrucción o restricción a todos los paseantes.

Mantenimiento de la infraestructura

Para mantener toda la infraestructura del edificio en óptimas condiciones, se realizarán revisiones constantes a instalaciones hidrosanitarias, se harán saneamientos a registros sanitarios y pluviales para evitar obstrucciones en la trayectoria, los ductos eléctricos serán revisados de manera visual para descartar daños en su trayectoria y que pueda afectar a las actividades del edificio. Se harán inspecciones a elementos estructurales con el fin de evitar deterioros tempranos, así como retoques de pintura y acabados, se reemplazarán partes dañadas de albañilería como acabados, se aplicará selladores acrílicos a la madera en exteriores con el fin de extender su vida útil y conservar la mejor apariencia posible. Los desechos provenientes del restaurante serán captados en trampas de grasa para evitar saturar el sistema de red sanitario del edificio, y así al mismo tiempo evitar problemas en la red municipal.

La infraestructura del proyecto requerirá de servicios periódicos de mantenimiento. Se contempla trabajos de revisión y mantenimiento bimestral, semestrales o bien anuales, según lo demande por las condiciones físicas o de deterioro lo requieran.

Handwritten initials: *sys* and *On*



Oficina de Representación de la SEMARNAT en el estado de Sinaloa

Unidad de Gestión Ambiental

Oficio No. ORE/145/2.1.1/0077/2024

Asunto: Resolutivo de MIA-P

Bitácora: 25/MP-0170/11/22

Proyecto: 25SI2022UD092

Culliacán, Sinaloa, a 12 de febrero del 2024

El mantenimiento lo integraran todas las actividades que se desarrollen por el uso y servicio del conjunto habitacional, necesarios para conservar en condiciones óptimas la operación y seguridad de toda la instalación. Comprende los equipos e instalaciones como son las instalaciones hidráulicas, mecánicas, eléctricas, sanitarias, extintores, entre otros.

Los residuos sólidos peligrosos (en caso de generarse) se acopiarán en contenedores, pintados de un color distintivo, con tapa y rotulados, colocados en un área de almacén o resguardo para su posterior traslado y disposición final por una empresa especializada autorizada por SEMARNAT.

Programa de mantenimiento

El programa de mantenimiento lo integran las actividades que se desarrollan por la operación de la planta; para conservar en condiciones óptimas de operación, tanto las unidades aéreas como los equipos e instalaciones, etc. el programa de mantenimiento se divide en:

Mantenimiento preventivo

Son las actividades que se desarrollan para detectar y prevenir a tiempo cualquier desperfecto o falla en alguna unidad, equipo o instalación por seguridad y para evitar riesgos en las unidades aéreas, toda reparación la realizará el promovente, a través de su personal debidamente capacitado.

Mantenimiento correctivo

Son las actividades que se desarrollan para sustituir algún equipo o reparar alguna instalación de acuerdo al programa de mantenimiento o por reparación o sustitución de los mismos por fallo repentino.

Por seguridad y para evitar riesgos en las instalaciones, toda reparación la realizará el promovente, a través de su personal debidamente capacitado, utilizando las herramientas y piezas de cambio adecuadas que garanticen su operación.

Se tendrá un programa de mantenimiento para las áreas comunes:

| ACCION | PERIODICIDAD | RESIDUOS GENERADOS | DESTINO FINAL |
|-----------------------------------|--------------|--|--------------------|
| Limpieza y mantenimiento de áreas | Diario | Hojas, plástico, madera. | Empresa autorizada |
| Mantenimiento de infraestructura | Mensual | Pintura, papel, brochas, ramas, plástico. | Empresa autorizada |
| Mantenimiento de equipos | Bimestral | Pintura, metal, aceites, solventes, papel, vidrio, plástico. | Empresa autorizada |

Personal requerido para la etapa de operación y mantenimiento del proyecto:

| Trabajadores | Número |
|--------------------------|--------|
| Mantenimiento y Jardines | 6 |
| Vigilancia | 5 |
| Intendentes | 7 |
| Administrativos | 6 |
| Supervisores ambientales | 1 |
| Total | 25 |

Descripción de obras asociadas al proyecto

No se contemplan. Vialidades tales como calles y banquetas de acceso al sitio del proyecto están completamente construidas. Los servicios urbanos de agua, drenaje, electricidad y telefonía se encuentran a pie de calle.





Oficina de Representación de la SEMARNAT en el estado de Sinaloa

Unidad de Gestión Ambiental

Oficio No. ORE/145/2.1.1/0077/2024

Asunto: Resolutivo de MIA-P

Bitácora: 25/MP-0170/11/22

Proyecto: 25SI2022UD092

Culiacán, Sinaloa, a 12 de febrero del 2024

ETAPA DE ABANDONO DEL SITIO

La infraestructura básica del proyecto deberá ser desmontada, sí 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. Su operación en principio se calcula para 50 años, la empresa se compromete a notificar a la PROFEPA de manera previa a la fecha de abandono del proyecto, a efecto de acordar con las autoridades correspondientes llevar a cabo la restauración del área.

Utilización de explosivos

No aplica. No se requiere de explosivos para este tipo de construcción.

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

Cabe destacar que en la zona del sitio del proyecto se genera abundante basura de todo tipo, lo cual se constató durante los recorridos de campo; la basura del restaurante será recogida por el promovente y trasladada en bolsas de plástico para su disposición final en el confinamiento autorizado que el H. ayuntamiento de la ciudad de Mazatlán, Sinaloa, lo decida.

Se describe los volúmenes a generar por unidad de tiempo de los residuos sanitarios y domésticos:

| | Residuo generado (Kg) |
|---------|-----------------------|
| Diario | 50 |
| Semanal | 350 |
| Mensual | 1400 |
| Anual | 18,250.00 |

ETAPA DE CONSTRUCCIÓN

Residuos sólidos domésticos

Basura orgánica e inorgánica, producto de los alimentos y sus envoltorios, que se consuman durante la hora de la comida serán recogidos en recipientes con bolsas seleccionados de desperdicios por categoría (orgánicos e inorgánicos) para luego ser retirados por el servicio de limpieza municipal. Para los residuos como maderas y metales se destinará una superficie en el patio de servicios que no interfiera con las maniobras para confinarlos temporalmente, posteriormente serán vendidos o regalados para su reciclaje o reutilización.

Residuos sólidos

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

Residuos sanitarios

Durante la etapa de construcción se contratará la instalación de sanitarios portátiles para el uso obligatorio de los trabajadores en el sitio de la obra, los cuales tendrán mantenimiento por la empresa HIDROCLEAN. Se rentarán 1 sanitario portátil por cada 10 trabajadores.

Emisiones a la atmósfera

Se humedecerá periódicamente las áreas de trabajo en las que se realicen movimientos de tierra, a fin de evitar generación de partículas de polvo; las unidades que transporten materiales pétreos o escombros, deberán cubrirlo con lona durante su traslado para evitar su dispersión.

INFRAESTRUCTURA PARA EL MANEJO Y LA DISPOSICIÓN ADECUADA DE LOS RESIDUOS

ETAPA DE OPERACIÓN

Residuos sólidos domésticos

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

Handwritten mark

Handwritten mark



Oficina de Representación de la SEMARNAT en el estado de Sinaloa

Unidad de Gestión Ambiental

Oficio No. ORE/145/2.1.1/0077/2024

Asunto: Resolutivo de MIA-P

Bitácora: 25/MP-0170/11/22

Proyecto: 25SI2022UD092

Culiacán, Sinaloa, a 12 de febrero del 2024

Residuos sólidos

Material de embalaje, plásticos, madera, empaques de cartón, costalera que serán retirados por el servicio de limpieza municipal.

Residuos sanitarios

Para el sistema de drenaje sanitario, a través de la red interna de drenaje serán conducidos al colector de aguas residuales que establece la JUMAPAM.

En todo momento se contará con la aprobación del Departamento de Aseo y Limpia Municipal de Mazatlán.

Respuesta a la emergencia

En caso de detectarse una fuga de líquido, principalmente de derivados del petróleo, de cualquier vehículo o bien de la maquinaria que opere, se contendrá inmediatamente, se recogerá y biorremediará la zona afectada.

Choque de vehículos. Asegurar principalmente al accidentado y llevarlo para atención médica a la ciudad de Mazatlán, Sinaloa y/o solicitar auxilio médico vía teléfono satelital en caso de que la gravedad del accidente así lo amerite, recoger inmediatamente líquidos y biorremediar la zona afectada en caso de que el choque hubiese provocado fuga de aceites.

Fenómenos naturales. Si llegara a ser afectado alguien del personal por un problema de esta naturaleza tendrá que ser trasladado a la ciudad de Mazatlán, Sinaloa para su atención médica y valoración. Y reparar daños si una tormenta los hubiese causado, sea a la infraestructura, equipo y/o maquinaria.

Incendios. De darse en algún vehículo tendrá que ser contrarrestado por medio de extintores que deben de formar parte del equipo básico de emergencia de los vehículos.

Al respecto, esta ORESEMARNATSIN considera que la información contenida en la **MIA-P** presentada cumple con lo establecido por el artículo 30 de la LGEEPA, así como con lo dispuesto en el artículo 12 fracción II de su REIA.

Polígono general del proyecto

| POLÍGONO GENERAL | |
|---------------------------------------|------------|
| COORDENADAS | |
| X | Y |
| 350420.167 | 2574694.5 |
| 350410.196 | 2574810.04 |
| 350490.223 | 2574817.1 |
| 350499.77 | 2574702.22 |
| 350420.167 | 2574694.5 |
| Superficie = 9,267.540 m ² | |

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** en análisis, establecen la obligación de la **promoviente** de incluir en las manifestaciones de impacto ambiental, en su modalidad particular, el desarrollo de la vinculación de las obras y actividades que incluyen del **proyecto** con los instrumentos de planeación y ordenamientos jurídicos aplicables, entendiéndose por esta vinculación, la relación jurídica obligatoria entre las actividades que integran el proyecto y los instrumentos jurídicos aplicables. Al respecto, considerando que el **proyecto** se ubicará en el municipio de Mazatlán, en el estado de Sinaloa, y de acuerdo a las coordenadas geográficas proporcionadas del sitio del proyecto y registradas en el

Handwritten signatures and initials in blue ink.



Oficina de Representación de la SEMARNAT en el estado de Sinaloa

Unidad de Gestión Ambiental

Oficio No. ORE/145/2.1.1/0077/2024

Asunto: Resolutivo de MIA-P

Bitácora: 25/MP-0170/11/22

Proyecto: 25SI2022UD092

Culiacán, Sinaloa, a 12 de febrero del 2024

Sistema de Información Geográfica para la Evaluación del Impacto Ambiental (SIGIEA), con el que cuenta esta Secretaría, se identificó lo siguiente respecto de los instrumentos de planeación, jurídicos y normativos aplicables:

Esta ORESEMARNATSIN para determinar la competencia Federal en la evaluación de las obras y actividades contempladas en el **proyecto**, consistentes en la construcción, operación y mantenimiento de la torre de departamentos Aruba Grand Bay con ubicación, en boulevard Marina Mazatlán, lote 3, fraccionamiento La Marina, por lo que éste requiere someterse al PEIA que realiza esta ORESEMARNATSIN al encuadrar en lo dispuesto por los artículos 28, fracciones IX y X de la LGEEPA, **Artículo 5**, inciso Q) e inciso R) fracciones I y II de su REIA, que establecen lo siguiente:

LGEEPA

"ARTÍCULO 28.- La evaluación del impacto ambiental es el procedimiento a través del cual la Secretaría establece las condiciones a que se sujetará la realización de obras y actividades que puedan causar desequilibrio ecológico o rebasar los límites y condiciones establecidas en las disposiciones aplicables ... quienes pretendan llevar a cabo alguna de las ... siguientes obras o actividades, requerirán previamente la autorización en materia de impacto ambiental de la Secretaría:

...

IX.- Desarrollos inmobiliarios que afecten los ecosistemas costeros;

X.- Obras y actividades en humedales, ecosistemas costeros, lagunas, ríos, lagos y esteros conectados con el mar, así como en sus litorales o zonas federales..."

REIA

"Artículo 5o.- Quienes pretendan llevar a cabo algunas de las siguientes obras o actividades, requerirán previamente la autorización de la Secretaría en materia de impacto ambiental:

...

Q) Desarrollos inmobiliarios que afecten los ecosistemas costeros;

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

Al respecto, esta ORESEMARNATSIN destaca que será responsabilidad de la **promovente** obtener los permisos correspondientes ante la Dirección General de Zona Federal Marítimo Terrestre y Ambientes Costeros de la SEMARNAT, debido a que el proyecto se encuentra una parte de él, dentro de la Zona Federal Marítimo Terrestre, en el área de la Marina Mazatlán.

- a** Que de acuerdo con lo manifestado por la promovente y como fue corroborado por esta ORESEMARNATSIN mediante un análisis utilizado el SIGIEA, el sitio de pretendida ubicación del proyecto, no se encuentra dentro de ningún Área Natural Protegida de carácter Federal, Estatal o Municipal. De igual manera, no se encuentra dentro de ningún sitio RAMSAR.

b 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

1 Disponible al público en la página de la SEMARNAT: <https://mapas.semarnat.gob.mx/sigeia/#/sigeia>

Handwritten initials: mgf, G



Oficina de Representación de la SEMARNAT en el estado de Sinaloa

Unidad de Gestión Ambiental

Oficio No. ORE/145/2.1.1/0077/2024

Asunto: Resolutivo de MIA-P

Bitácora: 25/MP-0170/11/22

Proyecto: 25SI2022UD092

Culiacán, Sinaloa, a 12 de febrero del 2024

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.

- c **Plan Director de Desarrollo Urbano de Mazatlán, Sinaloa (PDDUMS)**, publicado en el Periódico Oficial del Estado de Sinaloa el 03 de marzo de 2014.

De acuerdo al análisis realizado por esta ORESEMARNATSIN, el sitio de pretendida ubicación del **proyecto**, se encuentra regulado por el **PDDUMS** vigente y con la **Estrategia de Zonificación Secundaria, Usos y Destinos del Suelo**, denominados **Zona Turística** sobre **Corredor Costero**.

Asimismo, tal y como fue referido en el Resultando **X** del presente oficio la SEBIDES, remitió sus comentarios respecto del **proyecto**, destacando lo que a continuación transcribe esta ORESEMARNATSIN:

"...

- *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 de acuerdo al plano PE 04 Zonificación Secundaria Usos Destinos de Suelo, dentro del documento del Plan Director de Desarrollo Urbano de la Ciudad de Mazatlán, al predio donde se ubica el proyecto en cuestión, dentro de la clasificación de Turístico Residencial sobre vialidad destinada como Corredor Turístico Costero (CT).*
- *Que de acuerdo a la Tabla de Compatibilidad de Usos y Destinos del Suelo, que contempla 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, sin embargo se establece como permitido 20 niveles con una altura máxima de 60.00 metros sobre el nivel de desplante, con un Coeficiente de Ocupación del Suelo (COS) del 65% destinado a la construcción y un Coeficiente de Utilización de Suelo (CUS) del 13.00, aprobando 8 viviendas por hectárea.*

... 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..."

En el mismo sentido, en el Resultando **VIII** del presente oficio, el IMPLAN, dio respuesta a la Opinión Técnica solicitada, destacando lo que a continuación transcribe esta ORESEMARNATSIN:

"...

y de conformidad al Decreto de Creación del Instituto Municipal de Planeación de Mazatlán, Sinaloa en su Artículo 24 fracción XX y al Reglamento Institucional, este Instituto cuenta con la atribución de: "Emitir opinión técnica de congruencia, compatibilidad y factibilidad sobre los proyectos de alto impacto que se pretenda realizar en el Municipio, la cual deberá ser solicitada por la autoridad correspondiente o por particular ya sea persona física o moral"

Handwritten initials and marks in blue ink.



Oficina de Representación de la SEMARNAT en el estado de Sinaloa

Unidad de Gestión Ambiental
Oficio No. ORE/145/2.1.1/0077/2024
Asunto: Resolutivo de MIA-P
Bitácora: 25/MP-0170/11/22
Proyecto: 25SI2022UD092

Culiacán, Sinaloa, a 12 de febrero del 2024

previa a la autorización de cualquier permiso de construcción y que deberán desarrollarse conforme a lo dispuesto en la Ley de Ordenamiento Territorial y Desarrollo Urbano del Estado de Sinaloa, la Ley de Movilidad Sustentable del Estado de Sinaloa, y demás normatividad vigente en materia de ordenamiento territorial y desarrollo urbano". Por lo anterior y de acuerdo a las atribuciones que le confiere el Decreto y su Reglamento al Instituto, así como lo estipulado en los Instrumentos de Planeación con los que cuenta el Municipio y que forman parte del Sistema Municipal de Planeación de Ordenamiento Territorial, Desarrollo Urbano y Metropolitano de Mazatlán, se emite la siguiente opinión técnica:

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

- Lote mínimo: 1,200.00 m²
- Área Libre Mínima: 35%
- Coeficiente de Ocupación del Suelo (COS): 65%
- Altura Máxima de Construcción: 20 niveles de 03.00 metros cada uno (60.00 metros)
- Coeficiente de Utilización del Suelo (CUS): 13.0
- Área Máxima de Construcción: 15,600.00 m²

..."

d Artículo 7 de la Ley General de Cambio Climático (publicado en el Diario Oficial de la Federación (DOF) el 06 de junio de 2012).

