MEDIO AMBIENTE
SECRETARÍA DE MEDIO AMBIENTE Y RECURSOS NATURALES

I. Nombre del área que clasifica.

Oficina de Representación en Sinaloa.

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

SEMARNAT-04-002-A Recepción, evaluación y resolución de la manifestación de impacto ambiental en su modalidad particular. - Mod A no incluye actividad No. ORE/145/2.1.1/0234/2025 y proyecto 25SI2021TD043.

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

Domicilio de personas físicas, teléfono 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.

Mtra. María Luisa Shimizu Aispuro

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

ACTA_15_2025_SIPOT_2T_2025_ART 67_FVI, en la sesión celebrada el 11 de julio de 2025.
Disponible para su consulta en:
http://dsiappsdev.semarnat.gob.mx/inai/XXXVII/2025/SIPOT/ACTA_15_2025_SIPOT_2T_2025_ART67_FVI.pdf

1016

Oficina de Representación en Sinaloa
Unidad de Gestión Ambiental
Oficio No. ORE/145/2.1.1/0234/2025
Asunto: Resolutivo de MIA-P
Bitácora: 25/MP-0248/05/21
Proyecto: 25SI2021TD043

Culiacán, Sinaloa a 13 de marzo de 2025

C. JORGE ARMANDO LIZÁRRAGA ANGULO
REPRESENTANTE LEGAL
N1-ELIMINADO 1
CORREO ELECTRÓNICO: msoto@bioconserva.com

En acatamiento a lo que dispone la Ley General de 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 Secretaria de Medio Ambiente y Recursos Naturales (**SEMARNAT**), establece las condiciones a que se sujetara 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. Jorge Armando Lizárraga Angulo**, en su carácter de **Representante Legal** de la empresa **Grupo Veliiz 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 **"Condohotel Holiday Inn Express & Suites"**, con pretendida ubicación en Avenida del Mar No 1223, zona costera, municipio de Mazatlán, Sinaloa.

Calle Cristóbal Colón No. 144 Oriente, Col. Centro CP. 80000, Culiacán, Sinaloa Tel: 667 759 2700 www.gob.mx/semarnat

Oficina de Representación en Sinaloa
Unidad de Gestión Ambiental
Oficio No. ORE/145/2.1.1/0234/2025
Asunto: Resolutivo de MIA-P
Bitácora: 25/MP-0248/05/21
Proyecto: 25SI2021TD043

Culiacán, Sinaloa a 13 de marzo de 2025

Que atendiendo a lo dispuesto por la misma LGEEPA en el artículo 35 primer párrafo respecto a que, una vez presentada la Manifestación de Impacto Ambiental, la ORESEMARNATSIN iniciara el procedimiento de evaluación, para lo cual revisara que la solicitud se ajuste a las formalidades previstas de 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 Secretaria emitirá, debidamente fundada y motivada la resolución correspondiente.

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

Con los lineamientos antes citados y una vez que esta Oficina de Representación analizó y evaluó la MIA-P del **proyecto** "Condohotel Holiday Inn Express & Suites", promovido por **C. Jorge Armando Lizárraga Angulo** en su carácter de **Representante Legal** de la empresa **Grupo Veliiz S.A. de C.V.**, para los efectos del presente instrumento, serán identificados como el **"proyecto"** y la **"promovente"**, respectivamente, y

R E S U L T A N D O

I. Que mediante el escrito **S/N** de fecha **12 de mayo de 2021**, la **promovente** ingresó el **27 de mayo de 2021**, al Espacio de Contacto Ciudadano (**ECC**) de la **ORESEMARNATSIN,** original, así como una copia en USB de la MIA-P, constancia de pago de derechos, y hoja de cálculo del costo para el pago de derechos, a fin de obtener la autorización en materia de Impacto Ambiental, quedando registrado con número de bitácora: **25/MP-0248/05/21** y proyecto: **25SI2021TD043.**

II. Que mediante escrito **S/N,** de fecha **01 de junio de 2021** y recibido en el ECC de esta ORESEMARNATSIN **el mismo día, mes y año antes citado**, la **promovente** ingresó el original de la publicación del extracto del **proyecto** en la página 26 del periódico El Debate de Mazatlán, de fecha **01 de junio de 2021,** el cual quedó registrado con el número de folio: **SIN/2021-0000811**.

Oficina de Representación en Sinaloa
Unidad de Gestión Ambiental
Oficio No. ORE/145/2.1.1/0234/2025
Asunto: Resolutivo de MIA-P
Bitácora: 25/MP-0248/05/21
Proyecto: 25SI2021TD043

Culiacán, Sinaloa a 13 de marzo de 2025

III. Que el **10 de junio de 2021**, la Dirección General de Impacto y Riesgo Ambiental **(DGIRA),** en cumplimiento con lo establecido en el artículo 34, fracción I de la **LGEEPA** y 37 del **REIA,** publicó a través de la SEPARATA número **DGIRA/25/2021** 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 **03 al 09 de junio de 2021 y extemporáneos**, entre los cuales se incluyó el **proyecto**.

