RESUMEN EJECUTIVO DE LA MANIFESTACIÓN DE IMPACTO AMBIENTAL MODALIDAD PARTICULAR



“FRACCIONAMIENTO BRISA VISTA”

I- DATOS GENERALES DEL PROYECTO

Nombre del Proyecto:

"FRACCIONAMIENTO BRISA VISTA"

Ubicación del proyecto

El predio su localiza al Oeste en la Ciudad de Acapulco de Juárez, Guerrero, en la intersección de las coordenadas 16°50'9.27" N y 99°49'11.55" O, con una altitud promedio de 104 msnm.

Tabla 1.-
Ubicación del predio donde se pretende construir el proyecto.

UBICACIÓN PREDIO BRISA VISTA		
COORDENADAS GEOGRÁFICAS	16°50'9.27"N	99°49'11.55"O
COORDENADAS UTM (ZONA 14 Q)	412 651.77 m E	1 861 583.56 m N

Tabla 2.-
Colindancias del Proyecto Fraccionamiento Brisa Vista

DIRECCIÓN	COLINDANCIAS
Norte	Colonia Ampliación de Llano Largo
Sur	Fraccionamiento Pelícanos
Este	Fraccionamiento Llano Largo
Oeste	Colonia Lomas del Valle

CRISTOBAL COLON 212, INT 9 COL. COSTA AZUL,
C.P. 39850, ACAPULCO DE JUAREZ, GRO.

Figura I. Ubicación del Proyecto



INFORMACIÓN DEL PROYECTO

Objetivo General

Como objetivo principal se pretende el desarrollo del proyecto y construcción de viviendas de interés social unifamiliares con todos los servicios básicos, calles que se comunican entre ellos y áreas verdes que contribuya al ordenamiento urbano de la ciudad, a mejorar la movilidad y dotar de un proyecto que genera una comunidad sostenible.

CRISTOBAL COLON 212, INT 9 COL. COSTA AZUL,
C.P. 39850, ACAPULCO DE JUAREZ, GRO.

INVERSIÓN REQUERIDA

La inversión estimada para la construcción del conjunto habitacional requerida se estima del orden de **$594,000,000.00** (quinientos noventa y cuatro millones de pesos 00/100 M.N.), La obra se construirá con recursos del sector público por medio del Instituto del Fondo Nacional de la Vivienda para los Trabajadores (INFONAVIT).

SITUACIÓN LEGAL DEL PREDIO

El predio es propiedad a nombre del INSTITUTO DEL FONDO NACIONAL DE LA VIVIENDA PARA LOS TRABAJADORES de acuerdo con la Escritura Pública número 54,189 (cincuenta y cuatro mil ciento ochenta y nueve), del Folio A-740925 al A-740940, de fecha ocho de septiembre del año dos mil veinticinco. Protocolizado por el DOCTOR MARTIN DELFINO AGUIRRE MORGA, Notario Público Número nueve del Distrito Notarial de Tabares con residencia en la ciudad de Acapulco de Juárez, Guerrero.

NATURALEZA DEL PROYECTO

El proyecto **"Brisa Vista",** es el último de los proyectos que viene a culminar el macroproyecto de fraccionamientos de interés social en el estado de Guerrero. Tiene acceso directo a la Avenida de la Unidad, vialidad de primer orden por medio de las Calles Las Palmas y Av. Las Parotas, contará con una Avenida Central de 5.5 metros de ancho, clave en el diseño urbano del fraccionamiento. Los lotes para prototipos multifamiliares de 20 viviendas con dimensiones de 17.7 m de frente x 16 m de fondo (Figura II.1). Los departamentos tendrán un área de 60.18 m^2 siendo un total de 1,080 distribuidos en 54 torres de planta baja y cuatro niveles, en un área total del predio de 46,064.78 m^2.

CRISTOBAL COLON 212, INT 9 COL. COSTA AZUL,
C.P. 39850, ACAPULCO DE JUAREZ, GRO.

Figura 2.

Prototipo de vivienda



DIMENSIONES DEL PROYECTO

El Proyecto con todas sus instalaciones se ubicará dentro de un polígono irregular de 46,064.78 m^2, distribuidos de la siguiente manera:

Tabla 3.