Con base en lo manifestado por la **promovente**, el **proyecto** cuenta con vegetación en la zona colindante y se puede identificar vegetación halófila y de manglar. Con la finalidad de disminuir o detener las afectaciones derivadas del cambio climático, es recomendable la conservación de los ecosistemas y su biodiversidad, dando prioridad a los humedales, manglares, arrecifes, dunas, zonas y lagunas costeras, que brindan servicios ambientales, fundamental para reducir la vulnerabilidad.

e Artículo 60 TER de la Ley General de Vida Silvestre (LGVS) (publicada en el DOF el 01 de febrero de 2007) y **NOM-022-SEMARNAT-2003** (publicada en el DOF el 10 de abril de 2003) y su especificación **4.43** (publicada en el DOF el 07 de mayo de 2004).

Con base en lo manifestado por la **promovente**, el **proyecto** pretende la construcción, operación y mantenimiento de un muelle, descrito en las páginas 20 y 21 de la MIA-P, el cual al ser revisado en el sistema satelital Google Earth, se observó que dicha obra se requiere desmontar o remover la vegetación de manglar existente en la colindancia del proyecto, lo cual contraviene con lo estipulado en la **NOM-022-SEMARNAT-2003**, donde se establece que las actividades productivas como la agropecuaria, acuícola intensiva o semi-intensiva, infraestructura urbana, o alguna otra que sea aledaña o colindante con la vegetación de un humedal costero, deberán dejar una distancia mínima de 100 m respecto al límite de la vegetación, en la cual no se permitirá actividades productivas o de apoyo. Así mismo, de acuerdo con la última reforma de la Ley General de Vida Silvestre, publicada en el DOF el 26 de enero del 2015, la cual menciona en su **Artículo 60 TER**: "*Queda prohibida la remoción, relleno, trasplante, poda o cualquier obra o actividad que afecte la integridad del flujo hidrológico del manglar; del ecosistema y su zona de influencia; de su productividad natural; de la capacidad de carga natural del ecosistema para los proyectos turísticos, de las zonas de anidación, reproducción, refugio, alimentación y alevinaje; o bien de las interacciones entre manglar, los ríos, la duna, la zona marítima adyacente y los corales, o que provoque cambios en las características y servicios ecológicos.*", por lo que, una vez revisado y analizado la información, dicha obra no se autorizará. Sin embargo, en cumplimiento a la

[Handwritten signature]

[Handwritten initials]



Oficina de Representación de la SEMARNAT en el estado de Sinaloa

Unidad de Gestión Ambiental

Oficio No. ORE/145/2.1.1/0077/2024

Asunto: Resolutivo de MIA-P

Bitácora: 25/MP-0170/11/22

Proyecto: 25SI2022UD092

Culiacán, Sinaloa, a 12 de febrero del 2024

especificación **4.43**, el resto del **proyecto**, se podrá llevar a cabo, en caso que se establezcan medidas de compensación en beneficio de los humedales.

f Ley General para la prevención y gestión integral de los residuos y la Norma Oficial Mexicana NOM-161-SEMARNAT.

Con base en lo manifestado por la promovente, le aplica para la clasificación de los residuos y su correcta disposición final, así como el manejo de los residuos peligrosos generados en las diferentes etapas del **proyecto**.

g Conforme a lo manifestado por la **promovente** en la **MIA-P**, al **proyecto** le son aplicables las siguientes Normas Oficiales Mexicanas (NOM's):

NOM-002-SEMARNAT-1996.-Publicada en el Diario Oficial de la Federación el 3 de junio de 1998. Con base en el acuerdo por el cual se reforma la nomenclatura de las normas oficiales mexicanas expedidas por la Secretaría del Medio Ambiente y Recursos Naturales. Publicado en el diario oficial de la federación el 23 de abril de 2003. Esta Norma Oficial Mexicana establece los límites máximos permisibles de contaminantes en las descargas de aguas residuales a los sistemas de alcantarillado urbano o municipal con el fin de prevenir y controlar la contaminación de las aguas y bienes nacionales, así como proteger la infraestructura de dichos sistemas, y es de observancia obligatoria para los responsables de dichas descargas.

Al **proyecto** le aplica esta Norma, Se ha presentado en la Factibilidad de JUMAPAM OFICIO-NUM.-GG-1336-2022. En este caso se trata de una Torre con 164 departamentos, no son aguas residuales de procesos industriales.

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.

La **promovente** fomentará las actividades de mantenimiento preventivo de todos y cada uno de los vehículos utilizados en las actividades de suministro de la torre de condominios durante las etapas fuera del proyecto.

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.

Durante todas las fases del proyecto la **promovente** del proyecto establecerá las medidas necesarias para que los trabajadores no cacen o extraigan tanto material vegetativo, como faunístico considerado dentro de esta norma, así como medidas tendientes a proteger de atropellamiento o perturbación de cualquier especie de fauna dentro de las inmediaciones del proyecto. No aprovechará, extraerá o comercializará con especies incluidas dentro de la presente norma, ya que éste no es su objetivo, por lo que protegerá las especies de manglar existente en áreas del área de influencia.

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



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

Oficio No. ORE/145/2.1.1/0077/2024

Asunto: Resolutivo de MIA-P

Bitácora: 25/MP-0170/11/22

Proyecto: 25SI2022UD092

Culiacán, Sinaloa, a 12 de febrero del 2024

cercanas al proyecto, esto en base a la utilización de maquinaria y equipo de transporte en buenas condiciones mecánicas y de mantenimiento.

Esta ORESEMARNATSIN determinó que, además, le aplican:

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

Debido a que se dará mantenimiento preventivo de todos y cada uno de los vehículos y maquinaria utilizada durante las etapas, fuera del área del proyecto.

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

NOM-001-CONAGUA-2011, Sistemas de agua potable, toma domiciliaria y alcantarillado sanitario-hermeticidad-especificaciones y métodos de prueba.

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

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

NOM-004-SEMARNAT-2002, Protección ambiental- Lodos y biosólidos.- Especificaciones y límites máximos permisibles de contaminantes para su aprovechamiento y disposición final.

Considerando la naturaleza y las características de las obras y actividades del **proyecto**, esta ORESEMARNATSIN considera que las normas anteriormente citadas, le aplican y la **promovente** deberá sujetarse a ellas durante el desarrollo del mismo.

Por lo antes expuesto en el presente Considerando, esta ORESEMARNATSIN concluye que la **promovente** da cabal cumplimiento a los instrumentos de planeación y normativos jurídicos aplicables, en apego a lo dispuesto por el segundo párrafo del artículo 35 de la LGEEPA, así como a los establecido en el artículo 12, fracción III de su REIA.

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 lo **promoventes** debe incluir en la MIA-P una descripción del sistema ambiental y señalamiento de la problemática ambiental; es decir, primeramente, se debe delimitar el Sistema Ambiental (SA) correspondiente al **proyecto**, para posteriormente llevar a cabo una descripción del citado SA; asimismo, deben identificarse las problemáticas ambientales en el área de influencia donde se ubica el **proyecto**.

De acuerdo al Programa de Ordenamiento Ecológico General del Territorio, el proyecto se ubica en la Región Ecológica 15.4, y Unidad Ambiental Biofísica (UAB) No.33, denominada **Llanura Costera de Mazatlán**, la ficha Técnica considera que el proyecto se ubica en zona con política ambiental de Aprovechamiento sustentable y de Prioridad de Atención: Baja. En la zona donde se ubica el proyecto dentro de esta Unidad Ambiental Biofísica No. 33, la actividad hotelera tiene una alta importancia considerada como reactor del desarrollo.

Handwritten mark

Handwritten initials





Oficina de Representación de la SEMARNAT en el estado de Sinaloa

Unidad de Gestión Ambiental

Oficio No. ORE/145/2.1.1/0077/2024

Asunto: Resolutivo de MIA-P

Bitácora: 25/MP-0170/11/22

Proyecto: 25SI2022UD092

Culiacán, Sinaloa, a 12 de febrero del 2024

Dado que la Región Ecológica 15.4, Unidad Ambiental Biofísica No 33.- Llanura Costera de Mazatlán, del Programa de Ordenamiento Ecológico General del Territorio es muy amplia para delimitar el Sistema Ambiental del proyecto, dadas las dimensiones del proyecto en relación a ésta y, que la Subcuenca Bajo Presidio – Bajo Baluarte - Cañas, de la Cuenca Rio Presidio, también es muy amplia en relación a las dimensiones del proyecto y que el posible impacto ambiental que pudiera ocasionar el proyecto no es de gran alcance a toda la subcuenca, se ha considerado utilizar para definir el **Sistema Ambiental (SA), a la Microcuenca “El Habal”**, en la cual queda representado y predominando el ecosistema de Selva Baja caducifolia primaria, parte del cauce del Río Presidio y áreas menores de pastizal inducido (ganadería) y las comunidades sociales que se encuentran en zonas colindantes o más cercanas al sitio del proyecto, todos ellos, delimitados por el parte aguas de las área cerriles que delimitan la microcuenca. Por lo anterior, la Microcuenca **“El Habal”**, será nuestro Sistema Ambiental delimitado.

Acorde a lo anterior, se obtuvo un Sistema Ambiental delimitado que comprende una superficie de **88,590,207.8565 m²**, a continuación, se presenta el cuadro de construcción del SA:

GEOLOGÍA Y GEOMORFOLOGÍA

El área del proyecto se ubica, desde el punto de vista fisiográfico, en la Provincia VII: Llanura Costera del Pacífico, Subprovincia 33: Llanura Costera de Mazatlán, que se caracteriza por estar dominada por topofomas de llanuras con lomeríos bajos esculpidos sobre zócalos rocosos y playas hacia el límite costero.

RASGOS HIDROLÓGICOS.

De acuerdo al Programa de Ordenamiento Ecológico General del Territorio, el proyecto se ubica en la Región Ecológica 15.4, y Unidad Ambiental Biofísica (UAB) No.33, denominada **Llanura Costera de Mazatlán**, la ficha Técnica considera que el proyecto se ubica en zona con política ambiental de Aprovechamiento sustentable y de Prioridad de Atención: Baja. En la zona donde se ubica el proyecto dentro de esta Unidad Ambiental Biofísica No. 33, la actividad hotelera tiene una alta importancia considerada como reactor del desarrollo.

Dado que la Región Ecológica 15.4, Unidad Ambiental Biofísica No 33.- Llanura Costera de Mazatlán, del Programa de Ordenamiento Ecológico General del Territorio es muy amplia para delimitar el Sistema Ambiental del proyecto, dadas las dimensiones del proyecto en relación a ésta y, que la Subcuenca Bajo Presidio – Bajo Baluarte - Cañas, de la Cuenca Rio Presidio, también es muy amplia en relación a las dimensiones del proyecto y que el posible impacto ambiental que pudiera ocasionar el proyecto no es de gran alcance a toda la subcuenca, se ha considerado utilizar para definir el **Sistema Ambiental (SA), a la Microcuenca “El Habal”**, en la cual queda representado y predominando el ecosistema de Selva Baja caducifolia primaria, parte del cauce del Río Presidio y áreas menores de pastizal inducido (ganadería) y las comunidades sociales que se encuentran en zonas colindantes o más cercanas al sitio del proyecto, todos ellos, delimitados por el parte aguas de las área cerriles que delimitan la microcuenca, Por lo anterior, la Microcuenca **“El Habal”**, será nuestro Sistema Ambiental delimitado.

Acorde a lo anterior, se obtuvo un Sistema Ambiental delimitado que comprende una superficie de **88,590,207.8565 m²**

Aspectos bióticos

Vegetación terrestre

El Sistema Ambiental, está en avanzado proceso de urbanización. Considerando que la ciudad de Mazatlán está en constante desarrollo, y tomando en cuenta la ubicación de la cuenca en una zona con potencial de demanda de vivienda de clase media y de espacios comerciales, es de esperarse que, en el corto plazo, el área urbanizada abarque toda la superficie de la cuenca que el Plan de Desarrollo Urbano



Handwritten initials and marks in blue ink.



**Oficina de Representación de la SEMARNAT
en el estado de Sinaloa**
Unidad de Gestión Ambiental
Oficio No. ORE/145/2.1.1/0077/2024
Asunto: Resolutivo de MIA-P
Bitácora: 25/MP-0170/11/22
Proyecto: 25SI2022UD092

Culiacán, Sinaloa, a 12 de febrero del 2024

contempla. En el presente estudio, previendo el desarrollo urbano que experimentará la cuenca, se considerará como urbana, toda el área determinada.

El predio del proyecto ya se encuentra desprovisto de vegetación de interés ecológico, por lo que no se afectará en ningún porcentaje de este recurso.

Para la identificación de la vegetación se llevaron a cabo recorridos de campo, haciéndose evaluaciones cuantitativas de los grupos o asociaciones vegetativas existentes en el área de estudio, encontrándose que en el predio no existen asociaciones de vegetación, donde se observa una cubierta vegetal de vegetación de ornato o bien dicho de tipo jardín, el resto de la superficie se encuentra libre de vegetación.

Vegetación establecida a un costado de las calles de la zona de playa Cerritos donde incide el proyecto.

Especies de interés comercial y alimenticio.

En el sitio del proyecto no existen especies con características aptas para dar un uso de interés, y que eventualmente estos sitios son visitados con el afán de conseguir especies herbáceas, malezas principalmente, mismas que son utilizadas como alimento y/o plantas con propiedades curativas para ciertos males.

Especies que se encuentran dentro de la NOM-059-SEMARNAT-2010.

Una vez realizado el análisis de la vegetación, consecuentemente se procedió a la realización de una minuciosa revisión de las especies vegetales enlistadas, tomando como referencia los listados presentados en la NOM-059-SEMARNAT-2010, de donde se detectó la presencia de dos especies enlistadas en la mencionada NOM. *Rhizophora mangle* (Mangle Rojo) y *Avicennia germinans* (Mangle cenizo), son especies que aparecen en la categoría de Amenazadas, pero haciendo referencia que dicha especie se encuentra fuera del área de proyecto, en las zonas aledañas a este.

Fauna

Debido a las alteraciones que ha sufrido el sitio del proyecto y sus colindancias (urbanización), la fauna silvestre observada e identificada fueron las siguientes especies:

Listado de fauna en el sitio del proyecto

| NOMBRE COMÚN | NOMBRE CIENTIFICO | ESTATUS EN LA NOM-059-SEMARNAT-2010 |
|-----------------------|----------------------------------|-------------------------------------|
| Mamíferos | | |
| Tlacuache | <i>Didelphis virginiana</i> | Ninguno |
| Mapache | <i>Procyon lotor</i> | Ninguno |
| Conejo | <i>Sylvilagus audubonii</i> | Ninguno |
| Perro | <i>Canis lupus familiaris</i> | Ninguno |
| Ardilla | <i>Sciurus sp</i> | Ninguno |
| Aves | | |
| Golondrina manglera | <i>Tachycineta albilinea a.</i> | Ninguno |
| Pelícano blanco | <i>Pelecanus erythrorhynchos</i> | Ninguno |
| Garza blanca | <i>Ardea alba</i> | Ninguno |
| Garceta azul. | <i>Egretta caeurulea</i> | Ninguno |
| Garza común | <i>Egretta garzetta</i> | Ninguno |
| Chorlito gritón | <i>Charadrius vociferus.</i> | Ninguno |
| Avoceta, monjita | <i>Himantopus mexicanus</i> | Ninguno |
| Costurero pico corto | <i>Limnodromus griseus</i> | Ninguno |
| Paloma de ala blanca | <i>Zenaida asiática</i> | Ninguno |
| Martín pescador verde | <i>Chloroceryle americana</i> | Ninguno |
| Chanate | <i>Quiscalus mexicanus</i> | Ninguno |



Oficina de Representación de la SEMARNAT en el estado de Sinaloa

Unidad de Gestión Ambiental

Oficio No. ORE/145/2.1.1/0077/2024

Asunto: Resolutivo de MIA-P

Bitácora: 25/MP-0170/11/22

Proyecto: 25SI2022UD092

Culiacán, Sinaloa, a 12 de febrero del 2024

| NOMBRE COMÚN | NOMBRE CIENTIFICO | ESTATUS EN LA NOM-059-SEMARNAT-2010 |
|---------------|--------------------------|-------------------------------------|
| Corrión común | <i>Passer domesticus</i> | Ninguno |

El grupo de los insectos estuvo representado por individuos de los órdenes Odonata (cigarrones), e Hymenoptera (bitaches).

Ninguna especie de fauna identificada dentro y fuera del área del proyecto, está incluida en la NOM-059-SEMARNAT-2010.

Identificación, descripción y evaluación de los impactos ambientales.

7 Que la fracción V del artículo 12 del REIA, dispone en los requisitos que la 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. Uno de los Impactos ambientales identificados es en factor ambiental Aire ya que, durante las actividades de construcción, se generarán emisiones atmosféricas ocasionadas por los motores de los equipos y la maquinaria, así como levantamiento de polvos, 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.

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 deberá evitar atropellar a la fauna silvestre, por el tráfico de la maquinaria, debiendo esperar a que ésta se aleje del camino para continuar la marcha. Así mismo, se le debe prohibir al personal que labore en la construcción del conjunto habitacional la captura, cacería o comercialización de la fauna silvestre.
 - b** Los residuos de plástico como son bolsas o envases, se depositarán en contenedores que se enviarán una vez por semana al sitio de disposición final más cercano, que se haya autorizado por el H. Ayuntamiento de Mazatlán.
 - c** Para la disposición de las aguas residuales de origen sanitario se instalarán baños portátiles, mismos que serán limpiados por parte de la compañía que provee el servicio.
 - d** Se deberá evitar atropellar a la fauna silvestre, por el tráfico de la maquinaria, debiendo esperar a que ésta se aleje del camino para continuar la marcha. Así mismo, se le debe prohibir al personal que labore en la construcción del proyecto captura, cacería o comercialización de la fauna silvestre.