IV. Que **el 24 de junio de 2021,** feneció el plazo de diez días para que cualquier persona de la comunidad de que se trate, pudiese solicitar que se llevara a cabo la consulta pública, de conformidad con lo dispuesto en el segundo párrafo del artículo 40 del **REIA,** el cual dispone que las solicitudes de consulta pública se deberán presentar por escrito dentro del plazo de 10 días contados a partir de la publicación de los listados y considerando que la publicación del ingreso del **proyecto** al **PEIA** se llevó a cabo a través de la SEPARATA número **DGIRA/25/2021** de la Gaceta Ecológica y que durante el referido plazo, no fueron recibidas solicitudes de consulta pública alguna.

V. Que mediante oficio **No. DF/145/2.1.1/0432/2021.-0813** de fecha **23 de junio de 2021**, la ORESEMARNATSIN envió a la **DGIRA**, una copia de la MIA-P del **proyecto**, para que esa Dirección General la incorpore a la página WEB de la Secretaría.

VI. Que con base a los artículos 34 y 35 de la LGEEPA y Artículo 38 del REIA, la ORESEMARNATSIN integró el expediente del **proyecto** y mediante oficio **No. DF/145/2.1.1/0433/2021.-0814** de fecha **23 de junio de 2021,** 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.

VII. Que mediante oficio **No. DF/145/2.1.1/0507/2021.-0739** de fecha **28 de julio de 2021** esta ORESEMARNATSIN solicitó opinión técnica al H. Ayuntamiento de Mazatlán, dicho oficio se notificó el día **17 de agosto de 2021** de manera electrónica.

VIII. Que mediante oficio **No. DF/145/2.1.1/0510/2021.-0740** de fecha **28 de julio de 2021** esta ORESEMARNATSIN solicitó opinión técnica al Instituto Municipal de Planeación de Mazatlán, dicho oficio se notificó el día **17 de agosto de 2021** de manera electrónica.

IX. Que mediante oficio **No. DF/145/2.1.1/0511/2021.-0741** de fecha **28 de julio de 2021** esta ORESEMARNATSIN solicitó opinión técnica a la Secretaría de Desarrollo Sustentable del Gobierno del Estado de Sinaloa, dicho oficio se notificó el día **17 de agosto de 2021** de manera electrónica.

Calle Cristóbal Colón No. 144 Oriente, Col. Centro CP. 80000, Culiacán, Sinaloa Tel: 667 759 2700 www.gob.mx/semarnat

Oficina de Representación en Sinaloa
Unidad de Gestión Ambiental
Oficio No. ORE/145/2.1.1/0234/2025
Asunto: Resolutivo de MIA-P
Bitácora: 25/MP-0248/05/21
Proyecto: 25SI2021TD043

Culiacán, Sinaloa a 13 de marzo de 2025

X. Que, a efecto de realizar una evaluación objetiva del **proyecto**, esta ORESEMARNATSIN mediante oficio **No. DF/145/2.1.1/0522/2021.-0745** de fecha de **03 de agosto de 2021**, solicitó a la **promovente** Información adicional, concediéndole un plazo de 60 días hábiles, contados a partir del día siguiente en que surtiera efectos la notificación del mismo, para que presentara la información requerida. El citado oficio fue notificado el **10 de agosto de 2021**, por lo que el plazo empezó a correr a partir del día **19 de agosto de 2021** y se vencía el **05 de noviembre de 2021.**

XI. Que mediante oficio **No. DF/145/2.1.1/0630/2021.-1165** de fecha 01 **de septiembre de 2021** esta ORESEMARNATSIN solicitó opinión técnica a la Dirección General del Instituto Estatal de Protección Civil, dicho oficio se notificó el día **10 de septiembre de 2021.**

XII. Que mediante escrito S/N de fecha de **09 de septiembre de 2021** y recibido en el ECC de esta ORESEMARNATSIN el **mismo día, mes y año antes citado**, la **promovente** dio respuesta al oficio citado en el **RESULTANDO X**, el cual quedó registrado con número de folio: **SIN/2021-0001514.**

XIII. Que mediante oficio **SMARN/DNA/240/2021** de fecha **29 de junio de 2021** y recibido en el Espacio de Contacto Ciudadano con fecha **17 de septiembre de 2021**, la Secretaría de Desarrollo Sustentable del Gobierno del Estado dio respuesta a la petición citada en el **RESULTANDO IX**, el cual quedó registrado con número de folio **SIN/2021-0001583.**

XIV. Que mediante oficio **IEPC/0542/2021** de fecha **25 de septiembre de 2021** y recibido en el Espacio de Contacto Ciudadano con fecha **28 de septiembre de 2021**, el Instituto Estatal de Protección Civil dio respuesta a la petición citada en el **RESULTANDO XI**, el cual quedó registrado con número de folio **SIN/2021-0001700.**

XV. Que mediante oficio **IMP-328/2021** de fecha **06 de diciembre de 2021** y recibido en el Espacio de Contacto Ciudadano con fecha **05 de enero de 2022,** el Instituto Municipal de Planeación de Mazatlán, dio respuesta a la petición citada en el **RESULTANDO VIII**, el cual quedó registrado con número de folio **SIN/2022-0000017**.

