



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/145/2.1.1/0085/2025 y proyecto 25SI2024TD007.

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



41224

Oficina de Representación en Sinaloa
Unidad de Gestión Ambiental

Oficio No. ORE/145/2.1.1/0085/2025

Asunto: Resolutivo de MIA-P.

Bitácora: 25/MP-0084/02/24

Proyecto: 25SI2024TD007

Culiacán, Sinaloa a 11 de febrero de 2025

C. DANIEL ARTURO MARTÍNEZ LEÓN
REPRESENTANTE LEGAL

N1-ELIMINADO 1

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

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

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

Que en cumplimiento a las disposiciones de los artículos 28 y 30 de la **LGEEPA**, antes invocados el **C. Daniel Arturo Martínez León** en su carácter de **Representante Legal** de **DUPLA MZT, S.A. DE C.V.**, sometió a evaluación de la **SEMARNAT**, a través de esta Oficina de Representación en Sinaloa (**ORESEMARNATSIN**), la Manifestación de Impacto Ambiental, modalidad particular (**MIA-P**), para el **proyecto "Regularización, operación y mantenimiento de la torre Amhara Marina Condos"** con pretendida ubicación sobre Av. Letty Coppel, Lote #31a y #31b, fraccionamiento Marina Mazatlán, Manzana 04, en el municipio de Mazatlán, Sinaloa.

Que atendiendo a lo dispuesto por la misma LGEEPA en su artículo 35 primer párrafo respecto a que, una vez presentada la Manifestación de Impacto Ambiental, la **ORESEMARNATSIN** iniciará el procedimiento de evaluación, para lo cual revisará que la solicitud se ajuste a las formalidades previstas en dicha Ley, su



2025
Año de
La Mujer
Indígena

[Handwritten signature]



Medio Ambiente

Secretaría de Medio Ambiente y Recursos Naturales



Oficina de Representación en Sinaloa
Unidad de Gestión Ambiental

Oficio No. ORE/145/2.1.1/0085/2025

Asunto: Resolutivo de MIA-P.

Bitácora: 25/MP-0084/02/24

Proyecto: 25SI2024TD007

Culiacán, Sinaloa a 11 de febrero de 2025

Reglamento en materia de Evaluación de Impacto Ambiental (**REIA**) y las Normas Oficiales Mexicanas aplicables y que, una vez evaluada la **MIA-P**, la Secretaría emitirá, debidamente fundada y motivada la resolución correspondiente.

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

Con los lineamientos antes citados y una vez que esta Oficina de Representación analizó y evaluó la MIA-P del proyecto "**Regularización, operación y mantenimiento de la torre Amhara Marina Condos**", promovido por **DUPLA MZT, S.A. DE C.V.**, para los efectos del presente instrumento, serán identificados como el "**proyecto**" y el "**promovente**", respectivamente, y

RESULTANDO

- I. Que mediante escrito **S/N** de fecha **07 de enero de 2024**, la **promovente** ingresó el día **15 de febrero de 2024** 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 en el Sistema Nacional de Trámites con bitácora: **25/MP-0084/02/24** y proyecto: **25SI2024TD007**.
- II. Que mediante oficio **No. ORE/145/2.1.1/0086/2024** de fecha **16 de febrero de 2024**, 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.
- III. 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. ORE/145/2.1.1/0087/2024** de fecha **16 de febrero del 2024**, 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.



2025
Año de
La Mujer
Indígena

J am



**Oficina de Representación en Sinaloa
Unidad de Gestión Ambiental**

Oficio No. ORE/145/2.1.1/0085/2025

Asunto: Resolutivo de MIA-P.