Oficina de Representación de la SEMARNAT en el estado de Sinaloa

Unidad de Gestión Ambiental
Oficio No. ORE/145/2.1.1/0077/2024
Asunto: Resolutivo de MIA-P
Bitácora: 25/MP-0170/11/22
Proyecto: 25SI2022UD092

Culiacán, Sinaloa, a 12 de febrero del 2024

- e Por ningún motivo se permitirá la caza, captura, ahuyentamiento o persecución de la fauna silvestre y/o la comercialización de especies de la flora, que se encuentre en el predio o terrenos aledaños.
- f Permitir y/o inducir la proliferación de plantas de chamizo, vidrillo, coquillo y mangle en áreas adecuadas y taludes externos de los bordos para reducir la erosión de éstos.
- g Se evitará dejar cortes pronunciados que puedan ser en el futuro causa de erosión del suelo, por ejemplo; los taludes interiores de los bordos deberán tener una pendiente 3:1, para evitar la rápida erosión de los mismos, además de prolongar su vida útil.
- h El hecho de facilitar que el agua pluvial pueda llegar al manglar, evitará la hipersalinidad y con ello la degeneración estructural del manglar circundante.
- i Los residuos de plástico como son bolsas o envases, se depositarán en contenedores que se enviarán una vez por semana al sitio de disposición final más cercano, que se haya autorizado por el H. Ayuntamiento de Mazatlán.
- j Para la disposición de las aguas residuales de origen sanitario se instalarán sanitarios portátiles, mismas que serán limpiadas por parte de la compañía que provee el servicio.
- k Establecer un programa de monitoreo de la descarga final del conjunto habitacional con la finalidad de verificar si el sistema de tratamiento cumple con lo establecido en la NOM-002-SEMARNAT-1996, que establece los límites máximos permisibles de contaminantes en las descargas de aguas residuales a los sistemas de alcantarillado urbano y municipal.
- l Elaborar un programa de manejo y disposición final de los residuos sólidos domésticos a fin de evitar con esto que sean colocados en lugares inadecuados.
- m Se establecerá un programa de restauración del sitio y área de influencia afectada por el desarrollo del proyecto, dicho programa deberá estar en coordinación con las Autoridades Federales, Estatales y Municipales y se implementará dentro de los 15 días posteriores al aviso de abandono del proyecto, aunque cabe hacer mención que no se tiene proyectado el abandono del proyecto, ya que se estima que el proyecto dure un tiempo aproximado de 50 años y con mantenimiento se pueda extender por otro período igual o mayor.
- n Estará prohibido realizar reparaciones en la zona de proyecto de presentarse un derrame por mal funcionamiento de maquinaria o vehículos, estos serán colectados en recipientes, para ser recogidos y manejados por una empresa especializada y autorizada por SEMARNAT y PROFEPA.
- o El drenaje sanitario de igual manera se conectará al colector municipal que va a la planta de tratamiento de aguas residuales del órgano municipal.
- p Se deberá considerar la instalación de un depósito especial para este tipo de materiales, el cual deberá ser dispuesto por una empresa autorizada por las autoridades ambientales para tal fin.
- q Los residuos peligrosos, serán enviados a una empresa debidamente autorizada para su tratamiento y/o disposición según sea el caso.
- r Se implementará un programa de mantenimiento preventivo y correctivo a los vehículos, maquinaria y equipo, de manera periódica con la finalidad de evitar que estos generen emisiones superiores a las permitidas por la normatividad.
- s Al incrementarse el tráfico vehicular por los caminos, aumentarán las emisiones de contaminantes, siendo éste un impacto ambiental negativo, sin embargo, como ya se mencionó anteriormente, se tiene un alto grado de amortiguamiento debido a la calidad del aire en la zona.
- t Los residuos peligrosos (lubricantes), serán enviados a una empresa debidamente autorizada para su tratamiento y/o disposición según sea el caso.

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**.





Oficina de Representación de la SEMARNAT en el estado de Sinaloa

Unidad de Gestión Ambiental

Oficio No. ORE/145/2.1.1/0077/2024

Asunto: Resolutivo de MIA-P

Bitácora: 25/MP-0170/11/22

Proyecto: 25SI2022UD092

Culiacán, Sinaloa, a 12 de febrero del 2024

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

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

Escenario actual

Actualmente el predio colinda por la parte oeste con la avenida Sábalo-Cerritos. En la zona del proyecto existen fraccionamientos residenciales, construcciones de hotelería, condominios, servicios comerciales. Se trata del desarrollo de un proyecto **inmobiliario-comercial** el cual consiste en una Torre de departamento con régimen de condominio, denominado **Aruba Grand Bay** en la ciudad de Mazatlán, estado de Sinaloa, promovido por 4M Vertical Residences, S.A. de C.V., en una superficie de 9,267.540 m² **en una PROPIEDAD PRIVADA**, ubicada en Boulevard Marina Mazatlán, lote 3, fraccionamiento La Marina, en la ciudad y municipio de Mazatlán, estado de Sinaloa, **con clave catastral 011-000-024-587-003-001**, de acuerdo al **DICTAMEN DE USO DE SUELO 1216/22**, el Predio se encuentra ubicado en un área clasificada como **CORREDOR COSTERO EN ZONA TURISTICA**.

El sitio donde se pretende llevar a cabo el proyecto, es un terreno particular, con una superficie de **9,267.540 m²**.

Escenario ambiental antes

Actualmente en la zona del proyecto no existe ningún tipo de construcción, y el predio se encuentra desprovisto de vegetación. La actividad predominante en la zona de influencia del proyecto es la actividad turística.

Escenario modificado con la construcción del proyecto.

Al construir el edificio con departamentos e iniciar su operación, el cambio más significativo será el provocado por el establecimiento del bien inmueble, Por la actividad de nivelación del terreno se modificará la topografía en pequeña escala, ya que el área donde se encuentra el proyecto ya ha sido modificada. Contaminación del suelo por la generación de residuos sólidos por los empleados en las etapas de preparación del sitio, construcción y operación; y por residuos de tipo doméstico principalmente. Por la operación de maquinaria pesada, se generarán aceites usados y grasas su manejo inadecuado se puede convertir en una fuente de contaminación del suelo y manto freático.

| Escenarios sin proyecto; con proyecto y con medidas de mitigación | | | |
|---|--|--|--|
| | Escenario sin proyecto | Escenario con proyecto | Escenario con medidas de mitigación |
| Suelo: | El suelo del área del proyecto se encuentra desprovisto de vegetación. | Aislamiento de zona donde se llevará a cabo el proyecto Construcción operación y mantenimiento de la torre de departamentos "Aruba Grand Bay" , con ubicación en Boulevard Marina Mazatlán, lote 3, fraccionamiento La Marina, en la ciudad y municipio de Mazatlán, estado de Sinaloa. | Se aislará el área donde se esté trabajando en las obras de hasta los límites que se marcan en el proyecto. Realizar estrictamente la construcción de las obras y actividades que se tienen contemplados. No afectar mayores áreas con construcción, así mismo no tirar en ellas basura, desperdicios de construcción y otros productos nocivos a la salud o que propicien contaminación. |
| Agua | | Existe sistema de aguas residuales sanitarias que derivaran al servicio de la Junta de Alcantarillado de la | Para la alimentación del servicio del agua potable y alcantarillado, se conectará a la red de servicio de JUMPAM. |



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

Unidad de Gestión Ambiental
Oficio No. ORE/145/2.1.1/0077/2024
Asunto: Resolutivo de MIA-P
Bitácora: 25/MP-0170/11/22
Proyecto: 25SI2022UD092

Culliacán, Sinaloa, a 12 de febrero del 2024

| Escenarios sin proyecto; con proyecto y con medidas de mitigación | | | |
|---|--|---|---|
| | Escenario sin proyecto | Escenario con proyecto | Escenario con medidas de mitigación |
| | | JUMAPAM. | |
| Aire: | Generación de partículas, polvo y humos. | El proyecto contempla la generación de polvo, humos y gases, pero con sus medidas de mitigación correspondientes. | 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. Uso de maquinaria en buen estado. |
| | Generación de humos y gases | | 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. Uso de maquinaria en buen estado. |
| | Generación de ruidos | | 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. 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. |
| Flora: | El suelo del área del proyecto se encuentra desprovisto de vegetación. | El proyecto no considera afectación a la flora. | El proyecto actual pretende la autorización de construir y desarrollar obras nuevas en una superficie de 9,267.540 m ² dentro de la superficie ya impactada. |
| Fauna: | El suelo del área del proyecto se encuentra desprovisto de fauna. | Las especies faunísticas emigraron a sitios de mayor tranquilidad, algunas | Las aves no han sido afectadas, solo temporalmente ahuyentadas, las cuales retorna concluido el ciclo. |

444
B
C



Oficina de Representación de la SEMARNAT en el estado de Sinaloa

Unidad de Gestión Ambiental

Oficio No. ORE/145/2.1.1/0077/2024

Asunto: Resolutivo de MIA-P

Bitácora: 25/MP-0170/11/22

Proyecto: 25SI2022UD092

Culiacán, Sinaloa, a 12 de febrero del 2024

| Escenarios sin proyecto; con proyecto y con medidas de mitigación | | | |
|---|--|---|--|
| | Escenario sin proyecto | Escenario con proyecto | Escenario con medidas de mitigación |
| | | perecieron con el desarrollo de | |
| Paisaje: | El paisaje es el tradicional de la zona urbana de Mazatlán. | Las obras se han sumado a los escenarios de la zona, que corresponden a construcciones turísticas y habitacionales. | Se cumplirá con los requerimientos de construcción del Municipio. |
| Empleo y bienestar: | De acuerdo con las cifras que aporta el Consejo Nacional de Evaluación de la Política de Desarrollo Social (CONEVAL) , el municipio de Guasave, Sin., registra que el 36.9% de los habitantes (116,210 personas) se encuentran vulnerables por carencia social; 34.9 % (122,354 personas) son pobres moderados y el 5.9 % (18,638 personas) son pobres extremos. En específico en el poblado Tierra y Libertad se cuenta con pobres condiciones económicas. | Durante la continuidad del proyecto se creará la demanda directa e indirecta de empleos y se generará una derrama económica que incluye el pago de estudios; de trámites e impuestos; de maquinaria y equipo; combustibles; refacciones; equipo y papelería, entre otras. | Se realizaron acciones para garantizar la adecuada distribución de beneficios económicos, se contrató mano de obra local, se adquirieron bienes y servicios en la región, se arrendaron bienes y servicios en el mismo pueblo y se realizaron a su vez acciones que dieron certeza para la conclusión completa y correcta de las obras |

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

Referido a la MIA-P del proyecto: **Construcción operación y mantenimiento de la torre de departamentos "Aruba Grand Bay"**, con ubicación en Boulevard Marina Mazatlán, lote 3, fraccionamiento La Marina, en la ciudad y municipio de Mazatlán, estado de Sinaloa. El proyecto Arquitectónico consta de 10 niveles de construcción y Roof Garden que comprenden; estacionamiento, amenidades, 164 departamentos en régimen de propiedad en condominio, alberca, áreas verdes, motor lobby y Roof Garden privado. Todos los niveles cuentan con 4 elevadores y escaleras de servicio.

En el predio del proyecto se localiza en la zona urbana y costera del Noroeste de la Ciudad de Mazatlán. La zona corresponde a un área urbana de Mazatlán; pero debido a que el proyecto y su propuesta de utilización de suelo en esa área, le aplica la legislación ambiental federal, por lo que resulta necesario elaborar la presente **Manifestación de Impacto Ambiental en su Modalidad Particular**.

La información plasmada en la MIA-P tiene como base la identificación de cada uno de los componentes ambientales del sistema ambiental en que se inserta el proyecto, así como la metodología mediante la cual estos fueron reconocidos, para servir de base a la identificación de los impactos ambientales que se generaran con el proyecto.



Handwritten signatures and initials in blue ink.



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

Oficio No. ORE/145/2.1.1/0077/2024

Asunto: Resolutivo de MIA-P

Bitácora: 25/MP-0170/11/22

Proyecto: 25SI2022UD092

Culiacán, Sinaloa, a 12 de febrero del 2024

INSTRUMENTOS METODOLÓGICOS Y ELEMENTOS TÉCNICOS QUE SUSTENTAN LA INFORMACIÓN: COMPONENTE AMBIENTAL, DESCRIPCIÓN METODOLÓGICA O LÍNEA BASE DE SUSTENTO

SUELO, Primeramente, a solicitud de la promovente, se realizó un recorrido por el predio seleccionado en primera instancia para ver las posibilidades de construir el edificio habitacional. En esta visita de campo participaron además de la promovente, un Ingeniero Civil con especialidad en trabajos de topografía y un Biólogo para determinar en el colectivo las posibilidades de los predios en mención para la construcción y operación de **"Aruba Grand Bay"**, sin menoscabo de las condiciones naturales del medio ambiente en el que se sitúa el predio.

Desde el punto de vista de impacto ambiental, en los Capítulos V, VI y VII la MIA-P aborda sistemáticamente la relación de los impactos ambientales identificados, las medidas de mitigación y/o compensación en su caso que le corresponde a cada uno de los componentes ambientales, así como el análisis del sistema ambiental presente y el de los cambios del mismo con la operación del proyecto.

AGUA. De acuerdo a los objetivos del proyecto de la construcción y operación de un edificio habitacional, se requiere de la utilización de este recurso no se afectará.

En las inmediaciones del Proyecto, no se observan descargas de aguas residuales de origen doméstico o industrial.

FLORA. Los predios del proyecto ya se encuentran desprovistos de vegetación, por lo que no se afectará en ningún porcentaje de este recurso.

En los predios no hay aprovechamiento de especies con fines comerciales.

FAUNA. La identificación de la fauna se realizó por observación directa en campo, mediante recorridos en transeptos y el uso de guías de identificación, lográndose observar en los terrenos colindantes los grupos faunísticos que fueron aves, mamíferos y reptiles.

PAISAJE. Los elementos paisajísticos más relevantes en la zona de estudio es la playa cerritos, elemento natural que le da a la zona de estudio una calidad paisajística relevante.

COMUNIDAD (LOCALIDADES EXISTENTES). Se observó en los recorridos de campo, que el proyecto no ocasionará impacto ambiental sobre ninguna localidad.

COMUNIDAD (LOCALIDADES EXISTENTES). Se observó en los recorridos de campo, que el proyecto no ocasionará impacto ambiental sobre ninguna localidad.

ECONOMÍA (ASPECTOS SOCIO-ECONÓMICOS). Se revisó de manera bibliográfica (INEGI, Cuaderno Estadístico Municipal del estado Sinaloa y del municipio Mazatlán) a los aspectos socioeconómicos, la actividad principal del municipio es la agricultura, servicios y pesca. Con la existencia de un proyecto en la zona se posibilita una fuente más de empleo permanente, a la vez que se genera un bien, como lo es el de los materiales de construcción que repercuten positivamente en el desarrollo de las localidades que se ven beneficiadas con el proyecto.

Se adjunta a esta MIA-P un Resumen Ejecutivo, que consiste en los puntos más importantes contenidos en la Manifestación de Impacto ambiental, por lo que puesto al inicio de éste (pero ser elaborado después de haber culminado el estudio total), tiene el objetivo de que los profesionales técnicos evaluadores de la SEMARNAT tengan una visión general y sucinta del proyecto, y puedan comprender en la lectura en qué consiste el estudio. En particular este resumen ejecutivo debe cumplir con la misión de

44/ An



Oficina de Representación de la SEMARNAT en el estado de Sinaloa

Unidad de Gestión Ambiental

Oficio No. ORE/145/2.1.1/0077/2024

Asunto: Resolutivo de MIA-P

Bitácora: 25/MP-0170/11/22

Proyecto: 25SI2022UD092

Culiacán, Sinaloa, a 12 de febrero del 2024

expresar brevemente el contenido del total de los apartados en que ha sido dividido de manera operativa la MIA-P, así como los Planos, Anexo fotográfico y demás documentos de apoyo que lo respaldan.

El ÁLBUM FOTOGRÁFICO DEL SITIO DEL PROYECTO respalda gráficamente lo expresado en el documento principal, y pretende acercar al personal que realice la evaluación del mismo a las condiciones reales que existen en el sitio seleccionado para realizar el proyecto.

USB y CD'S CON LA INFORMACIÓN ELECTRÓNICA DEL ESTUDIO. Corresponde a la misma información que se entrega en forma estenográfica (impresa), con el fin de que se pueda socializar a las diferentes instancias de esa dependencia federal la información contenida en el proyecto. En esta modalidad de información electrónica realizada en formato Word, se entrega una copia, a la que se le han suprimido datos que pueden ser de privacidad para ser presentado en lo correspondiente al Acceso a la Información, de acuerdo con el Artículo 17-A de la LFPA.

Opiniones técnicas

- 11 Que, en respuesta a la solicitud de opinión técnica enviada por esta ORESEMARNATSIN al **Instituto Estatal de Protección Civil**, a través de oficio **No. ORE/145/2.1.1/1109/2022** de fecha **12 de diciembre de 2022**, emitió respuesta a través de oficio **No. IEPC/062/2023** de fecha **24 de enero de 2023** en la cual dice lo siguiente:

“
 ...
 Con relación al precipitado 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 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 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 se en su caso sería necesario realizar para la reducción de riesgos.