XVI. Que mediante oficio **DF/145/2.1.1/0071/2022** de fecha **18 de enero de 2022**, esta ORESEMARNATSIN informó a la promovente del contenido de la opinión técnica del Instituto Municipal de Planeación de Mazatlán para que esta manifestará lo que a su derecho convenga y diera respuesta de manera puntual y en su caso realizara las adecuaciones pertinentes al proyecto, otorgando un plazo de 5 días hábiles para el efecto.

Calle Cristóbal Colón No. 144 Oriente, Col. Centro CP. 80000, Culiacán, Sinaloa Tel: 667 759 2700 www.gob.mx/semarnat

Oficina de Representación en Sinaloa
Unidad de Gestión Ambiental
Oficio No. ORE/145/2.1.1/0234/2025
Asunto: Resolutivo de MIA-P
Bitácora: 25/MP-0248/05/21
Proyecto: 25SI2021TD043

Culiacán, Sinaloa a 13 de marzo de 2025

XVII. Que mediante escrito sin número, de fecha **17 de febrero de 2022**, y recibido en el Espacio de Contacto Ciudadano con fecha **17 de febrero de 2022**, la promovente dio respuesta a los alegatos asentados en el **RESULTANDO XVI,** dicho documento quedó registrado con número de folio **SIN/2022-0000345.**

XVIII. Que mediante oficio **DF/145/2.1.1/0232/2022** de fecha **8 de marzo de 2022**, esta ORESEMARNATSIN informó a la promovente del contenido de la opinión técnica del Instituto Estatal de Protección Civil para que esta manifestará lo que a su derecho convenga y diera respuesta de manera puntual y en su caso realizara las adecuaciones pertinentes al proyecto, otorgando un plazo de 5 días hábiles para el efecto.

XIX. Que, mediante escrito sin número, de fecha **25 de abril de 2022**, y recibido en el Espacio de Contacto Ciudadano con fecha **26 de abril de 2022**, la promovente dio respuesta a los alegatos asentados en el **RESULTANDO XVIII,** dicho documento quedó registrado con número de folio **SIN/2022-0000821.**

XX. **Que** mediante oficio **No. DF/145/2.1.1/0407/2022** de fecha **11 de mayo de 2022** esta ORESEMARNATSIN solicitó opinión técnica a la Junta Municipal de Agua Potable y Alcantarillado de Mazatlán, dicho oficio se notificó el día **1 de junio de 2022.**

XXI. Que mediante escrito sin número y de fecha **30 de mayo de 2022**, ingresado al Espacio de Contacto Ciudadano de esta ORESEMARNATSIN con fecha **31 de mayo de 2022**, la promovente se desiste de actividades propuestas frente al proyecto en el área de zona federal marítimo terrestre. Dicho escrito quedó registrado con el folio **SIN/2022-0001090.**

XXII. Que con fecha **01 de junio de 2022** se recibió la Opinión Técnica No 010 de la Unidad de Ecosistemas y Ambientes Costeros UEAC de esta ORESEMARNATSIN respecto a la viabilidad de la construcción de un asoleadero a base de concreto hidráulico.

XXIII. Que mediante oficio GG-0778-2022 de fecha **08 de junio de 2022** y recibido en el ECC de esta ORESEMARNATSIN con fecha **15 de junio de 2022,** la Junta Municipal de Agua Potable y Alcantarillado de Mazatlán dio respuesta a la petición citada en el **RESULTANDO XX**, el cual quedó registrado con número de folio **SIN/2022-0001233**.

XXIV. Que mediante **Oficio No. ORE/145/2.1.1/0134/2025** de fecha **26 de febrero de 2025,** esta **ORESEMARNATSIN** emitió Alegatos para que el promovente realizara las aclaraciones y/o

Oficina de Representación en Sinaloa
Unidad de Gestión Ambiental
Oficio No. ORE/145/2.1.1/0234/2025
Asunto: Resolutivo de MIA-P
Bitácora: 25/MP-0248/05/21
Proyecto: 25SI2021TD043

Culiacán, Sinaloa a 13 de marzo de 2025

modificaciones derivado del **inicio de obra en área del proyecto .** Notificado el día **01 de abril de 2025**.

C O N S I D E R A N D O

1. Que esta ORESEMARNATSIN es competente para revisar, evaluar y resolver la **MIA-P** del proyecto, de conformidad con lo dispuesto en los artículos 4, 5 fracción II y X, 15 fracciones I, IV, XII y XVI, 28 primer párrafo y fracciones IX y X, 30 primer párrafo, 35, 35 BIS, 79 fracciones I, II, III, IV y VIII de la **LGEEPA**; 2, 4, 5 incisos , inciso Q) primer párrafo y R) fracción II, 9 primer párrafo, 10 fracción II, 12, 17, 37, 38, 44, y 45 del **REIA**; 1, 2, 3, 14, 16, 18, 26 y 32 Bis fracción I, III y XI de la **Ley Orgánica de la Administración Pública Federal**; 2, 3, 33, 34 y 35 fracción X inciso c, del Reglamento **Interior de la Secretaría de Medio Ambiente y Recursos** Naturales, publicado en el Diario Oficial de la Federación el 27 de julio de 2022.