Bitácora: 25/MP-0084/02/24

Proyecto: 25SI2024TD007

Culiacán, Sinaloa a 11 de febrero de 2025

- IV. Que mediante escrito S/N y fecha de **18 de febrero de 2024**, recibido en el ECC de esta **ORESEMARNATSIN el mismo día, mes y año antes citado**, la **promovente** ingresa el original de la publicación del extracto del **proyecto** en la página **9** del periódico el Debate, de fecha **18 de febrero de 2024**, el cual quedó registrado con el número de folio: **ORSIN/2024-0000408**.
- V. Que el **29 de febrero de 2024**, 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/10/24** de la **Gaceta Ecológica**, el listado del ingreso de Proyectos, así como la emisión de resolutiveos derivados del procedimiento de evaluación de impacto ambiental (**PEIA**) durante el periodo del **22 al 28 de febrero de 2024**, y extemporáneos, entre los cuales se incluyó el **proyecto**.
- VI. Que el **09 de marzo de 2024**, 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/10/2024** de la Gaceta Ecológica y que durante el referido plazo, no fueron recibidas solicitudes de consulta pública alguna.
- VII. Que con base en el oficio No. **ORE/145/2.1.1/0250/2024** de fecha **26 de abril de 2024**, esta **ORESEMARNATSIN** solicitó la Opinión Técnica del proyecto a la **Secretaría de Bienestar y Desarrollo Sustentable**. Dicho oficio se notificó el **17 de mayo de 2024**.
- VIII. Que con base en el oficio No. **ORE/145/2.1.1/0251/2024** de fecha **26 de abril de 2024**, esta **ORESEMARNATSIN** solicitó la Opinión Técnica del proyecto al **Instituto Municipal de Planeación (IMPLAN)**. Dicho oficio se notificó el **21 de mayo de 2024**.
- IX. Que con base en el oficio No. **ORE/145/2.1.1/0252/2024** de fecha **26 de abril de 2024**, esta **ORESEMARNATSIN** solicitó la Opinión Técnica del proyecto a la **Junta Municipal de Agua Potable y Alcantarillado de Mazatlán (JUMAPAM)**. Dicho oficio se notificó el **20 de mayo de 2024**.
- X. Que con base en el oficio No. **ORE/145/2.1.1/0253/2024** de fecha **26 de abril de 2024**, esta **ORESEMARNATSIN** solicitó la Opinión Técnica del proyecto al **H. Ayuntamiento de Mazatlán**. Dicho oficio se notificó el **20 de mayo de 2024**.



J *ds*



**Oficina de Representación en Sinaloa
Unidad de Gestión Ambiental**

Oficio No. ORE/145/2.1.1/0085/2025

Asunto: Resolutivo de MIA-P.

Bitácora: 25/MP-0084/02/24

Proyecto: 25SI2024TD007

Culiacán, Sinaloa a 11 de febrero de 2025

- XI. Que con base en el oficio **No. ORE/145/2.1.1/0254/2024** de fecha **26 de abril de 2024**, esta **ORESEMARNATSIN** solicitó la Opinión Técnica del proyecto al **Instituto Estatal de Protección Civil**. Dicho oficio se notificó el **17 de mayo de 2024**.
- XII. Que, a efecto de realizar una evaluación objetiva del **proyecto**, esta **ORESEMARNATSIN** mediante oficio **No. ORE/145/2.1.1/0255/2024-001337** de fecha de **30 de abril de 2024**, 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 **28 de mayo de 2024**, por lo que el plazo empezó a correr a partir del día **29 de mayo de 2024** y se vencía el **20 de agosto de 2024**.
- XIII. Que mediante Oficio **No. IEPC/0466-A/2024** de fecha **30 de mayo de 2024**, 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 en el **RESULTANDO X**, quedando registrado con número de folio: **ORSIN/2024-0001261**.
- XIV. Que mediante Oficio **No. IMP-134/2024** de fecha **04 de junio de 2024**, el **IMPLAN** ingresó **el 05 del mismo mes y año antes citado**, la respuesta a la Solicitud de Opinión Técnica requerida por esta ORESEMARNATSIN en el **RESULTANDO VIII**, quedando registrado con número de folio: **ORSIN/2024-0001309**.
- XV. Que mediante oficio **No. ORE/145/2.1.1/0328/2024** de fecha **11 de junio de 2024**, esta **ORESEMARNATSIN** emitió Alegatos para que el promovente realizara las aclaraciones y/o modificaciones derivadas de la respuesta de la Opinión Técnica emitida por el **Instituto Municipal de Planeación (IMPLAN)** citadas en el **RESULTANDO VII y XIV**. Notificado el día **16 de julio de 2024**.
- XVI. Que con base en el memorándum **No. UGA/013/2024** de fecha **13 de junio de 2024**, esta **ORESEMARNATSIN** solicitó la Opinión Técnica del proyecto a la Unidad de Aprovechamiento y Restauración de Recursos Naturales (UARRN). Dicho oficio se notificó el **18 de junio de 2024**.
- XVII. Que mediante Opinión Técnica **012/2024** de fecha **28 de junio de 2024**, la Unidad de Ecosistemas y Ambientes Costeros, ingresó **el mismo día, mes y año antes citado**, la respuesta a la Solicitud de Opinión Técnica requerida por esta ORESEMARNATSIN en el **RESULTANDO XVI**,
- XVIII. Que con base en el oficio **No. ORE/145/2.1.1/0484/2024** de fecha **30 de agosto de 2024**, esta **ORESEMARNATSIN** notificó al promovente la Ampliación de plazo aplicada para proyecto. Dicho oficio se notificó el **19 de septiembre de 2024** y,



Handwritten initials and signature



**Oficina de Representación en Sinaloa
Unidad de Gestión Ambiental**

Oficio No. ORE/145/2.1.1/0085/2025

Asunto: Resolutivo de MIA-P.