Se considera prioritaria la elaboración de **Estudio derivado de agentes destructivos de origen Geológico (Sismo-Geológico), Sanitario-Ecológico y estudio Hidrometeorológico** con su correspondiente **Solución Pluvial**, así como **Estudio Básico de Prevención de Riegos 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 potencialidades amenazas a los proyectos que se construyen sobre la zona costera.

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

...”

- 12 Que, en respuesta a la solicitud de opinión técnica enviada por esta **ORESEMARNATSIN** al **H. Ayuntamiento de Mazatlán**, a través del oficio **ORE/145/2.1.1/1107/2022** de fecha 06 de octubre del 2022, emitió respuesta mediante **Oficio No. DEMA-0431/2022** de fecha **03 de marzo de 2023** e ingresado el **mismo día, mes y año antes citado**, en la cual dice lo siguiente:

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

...”

44

01



Oficina de Representación de la SEMARNAT en el estado de Sinaloa

Unidad de Gestión Ambiental

Oficio No. ORE/145/2.1.1/0077/2024

Asunto: Resolutivo de MIA-P

Bitácora: 25/MP-0170/11/22

Proyecto: 25SI2022UD092

Culiacán, Sinaloa, a 12 de febrero del 2024

El documento adjunto en mención es **DEMA**: 0431/2023, con asunto: opinión técnica en materia de impacto ambiental dirigida a 4M VERTICAL RESIDENCES, S.A. DE C.V.

- 13 Que, en respuesta a la solicitud de opinión técnica enviada por esta **ORESEMARNATSIN** a la Comisión Nacional para el Conocimiento y Uso de la Biodiversidad, a través del oficio **ORE/145/2.1.1/0461/2023** de fecha 06 de octubre del 2022, emitió respuesta mediante **Oficio No. SEOT/489/2022** de fecha **04 de septiembre de 2023** e ingresado el **11 del mismo mes y año antes citado**, en la cual dice lo siguiente:

“...

”...

Los resultados de la consulta y del análisis de información del Sistema Nacional de Información sobre Biodiversidad (SNIB) en referencia al área del proyecto pretendido y su área de influencia de 1.0 kilómetros.

Ubicación y zonas prioritarias para la conservación

Con base en el archivo “9.-Poligonal Aruba_ok.kml”, se delimitó la zona del proyecto considerando un área de influencia de 1km. El sitio en el que se pretende realizar le proyecto y su área de influencia, se traslapan con las siguientes regiones de importancia para la biodiversidad:

- o Región Marina Prioritaria (**RMP-20**) “**Pixtla-Urías**” (Arriaga et al., 1998);
- o Sitio Marino Prioritario (**SMP-32**) “**Corr. Pesquero Bahía Santa María-Sistema Lagunar-Huizache-El Caimanero**” (CONABIO et al, 2007);
- o Sitios Prioritarios para la Restauración (SPR): **dos** sitios de prioridad extrema, **un** sitio de prioridad alta (CONABIO et al, 2007);

Biodiversidad

En el Sistema Nacional de Información sobre Biodiversidad (SNIB), se cuenta con la siguiente información: 3,977 registros de aves, hongos, invertebrados, mamíferos, peces, reptiles, protoctistas y plantas, correspondientes a 469 especies, 32 enlistadas en alguna categoría de la NOM-059-SEMARNAT-2010; 54 son endémicas; y 29 especies prioritarias, 41 especies enlistadas en CITES y 13 en IUCN.

De acuerdo con lo manifestado en la MIA, “Para el caso de vegetación en la zona colindante se puede identificar vegetación halófila y de manglar, algunas áreas con relictos de vegetación primaria indicadora de que en un momento se distribuían este tipo de vegetación y manifestándose un alto grado de perturbación” (Página 90). Si bien, en el proyecto no se contemplan acciones directas en el manglar, es importante considerar que el mangle podría tener afectaciones indirectas derivadas de las actividades pretendidas en las inmediaciones de este ecosistema. Lo anterior, debido a que las obras podrían modificar los balances hídricos, además de la generación de residuos, contaminación del agua, y aprovechamiento de recursos naturales, dañando de esta manera el ecosistema de manglar del sitio. Lo anterior podría encuadrar en lo mencionado en la NOM-022-SEMARNAT-2003, donde se establece que las actividades productivas como la agropecuaria, acuícola intensiva o semi-intensiva, infraestructura urbana, o alguna otra que sea aledaña o colindantes con la vegetación de un humedal costero, deberán dejar una distancia mínima de 100m respecto al límite de la vegetación, en la cual no se permitirá actividades productivas o de apoyo. Asimismo, de acuerdo con la última reforma de la Ley General de Vida Silvestre, publicada en el DOF el 26 de enero de 2015, la cual menciona en su Artículo 60 TER: “Queda prohibida la remoción, relleno, trasplante, poda, o cualquier obra o actividad que afecte la integralidad del flujo hidrológico del manglar; del ecosistema y su zona de influencia; de su productividad naturales; de la capacidad de carga natural del ecosistema para los proyectos turísticos; de las zonas de anidación, reproducción, refugio, alimentación y alevinaje; o bien de las interacciones entre el manglar, los ríos, la duna, la zona marítima adyacente y los corales, o que

Handwritten initials and marks on the right margin.



Oficina de Representación de la SEMARNAT en el estado de Sinaloa

Unidad de Gestión Ambiental

Oficio No. ORE/145/2.1.1/0077/2024

Asunto: Resolutivo de MIA-P

Bitácora: 25/MP-0170/11/22

Proyecto: 25SI2022UD092

Culiacán, Sinaloa, a 12 de febrero del 2024

provoque cambios en las características y servicios ecológicos." (Artículo adicionado DOF 01-02-2007).

Con la finalidad de disminuir o detener las afectaciones derivadas del cambio climático, es recomendable la conservación de los ecosistemas y su biodiversidad, dando prioridad a los humedales, manglares, arrecifes, dunas, zonas y lagunas costeras, que brindan servicios ambientales, fundamental para reducir la vulnerabilidad. Esto encuadra con el artículo 7 de la Ley General de Cambio Climático en su reforma del 19 de enero de 2018.

La presencia de especies con alguna categoría de riesgo, endémicas o prioritarias en las áreas de influencia o zona del proyecto, indica que el hábitat es prioritario para la conservación de las especies presentes. Dichas especies deben considerarse como sensibles, por lo que las alteraciones en sus ecosistemas podrían conllevar afectaciones en las poblaciones de dichos organismos.

..."

- 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 la **promovente**, para evitar o reducir al mínimo los efectos negativos sobre el ambiente"..., por lo que considera que las medidas propuestas por la **promovente** son técnicamente viables de instrumentarse, debido a que mitigan ambientalmente las principales afectaciones que conllevan la realización del **proyecto**, ya que asegura la continuidad de los procesos biológicos y por lo tanto la permanencia de hábitat para la fauna existente en la zona.
- 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 establecida en la **MIA-P e información adicional**, esta ORESEMARNATSIN emite el presente oficio de manera fundada y motivada, bajo los elementos jurídicos aplicables vigentes en la zona, de carácter federal, a los cuales debe sujetarse el **proyecto**, considerando factible su autorización, toda vez que la **promovente** aplique durante su realización de manera oportuna y mediata, las medidas de prevención, mitigación y compensación señaladas tanto en la documentación presentada como en la presente resolución, minimizando así las posibles afectaciones de tipo ambiental que pudiera ocasionar.

Con base en lo expuesto y con fundamento en lo que disponen los artículos 1, 4 párrafo cuarto, 8 párrafo segundo, 25 párrafo sexto, 27 párrafos tercero y sexto de la **Constitución Política de los Estados Unidos Mexicanos**; artículos 1, 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, penúltimo y último párrafo, 79 fracciones I, II, III, IV y VIII, y 82 de la **Ley General del Equilibrio Ecológico y la Protección al Ambiente**; 1, 2, 3, 4, 5 incisos Q) y R), 9 primer párrafo, 10 fracción II, 12, 14, 37, 38, 44, 45 primer párrafo y fracción II, 47, 48, 49, 51 fracción II y 55 del **Reglamento de la Ley General del Equilibrio Ecológico y la Protección al Ambiente en Materia de Evaluación del Impacto Ambiental**; artículos 1, 2 fracción I, 14, 16, 18, 26, 32 bis de la **Ley Orgánica de la Administración Pública Federal**; artículos 1, 3, 12, 13, 14, 15, 16 fracción X y 35 de la **Ley Federal de Procedimiento Administrativo**; 1, 2, 3, 33, 34 fracción XIX y 35 fracción X inciso c) del **Reglamento Interior de la Secretaría de Medio Ambiente y Recursos Naturales**; esta ORESEMARNATSIN en el ejercicio de sus atribuciones, determina que el **proyecto**, objeto de la evaluación que se dictamina con este instrumento es ambientalmente viable, por lo tanto ha resuelto **AUTORIZARLO DE MANERA PARCIAL CONDICIONADA**, debiéndose sujetar a los siguientes:





Oficina de Representación de la SEMARNAT en el estado de Sinaloa

Unidad de Gestión Ambiental

Oficio No. ORE/145/2.1.1/0077/2024

Asunto: Resolutivo de MIA-P

Bitácora: 25/MP-0170/11/22

Proyecto: 25SI2022UD092

Culiacán, Sinaloa, a 12 de febrero del 2024

TÉRMINOS

PRIMERO. - La presente resolución en materia de Impacto Ambiental, se emite en referencia a los aspectos ambientales derivados del desarrollo del proyecto denominado **"Construcción, operación y mantenimiento de la torre de departamentos Aruba Grand Bay con ubicación, en boulevard Marina Mazatlán, lote 3, fraccionamiento La Marina, en la Ciudad y municipio de Mazatlán, Estado de Sinaloa", con pretendida ubicación** sobre Boulevard Marina Mazatlán, lote 3, fraccionamiento La Marina, en la ciudad y municipio de Mazatlán, estado de Sinaloa.

El **proyecto** va dirigido a inversión inmobiliaria-comercial, consistente en una **Torre de departamentos de régimen de condominio**, dividido en **10 niveles de construcción** considerando **164 departamentos, alberca, áreas verdes, motor lobby**, logrando la conexión a través de **4 elevadores y escaleras de servicio** y **188 cajones de estacionamiento** además de **Roof Garden**.

Superficie de desplante de **2,296.093 m²** en un predio general de **9,267.540 m²**.

El **proyecto** se integra de la siguiente manera:

- Planta baja; 188 cajones de estacionamiento, 10 unidades habitacionales distribuidas en 6 departamentos de 2 recámaras cada una con una superficie de construcción de 100 m², 2 departamentos de recámaras cada una con una construcción de 108 m², y 2 departamento de 2 recámaras cada una con una construcción 150 m², área de amenidades con sala de juegos e infantiles, terraza al aire libre, alberca y chapoteadero con camastro, sauna, lavandería, área de cocina, baños, jardines y andadores.
- Nivel 2; concentrará 12 departamentos con 3 tipologías, 8 departamentos de 2 recámaras cada una con una superficie de construcción de 100 m², 2 departamentos de recámaras cada una con una construcción de 108 m², y 2 departamento de 2 recámaras cada una con una construcción 150 m², área de amenidades como vestíbulo de áreas comunes, salón de eventos y gimnasio;
- Nivel 3 al nivel 9 se contemplan 18 departamentos, 14 departamentos de 2 recámaras cada una con una superficie de construcción de 100 m², 2 departamentos de recámaras cada una con una construcción de 108 m², y 2 departamento de 2 recámaras cada una con una construcción 150 m²;
- Nivel 10 concentrará 16 departamentos con la siguiente clasificación, 8 departamentos de 2 recámaras cada una con una superficie de construcción de 100 m², 2 departamentos de recámaras cada una con una construcción de 108 m², y 2 departamento de 2 recámaras cada una con una construcción 166 m² y 4 departamentos de 3 recámaras con una construcción de 150 m², y
- Nivel Roof Garden agrupando 6 terrazas privadas, áreas de descanso con pérgolas, camastros, áreas de asador, baños y alberca.

NO se autoriza la construcción del muelle propuesto.

Ubicación del proyecto en coordenadas UTM

| ALBERCA | |
|-------------|-------------|
| COORDENADAS | |
| X | Y |
| 350442.458 | 2574791.376 |
| 350461.313 | 2574793.003 |
| 350461.828 | 2574787.025 |
| 350463.586 | 2574766.664 |
| 350463.593 | 2574766.527 |

| ALBERCA | |
|------------|-------------|
| 350463.59 | 2574766.391 |
| 350463.579 | 2574766.255 |
| 350463.558 | 2574766.12 |
| 350463.528 | 2574765.987 |
| 350463.489 | 2574765.856 |
| 350463.441 | 2574765.728 |
| 350463.385 | 2574765.604 |

| ALBERCA | |
|------------|-------------|
| 350463.32 | 2574765.483 |
| 350463.247 | 2574765.368 |
| 350463.167 | 2574765.258 |
| 350463.079 | 2574765.153 |
| 350462.984 | 2574765.055 |
| 350462.883 | 2574764.963 |
| 350462.775 | 2574764.879 |

441
M



Oficina de Representación de la SEMARNAT en el estado de Sinaloa

Unidad de Gestión Ambiental

Oficio No. ORE/145/2.1.1/0077/2024

Asunto: Resolutivo de MIA-P

Bitácora: 25/MP-0170/11/22

Proyecto: 25SI2022UD092

Culiacán, Sinaloa, a 12 de febrero del 2024

| ALBERCA | |
|------------|-------------|
| 350462.663 | 2574764.802 |
| 350462.545 | 2574764.733 |
| 350462.423 | 2574764.672 |
| 350462.297 | 2574764.62 |
| 350462.167 | 2574764.576 |
| 350462.035 | 2574764.541 |
| 350461.901 | 2574764.516 |
| 350461.765 | 2574764.499 |
| 350461.629 | 2574764.492 |
| 350461.493 | 2574764.494 |
| 350461.356 | 2574764.506 |
| 350458.997 | 2574764.705 |
| 350456.629 | 2574764.744 |
| 350454.264 | 2574764.621 |
| 350451.913 | 2574764.337 |
| 350449.587 | 2574763.893 |
| 350447.296 | 2574763.292 |
| 350447.164 | 2574763.258 |
| 350447.03 | 2574763.232 |
| 350446.895 | 2574763.216 |
| 350446.758 | 2574763.209 |
| 350446.622 | 2574763.211 |
| 350446.486 | 2574763.223 |
| 350446.351 | 2574763.244 |
| 350446.218 | 2574763.274 |
| 350446.087 | 2574763.313 |
| 350445.959 | 2574763.36 |
| 350445.834 | 2574763.417 |
| 350445.714 | 2574763.482 |
| 350445.599 | 2574763.555 |
| 350445.489 | 2574763.635 |
| 350445.384 | 2574763.723 |
| 350445.286 | 2574763.818 |
| 350445.194 | 2574763.919 |
| 350445.11 | 2574764.027 |

| ALBERCA | |
|-------------------|-------------|
| 350445.033 | 2574764.139 |
| 350444.964 | 2574764.257 |
| 350444.903 | 2574764.379 |
| 350444.851 | 2574764.506 |
| 350444.807 | 2574764.635 |
| 350444.773 | 2574764.767 |
| 350444.747 | 2574764.901 |
| 350444.731 | 2574765.037 |
| 350442.973 | 2574785.398 |
| 350442.458 | 2574791.376 |
| 529.349 m2 | |

| ÁREA COMÚN | |
|-------------|-------------|
| COORDENADAS | |
| X | Y |
| 350461.828 | 2574787.025 |
| 350467.607 | 2574787.524 |
| 350469.567 | 2574764.806 |
| 350469.598 | 2574764.546 |
| 350469.646 | 2574764.289 |
| 350469.711 | 2574764.035 |
| 350469.792 | 2574763.787 |
| 350469.889 | 2574763.544 |
| 350470.002 | 2574763.307 |
| 350470.13 | 2574763.079 |
| 350470.273 | 2574762.86 |
| 350470.43 | 2574762.65 |
| 350470.6 | 2574762.451 |
| 350470.783 | 2574762.264 |
| 350470.978 | 2574762.089 |
| 350471.184 | 2574761.927 |
| 350471.399 | 2574761.779 |
| 350471.624 | 2574761.646 |
| 350471.858 | 2574761.527 |

| | |
|------------|-------------|
| 350475.333 | 2574759.901 |
| 350477.545 | 2574758.867 |
| 350475.329 | 2574754.13 |
| 350475.26 | 2574753.995 |
| 350475.182 | 2574753.865 |
| 350475.095 | 2574753.741 |
| 350474.999 | 2574753.623 |
| 350474.895 | 2574753.512 |
| 350474.784 | 2574753.408 |
| 350474.666 | 2574753.313 |
| 350474.541 | 2574753.226 |
| 350474.411 | 2574753.148 |
| 350474.275 | 2574753.079 |
| 350474.135 | 2574753.02 |
| 350473.992 | 2574752.97 |
| 350473.845 | 2574752.931 |
| 350473.696 | 2574752.902 |
| 350473.545 | 2574752.884 |
| 350437.279 | 2574749.754 |
| 350437.128 | 2574749.747 |
| 350436.976 | 2574749.749 |
| 350436.824 | 2574749.763 |
| 350436.674 | 2574749.787 |
| 350436.526 | 2574749.821 |
| 350436.381 | 2574749.866 |
| 350436.239 | 2574749.92 |
| 350436.102 | 2574749.985 |
| 350435.969 | 2574750.059 |
| 350435.841 | 2574750.141 |
| 350435.72 | 2574750.233 |
| 350435.606 | 2574750.333 |
| 350435.498 | 2574750.44 |
| 350435.399 | 2574750.555 |
| 350435.307 | 2574750.677 |
| 350432.313 | 2574754.963 |
| 350434.315 | 2574756.361 |