2. Que una vez integrado el expediente de la **MIA-P** del **proyecto** y, puesto a disposición del público conforme a lo indicado en los **RESULTANDOS III 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 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 modalidad Particular.

DESCRIPCIÓN DE LAS OBRAS Y ACTIVIDADES DEL PROYECTO

4. Que la fracción II del artículo 12 del REIA impone la obligación a la **promovente** del **proyecto**, de incluir en la manifestación de impacto ambiental 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

Oficina de Representación en Sinaloa
Unidad de Gestión Ambiental
Oficio No. ORE/145/2.1.1/0234/2025
Asunto: Resolutivo de MIA-P
Bitácora: 25/MP-0248/05/21
Proyecto: 25SI2021TD043

Culiacán, Sinaloa a 13 de marzo de 2025

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:**

La promovente manifiesta que el proyecto: **"Condohotel Holiday Inn Express & Suites"**, consiste en infraestructura de régimen habitacional, que contendrá los siguientes elementos: el proyecto se edificará sobre un terreno con un total de 2,100.08 m², con una superficie de construcción de 29,352.64 m² aproximados, correspondientes al total de la obra, distribuidos en 32 niveles con cinco elevadores y escaleras de servicio, de los cuales son: 2 sótanos de estacionamiento; nivel 1 (planta baja), estacionamiento, lobby departamentos y lobby de hotel; nivel 2 estacionamiento, áreas de servicio y áreas de empleados del hotel; nivel 3 amenidades y habitaciones del hotel; nivel 4 al 13 serán para habitaciones del hotel, con cinco habitaciones por nivel, nivel 14 amenidades de departamentos; nivel 15 al 29 serán de departamentos con 5 departamentos por nivel, y por ultimo nivel 30, 2 departamentos tipo Pent House. Frente al proyecto en el área de playa ZOFEMAT se pretende construir un área de asoleadero, la cual se describe en los siguientes apartados.

Descripción de obras y actividades a construir

Nivel	Descripción	Cant.
Sótano II	Estacionamiento con 53 cajones individuales	-
Sótano I	Estacionamiento con 50 cajones individuales.	-
Nivel 1	Motor lobby, Lobby de departamentos y Lobby del hotel y Estacionamiento con 10 cajones individuales.	-
Nivel 2	Área para empleados y estacionamiento con 16 cajones individuales.	-
Nivel 3	Amenidades	
	Alberca con asoleaderos	
	Baños de alberca con Regadera	
	Cocina	
	Área de comensales techada	
	Área de comensales en terraza	5
	Baño p/hombres	
	Baño p/mujeres	
	Área de Habitaciones	
	Estacionamiento con 17 cajones individuales	
Nivel 4	Habitaciones.	13
Nivel 5	Habitaciones.	13
Nivel 6	Habitaciones.	13
Nivel 7	Habitaciones.	13
Nivel 8	Habitaciones.	13
Nivel 9	Habitaciones.	13

Calle Cristóbal Colón No. 144 Oriente, Col. Centro CP. 80000, Culiacán, Sinaloa Tel: 667 759 2700 www.gob.mx/semarnat

Oficina de Representación en Sinaloa
Unidad de Gestión Ambiental
Oficio No. ORE/145/2.1.1/0234/2025
Asunto: Resolutivo de MIA-P
Bitácora: 25/MP-0248/05/21
Proyecto: 25SI2021TD043

Culiacán, Sinaloa a 13 de marzo de 2025

Nivel	Descripción	Cant.
Nivel 10	Habitaciones.	13
Nivel 11	Habitaciones.	13
Nivel 12	Habitaciones.	13
Nivel 13	Habitaciones.	13
Nivel 14	Amenidades.	
	Alberca con asoleaderos, chapoteadero	
	Área de bar	
	Baños de alberca con Regadera	
	Salón para eventos	
	Gimnasio	
	Baño p/hombres	
	Baño p/mujeres	
	Sauna y vapor	
	Administración	
Nivel 15	Departamentos tipo	5
Nivel 16	Departamentos tipo.	5
Nivel 17	Departamentos tipo.	5
Nivel 18	Departamentos tipo.	5
Nivel 19	Departamentos tipo.	5
Nivel 20	Departamentos tipo.	5
Nivel 21	Departamentos tipo.	5
Nivel 22	Departamentos tipo.	5
Nivel 23	Departamentos tipo.	5
Nivel 24	Departamentos tipo.	5
Nivel 25	Departamentos tipo.	5
Nivel 26	Departamentos tipo	5
Nivel 27	Departamentos tipo	5
Nivel 28	Departamentos tipo	5
Nivel 29	Departamentos tipo	5
Nivel 30	Departamento Pent House.	2