Distribución de Áreas del Proyecto Fraccionamiento Brisa Vista

CUADRO DE ÁREAS DEL PROYECTO		
CONCEPTO	**SUPERFICIE m^2**	**PORCENTAJE (%)**
ÁREA TOTAL	46,074.78	100
ÁREAS DE VIALIDADES	6,412.09	13.92
ÁREA VENDIBLE	1,318.24	2.86
ÁREA DE DONACIÓN	1,544.31	3.35
RESERVA		
ÁREA DE EQUIPAMIENTO	2,489.79	5.40
ÁREA VERDE	2,763.88	6.00
LOTES HABITACIONALES	54 (13,875)	30.11
LOTES ÁREA VERDE	5 (3,747.44)	8.13
LOTES DE EQUIPAMIENTO	7	
LOTES COMERCIALES	5 (1,320.54)	2.87
LOTES TOTALES	71	

CRISTOBAL COLON 212, INT 9 COL. COSTA AZUL,
C.P. 39850, ACAPULCO DE JUAREZ, GRO.

Figura 3

Plano de conjunto del Proyecto



ETAPA DE PREPARACIÓN DEL SITIO Y CONSTRUCCIÓN

ETAPA DE PREPARACIÓN DEL SITIO

Son exclusivamente las tareas que se incluyen dentro de esta etapa:

Desmonte.

Remoción de la vegetación existente sobre el área a ocupar dentro del proyecto. Esta actividad abarca la tala (retiro de vegetación), Roza (cortar y retirar la maleza, hierba).

CRISTOBAL COLON 212, INT 9 COL. COSTA AZUL,
C.P. 39850, ACAPULCO DE JUAREZ, GRO.

Despalme:

El despalme es la remoción del material superficial del terreno, de acuerdo con lo establecido en el proyecto, con objeto de evitar la mezcla del material de las terracerías con materia orgánica o con depósitos de material no utilizable.

Excavaciones.

Se realizarán excavaciones para el suelo con la ayuda de maquinaria pesada, solo se realizarán estas excavaciones en los sitios previamente programados e incluidos en el proyecto, a fin de no afectar otras áreas no consideradas dentro de este.

ETAPA DE CONSTRUCCIÓN DEL SITIO

EXCAVACIONES:

EXCAVACIÓN DE MATERIAL TERRIGENO. - Se realizarán las excavaciones para las vigas de cimentación y las zapatas de las viviendas, estos se deben llevar a cabo de acuerdo con las especificaciones de los planos, para luego proceder con la cimentación.

CIMENTACIONES:

ZAPATAS. – Posterior a realizar la excavación, se procede a la construcción de las zapatas, se debe hacer un solado de limpieza sobre la excavación, antes de verter el concreto de la zapata.

ESTRUCTURAS EN CONCRETO:

COLUMNAS. - Las columnas se realizarán en concreto reforzado, las columnas de confinamiento se deben anclar a los cimientos, se deben vaciar posterior al alzado de los muros, dejando un traslapo para el siguiente nivel de la vivienda.

VIGA AÉREA. - Las vigas de confinamiento se construirán en concreto reforzado estas se anclarán en los extremos

ACABADOS

CRISTOBAL COLON 212, INT 9 COL. COSTA AZUL,
C.P. 39850, ACAPULCO DE JUAREZ, GRO.

PROGRAMA DE OPERACIÓN Y MANTENIMIENTO

No existirá ningún proceso de producción, ya que el proyecto **BRISA VISTA** al ser un proyecto destinado a vivienda, el programa de operación corresponde al de mantenimiento continuo de sus instalaciones.

Estimación de la Vida Útil

Se estima que se tenga una vida útil de 40 a 50 años por lo que se considera construcción de forma permanente.

Programas de Restitución del Área

No existe un programa de restitución debido a que en el Proyecto no se piensa ser restituido, a menos que hubiera un siniestro o catástrofe que como causa de fuerza mayor tuvieran que ser reubicados a otros sitios fuera del predio

Planes de Uso del Área al Concluir la Vida Útil del Proyecto

No aplica debido a que ya fue mencionado que no será restituido, al proyecto se le dará mantenimiento constante y será vivienda permanente de los habitantes

VINCULACIÓN CON LEYES, NORMAS OFICIALES MEXICANAS, NORMAS AMBIENTALES ESTATALES U OTRAS DISPOSICIONES.

El proyecto se apega al marco jurídico vigente en materia ambiental, urbana y de seguridad laboral. A nivel constitucional, cumple con el derecho a un medio ambiente sano y con los principios de desarrollo sustentable y ordenamiento territorial. Se vincula con el **Plan Nacional de Desarrollo 2025–2030, el Plan Estatal de Desarrollo 2022–2027 y el Plan Municipal de Acapulco de Juárez**, los cuales promueven vivienda digna, ordenamiento urbano y sostenibilidad ambiental.

CRISTOBAL COLON 212, INT 9 COL. COSTA AZUL,
C.P. 39850, ACAPULCO DE JUAREZ, GRO.