491
On



Oficina de Representación de la SEMARNAT en el estado de Sinaloa

Unidad de Gestión Ambiental

Oficio No. ORE/145/2.1.1/0077/2024

Asunto: Resolutivo de MIA-P

Bitácora: 25/MP-0170/11/22

Proyecto: 25SI2022UD092

Culiacán, Sinaloa, a 12 de febrero del 2024

| ÁREA COMÚN | |
|------------|-------------|
| 350437.461 | 2574758.559 |
| 350437.67 | 2574758.715 |
| 350437.869 | 2574758.886 |
| 350438.056 | 2574759.068 |
| 350438.231 | 2574759.263 |
| 350438.393 | 2574759.469 |
| 350438.541 | 2574759.685 |
| 350438.675 | 2574759.91 |
| 350438.793 | 2574760.143 |
| 350438.897 | 2574760.384 |
| 350438.984 | 2574760.631 |
| 350439.054 | 2574760.883 |
| 350439.109 | 2574761.139 |
| 350439.146 | 2574761.398 |
| 350439.166 | 2574761.659 |
| 350439.169 | 2574761.92 |
| 350439.155 | 2574762.182 |
| 350437.195 | 2574784.9 |
| 350442.973 | 2574785.398 |
| 350444.747 | 2574764.901 |
| 350444.773 | 2574764.767 |
| 350444.807 | 2574764.635 |
| 350444.851 | 2574764.506 |
| 350444.903 | 2574764.379 |
| 350444.964 | 2574764.257 |
| 350445.033 | 2574764.139 |
| 350445.11 | 2574764.027 |
| 350445.194 | 2574763.919 |
| 350445.286 | 2574763.818 |
| 350445.384 | 2574763.723 |
| 350445.489 | 2574763.635 |
| 350445.599 | 2574763.555 |
| 350445.714 | 2574763.482 |
| 350445.834 | 2574763.417 |
| 350445.959 | 2574763.36 |

| ÁREA COMÚN | |
|------------|-------------|
| 350446.087 | 2574763.313 |
| 350446.218 | 2574763.274 |
| 350446.351 | 2574763.244 |
| 350446.486 | 2574763.223 |
| 350446.622 | 2574763.211 |
| 350446.758 | 2574763.209 |
| 350446.895 | 2574763.216 |
| 350447.03 | 2574763.232 |
| 350447.164 | 2574763.258 |
| 350447.296 | 2574763.292 |
| 350449.587 | 2574763.893 |
| 350451.913 | 2574764.337 |
| 350454.264 | 2574764.621 |
| 350456.629 | 2574764.744 |
| 350458.997 | 2574764.705 |
| 350461.493 | 2574764.494 |
| 350461.629 | 2574764.492 |
| 350461.765 | 2574764.499 |
| 350461.901 | 2574764.516 |
| 350462.035 | 2574764.541 |
| 350462.167 | 2574764.576 |
| 350462.297 | 2574764.62 |
| 350462.423 | 2574764.672 |
| 350462.545 | 2574764.733 |
| 350462.663 | 2574764.802 |
| 350462.775 | 2574764.879 |
| 350462.883 | 2574764.963 |
| 350462.984 | 2574765.055 |
| 350463.079 | 2574765.153 |
| 350463.167 | 2574765.258 |
| 350463.247 | 2574765.368 |
| 350463.32 | 2574765.483 |
| 350463.385 | 2574765.604 |
| 350463.441 | 2574765.728 |
| 350463.489 | 2574765.856 |

| ÁREA COMÚN | |
|-------------------|-------------|
| 350463.528 | 2574765.987 |
| 350463.558 | 2574766.12 |
| 350463.579 | 2574766.255 |
| 350463.59 | 2574766.391 |
| 350463.593 | 2574766.527 |
| 350463.586 | 2574766.664 |
| 350461.828 | 2574787.025 |
| 752.115 M2 | |

| EDIFICIO | |
|-------------|-------------|
| COORDENADAS | |
| X | Y |
| 350471.096 | 2574795.053 |
| 350489.84 | 2574796.671 |
| 350490.398 | 2574790.205 |
| 350489.203 | 2574790.102 |
| 350490.118 | 2574779.491 |
| 350490.593 | 2574779.532 |
| 350490.729 | 2574777.953 |
| 350489.459 | 2574775.238 |
| 350489.848 | 2574770.732 |
| 350490.473 | 2574770.439 |
| 350490.539 | 2574770.406 |
| 350490.603 | 2574770.367 |
| 350490.664 | 2574770.325 |
| 350490.722 | 2574770.278 |
| 350490.777 | 2574770.228 |
| 350490.828 | 2574770.174 |
| 350490.875 | 2574770.116 |
| 350490.919 | 2574770.056 |
| 350490.958 | 2574769.992 |
| 350490.992 | 2574769.926 |
| 350491.023 | 2574769.858 |

44j
Cm



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

Oficio No. ORE/145/2.1.1/0077/2024

Asunto: Resolutivo de MIA-P

Bitácora: 25/MP-0170/11/22

Proyecto: 25SI2022UD092

Culiacán, Sinaloa, a 12 de febrero del 2024

| EDIFICIO | |
|------------|-------------|
| 350491.048 | 2574769.788 |
| 350491.068 | 2574769.717 |
| 350491.084 | 2574769.644 |
| 350491.095 | 2574769.57 |
| 350491.1 | 2574769.496 |
| 350491.101 | 2574769.422 |
| 350491.096 | 2574769.348 |
| 350491.086 | 2574769.274 |
| 350491.072 | 2574769.201 |
| 350491.052 | 2574769.129 |
| 350491.028 | 2574769.059 |
| 350490.998 | 2574768.99 |
| 350488.804 | 2574764.298 |
| 350488.784 | 2574764.252 |
| 350488.768 | 2574764.205 |
| 350488.755 | 2574764.157 |
| 350488.745 | 2574764.108 |
| 350488.738 | 2574764.059 |
| 350488.735 | 2574764.009 |
| 350488.736 | 2574763.959 |
| 350488.739 | 2574763.91 |
| 350488.746 | 2574763.86 |
| 350488.757 | 2574763.811 |
| 350488.771 | 2574763.764 |
| 350488.788 | 2574763.717 |
| 350488.808 | 2574763.671 |
| 350488.831 | 2574763.627 |
| 350488.857 | 2574763.585 |
| 350488.886 | 2574763.544 |
| 350488.918 | 2574763.506 |
| 350488.952 | 2574763.469 |
| 350488.989 | 2574763.436 |
| 350489.028 | 2574763.404 |
| 350489.069 | 2574763.376 |
| 350489.111 | 2574763.35 |

| EDIFICIO | |
|------------|-------------|
| 350489.156 | 2574763.328 |
| 350491.168 | 2574762.386 |
| 350491.234 | 2574762.353 |
| 350491.298 | 2574762.314 |
| 350491.359 | 2574762.272 |
| 350491.417 | 2574762.225 |
| 350491.472 | 2574762.175 |
| 350491.523 | 2574762.121 |
| 350491.57 | 2574762.063 |
| 350491.614 | 2574762.003 |
| 350491.653 | 2574761.939 |
| 350491.687 | 2574761.874 |
| 350491.718 | 2574761.805 |
| 350491.743 | 2574761.735 |
| 350491.763 | 2574761.664 |
| 350491.779 | 2574761.591 |
| 350491.79 | 2574761.517 |
| 350491.795 | 2574761.443 |
| 350491.796 | 2574761.369 |
| 350491.791 | 2574761.295 |
| 350491.781 | 2574761.221 |
| 350491.767 | 2574761.148 |
| 350491.747 | 2574761.076 |
| 350491.723 | 2574761.006 |
| 350491.693 | 2574760.937 |
| 350490.849 | 2574759.132 |
| 350491.238 | 2574754.626 |
| 350491.863 | 2574754.333 |
| 350491.929 | 2574754.3 |
| 350491.993 | 2574754.261 |
| 350492.054 | 2574754.219 |
| 350492.112 | 2574754.172 |
| 350492.167 | 2574754.122 |
| 350492.218 | 2574754.068 |
| 350492.265 | 2574754.01 |

| EDIFICIO | |
|------------|-------------|
| 350492.309 | 2574753.95 |
| 350492.348 | 2574753.886 |
| 350492.382 | 2574753.821 |
| 350492.412 | 2574753.752 |
| 350492.438 | 2574753.683 |
| 350492.458 | 2574753.611 |
| 350492.474 | 2574753.538 |
| 350492.485 | 2574753.465 |
| 350492.49 | 2574753.39 |
| 350492.491 | 2574753.316 |
| 350492.486 | 2574753.242 |
| 350492.476 | 2574753.168 |
| 350492.462 | 2574753.095 |
| 350492.442 | 2574753.023 |
| 350492.418 | 2574752.953 |
| 350492.388 | 2574752.884 |
| 350486.234 | 2574739.726 |
| 350465.849 | 2574737.968 |
| 350465.772 | 2574737.96 |
| 350465.74 | 2574737.959 |
| 350465.71 | 2574737.956 |
| 350465.676 | 2574737.955 |
| 350465.639 | 2574737.953 |
| 350465.604 | 2574737.954 |
| 350465.572 | 2574737.953 |
| 350465.54 | 2574737.955 |
| 350465.506 | 2574737.955 |
| 350465.468 | 2574737.958 |
| 350465.433 | 2574737.96 |
| 350465.405 | 2574737.963 |
| 350465.374 | 2574737.966 |
| 350465.333 | 2574737.972 |
| 350465.295 | 2574737.976 |
| 350465.243 | 2574737.985 |
| 350465.159 | 2574738.002 |

444

09



Oficina de Representación de la SEMARNAT en el estado de Sinaloa

Unidad de Gestión Ambiental

Oficio No. ORE/145/2.1.1/0077/2024

Asunto: Resolutivo de MIA-P

Bitácora: 25/MP-0170/11/22

Proyecto: 25SI2022UD092

Culiacán, Sinaloa, a 12 de febrero del 2024

| EDIFICIO | |
|------------|-------------|
| 350465.113 | 2574738.013 |
| 350465.025 | 2574738.037 |
| 350464.985 | 2574738.05 |
| 350464.894 | 2574738.082 |
| 350464.86 | 2574738.095 |
| 350464.766 | 2574738.135 |
| 350464.739 | 2574738.148 |
| 350464.642 | 2574738.197 |
| 350464.621 | 2574738.209 |
| 350464.522 | 2574738.268 |
| 350464.507 | 2574738.278 |
| 350464.408 | 2574738.347 |
| 350464.398 | 2574738.354 |
| 350464.3 | 2574738.433 |
| 350464.295 | 2574738.437 |
| 350464.197 | 2574738.527 |
| 350464.1 | 2574738.617 |
| 350463.996 | 2574738.7 |
| 350463.887 | 2574738.776 |
| 350463.852 | 2574738.798 |
| 350463.774 | 2574738.845 |
| 350463.656 | 2574738.906 |
| 350463.534 | 2574738.96 |
| 350463.409 | 2574739.004 |
| 350463.282 | 2574739.041 |
| 350463.152 | 2574739.069 |
| 350463.108 | 2574739.076 |
| 350463.021 | 2574739.088 |
| 350462.888 | 2574739.099 |
| 350462.756 | 2574739.101 |
| 350462.623 | 2574739.094 |
| 350450.419 | 2574738.041 |
| 350450.289 | 2574738.025 |
| 350450.161 | 2574738.001 |
| 350450.034 | 2574737.969 |

| EDIFICIO | |
|------------|-------------|
| 350449.909 | 2574737.928 |
| 350449.788 | 2574737.88 |
| 350449.67 | 2574737.823 |
| 350449.556 | 2574737.759 |
| 350449.446 | 2574737.688 |
| 350449.341 | 2574737.609 |
| 350449.242 | 2574737.524 |
| 350449.148 | 2574737.433 |
| 350449.061 | 2574737.335 |
| 350449.012 | 2574737.275 |
| 350448.965 | 2574737.213 |
| 350448.885 | 2574737.108 |
| 350448.799 | 2574737.01 |
| 350448.706 | 2574736.917 |
| 350448.607 | 2574736.83 |
| 350448.502 | 2574736.75 |
| 350448.393 | 2574736.677 |
| 350448.279 | 2574736.612 |
| 350448.161 | 2574736.554 |
| 350448.093 | 2574736.526 |
| 350448.039 | 2574736.504 |
| 350447.915 | 2574736.462 |
| 350447.838 | 2574736.441 |
| 350447.788 | 2574736.428 |
| 350447.702 | 2574736.411 |
| 350447.659 | 2574736.403 |
| 350447.528 | 2574736.386 |
| 350427.032 | 2574734.617 |
| 350418.714 | 2574746.526 |
| 350418.674 | 2574746.589 |
| 350418.638 | 2574746.654 |
| 350418.606 | 2574746.721 |
| 350418.579 | 2574746.791 |
| 350418.557 | 2574746.862 |
| 350418.54 | 2574746.934 |

| EDIFICIO | |
|------------|-------------|
| 350418.527 | 2574747.008 |
| 350418.52 | 2574747.082 |
| 350418.518 | 2574747.156 |
| 350418.521 | 2574747.23 |
| 350418.529 | 2574747.304 |
| 350418.542 | 2574747.378 |
| 350418.56 | 2574747.45 |
| 350418.583 | 2574747.521 |
| 350418.61 | 2574747.59 |
| 350418.643 | 2574747.657 |
| 350418.679 | 2574747.722 |
| 350418.721 | 2574747.784 |
| 350418.766 | 2574747.843 |
| 350418.815 | 2574747.898 |
| 350418.868 | 2574747.951 |
| 350418.924 | 2574747.999 |
| 350418.984 | 2574748.044 |
| 350419.549 | 2574748.439 |
| 350419.161 | 2574752.945 |
| 350418.019 | 2574754.579 |
| 350417.979 | 2574754.642 |
| 350417.943 | 2574754.707 |
| 350417.911 | 2574754.774 |
| 350417.884 | 2574754.844 |
| 350417.862 | 2574754.915 |
| 350417.845 | 2574754.987 |
| 350417.832 | 2574755.06 |
| 350417.825 | 2574755.135 |
| 350417.823 | 2574755.209 |
| 350417.826 | 2574755.283 |
| 350417.834 | 2574755.357 |
| 350417.847 | 2574755.431 |
| 350417.865 | 2574755.503 |
| 350417.888 | 2574755.574 |
| 350417.915 | 2574755.643 |

Handwritten initials and marks



Oficina de Representación de la SEMARNAT en el estado de Sinaloa

Unidad de Gestión Ambiental

Oficio No. ORE/145/2.1.1/0077/2024

Asunto: Resolutivo de MIA-P

Bitácora: 25/MP-0170/11/22

Proyecto: 25SI2022UD092

Culiacán, Sinaloa, a 12 de febrero del 2024

| EDIFICIO | |
|------------|-------------|
| 350417.948 | 2574755.71 |
| 350417.984 | 2574755.775 |
| 350418.026 | 2574755.837 |
| 350418.071 | 2574755.896 |
| 350418.12 | 2574755.951 |
| 350418.173 | 2574756.004 |
| 350418.229 | 2574756.052 |
| 350418.289 | 2574756.097 |
| 350420.11 | 2574757.369 |
| 350420.15 | 2574757.399 |
| 350420.188 | 2574757.432 |
| 350420.223 | 2574757.467 |
| 350420.256 | 2574757.504 |
| 350420.286 | 2574757.544 |
| 350420.314 | 2574757.585 |
| 350420.338 | 2574757.629 |
| 350420.36 | 2574757.673 |
| 350420.379 | 2574757.72 |
| 350420.394 | 2574757.767 |
| 350420.406 | 2574757.816 |
| 350420.415 | 2574757.865 |
| 350420.42 | 2574757.914 |
| 350420.422 | 2574757.964 |
| 350420.421 | 2574758.014 |
| 350420.416 | 2574758.063 |
| 350420.407 | 2574758.113 |
| 350420.396 | 2574758.161 |
| 350420.381 | 2574758.209 |
| 350420.363 | 2574758.255 |
| 350420.342 | 2574758.3 |
| 350420.318 | 2574758.344 |
| 350420.29 | 2574758.386 |
| 350417.324 | 2574762.632 |
| 350417.284 | 2574762.695 |
| 350417.248 | 2574762.76 |

| EDIFICIO | |
|------------|-------------|
| 350417.216 | 2574762.827 |
| 350417.189 | 2574762.897 |
| 350417.167 | 2574762.968 |
| 350417.15 | 2574763.04 |
| 350417.137 | 2574763.113 |
| 350417.13 | 2574763.188 |
| 350417.128 | 2574763.262 |
| 350417.131 | 2574763.336 |
| 350417.139 | 2574763.41 |
| 350417.152 | 2574763.484 |
| 350417.17 | 2574763.556 |
| 350417.193 | 2574763.627 |
| 350417.22 | 2574763.696 |
| 350417.253 | 2574763.763 |
| 350417.289 | 2574763.827 |
| 350417.331 | 2574763.89 |
| 350417.376 | 2574763.949 |
| 350417.425 | 2574764.004 |
| 350417.478 | 2574764.057 |
| 350417.534 | 2574764.105 |
| 350417.594 | 2574764.15 |
| 350418.16 | 2574764.545 |
| 350417.771 | 2574769.051 |
| 350416.054 | 2574771.509 |
| 350415.918 | 2574773.088 |
| 350416.392 | 2574773.129 |
| 350415.477 | 2574783.739 |
| 350414.281 | 2574783.636 |
| 350413.723 | 2574790.102 |
| 350432.468 | 2574791.72 |
| 350433.348 | 2574781.521 |
| 350432.127 | 2574780.668 |
| 350432.23 | 2574780.52 |
| 350430.228 | 2574779.122 |
| 350434.134 | 2574773.531 |

| EDIFICIO | |
|------------|-------------|
| 350432.822 | 2574772.615 |
| 350432.925 | 2574772.467 |
| 350430.923 | 2574771.069 |
| 350434.829 | 2574765.478 |
| 350433.517 | 2574764.562 |
| 350433.62 | 2574764.414 |
| 350431.618 | 2574763.016 |
| 350435.524 | 2574757.425 |
| 350434.212 | 2574756.509 |
| 350434.315 | 2574756.361 |
| 350432.313 | 2574754.963 |
| 350435.307 | 2574750.677 |
| 350435.399 | 2574750.555 |
| 350435.498 | 2574750.44 |
| 350435.606 | 2574750.333 |
| 350435.72 | 2574750.233 |
| 350435.841 | 2574750.141 |
| 350435.969 | 2574750.059 |
| 350436.102 | 2574749.985 |
| 350436.239 | 2574749.92 |
| 350436.381 | 2574749.866 |
| 350436.526 | 2574749.821 |
| 350436.674 | 2574749.787 |
| 350436.824 | 2574749.763 |
| 350436.976 | 2574749.749 |
| 350437.128 | 2574749.747 |
| 350437.279 | 2574749.754 |
| 350473.545 | 2574752.884 |
| 350473.696 | 2574752.902 |
| 350473.845 | 2574752.931 |
| 350473.992 | 2574752.97 |
| 350474.135 | 2574753.02 |
| 350474.275 | 2574753.079 |
| 350474.411 | 2574753.148 |
| 350474.541 | 2574753.226 |