Superficies del proyecto Condo hotel

Espacio	Superficie m²
Área del terreno	2,100.08
Estacionamiento	6,572.60
Circulaciones	3,128.15
Hotel	6,705.80

Espacio	Superficie m²
Departamento	9,855.51
Alberca	1,083.92
Servicios	2,006.66
Total de construcción	**29,352.64**

La ubicación del polígono general del proyecto manifestada en la MIA-P (página 21), se define por las coordenadas siguientes:

Cuadro de construcción del polígono del Condohotel

POLÍGONO GENERAL					
Lado	Rumbo	Distancia (m)	V	Coordenadas UTM WGS84	
				X	Y
			1	352,519.74	2,570,545.41
01-feb	N 59°19'26.17" W	35.009	2	352,489.63	2,570,563.27
02-mar	S 34°47'39.91" W	47.675	3	352,462.43	2,570,524.12
03-abr	S 60°52'04.76" W	0.719	4	352,461.80	2,570,523.77
04-may	S 34°55'49.52" W	11.583	5	352,455.17	2,570,514.27
05-jun	S 59°10'16.18" E	35.104	6	352,485.31	2,570,496.28
06-ene	N 35°01'31.83" E	59.99	1	352,519.74	2,570,545.41

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 **promovente** 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 Sistema de Información Geográfica para la Evaluación del Impacto Ambiental (SIGEIA)[1], con el que cuenta esta Secretaría, se identificó lo siguiente respecto de los instrumentos de planeación, jurídicos y normativos aplicables:

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

Oficina de Representación en Sinaloa
Unidad de Gestión Ambiental
Oficio No. ORE/145/2.1.1/0234/2025
Asunto: Resolutivo de MIA-P
Bitácora: 25/MP-0248/05/21
Proyecto: 25SI2021TD043

Culiacán, Sinaloa a 13 de marzo de 2025

Esta **ORESEMARNATSIN** para determinar la competencia Federal en la evaluación de las obras y actividades contempladas en el proyecto consiste en infraestructura de régimen habitacional, que contendrá los siguientes elementos: El proyecto se edificará sobre un terreno con un total de 2,100.08 m², con una superficie de construcción de 29,352.64 m² aproximados, correspondientes al total de la obra, distribuidos en 32 niveles con cinco elevadores y escaleras de servicio, de los cuales son: 2 sótanos de estacionamiento; nivel 1 (planta baja), estacionamiento, lobby departamentos y lobby de hotel; nivel 2 estacionamiento, áreas de servicio y áreas de empleados del hotel; nivel 3 amenidades y habitaciones del hotel; nivel 4 al 13 serán para habitaciones del hotel, con cinco habitaciones por nivel, nivel 14 amenidades de departamentos; nivel 15 al 29 serán de departamentos con 5 departamentos por nivel, y por ultimo nivel 30, 2 departamentos tipo Pent House. Frente al proyecto en el área de playa ZOFEMAT se pretende construir un área de asoleadero, 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) fracción 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;*

...

Calle Cristóbal Colón No. 144 Oriente, Col. Centro CP. 80000, Culiacán, Sinaloa Tel: 667 759 2700 www.gob.mx/semarnat

Oficina de Representación en Sinaloa
Unidad de Gestión Ambiental
Oficio No. ORE/145/2.1.1/0234/2025
Asunto: Resolutivo de MIA-P
Bitácora: 25/MP-0248/05/21
Proyecto: 25SI2021TD043

Culiacán, Sinaloa a 13 de marzo de 2025

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

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

b) **Ordenamiento Ecológico General del Territorio:** Unidad Ambiental Biofísica 33. Llanura Costera de Mazatlán, Región ecológica 15.4. Política ambiental: Aprovechamiento Sustentable y Restauración.

c) **Ordenamiento Ecológico Marino del Golfo de California**: Unidad de Gestión Ambiental UGC13.

d) **Programa Director de Desarrollo Urbano de la Ciudad de Mazatlán, Sinaloa**, publicado en el Periódico Oficial "El Estado de Sinaloa" el 03 de marzo de 2014:
De acuerdo al **Plan Director de Desarrollo Urbano de Mazatlán vigente y a la Estrategia de Zonificación Secundaria, Usos y Destino del Suelo** y considerando la ubicación del polígono, se establece que este se ubica en **Zona Turística** sobre **Corredor Costero** con la siguiente normatividad:

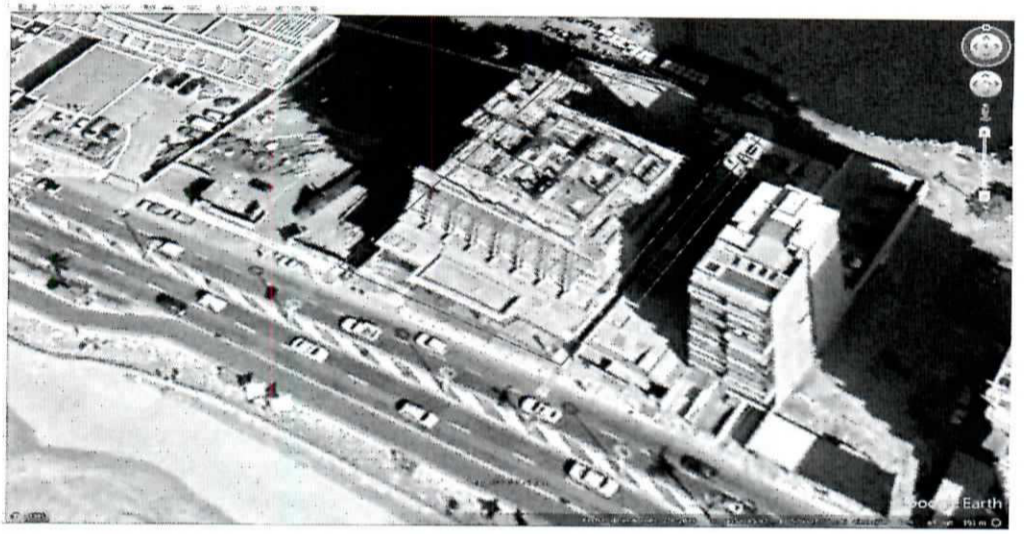
Lote mínimo:	1,200.00 m^2
Área libre mínima:	35%
Coeficiente de Ocupación del Suelo (COS)	65%
Altura Máxima de Construcción	20 niveles de 3.00 metros cada uno (60.00 metros)
Coeficiente de Utilización del Suelo (CUS)	13
Área Máxima de Construcción	15,500.00 m^2

Análisis técnico. Una vez revisada y analizada la vinculación jurídica aplicable al proyecto, se puede observar que el polígono del proyecto se ubica en **Zona Turística** sobre **Corredor Costero,** de acuerdo al **Plan Director de Desarrollo Urbano de Mazatlán vigente y a la Estrategia de Zonificación Secundaria, Usos y Destino del Suelo**, vigente al ingreso del trámite al PEIA, y en cumplimiento de lo establecido en el apartado Transitorio de Programa de Desarrollo Urbano del Centro de Población de Mazatlán, Sinaloa publicado en el Diario Oficial El estado de Sinaloa el 21 de octubre de 2024, que a su letra dice: **"Las solicitudes en trámite de autorización de fraccionamientos y/o condominios, presentadas antes de la fecha de entrada en vigor de este Programa se seguirán tramitando conforme a las disposiciones vigentes al momento de su inicio de gestión",** por lo que la altura máxima de construcción permitida es

Calle Cristóbal Colón No. 144 Oriente, Col. Centro CP. 80000, Culiacán, Sinaloa Tel: 667 759 2700 www.gob.mx/semarnat

de 20 niveles (60.00 metros) y de acuerdo a lo manifestados por la promovente, el proyecto en evaluación consta de 32 niveles, por lo que, el proyecto en evaluación no es **compatible** con **la Estrategia de Zonificación Secundaria, Usos y Destino del Suelo**.

6. Derivado de lo anterior, y después del análisis realizado por medio de nuestro Sistema de Información Geográfica para la Evaluación de Impacto Ambiental (SIGEIA), así como el software de libre acceso Google Earth, se puede observar que en la ubicación del proyecto "**Condohotel Holiday Inn Express & Suites**", promovido por el **C. Jorge Armando Lizarraga Angulo,** en su carácter de Representante Legal de **GRUPO VELIIZ, S.A. DE C.V.**, se detectó que ya se encuentran obras en proceso de construcción en estado avanzado, como se muestra en las siguientes imagenes. Derivado que el proyecto en mención, todavía se encuentraba en evaluación, se solicitó a la promovente alegatos de dicha opinión mediante oficio **ORE/145/2.1.1/0134/2025** de fecha **26 de febrero del 2025. La promovente** no dio respuesta a dicho requerimiento po lo cual **no ratifica o rectifica modificaciones en la altura máxima de construcción**, **contraviniendo con la compatibilidad y factibilidad conforme a lo dispuesto en el Plan Director de Desarrollo Urbano de Mazatlán, Sinaloa Vigente**, 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.



7. Del análisis de la información presentada, se detecta una inconsistencia a lo establecido en el artículo 3 fracción XXVI y 28 fracción IX y X de la **Ley General del Equilibrio Ecológico y la Protección al Ambiente** (LGEEPA) que habla del principio preventivo:

> ***ARTICULO 3o.-*** *Para los efectos de esta Ley se entiende por:*
> ***XXVI. Prevención:*** *El conjunto de disposiciones y medidas anticipadas para evitar el deterioro del ambiente;*
>
> ***ARTICULO 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 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 medio ambiente. Para ello, en los casos en que determine el Reglamento que al efecto se expida, quienes pretendan llevar a cabo alguna de las siguientes obras o actividades, requerirán previamente la autorización en materia de impacto ambiental de la Secretaría:*