Bitácora: 25/MP-0084/02/24

Proyecto: 25SI2024TD007

Culiacán, Sinaloa a 11 de febrero de 2025

CONSIDERANDO

1. Que esta **ORESEMARNATSIN** es competente para revisar, evaluar y resolver la **MIA-P** del **proyecto**, de conformidad con lo dispuesto en los artículos 4, 5 fracción II y X, 15 fracciones I, IV, XII y XVI, 28 primer párrafo, fracciones IX y X, 30 primer párrafo y 35 fracción III de la LGEEPA; 2, 4 fracción I, 5 incisos: Q) primer párrafo, R) fracciones I y II, 9 primer párrafo, 12, 17, 37, 38, 44, y 45 fracción III del REIA; 32 Bis, fracciones III y XI de la **Ley Orgánica de la Administración Pública Federal**; 1, 2, 3, 33, 34 fracción XIX y 35 fracción X 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 II y III** del presente oficio, con el fin de garantizar el derecho de la participación social dentro del PEIA, conforme a lo establecido en los artículos 34 de la LGEEPA y 40 de su REIA, al momento de elaborar la presente resolución, esta **ORESEMARNATSIN** no ha recibido solicitudes de consulta pública, reunión de información, quejas, denuncias o manifestación alguna por parte de algún miembro de la sociedad, dependencia de gobierno u organismo no gubernamental referentes al **proyecto**.
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, el **promovente** presentó una Manifestación de Impacto Ambiental, para solicitar la autorización del **proyecto**, sin embargo, dicha Manifestación de Impacto Ambiental no se encuentra dentro de las fracciones I, II, III y IV del artículo 11 del REIA por lo que no es una MIA modalidad Regional, por lo tanto, a dicho proyecto le aplica una MIA-P.

Descripción de las obras y actividades del proyecto

4. Que la fracción II del artículo 12 del REIA impone la obligación de 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 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 la regularización, operación y mantenimiento de una torre departamental, actualmente se encuentra edificada sobre un terreno de superficie 2,347.74 m², con una superficie de construcción de 4,351.25 m², correspondientes al total de la obra, distribuidos en 7 niveles con dos (2) ascensores y un módulo de escaleras de servicio, de los cuales son: **Nivel 1**: área de estacionamiento con 37 cajones de estacionamiento individuales, amenidades y áreas comunes en la que se incluye; área de recepción, caseta



J de



Oficina de Representación en Sinaloa Unidad de Gestión Ambiental

Oficio No. ORE/145/2.1.1/0085/2025

Asunto: Resolutivo de MIA-P.

Bitácora: 25/MP-0084/02/24

Proyecto: 25SI2024TD007

Culiacán, Sinaloa a 11 de febrero de 2025
de vigilancia, áreas verdes, módulo de elevadores y escaleras de servicio, área de servicio de equipos, cuarto de máquinas y equipos, vestíbulo principal con estancia, oficinas de administración, sanitarios públicos para mujeres y hombres, alberca con chapoteadero, área de asadores, palapas, camastros, comedor, cuarto de basura, muelle, y 4 departamentos, **nivel 2:** 5 departamentos, **nivel 3:** gimnasio y 3 departamentos tipo B, **nivel 4:** 3 departamentos, **nivel 5:** 3 departamentos, **nivel 6:** 5 departamentos tipo Pent-house Planta baja, **nivel 7 (azotea):** 5 departamentos tipo Pent-house planta alta.

Cuadro de construcción del polígono general					
Lado	Rumbo	Distancia (m)	V	Coordenadas UTM WGS84	
				X	Y
			1	350,101.78	2,575,165.58
1-2	N 61°58'08.40" W	11.051	25	350,092.02	2,575,170.77
2-3	N 54°48'12.13" E	70.947	3	350,150.00	2,575,211.67
3-4	S 35°09'39.07" E	12.972	4	350,157.47	2,575,201.06
4-5	S 54°50'00.31" W	2	5	350,155.83	2,575,199.91
5-6	S 35°09'35.57" E	7.07	6	350,159.91	2,575,194.13
6-7	S 35°09'35.57" E	17.929	11	350,170.23	2,575,179.47
7-8	S 54°50'24.83" W	55.113	12	350,125.17	2,575,147.73
8-9	N 51°24'58.59" W	18.676	7	350,110.57	2,575,159.38
9-1	N 54°49'33.40" W	10.761	1	350,101.78	2,575,165.58
SUPERFICIE = 2,347.74 m²					