448 B
On



Oficina de Representación de la SEMARNAT en el estado de Sinaloa

Unidad de Gestión Ambiental
Oficio No. ORE/145/2.1.1/0077/2024
Asunto: Resolutivo de MIA-P
Bitácora: 25/MP-0170/11/22
Proyecto: 25SI2022UD092

Culiacán, Sinaloa, a 12 de febrero del 2024

| EDIFICIO | |
|--------------------|-------------|
| 350474.666 | 2574753.313 |
| 350474.784 | 2574753.408 |
| 350474.895 | 2574753.512 |
| 350474.999 | 2574753.623 |
| 350475.095 | 2574753.741 |
| 350475.182 | 2574753.865 |
| 350475.26 | 2574753.995 |
| 350475.329 | 2574754.13 |
| 350477.545 | 2574758.867 |
| 350475.333 | 2574759.901 |
| 350475.41 | 2574760.064 |
| 350473.96 | 2574760.742 |
| 350476.85 | 2574766.92 |
| 350474.639 | 2574767.954 |
| 350474.715 | 2574768.117 |
| 350473.265 | 2574768.795 |
| 350476.155 | 2574774.973 |
| 350473.944 | 2574776.007 |
| 350474.02 | 2574776.17 |
| 350472.57 | 2574776.848 |
| 350475.46 | 2574783.026 |
| 350473.249 | 2574784.06 |
| 350473.325 | 2574784.223 |
| 350471.976 | 2574784.854 |
| 350471.096 | 2574795.053 |
| 2296.647 M2 | |

| ESTACIONAMIENTO | |
|-----------------|-------------|
| COORDENADAS | |
| X | Y |
| 350499.77 | 2574702.22 |
| 350420.167 | 2574694.5 |
| 350416.781 | 2574733.733 |
| 350427.032 | 2574734.617 |
| 350447.528 | 2574736.386 |

| ESTACIONAMIENTO | |
|-----------------|-------------|
| 350447.659 | 2574736.403 |
| 350447.702 | 2574736.411 |
| 350447.788 | 2574736.428 |
| 350447.838 | 2574736.441 |
| 350447.915 | 2574736.462 |
| 350448.039 | 2574736.504 |
| 350448.093 | 2574736.526 |
| 350448.161 | 2574736.554 |
| 350448.279 | 2574736.612 |
| 350448.393 | 2574736.677 |
| 350448.502 | 2574736.75 |
| 350448.607 | 2574736.83 |
| 350448.706 | 2574736.917 |
| 350448.799 | 2574737.01 |
| 350448.885 | 2574737.108 |
| 350448.965 | 2574737.213 |
| 350449.012 | 2574737.275 |
| 350449.061 | 2574737.335 |
| 350449.148 | 2574737.433 |
| 350449.242 | 2574737.524 |
| 350449.341 | 2574737.609 |
| 350449.446 | 2574737.688 |
| 350449.556 | 2574737.759 |
| 350449.67 | 2574737.823 |
| 350449.788 | 2574737.88 |
| 350449.909 | 2574737.928 |
| 350450.034 | 2574737.969 |
| 350450.161 | 2574738.001 |
| 350450.289 | 2574738.025 |
| 350450.419 | 2574738.041 |
| 350462.623 | 2574739.094 |
| 350462.756 | 2574739.101 |
| 350462.888 | 2574739.099 |
| 350463.021 | 2574739.088 |
| 350463.108 | 2574739.076 |

| ESTACIONAMIENTO | |
|-----------------|-------------|
| 350463.152 | 2574739.069 |
| 350463.282 | 2574739.041 |
| 350463.409 | 2574739.004 |
| 350463.534 | 2574738.96 |
| 350463.656 | 2574738.906 |
| 350463.774 | 2574738.845 |
| 350463.852 | 2574738.798 |
| 350463.887 | 2574738.776 |
| 350463.996 | 2574738.7 |
| 350464.1 | 2574738.617 |
| 350464.197 | 2574738.527 |
| 350464.295 | 2574738.437 |
| 350464.3 | 2574738.433 |
| 350464.398 | 2574738.354 |
| 350464.408 | 2574738.347 |
| 350464.507 | 2574738.278 |
| 350464.522 | 2574738.268 |
| 350464.621 | 2574738.209 |
| 350464.642 | 2574738.197 |
| 350464.739 | 2574738.148 |
| 350464.766 | 2574738.135 |
| 350464.86 | 2574738.095 |
| 350464.894 | 2574738.082 |
| 350464.985 | 2574738.05 |
| 350465.025 | 2574738.037 |
| 350465.113 | 2574738.013 |
| 350465.159 | 2574738.002 |
| 350465.243 | 2574737.985 |
| 350465.295 | 2574737.976 |
| 350465.333 | 2574737.972 |
| 350465.405 | 2574737.963 |
| 350465.433 | 2574737.96 |
| 350465.468 | 2574737.958 |
| 350465.54 | 2574737.955 |
| 350465.572 | 2574737.953 |

tyj

Or



Oficina de Representación de la SEMARNAT
en el estado de Sinaloa
Unidad de Gestión Ambiental
Oficio No. ORE/145/2.1.1/0077/2024
Asunto: Resolutivo de MIA-P
Bitácora: 25/MP-0170/11/22
Proyecto: 25SI2022UD092

Culiacán, Sinaloa, a 12 de febrero del 2024

| ESTACIONAMIENTO | |
|--------------------|-------------|
| 350465.604 | 2574737.954 |
| 350465.676 | 2574737.955 |
| 350465.71 | 2574737.956 |
| 350465.74 | 2574737.959 |
| 350465.849 | 2574737.967 |
| 350486.234 | 2574739.726 |
| 350490.756 | 2574740.116 |
| 350493.247 | 2574740.331 |
| 350495.738 | 2574740.546 |
| 350496.626 | 2574740.623 |
| 350499.77 | 2574702.22 |
| 3140.785 M2 | |

| JARDINES A | |
|-------------|-------------|
| COORDENADAS | |
| X | Y |
| 350416.781 | 2574733.733 |
| 350411.486 | 2574795.095 |
| 350436.127 | 2574797.267 |
| 350439.155 | 2574762.182 |
| 350439.169 | 2574761.92 |
| 350439.166 | 2574761.659 |
| 350439.146 | 2574761.398 |
| 350439.109 | 2574761.139 |
| 350439.054 | 2574760.883 |
| 350438.984 | 2574760.631 |
| 350438.897 | 2574760.384 |
| 350438.793 | 2574760.143 |
| 350438.675 | 2574759.91 |
| 350438.541 | 2574759.685 |
| 350438.393 | 2574759.469 |
| 350438.231 | 2574759.263 |
| 350438.056 | 2574759.068 |

| JARDINES A | |
|------------|-------------|
| 350437.869 | 2574758.886 |
| 350437.67 | 2574758.715 |
| 350437.461 | 2574758.559 |
| 350434.315 | 2574756.361 |
| 350434.212 | 2574756.509 |
| 350435.524 | 2574757.425 |
| 350431.618 | 2574763.016 |
| 350433.62 | 2574764.414 |
| 350433.517 | 2574764.562 |
| 350434.829 | 2574765.478 |
| 350430.923 | 2574771.069 |
| 350432.925 | 2574772.467 |
| 350432.822 | 2574772.615 |
| 350434.134 | 2574773.531 |
| 350430.228 | 2574779.122 |
| 350432.23 | 2574780.52 |
| 350432.127 | 2574780.668 |
| 350433.348 | 2574781.521 |
| 350432.468 | 2574791.72 |
| 350413.723 | 2574790.102 |
| 350414.281 | 2574783.636 |
| 350415.477 | 2574783.739 |
| 350416.392 | 2574773.129 |
| 350415.918 | 2574773.088 |
| 350416.054 | 2574771.509 |
| 350417.771 | 2574769.051 |
| 350418.16 | 2574764.545 |
| 350417.594 | 2574764.15 |
| 350417.534 | 2574764.105 |
| 350417.478 | 2574764.057 |
| 350417.425 | 2574764.004 |
| 350417.376 | 2574763.949 |
| 350417.331 | 2574763.89 |
| 350417.289 | 2574763.827 |
| 350417.253 | 2574763.763 |

| JARDINES A | |
|------------|-------------|
| 350417.22 | 2574763.696 |
| 350417.193 | 2574763.627 |
| 350417.17 | 2574763.556 |
| 350417.152 | 2574763.484 |
| 350417.139 | 2574763.41 |
| 350417.131 | 2574763.336 |
| 350417.128 | 2574763.262 |
| 350417.13 | 2574763.188 |
| 350417.137 | 2574763.113 |
| 350417.15 | 2574763.04 |
| 350417.167 | 2574762.968 |
| 350417.189 | 2574762.897 |
| 350417.216 | 2574762.827 |
| 350417.248 | 2574762.76 |
| 350417.284 | 2574762.695 |
| 350417.324 | 2574762.632 |
| 350420.29 | 2574758.386 |
| 350420.318 | 2574758.344 |
| 350420.342 | 2574758.3 |
| 350420.363 | 2574758.255 |
| 350420.381 | 2574758.209 |
| 350420.396 | 2574758.161 |
| 350420.407 | 2574758.113 |
| 350420.416 | 2574758.063 |
| 350420.421 | 2574758.014 |
| 350420.422 | 2574757.964 |
| 350420.42 | 2574757.914 |
| 350420.415 | 2574757.865 |
| 350420.406 | 2574757.816 |
| 350420.394 | 2574757.767 |
| 350420.379 | 2574757.72 |
| 350420.36 | 2574757.673 |
| 350420.338 | 2574757.629 |
| 350420.314 | 2574757.585 |
| 350420.286 | 2574757.544 |





Oficina de Representación de la SEMARNAT en el estado de Sinaloa

Unidad de Gestión Ambiental
Oficio No. ORE/145/2.1.1/0077/2024
Asunto: Resolutivo de MIA-P
Bitácora: 25/MP-0170/11/22
Proyecto: 25SI2022UD092

Culiacán, Sinaloa, a 12 de febrero del 2024

| JARDINES A | |
|------------|-------------|
| 350420.256 | 2574757.504 |
| 350420.223 | 2574757.467 |
| 350420.188 | 2574757.432 |
| 350420.15 | 2574757.399 |
| 350420.11 | 2574757.369 |
| 350418.289 | 2574756.097 |
| 350418.229 | 2574756.052 |
| 350418.173 | 2574756.004 |
| 350418.12 | 2574755.951 |
| 350418.071 | 2574755.896 |
| 350418.026 | 2574755.837 |
| 350417.984 | 2574755.775 |
| 350417.948 | 2574755.71 |
| 350417.915 | 2574755.643 |
| 350417.888 | 2574755.574 |
| 350417.865 | 2574755.503 |
| 350417.847 | 2574755.431 |
| 350417.834 | 2574755.357 |
| 350417.826 | 2574755.283 |
| 350417.823 | 2574755.209 |
| 350417.825 | 2574755.135 |
| 350417.832 | 2574755.06 |
| 350417.845 | 2574754.987 |
| 350417.862 | 2574754.915 |
| 350417.884 | 2574754.844 |
| 350417.911 | 2574754.774 |
| 350417.943 | 2574754.707 |
| 350417.979 | 2574754.642 |
| 350418.019 | 2574754.579 |
| 350419.161 | 2574752.945 |
| 350419.549 | 2574748.439 |
| 350418.984 | 2574748.044 |
| 350418.924 | 2574747.999 |
| 350418.868 | 2574747.951 |
| 350418.815 | 2574747.898 |

| JARDINES A | |
|-------------------|-------------|
| 350418.766 | 2574747.843 |
| 350418.721 | 2574747.784 |
| 350418.679 | 2574747.722 |
| 350418.643 | 2574747.657 |
| 350418.61 | 2574747.59 |
| 350418.583 | 2574747.521 |
| 350418.56 | 2574747.45 |
| 350418.542 | 2574747.378 |
| 350418.529 | 2574747.304 |
| 350418.521 | 2574747.23 |
| 350418.518 | 2574747.156 |
| 350418.52 | 2574747.082 |
| 350418.527 | 2574747.008 |
| 350418.54 | 2574746.934 |
| 350418.557 | 2574746.862 |
| 350418.579 | 2574746.791 |
| 350418.606 | 2574746.721 |
| 350418.638 | 2574746.654 |
| 350418.674 | 2574746.589 |
| 350418.714 | 2574746.526 |
| 350427.032 | 2574734.617 |
| 350416.781 | 2574733.733 |
| 533.009 M2 | |

| JARDINES B | |
|-------------|-------------|
| COORDENADAS | |
| X | Y |
| 350473.96 | 2574760.742 |
| 350475.41 | 2574760.064 |
| 350475.333 | 2574759.901 |
| 350471.858 | 2574761.527 |
| 350471.624 | 2574761.646 |
| 350471.399 | 2574761.779 |

| JARDINES B | |
|------------|-------------|
| 350471.184 | 2574761.927 |
| 350470.978 | 2574762.089 |
| 350470.783 | 2574762.264 |
| 350470.6 | 2574762.451 |
| 350470.43 | 2574762.65 |
| 350470.273 | 2574762.86 |
| 350470.13 | 2574763.079 |
| 350470.002 | 2574763.307 |
| 350469.889 | 2574763.544 |
| 350469.792 | 2574763.787 |
| 350469.711 | 2574764.035 |
| 350469.646 | 2574764.289 |
| 350469.598 | 2574764.546 |
| 350469.567 | 2574764.806 |
| 350466.535 | 2574799.949 |
| 350491.513 | 2574802.151 |
| 350496.626 | 2574740.623 |
| 350495.738 | 2574740.546 |
| 350486.234 | 2574739.726 |
| 350492.388 | 2574752.884 |
| 350492.418 | 2574752.953 |
| 350492.442 | 2574753.023 |
| 350492.462 | 2574753.095 |
| 350492.476 | 2574753.168 |
| 350492.486 | 2574753.242 |
| 350492.491 | 2574753.316 |
| 350492.49 | 2574753.39 |
| 350492.485 | 2574753.465 |
| 350492.474 | 2574753.538 |
| 350492.458 | 2574753.611 |
| 350492.438 | 2574753.683 |
| 350492.412 | 2574753.752 |
| 350492.382 | 2574753.821 |
| 350492.348 | 2574753.886 |
| 350492.309 | 2574753.95 |