Oficina de Representación en Sinaloa
Unidad de Gestión Ambiental
Oficio No. ORE/145/2.1.1/0234/2025
Asunto: Resolutivo de MIA-P
Bitácora: 25/MP-0248/05/21
Proyecto: 25SI2021TD043

Culiacán, Sinaloa a 13 de marzo de 2025

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..."*

Esto debido a que, en el escrito **S/N** de fecha **12 de mayo de 2021**, la **promovente** ingresó el **día 27 del mismo mes y año antes citado**, al **ECC** de la **ORESEMARNATSIN**, original, así como **una** copias en USB de la **MIA-P**, constancia de pago de derechos, carta bajo protesta de decir la verdad y resumen ejecutivo del **proyecto**, a fin de obtener la autorización en materia de Impacto Ambiental, quedando registrado con número de bitácora: **25/MP-0248/05/21** y proyecto: **25SI2021TD043.**

Que la promovente, de acuerdo a la información presentada, menciona en las características principales de la infraestructura y características ambientales del proyecto:

"..El proyecto s**e edificará** sobre un terreno con un total de 2,100.08 m², con una superficie de construcción de 29,352.64 m² aproximados, correspondientes al total de la obra, distribuidos en 32 niveles con cinco elevadores y escaleras de servicio, de los cuales son: 2 sótanos de estacionamiento; nivel 1 (planta baja), estacionamiento, lobby departamentos y lobby de hotel; nivel 2 estacionamiento, áreas de servicio y áreas de empleados del hotel; nivel 3 amenidades y habitaciones del hotel; nivel 4 al 13 serán para habitaciones del hotel, con cinco habitaciones por nivel, nivel 14 amenidades de departamentos; nivel 15 al 29 serán de departamentos con 5 departamentos por nivel, y por ultimo nivel 30, 2 departamentos tipo Pent House. Frente al proyecto en el área de playa ZOFEMAT se pretende construir un área de asoleadero, la cual se describe en los siguientes apartados."

Por lo anterior, se entiende que el proyecto pretendia la construcción de la obra, sin embargo inició sin obtener la previa autorización de la Manifestación de Impacto Ambiental.

8. Que la **LGEEPA** señala en el artículo 35, párrafo cuarto, que, una vez evaluada la Manifestación de Impacto Ambiental, la Secretaría emitirá debidamente fundada y motivada la resolución correspondiente en la que podrá:

III. Negar la autorización solicitada cuando:

Oficina de Representación en Sinaloa
Unidad de Gestión Ambiental
Oficio No. ORE/145/2.1.1/0234/2025
Asunto: Resolutivo de MIA-P
Bitácora: 25/MP-0248/05/21
Proyecto: 25SI2021TD043

Culiacán, Sinaloa a 13 de marzo de 2025

a) Se contravenga lo establecido en esta Ley, su reglamento, las normas oficiales mexicanas y demás disposiciones aplicables;

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 X y XII, 30 primer párrafo, 35 párrafo primero, fracción III incisos a) y c), último, 35 BIS, párrafos primero y segundo, así como su fracción III, 79 fracciones I, II, III, IV y VIII, y 82 de la **Ley General del Equilibrio Ecológico y la Protección al Ambiente**; 1, 2, 3, 4, 5 incisos Q) primer párrafo y R) fracciones I y II, 9, primer párrafo, 10 fracción II, 12, 14, 37, 38, 44, 45 primer párrafo y fracción III, 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, 35 de la **Ley Federal de Procedimiento Administrativo**; 1, 2, 3, 33, 34 y 35 fracción X inciso c del **Reglamento Interior de la Secretaría de Medio Ambiente y Recursos Naturales,** publicado en el Diario Oficial de la Federación el 27 de julio de 2022; esta ORESEMARNATSIN en el ejercicio de sus atribuciones, determina que el **proyecto**, objeto de la evaluación que se dictamina con este instrumento, **NO es ambientalmente viable**, por lo que,

R E S U E L V E

PRIMERO. – Tener por atendida la Manifestación de impacto Ambiental (MIA-P) del proyecto denominado **"Condohotel Holiday Inn Express & Suites"**, promovido por **C. Jorge Armando Lizárraga Angulon** en su carácter de **Representante Legal** de **Grupo Veliiz S.A. de C.V.,** con pretendida ubicación en Avenida del Mar No. 1223, zona costera, municipio de Mazatlán, Sinaloa.

SEGUNDO. – Negar la autorización solicitada para el **proyecto "Condohotel Holiday Inn Express & Suites", promovido por el C. Jorge Armando Lizárraga Angulon** en su carácter de **Representante Legal** de **Grupo Veliiz S.A. de C.V.,** y que **ingresó el 26 de enero de 2023** al PEIA que realiza esta **ORESEMARNATSIN**, de conformidad con la clara exposición de motivos señalada en los **Considerandos 5, 7 y 8** del presente oficio resolutivo.

TERCERO. – Archivar el expediente como asunto totalmente concluido para los efectos legales a que haya lugar, de conformidad con lo establecido en el artículo 57, fracción I de la Ley Federal de Procedimiento Administrativo.