Nivel	Descripción MIA	Multadas por PROFEPA
Nivel 1	Estacionamiento con 37 cajones individuales	Estacionamiento con 37 cajones individuales
	Las siguientes Amenidades y áreas comunes.	Las siguientes Amenidades y áreas comunes.
	• Área de recepción	• Área de recepción
	• Caseta de vigilancia	• Caseta de vigilancia
	• Áreas verdes	• Áreas verdes
	• Módulo de elevadores y escaleras de servicio	• Módulo de elevadores y escaleras de servicio
	• Área de servicio de equipos	• Área de servicio de equipos
	• Cuarto de máquinas y equipos	• Cuarto de máquinas y equipos
	• Vestíbulo principal con estancia	• Vestíbulo principal con estancia
	• Oficinas de administración	• Oficinas de administración
	• Sanitarios públicos para mujeres y hombres	• Sanitarios públicos para mujeres y hombres
	• Alberca con chapoteadero	• Alberca con chapoteadero
	• Área de asadores	• Área de asadores
• Áreas de palapas	• Áreas de palapas	
• Áreas de camastros	• Áreas de camastros	



Handwritten signature and initials



**Oficina de Representación en Sinaloa
Unidad de Gestión Ambiental**

Oficio No. ORE/145/2.1.1/0085/2025

Asunto: Resolutivo de MIA-P.

Bitácora: 25/MP-0084/02/24

Proyecto: 25SI2024TD007

Culiacán, Sinaloa a 11 de febrero de 2025

Nivel	Descripción MIA	Multadas por PROFEPA
	<ul style="list-style-type: none"> Áreas de comedor Cuarto de basura Muelle 4 Departamentos tipo A 	<ul style="list-style-type: none"> Áreas de comedor Cuarto de basura Muelle Departamentos tipo A
Nivel 2	5 departamentos tipo A	Departamentos habitacionales del nivel 2 al 5
Nivel 3	3 gimnasio y Departamentos tipo B	
Nivel 4	3 departamentos tipo B	
Nivel 5	3 departamentos tipo B	
Nivel 6	5 departamentos Pent-House Planta baja	Departamentos Pent-House 6 al 7
Nivel 7 (azotea)	5 departamentos Pent-House Planta Alta	
Además, el proyecto cuenta con una barda perimetral de block aparente, con un total de longitud de 161 metros lineales aproximadamente.		Barda perimetral de block aparente, con un total de longitud de 161 m lineales aproximadamente

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:

Esta ORESEMARNATSIN para determinar la competencia Federal en la evaluación de las obras y actividades contempladas en el proyecto, consistentes en la regularización, operación y mantenimiento de una torre departamental, actualmente se encuentra edificada sobre un terreno de superficie 2,347.74 m², con una superficie de construcción de 4,351.25 m², correspondientes al total de la obra, distribuidos en 7 niveles, sobre Av. Letty Coppel, Lote #31a y #31b, fraccionamiento Marina Mazatlán, Manzana 04, en el municipio de Mazatlán, Sinaloa, 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:

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/145/2.1.1/0085/2025

Asunto: Resolutivo de MIA-P.

Bitácora: 25/MP-0084/02/24

Proyecto: 25SI2024TD007

Culiacán, Sinaloa a 11 de febrero de 2025

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; ..."

- 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 Llanuras Costera de Mazatlán, Región ecológica 15.4.**
- 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 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"**



J. A. as



Medio Ambiente

Secretaría de Medio Ambiente y Recursos Naturales



Oficina de Representación en Sinaloa Unidad de Gestión Ambiental

Oficio No. ORE/145/2.1.1/0085/2025

Asunto: Resolutivo de MIA-P.

Bitácora: 25/MP-0084/02/24

Proyecto: 25SI2024TD007

Culiacán, Sinaloa a 11 de febrero de 2025

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". Con base en lo anterior y de acuerdo a las atribuciones que le confiere el Decreto y Reglamento al Instituto, se emite la siguiente opinión técnica:

De acuerdo con lo presentado en el **proyecto: 25SI2024TD007** tiene ubicación sobre Av. Letty Coppel, Lote #31a y #31b, fraccionamiento Marina Mazatlán, Manzana 04

De acuerdo a su ubicación, se define lo siguiente:

- En el **Plan Director de Desarrollo Urbano de Mazatlán Sinaloa vigente**, en su **Estrategia de Zonificación Secundaria, Usos y Destinos de Suelos**, el predio se encuentra colindante al **Corredor Costero**.