Handwritten initials and marks



Oficina de Representación de la SEMARNAT en el estado de Sinaloa

Unidad de Gestión Ambiental

Oficio No. ORE/145/2.1.1/0077/2024

Asunto: Resolutivo de MIA-P

Bitácora: 25/MP-0170/11/22

Proyecto: 25SI2022UD092

Culiacán, Sinaloa, a 12 de febrero del 2024

| JARDINES B | |
|------------|-------------|
| 350492.265 | 2574754.01 |
| 350492.218 | 2574754.068 |
| 350492.167 | 2574754.122 |
| 350492.112 | 2574754.172 |
| 350492.054 | 2574754.219 |
| 350491.993 | 2574754.261 |
| 350491.929 | 2574754.3 |
| 350491.863 | 2574754.333 |
| 350491.238 | 2574754.626 |
| 350490.849 | 2574759.132 |
| 350491.693 | 2574760.937 |
| 350491.723 | 2574761.006 |
| 350491.747 | 2574761.076 |
| 350491.767 | 2574761.148 |
| 350491.781 | 2574761.221 |
| 350491.791 | 2574761.295 |
| 350491.796 | 2574761.369 |
| 350491.795 | 2574761.443 |
| 350491.79 | 2574761.517 |
| 350491.779 | 2574761.591 |
| 350491.763 | 2574761.664 |
| 350491.743 | 2574761.735 |
| 350491.718 | 2574761.805 |
| 350491.687 | 2574761.874 |
| 350491.653 | 2574761.939 |
| 350491.614 | 2574762.003 |
| 350491.57 | 2574762.063 |
| 350491.523 | 2574762.121 |
| 350491.472 | 2574762.175 |
| 350491.417 | 2574762.225 |
| 350491.359 | 2574762.272 |
| 350491.298 | 2574762.314 |
| 350491.234 | 2574762.353 |
| 350491.168 | 2574762.386 |
| 350489.156 | 2574763.328 |

| JARDINES B | |
|------------|-------------|
| 350489.111 | 2574763.35 |
| 350489.069 | 2574763.376 |
| 350489.028 | 2574763.404 |
| 350488.989 | 2574763.436 |
| 350488.952 | 2574763.469 |
| 350488.918 | 2574763.506 |
| 350488.886 | 2574763.544 |
| 350488.857 | 2574763.585 |
| 350488.831 | 2574763.627 |
| 350488.808 | 2574763.671 |
| 350488.788 | 2574763.717 |
| 350488.771 | 2574763.764 |
| 350488.757 | 2574763.811 |
| 350488.746 | 2574763.86 |
| 350488.739 | 2574763.91 |
| 350488.736 | 2574763.959 |
| 350488.735 | 2574764.009 |
| 350488.738 | 2574764.059 |
| 350488.745 | 2574764.108 |
| 350488.755 | 2574764.157 |
| 350488.768 | 2574764.205 |
| 350488.784 | 2574764.252 |
| 350488.804 | 2574764.298 |
| 350490.998 | 2574768.99 |
| 350491.028 | 2574769.059 |
| 350491.052 | 2574769.129 |
| 350491.072 | 2574769.201 |
| 350491.086 | 2574769.274 |
| 350491.096 | 2574769.348 |
| 350491.101 | 2574769.422 |
| 350491.1 | 2574769.496 |
| 350491.095 | 2574769.57 |
| 350491.084 | 2574769.644 |
| 350491.068 | 2574769.717 |
| 350491.048 | 2574769.788 |

| JARDINES B | |
|-------------------|-------------|
| 350491.023 | 2574769.858 |
| 350490.992 | 2574769.926 |
| 350490.958 | 2574769.992 |
| 350490.919 | 2574770.056 |
| 350490.875 | 2574770.116 |
| 350490.828 | 2574770.174 |
| 350490.777 | 2574770.228 |
| 350490.722 | 2574770.278 |
| 350490.664 | 2574770.325 |
| 350490.603 | 2574770.367 |
| 350490.539 | 2574770.406 |
| 350490.473 | 2574770.439 |
| 350489.848 | 2574770.732 |
| 350489.459 | 2574775.238 |
| 350490.729 | 2574777.953 |
| 350490.593 | 2574779.532 |
| 350490.118 | 2574779.491 |
| 350489.203 | 2574790.102 |
| 350490.398 | 2574790.205 |
| 350489.84 | 2574796.671 |
| 350471.096 | 2574795.053 |
| 350471.976 | 2574784.854 |
| 350473.325 | 2574784.223 |
| 350473.249 | 2574784.06 |
| 350475.46 | 2574783.026 |
| 350472.57 | 2574776.848 |
| 350474.02 | 2574776.17 |
| 350473.944 | 2574776.007 |
| 350476.155 | 2574774.973 |
| 350473.265 | 2574768.795 |
| 350474.715 | 2574768.117 |
| 350474.639 | 2574767.954 |
| 350476.85 | 2574766.92 |
| 350473.96 | 2574760.742 |
| 550.384 M2 | |

Handwritten initials and a circle mark.



Oficina de Representación de la SEMARNAT en el estado de Sinaloa

Unidad de Gestión Ambiental
Oficio No. ORE/145/2.1.1/0077/2024
Asunto: Resolutivo de MIA-P
Bitácora: 25/MP-0170/11/22
Proyecto: 25SI2022UD092

Culiacán, Sinaloa, a 12 de febrero del 2024

SEGUNDO. - La presente autorización tendrá una vigencia de **28 años, 3 años** para llevar a cabo las actividades de construcción y **25 años** para la operación y mantenimiento del **proyecto**. El plazo comenzará a contarse a partir del día hábil siguiente a aquel en que haya surtido efecto la notificación del presente oficio.

Dicho periodo podrá ser modificado a solicitud de la **promovente**, presentando el trámite COFEMER SEMARNAT-04-008, previa acreditación de haber cumplido satisfactoriamente con todos los términos del presente resolutivo, así como de las medidas de prevención, mitigación y/o compensación establecidas por la **promovente** en la **MIA-P** e información en alcance. Por lo anterior, deberá solicitar por escrito a la ORESEMARNATSIN la aprobación de su solicitud, con antelación a la fecha de su vencimiento.

Asimismo, dicha solicitud deberá acompañarse de la validación del cumplimiento de los términos emitido por la Oficina de Representación de la Procuraduría Federal de Protección al Ambiente (PROFEPA) en el estado de Sinaloa, en donde indique que ha dado cumplimiento a los términos del oficio resolutivo en mención, o en su defecto, podrá presentar un avance de cumplimiento de los términos que lleve hasta el momento de su solicitud, donde la **promovente** manifieste que está enterado de las penas en que incurre quien se conduzca de conformidad con lo dispuesto en las fracciones II, IV y V, del artículo 420 Quarter del Código Penal Federal, referente a los delitos contra la gestión ambiental.

El informe antes citado deberá detallar la relación pormenorizada de la forma y resultados alcanzados con el cumplimiento a los Términos y condicionantes establecidos en la presente autorización; en caso de no presentar ninguno de los documentos anteriores, no procederá dicha gestión.

TERCERO. - La presente resolución se emite únicamente en materia ambiental por las obras y actividades descritas en el Término **PRIMERO** del presente oficio y que corresponden a la evaluación de los impactos ambiental derivados de la construcción, operación y mantenimiento de desarrollo inmobiliario, que afectará un ecosistema costero, de acuerdo a lo dispuesto en los artículos 28, fracciones IX y X, de la LGEEPA y 5, incisos Q) y R) de su REIA.

Por ningún motivo, la presente autorización constituye un permiso de inicio de obras, ni reconoce o valida la legítima propiedad y/o tenencia de la tierra, así mismo **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**, por lo que quedan a salvo las acciones que determinen la propia Secretaría, así como de otras autoridades federales, estatales o municipales en el ámbito de su competencia.

CUARTO. - De conformidad con los artículos 35 último párrafo de la LGEEPA y 49 de su REIA, la presente autorización se refiere única y exclusivamente a los aspectos ambiental de las obras y actividades descritas en el Término **PRIMERO** para el **proyecto**, sin perjuicio de lo que determinen las autoridades locales en el ámbito de su competencia y dentro de su jurisdicción, quienes determinarán las diversas autorizaciones, permisos, licencias, entre otros, que se requiera para la realización de la obras y actividades del **proyecto** en referencia.

La presente resolución no es vinculante con otros instrumentos normativos de desarrollo, por lo cual deja a salvo los derechos de las autoridades federales, estatales y municipales, respecto de los permisos y/o autorizaciones referentes en el ámbito de sus respectivas competencias.

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 Término **PRIMERO** del presente resolutivo; sin embargo, en el momento que la **promovente** decida llevar a cabo cualquier obra y/o actividad diferente a la autorizada, directa o indirectamente vinculada al **proyecto**, deberá hacerlo de conocimiento de esta ORESEMARNATSIN, atendiendo lo dispuesto en el Término **SÉPTIMO**.



Oficina de Representación de la SEMARNAT en el estado de Sinaloa

Unidad de Gestión Ambiental

Oficio No. ORE/145/2.1.1/0077/2024

Asunto: Resolutivo de MIA-P

Bitácora: 25/MP-0170/11/22

Proyecto: 25SI2022UD092

Culiacán, Sinaloa, a 12 de febrero del 2024

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

Para lo anterior, deberá presentar a esta ORESEMARNATSIN, el trámite SEMARNAT-004-005 "Aviso de desistimiento de la autorización en materia de impacto ambiental", el cual deberá acompañarse de la validación del cumplimiento de los Términos y Condicionantes emitida por la Oficina de Representación de la PROFEPA en el estado de Sinaloa, en donde se indique que ha dado cumplimiento a los Términos y Condicionantes del oficio resolutivo.

SÉPTIMO. - La **promovente**, en el caso supuesto que decidan realizar modificaciones al **proyecto**, deberá solicitar la autorización respectiva a 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. Para lo anterior, previo al inicio de las actividades del **proyecto** que se pretenden modificar, la **promovente** deberá notificar dicha situación a esta ORESEMARNATSIN, con base en el trámite SEMARNAT-04-008. Queda prohibido desarrollar actividades distintas a las señaladas en la presente autorización.

OCTAVO. - De conformidad con lo dispuesto por la fracción II del 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 las obras y actividades autorizadas del **proyecto**, estarán sujetas a las descripción contenida en la **MIA-P**, información adicional y en los planos incluidos en ésta, así como a lo dispuesto en la presente autorización conforme a las siguientes:

CONDICIONANTES

La **promovente** deberá:

- 1 Con fundamento en lo establecido en los artículos 15 fracciones I a la V y 28, párrafo primero de la LGEEPA, así como en lo que señala el artículo 44 del REIA en su fracción II, una vez concluido la evaluación de la Manifestación de Impacto Ambiental, la Secretaría podrá considerar las medidas preventivas, de mitigación y las demás que sean propuestas de manera voluntaria por la **promovente** para evitar o reducir al mínimo los efectos negativos sobre el ambiente, esta ORESEMARNATSIN establece que la **promovente** deberá cumplir con todas y cada una de las medidas de mitigación y compensación que propuso en la **MIA-P** e información en alcance, las cuales esta ORESEMARNATSIN considera que son viables de ser instrumentadas y congruentes con la protección al ambiente del sistema ambiental del **proyecto** evaluado; asimismo, deberá acatar lo establecido en la LGEEPA, su REIA, las normas oficiales mexicanas y demás ordenamientos legales aplicables al desarrollo del **proyecto**, sin perjuicio de lo establecido por otras instancias (federales, estatales y locales) competentes al caso, así como para aquellas medidas que esta ORESEMARNATSIN está requiriendo sean complementadas en las presentes condicionantes.
- 2 De conformidad con lo que establecen los artículos 35, penúltimo párrafo de la LGEEPA y 51, fracción II del REIA, que establecen que la Secretaría podrá exigir el otorgamiento de **seguros o garantías** respecto del cumplimiento de las condiciones establecidas en las autorizaciones, cuando en los lugares en los que





Oficina de Representación de la SEMARNAT
en el estado de Sinaloa

Unidad de Gestión Ambiental
Oficio No. ORE/145/2.1.1/0077/2024
Asunto: Resolutivo de MIA-P
Bitácora: 25/MP-0170/11/22
Proyecto: 25SI2022UD092

Culiacán, Sinaloa, a 12 de febrero del 2024

se pretenda realizar la obra o actividad existan cuerpos de agua, especies de flora y fauna silvestres, amenazadas, en peligro de extinción o sujetas a protección especial, y según lo manifestado en la **MIA-P** e información adicional, en el SA delimitado reporta la presencia de especies de flora silvestre en alguna categoría de riesgo conforme a la **NOM-059-SEMARNAT-2010** y la existencia de La Marina Mazatlán, destacando que el sitio de pretendida ubicación del **proyecto**, colinda con dicho cuerpo de agua, en donde se reportó la presencia de la especie *Rhizophora mangle* (Mangle Rojo) y *Avicennia germinans* (Mangle cenizo) ubicada a una distancia menor de 15 m en algunos puntos del sitio de pretendida ubicación del **proyecto**; por lo anterior, la **promovente** deberá presentar a esta ORESEMARNATSIN la propuesta de garantía debidamente justificada, para su análisis y validación de manera previa al inicio de cualquier obra o actividad del proyecto; una vez validada, la **promovente** deberá implementarla, acatando lo establecido en los artículos 53 y 54 del REIA.

El tipo y monto de la garantía se soportará en el Estudio Técnico Económico (ETE) que respalde los costos de la realización de las estrategias de control, mitigación y compensación ambiental, establecidas en el **proyecto**, incluyendo un desglose del monto por monto por anualidad que se requiere para realizar todos y cada uno de los programas, planes y acciones ambientales considerados en el oficio resolutivo, así como de las medidas de prevención, mitigación y compensación propuestas en la **MIA-P** e información adicional por la **promovente**, de las cuales las más relevantes fueron referidas en el **Considerando 8** del presente oficio, especificando los conceptos a realizar, así como el monto que le corresponde a cada uno de manera individual. El ETE será revisado y en su caso avalado por esta Secretaría, de conformidad con lo establecido en el artículo 52 del REIA. Asimismo, se comunica a la **promovente** que, una vez aprobada la propuesta de garantía requerida, y de manera previa al inicio de las obras y actividades del **proyecto**, deberá ingresar el documento original mediante el cual se ratifique que el monto validado se encuentra asegurado por una compañía certificada para tales fines y a favor de la Tesorería de la Federación.

En caso de que la **promovente** decida que la póliza se emita a nombre de un tercero, se deberá anexar junto con la póliza original, la documentación que evidencie la relación contractual que existe entre la **promovente** y la sociedad que adquiere la póliza de fianza y sus renovaciones, de ser el caso, y en la que se especifiquen las obligaciones contraídas por cada una de las partes para dar cumplimiento a la presente Condicionante **2**, siendo únicamente responsabilidad de la **promovente** evidenciar el cumplimiento de la misma ante esta ORESEMARNATSIN.

- 3** Conforme a lo manifestado en la **MIA-P** e información en alcance y a lo establecido en el **Considerando 8** del presente oficio, la **promovente** habrá de presentar dentro de un plazo que no deberá exceder de **03 (tres) meses** previos al inicio de obras y actividades vinculadas con el **proyecto**, la propuesta de un **Programa de Restauración de Manglar, como medida de compensación en beneficio de los humedales en cumplimiento a la especificación 4.43' de la NOM-022-SEMARNAT-2003**; dicho programa habrá de ser detallado y elaborado por personal experto en la materia, para evaluar su pertinencia y proponerse como medida de compensación dada la contigüidad a menos de 100 metros de la vegetación de manglar representado por las especies: *Rhizophora mangle* (Mangle Rojo) y *Avicennia germinans* (Mangle cenizo), (ubicadas a una distancia mínima de entre 15 y 20 m en algunos puntos del sitio de pretendida ubicación del **proyecto**), lo anterior, con el propósito de revertir y mitigar los problemas ambientales que se presentan en la Marina Mazatlán y los derivados del desarrollo del **proyecto**. El programa solicitado deberá por lo menos considerar los siguientes puntos, además de los considerados por el **promovente**:
- La descripción de las acciones de restauración.
 - Definir con exactitud los polígonos sujetos a restaurar, incluyendo las coordenadas y planos de los sitios propuestos para la restauración, así como señalar las superficies de cada uno de dichos polígonos.
 - De ser el caso por considerar actividades de reforestación:



Oficina de Representación de la SEMARNAT en el estado de Sinaloa

Unidad de Gestión Ambiental

Oficio No. ORE/145/2.1.1/0077/2024

Asunto: Resolutivo de MIA-P

Bitácora: 25/MP-0170/11/22

Proyecto: 25SI2022UD092

Culiacán, Sinaloa, a 12 de febrero del 2024

- I El listado de especies vegetales susceptibles de utilizar en la restauración (nombre científico y común), justificando su selección.
 - II Origen y obtención de las plántulas.
 - III Densidades y patrones de reforestación, la superficie de dichos polígonos deberá ser cubierta en su totalidad y por lo tanto ser utilizados exclusivamente para las actividades propuestas.
 - IV Programación o cronograma de las actividades de reforestación.
 - V La descripción del manejo técnico al que serán sometidas las especies seleccionadas desde, la fase de siembra hasta la de establecimiento y la de reposición de los individuos que no hayan sobrevivido para mantener la densidad originalmente propuesta.
 - VI Los indicadores de seguimiento o de monitoreo para medir la eficacia del programa, que pudieran ser por ejemplo el porcentaje de sobrevivencia, su crecimiento, etc.
- d** Presentar toda una memoria fotográfica de los sitios donde se llevará a cabo el programa de restauración, a fin de visualizar sus condiciones ambientales, en dichas fotografías se deberá de especificar la fecha y a qué polígono propuesto corresponden.
- e** Presentar la descripción de las actividades de monitoreo del programa propuesto, en la que se considere lo siguiente:
- Número de personal que se implementará en las actividades en mención.
 - Sistema de riego que se implementará.
 - Sistema de poda que se utilizará para disminuir la maleza que se llegase a localizar en los predios a restaurar/reforestar.
 - Describir cómo se llevará a cabo los registros de los porcentajes de sobrevivencia y mortandad de los individuos plantados.
 - Describir las técnicas que se emplearán para la reposición de aquellos individuos que mueran, a fin de mantener la densidad originalmente considerada.
 - Metodología y sistemas de información que se utilizarán para dar seguimiento a los individuos reforestados con el paso del tiempo y que exista un control de los mismos.
 - Acciones de respuesta cuando con la aplicación de las medidas no se obtengan los resultados esperados.
 - Medidas aplicadas a impactos no previstos y de posterior aparición en la ejecución de las obras y actividades del **proyecto**.
 - Calendarizar las etapas para la ejecución de la restauración/reforestación, así como su seguimiento mínimamente por cinco años.