Calle Cristóbal Colón No. 144 Oriente, Col. Centro CP. 80000, Culiacán, Sinaloa Tel: 667 759 2700 www.gob.mx/semarnat

Oficina de Representación en Sinaloa
Unidad de Gestión Ambiental
Oficio No. ORE/145/2.1.1/0234/2025
Asunto: Resolutivo de MIA-P
Bitácora: 25/MP-0248/05/21
Proyecto: 25SI2021TD043

Culiacán, Sinaloa a 13 de marzo de 2025

CUARTO. – Hacer del conocimiento al **promovente,** que tiene a salvo sus derechos para ejercitar de nueva cuenta las acciones correspondientes para someter ante esta Unidad Administrativa, las obras y/o actividades del **proyecto,** al Procedimiento de Evaluación en Materia de Impacto Ambiental, atendiendo las razones que fundamentan y motivan el presente acto administrativo. Asimismo, se le apercibe que, hasta en tanto no cuente con la autorización respectiva en materia de Impacto Ambiental, no podrá realizar ningún tipo de obras o actividades del **proyecto**, y que de hacerlo se hará acreedora a las sanciones que establece la LGEEPA y demás ordenamientos jurídicos que en derecho procedan.

QUINTO. – Se hace del conocimiento al **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 disposiciones legales aplicables, podrá ser impugnada, mediante el recurso de revisión, dentro de los quince días hábiles siguientes a la fecha de su notificación por esta **ORESEMARNATSIN**, conforme a lo establecido en los artículos 176 de la LGEEPA y 3, fracción XV de la Ley Federal de Procedimiento Administrativo.

SEXTO. – Se hace de conocimiento al **C. Jorge Armando Lizárraga Angulon** en su carácter de **Representante Legal** de **Grupo Veliiz S.A. de C.V.,** que no podrá iniciar ningún tipo de obras o actividades del **proyecto**, en tanto no obtenga la autorización previa correspondiente en materia de impacto ambiental de esta **ORESEMARNATSIN,** de lo contrario podrá hacerse acreedora de las sanciones que establece la **LGEEPA** y demás ordenamientos jurídicos que en derecho procedan, así como las que en su momento dicte la **PROFEPA,** de conformidad con lo establecido en el artículo 118 del Reglamento Interior de la **SEMARNAT.**

SÉPTIMO. – Hágase del conocimiento de la Procuraduría Federal de Protección al Ambiente en el estado de Sinaloa, para los fines legales a que haya lugar.

OCTAVO. – Notifíquese de conformidad con lo dispuesto por los artículos 2 de la Ley Federal de Procedimiento Administrativo, el presente oficio al **C. Jorge Armando Lizárraga Angulon** en su carácter de **Representante Legal** de **Grupo Veliiz 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.

A T E N T A M E N T E
La Titular de la Oficina de Representación en Sinaloa

MTRA. MARÍA LUISA SHIMIZU AISPURO

Calle Cristóbal Colón No. 144 Oriente, Col. Centro CP. 80000, Culiacán, Sinaloa Tel: 667 759 2700 www.gob.mx/semarnat

Oficina de Representación en Sinaloa
Unidad de Gestión Ambiental
Oficio No. ORE/145/2.1.1/0234/2025
Asunto: Resolutivo de MIA-P
Bitácora: 25/MP-0248/05/21
Proyecto: 25SI2021TD043

Culiacán, Sinaloa a 13 de marzo de 2025

C.c.e.p.- **Lic. Julio César García Vergara**, Director General de Impacto y Riesgo Ambiental. - México, CDMX.
Act. Gloria Sandoval Salas, titular de la Unidad Coordinadora de Oficinas de Representación y Gestión Territorial.
Biol. Pedro Luis León Rubio, Encargado del Despacho de la Oficina de Representación de PROFEPA en Sinaloa.
Lic. María Inés Pérez Corral, Secretaria de Bienestar Desarrollo Sustentable del Gobierno del Estado de Sinaloa.
Dr. Aurelio Roy Navarrete Cuevas, Director General del Instituto Estatal de Protección Civil.
Lic. Estrella Palacios Domínguez. - Presidente Municipal del H. Ayuntamiento de Mazatlán.
Dra. Leticia Alvarado Fuentes, Directora de IMPLAN Mazatlán.
Ing. Jorge González Naranjo.- Gerente General De La Junta Municipal De Agua Potable Y Alcantarillado De Mazatlán.

C.c.p.- Expediente

Folio: **SIN/2021-0000811**
SIN/2021-0001514
SIN/2021-0001583
SIN/2021-0001646
SIN/2021-0001700
SIN/2022-0000017
SIN/2022-0000821
SIN/2022-0001090
SIN/2022-0001233

MLSA'PCH'AOG'

Calle Cristóbal Colón No. 144 Oriente, Col. Centro CP. 80000, Culiacán, Sinaloa Tel: 667 759 2700 www.gob.mx/semarnat