En materia territorial y urbana, el proyecto es congruente con el **POTDUEG** y con el Programa de Desarrollo Urbano del Estado, instrumentos que regulan el uso del suelo, los asentamientos humanos y la evaluación de impactos. En seguridad laboral, se garantiza el cumplimiento de la **NOM-001-STPS-1999** mediante equipo de protección personal y señalización preventiva en obra.

Respecto al marco ambiental, se atienden las leyes federales y estatales, incluida la **LGEEPA, la Ley 878 y su Reglamento**, que obligan a presentar una Manifestación de Impacto Ambiental para proyectos habitacionales. Finalmente, se confirma que el predio no se ubica dentro de Áreas Naturales Protegidas; la más cercana es El Veladero, ubicada a 0.6 km y el proyecto cumple con los reglamentos municipales y estatales aplicables.

IMPACTOS AMBIENTALES IDENTIFICADOS

Considerando resultados de la evaluación, nos indican que los impactos ambientales identificados son en su mayoría negativos moderados, ocasionados por las actividades a desarrollarse en cada una de las diferentes etapas:

- En la etapa de preparación del sitio los elementos más afectados son suelo y aire a las actividades excavaciones y movimiento de tierras, lo cual generaran cambios en la estructura de los componentes analizados, sin embargo, para el componente de aire se consideran impactos temporales.
- Durante la etapa de construcción el suelo se verá afectado por las actividades de cimentación y desplante, estas actividades ocasionan uno de los principales impactos de carácter irreversible al ecosistema.
- Con respecto a las condiciones sonoras y emisiones atmosféricas las fuentes que los generarán se encontrarán en espacios abiertos y solo estarán activas en horarios laborales, asimismo, se emplearán medidas de mitigación lo que permite disminuir la disipación de polvos y ruido, lo cuales serán temporales y en horarios diurnos.
- La generación de aguas residuales es considerada con impactos bajos ya que para la etapa de preparación del sitio y construcción se contratarán sanitarios móviles, 1 por cada 15 trabajadores, los cuales serán tratados y limpiados por una empresa especializada que cuente con los permisos

**CRISTOBAL COLON 212, INT 9 COL. COSTA AZUL,
C.P. 39850, ACAPULCO DE JUAREZ, GRO.**

separación de residuos.

El análisis del entorno revela que la zona mantiene una presión constante por expansión urbana debido al crecimiento del municipio de Acapulco de Juárez. Por ello, la MIA permite identificar los elementos bióticos y abióticos presentes para establecer medidas efectivas que aseguren un desarrollo ordenado y ambientalmente responsable. Aunque el crecimiento urbano continuará independientemente del proyecto, la implementación de estas medidas garantiza que su ejecución se realice con un impacto mínimo y dentro del marco de sustentabilidad.

CONCLUSIONES

De acuerdo con la Evaluación del Impacto Ambiental del Proyecto se pudieron identificar los impactos que este generará en sus diversas etapas, así como las medidas de prevención y mitigación necesarias para hacer que este proyecto sea viable ambientalmente.

Los impactos negativos generados por el desarrollo del proyecto, que en su mayoría son compatibles con el entorno, serán mitigados con las medidas propuestas en este estudio, de tal forma que este se integre de manera natural al sistema actual. El proyecto se establecerá como un elemento nuevo del paisaje de manera irreversible que de acuerdo con el sitio donde se realizará no causará efectos acumulativos severos que afecten el entorno. Los impactos positivos por la construcción son muy evidentes en los aspectos sociales, económicos y de servicios en general.

El objetivo primordial del proyecto es impulsar el desarrollo de la región mediante la mejora y crecimiento significativa de la infraestructura inmobiliaria, con especial énfasis en garantizar un acceso eficiente, seguro y funcional a una zona donde las condiciones permitan habitar dignamente. Este propósito busca atender las necesidades básicas de la población, promoviendo un entorno que favorezca la calidad de vida y el bienestar de los habitantes.

CRISTOBAL COLON 212, INT 9 COL. COSTA AZUL,
C.P. 39850, ACAPULCO DE JUAREZ, GRO.

De acuerdo con lo antes señalado el proyecto es ambientalmente viable para su realización si se cumple con lo estipulado en este estudio y las recomendaciones que de la autoridad ambiental competente se deriven.

Aunado a lo anterior con este proyecto está enmarcado entre las acciones prioritarios establecidas por el Gobierno Federal, lo cual ayudará a atender esta necesidad social.

CRISTOBAL COLON 212, INT 9 COL. COSTA AZUL,
C.P. 39850, ACAPULCO DE JUAREZ, GRO.