Asimismo, una vez aprobado dicho programa por esta ORESEMARNATSIN, el **promoviente** deberá ejecutarlo e ingresar un reporte de los resultados obtenidos de dichas actividades, acompañado de su respectivo anexo fotográfico que ponga en evidencia las acciones que para tal efecto ha llevado a cabo en las distintas etapas del **proyecto**, conforme a lo establecido en el Término **NOVENO** de la presente resolución.

- 4 Presentar** a esta **ORESEMARNATSIN** con copia al Instituto Estatal de Protección Civil, en un plazo de **60 días** posteriores a la notificación del presente resolutivo, el **Estudio de vulnerabilidad y riesgo**, de conformidad con lo que se establece en los lineamientos del Sistema Nacional de Protección Civil y su normatividad federal y estatal, así como en seguimiento a lo dispuesto en los "**Lineamientos Específicos para la Elaboración de los Estudios de Vulnerabilidad y Riesgos**" publicados por este Instituto en el Periódico Oficial "El Estado de Sinaloa" en fecha de 06 de julio de 2018, previo a la construcción de estos tipos de proyectos de infraestructura, el cual, **deberá** ser dictaminado por el Instituto Estatal de Protección Civil, derivado se definirá la factibilidad del **proyecto** así como las eventuales obras de mitigación que en su caso sería necesario realizar para la reducción de riesgos.

4/5
P

On



Oficina de Representación de la SEMARNAT
en el estado de Sinaloa

Unidad de Gestión Ambiental
Oficio No. ORE/145/2.1.1/0077/2024

Asunto: Resolutivo de MIA-P

Bitácora: 25/MP-0170/11/22

Proyecto: 25SI2022UD092

Culliacán, Sinaloa, a 12 de febrero del 2024

- 5 **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, **para lo cual deberá presentar la debida modificación a proyecto autorizado conforme a lo establecido en el TÉRMINO SEGUNDO del presente oficio.**
- 6 **Presentar** en un plazo de **30 días hábiles** posteriores a la notificación del presente resolutivo, a esta ORESEMARNATSIN, la evidencia fotográfica del cumplimiento de:
 - **Instalación de letreros alusivos a la prohibición del corte, remoción, relleno, trasplante**, poda o cualquier otra actividad que afecte la integridad de la vegetación de manglar que se encuentre en el **proyecto**, cercana o colindante al **proyecto**, con lo cual se dará cabal cumplimiento a lo especificado en la NOM-022-SEMARNAT-2003 y a lo establecido en el artículo 60TER de la Ley General de Vida Silvestre.
- 7 **Cumplir** con todas las disposiciones señaladas en la **LGEEPA**, 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.
- 8 Previo al inicio de operaciones, **la promovente deberá** separar las conexiones de drenaje canalizando una línea para servicios sanitarios y otra para sus aguas residuales de procesos o servicios, por lo que **deberá presentar** ante esta ORESEMARNATSIN los planos donde se visualice la separación de las conexiones drenaje y su memoria técnica.
- 9 Mantener en óptimas condiciones de higiene el sitio del proyecto.
- 10 Para efecto de hacer una adecuada disposición de los desechos sanitarios de los trabajadores, la **promovente instalará** al menos 1 año portátil por cada 10 trabajadores; en caso que no cuenten con servicios sanitarios o que la cantidad de trabajadores rebase la capacidad instalada; la empresa prestadora de este servicio deberá contar con el permiso y/o licencia correspondiente.
- 11 **Instalar** equipos ahorradores de agua en los departamentos cubiertas para evitar evaporación en alberca, así como sistemas para captar el agua proveniente de lluvia o condensación de los equipos de aire acondicionado a fin de reutilizarla.
- 12 **Evitar** el uso de utensilios de plástico de un solo uso en las diferentes etapas del **proyecto**.
- 13 **Realizar** acciones de manejo integral sustentable del agua, que fomenten el uso de sistemas de ahorro de agua potable y el reúso de aguas grises y tratadas que deberán cumplir con la **NOM-003-SEMARNAT-1997**, e incluir campañas permanentes de concientización sobre uso, manejo y reciclaje del agua.
- 14 **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.



Oficina de Representación de la SEMARNAT en el estado de Sinaloa

Unidad de Gestión Ambiental

Oficio No. ORE/145/2.1.1/0077/2024

Asunto: Resolutivo de MIA-P

Bitácora: 25/MP-0170/11/22

Proyecto: 25SI2022UD092

Culiacán, Sinaloa, a 12 de febrero del 2024

- 15 **Construir** el roof garden con materiales ligeros, a base de madera y otros similares de uso temporal, quedando prohibida la construcción de baños, el uso de elementos de acero, columnas o losas de concreto que pudieran facilitar el incremento de la altura del edificio.
- 16 **Instalar** equipos y tecnologías dirigidas al ahorro de agua en baños, sanitarios y cocinas, captación y reúso de agua de lluvia o condensación de equipos de aires acondicionados, superficies sin pavimento para infiltración de escorrentías, pisos adoquinados y otros.
- 17 **Instalar** tecnologías e implementar buenas prácticas dirigidas a reducir las emisiones de CO₂, como reutilización de materiales a base de madera, reducción de combustibles en los vehículos, uso de vehículos preferentemente eléctricos.
- 18 **Instalar** tecnologías dirigidas a reducir y facilitar el manejo de los residuos sólidos, utilizar materiales de un proceso de reciclado que hubieran sido parte de un edificio anterior y que se encuentren a distancias cercanas.
- 19 **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, empelar proveedores cercanos al edificio, uso de pinturas sin plomo, control de plagas utilizando 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.
- 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 de manejo especial, sean sólidos, líquidos y/o acuosos, entre otros, generados en las diversas etapas del **proyecto**, conforme a lo dispuesto en la **Ley General para la Prevención y Gestión Integral de los Residuos** y 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.
 - t.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.
 - t.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.
- 21 Las sustancias y residuos peligrosos que se almacenen o se generen en los procesos de construcción, operación y mantenimiento **deberán** manejarse conforme a lo establecido en el Reglamento de la **Ley General para la Prevención y Gestión Integral de Residuos:**
 - a Estar separadas de las áreas de producción, servicios, oficinas y almacenamiento de materias primas o productos terminados.



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

Unidad de Gestión Ambiental
Oficio No. ORE/145/2.1.1/0077/2024
Asunto: Resolutivo de MIA-P
Bitácora: 25/MP-0170/11/22
Proyecto: 25SI2022UD092

Culiacán, Sinaloa, a 12 de febrero del 2024

- 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 con pisos con pendientes y, en caso, con trincheras o canaletas que conduzcan los derrames a fosas de retención con capacidad de contener una quinta parte como mínimo de los residuos almacenados o del volumen de recipientes de mayor tamaño.
 - e Contar con pasillo 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 residuos peligrosos almacenados.
 - g Contar con señalamientos y letreros alusivos a la peligrosidad de los residuos peligrosos almacenados, en lugares y formas visibles.
- 22 Cumplir** en todas las etapas de: preparación del sitio, construcción, operación y mantenimiento y abandono del **proyecto "Construcción, operación y mantenimiento de la torre de departamentos Aruba Grand Bay con ubicación, en boulevard Marina Mazatlán, lote 3, fraccionamiento La Marina, en la Ciudad y municipio de Mazatlán, Estado de Sinaloa"**, con lo establecido por la **Ley General para la Prevención y Gestión Integral de Residuos**, su reglamento y la **Norma Oficial Mexicana NOM-161-SEMARNAT**, por lo que deberá obtener de los mismos los permisos, licencias y autorizaciones necesarias en todas las etapas del **proyecto**, los cuales una vez obtenidos, **deberá** remitirnos copia de los mismos a esta **ORESEMARNATSIN**, de la misma manera enviarnos copia de la autorización o permiso del banco de materiales que se utilicen y de los permisos para depositar los **RME** y de los **RSU** de los sitios de disposición regulado por las Autoridades locales, de igual forma copia de los permisos de los prestadores de servicios autorizados, en caso de que se requieran de los mismos. Asimismo, se le prohíbe realizar actividad alguna en contravención con lo antes ya mencionado.
- 23 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 con copia a SEBIDES, CONABIO PROTECCIÓN CIVIL, que deberán ser complementados con memorías 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 Interno de Protección Civil**, que incluya, al menos, subprogramas de prevención, auxilio, recuperación y hojas de seguridad de materiales peligrosos.
 - III Programa Integral para la Prevención y Atención de Emergencias** por siniestro.
 - IV Programa de Manejo de Residuos Peligrosos**, previo al inicio de obras, el cual contenga mínimamente: tipos de residuos peligrosos que generará, así como las formas de manejo, tipo de almacenamiento, por lo que deberá presentarlo para dar cumplimiento con las especificaciones de la **Ley General para la Prevención y Gestión Integral de los Residuos y su Reglamento**, el



Oficina de Representación de la SEMARNAT en el estado de Sinaloa

Unidad de Gestión Ambiental

Oficio No. ORE/145/2.1.1/0077/2024

Asunto: Resolutivo de MIA-P

Bitácora: 25/MP-0170/11/22

Proyecto: 25SI2022UD092

Culiacán, Sinaloa, a 12 de febrero del 2024

cual deberá incluir un almacén de Residuos Peligrosos y presentar su ubicación en coordenadas UTM DATUM WGS 84

V Programa de educación ambiental.

VI Programa de ahorro de agua.

VII 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:

VII.a.a Estudios de generación de residuos.

VII.a.b Análisis de los residuos a manejar.

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

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

24 Presentar la evidencia, en un término de **60 días** naturales, contados a partir de la notificación del presente resolutivos, de la coordinación a través de un convenio con la CONANP, derivado que, el **proyecto**, se encuentra en la zona de influencia del **Área de Protección de Flora y Fauna Islas del Golfo de California – Sinaloa** así como del **Santuario Tortuguero El Verde Camacho**, para:

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

25 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 arrojto 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 basuras clandestinas.
- f Diluir o mezclar residuos que generen un riesgo para la salud pública y el medio ambiente, en cualquier líquido y verterlo al sistema de alcantarillado, cuerpo de agua y sobre suelos con o sin cubierta vegetal; (...)"
- g Realizar la construcción de cualquier otro tipo de obra o ampliación, sin contar previamente con la autorización correspondiente en materia de impacto ambiental.
- h Realizar la caza, captura, transporte y retención de flora y fauna silvestre, se encuentre o no dentro de alguna categoría de acuerdo con la **NOM-059-SEMARNAT-2010**, por lo que solo se deberán utilizar dispositivos de disuasión sónica y/o visual.
- i La colecta, comercialización, caza, captura y/o tráfico de la flora y fauna no contemplada dentro de las actividades de mitigación de los impactos ambientales.
- j Colectar, comercializar, cazar, capturar y/o traficar con especies de flora y fauna silvestres que se encuentren en el área de interés o de influencia, en las diferentes etapas del proyecto en corto, mediano y largo plazo.





Oficina de Representación de la SEMARNAT en el estado de Sinaloa

Unidad de Gestión Ambiental
Oficio No. ORE/145/2.1.1/0077/2024
Asunto: Resolutivo de MIA-P
Bitácora: 25/MP-0170/11/22
Proyecto: 25SI2022UD092

Culiacán, Sinaloa, a 12 de febrero del 2024

- 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 y los alrededores de las instalaciones del **proyecto** por residuos sólidos de cualquier tipo, por lo que la **promovente deberá** disponer de los contenedores suficientes para el acopio de los residuos sólidos generados en el área del proyecto, los cuales deberán ser trasladados para su disposición final en los sitios de disposición final autorizados en la autoridad municipal.
- 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 Desecación y/o dragado de cuerpos de agua.

26 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 que propuso en la **MIA-P** e información en alcance. Dicho informe citado, deberá ser presentado a la Oficina de Representación de la PROFEPA en el estado de Sinaloa con una periodicidad **semestral** durante las etapas de preparación y de construcción de las obras. El primer informe será presentado **un mes posterior** al inicio de actividades de preparación del sitio del **proyecto**, y con una periodicidad **anual** durante **03 (tres) años** a partir de la fecha de conclusión de la etapa de construcción, tomando como base la fecha de inicio y conclusión del **proyecto** de acuerdo a lo establecido en el Término **DÉCIMO** del presente resolutivo, salvo que en otros apartados de este resolutivo se indique lo contrario. Al respecto, la **promovente** deberá presentar a esta ORESEMARNATSIN una copia de los informes antes referidos.

DÉCIMO. - La **promovente** deberá dar aviso a la Secretaría del inicio y la conclusión del **proyecto**, conforme a lo establecido en el artículo 49, segundo párrafo del REIA, para la cual comunicará por escrito a la ORESEMARNATSIN y a la Oficina de Representación de la PROFEPA en el estado de Sinaloa, la fecha de inicio de las obras y/o actividades autorizadas, dentro de los **15 (quince) días** posteriores a que esto ocurra.

DECIMOPRIMERO. - 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, por lo que en caso de que esta



Oficina de Representación de la SEMARNAT
en el estado de Sinaloa

Unidad de Gestión Ambiental

Oficio No. ORE/145/2.1.1/0077/2024

Asunto: Resolutivo de MIA-P

Bitácora: 25/MP-0170/11/22

Proyecto: 25SI2022UD092

Culiacán, Sinaloa, a 12 de febrero del 2024

situación ocurra la **promovente** deberá ingresar un acuerdo de voluntades en el que se establezca claramente la cesión y aceptación total de los derechos y obligaciones del mismo.

DECIMOSEGUNDO. - La **promovente** serán el único responsable de garantizar 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** e información en alcance.

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.

DECIMOTERCERO. - Al concluir las obras y actividades del **proyecto** de manera parcial o definitiva, la **promovente** está **obligado** a demostrar haber cumplido satisfactoriamente con las disposiciones establecidas en el presente oficio resolutivo, así como de las medidas de prevención y mitigación establecidas por la **promovente** en la **MIA-P**. Dicha notificación **deberá** acompañarse de un informe suscrito por la **promovente**, 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 Fracción II del Código Penal Federal. El informe antes citado **deberá** detallar la relación pormenorizada de la forma y resultados alcanzados con el cumplimiento a las disposiciones establecidas en la presente resolución, acompañado de su respectivo anexo fotográfico que ponga en evidencia las acciones que para tal efecto ha llevado a cabo.

El informe referido podrá ser sustituido por el documento oficial emitido por la Procuraduría Federal de Protección al Ambiente (PROFEPA) a través de su Oficina de Representación en el Estado de Sinaloa, mediante la cual, dicha instancia haga constar la forma como la **promovente** ha dado cumplimiento a las disposiciones establecidas en la presente resolución y en caso contrario, no procederá dicha gestión.

DECIMOCUARTO. - 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.

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

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 y 179 de la LGEEPA, o acudir al Tribunal de Justicia Administrativa.



**Oficina de Representación de la SEMARNAT
en el estado de Sinaloa
Unidad de Gestión Ambiental**
Oficio No. ORE/145/2.1.1/0077/2024
Asunto: Resolutivo de MIA-P
Bitácora: 25/MP-0170/11/22
Proyecto: 25SI2022UD092

Culiacán, Sinaloa, a 12 de febrero del 2024

DECIMOSÉPTIMO. - Notifíquese de conformidad con lo dispuesto por los artículos 2 de la Ley Federal de Procedimiento Administrativo, el presente oficio al **C. LUIS ARTURO MARDUEÑO GARCÍA**, en su carácter de **Representante Legal de la 4M VERTICAL RESIDENCES, S.A. DE C.V.**, o a sus autorizados en el domicilio señalado para tal efecto o por alguno de los medios previstos en los artículos 35 fracción I, 36, 38 y demás relativos de la Ley Federal de Procedimiento Administrativo.

ATENTAMENTE

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

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

C.c.p.-

C.c.e.p.- Mtro. Alejandro Pérez Hernández, Director General de Impacto y Riesgo Ambiental. - CDMX
Mtro. Román Hernández Martínez, titular de la Unidad Coordinadora de Oficinas de Representación y Gestión Territorial.
Biol. Pedro Luis León Rubio. - Encargado del Despacho de la Representación de PROFEPA en Sinaloa.
Lic. Edgar Augusto González Zatarain.- Presidente Municipal del H. Ayuntamiento de Mazatlán
Lic. María Inés Pérez Corral. - Secretaría de Bienestar y Desarrollo Sustentable de Gobierno del estado de Sinaloa.
Dra. Leticia Alvarado Fuentes- Directora de IMPLAN Mazatlán
Ing. Jorge Guadalupe González Naranjo- Gerente General de la Junta Municipal de Agua Potable y Alcantarillado de Mazatlán
Dr. Aurelio Roy Navarrete Cuevas- Director General del Instituto Estatal de Protección Civil.
Biol. Biól. Cecilia García Chavelas- Directora Regional Noroeste y Alto Golfo de California de la Comisión Nacional De Áreas Naturales Protegidas.

C.c.p.- Expediente

Folio: SIN/2022-0002610
Folio: SIN/2022-0002979
Folio: SIN/2023-0003364
Folio: SIN/2023-0000184
Folio: SIN/2023-0000353
Folio: SIN/2023-0001474
MLSA' ESB' AOG' FCH' VTLL'