Uso de suelo	Lote mínimo m ²	Área libre mínima	Coefficiente de ocupación del suelo (COS)	Altura máxima de construcción	Coefficiente utilización del suelo (CUS)	Área máxima de construcción m ²
Corredor Costero	110	50%	50%	5 niveles de 3.00 metros cada uno (15.00 metros)	2.5	3,750

En concordancia a lo presentado en el Atlas de Riegos de Mazatlán (2020) el predio en cuestión se ubica en zona con peligro por **inundación pluvial y fluvial muy bajo, bajo y medio**, inundación **marea de tormenta por huracán H3** de moderada a alta, **alto de tsunami (ola menor de 3 metros)** y con peligro **moderado por deslizamiento**.

- d) La promovente omitió en la MIA-P, vincular el proyecto con la Norma Oficial Mexicana **NOM-022-SE-MARNAT-2003**, que establece las especificaciones para la preservación, conservación, aprovechamiento sustentable y restauración de los humedales costeros en zonas de manglar que le es aplicables.

ANÁLISIS TÉCNICO

De acuerdo a la opinión recibida del IMPLAN el **01 de diciembre del 2023** mediante **oficio N.º IMP-432/2023**, se manifiesta que la zonificación correspondiente para la zona del proyecto es Turístico residencial, en la cual la altura máxima de construcción es de 5 niveles de (3.00 metros). Con el fin de que la promovente manifestara lo que a su derecho convenga y en su caso, aportara elementos de prueba que considere pertinentes en su favor, se solicitó a la promovente alegatos de dicha opinión mediante oficio **ORE/145/2.1.1/0289/2024** de fecha **21 de mayo del 2024**. La promovente dio respuesta a dicho requerimiento mediante escrito de fecha **13 de junio del 2024**, en el cual **no ratifica o rectifica**



2025
Año de
La Mujer
Indígena

Página 9 de 15

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

[Handwritten signature]



Oficina de Representación en Sinaloa
Unidad de Gestión Ambiental

Oficio No. ORE/145/2.1.1/0085/2025

Asunto: Resolutivo de MIA-P.

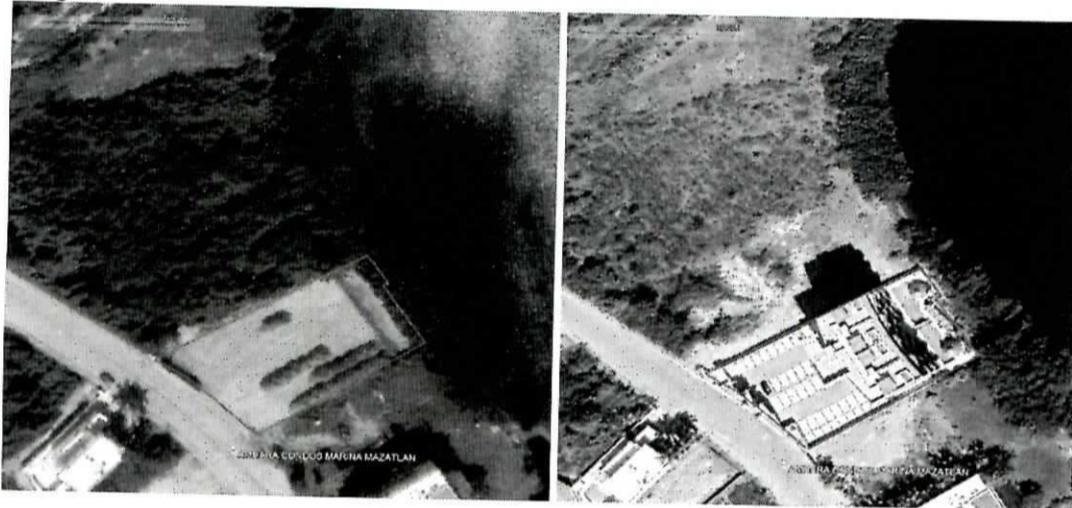
Bitácora: 25/MP-0084/02/24

Proyecto: 25SI2024TD007

Culiacán, Sinaloa a 11 de febrero de 2025

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.

De igual manera, la promovente omitió vincular el proyecto con la Norma Oficial Mexicana **NOM-022-SEMARNAT-2003**, debido a que la vegetación de manglar se encuentra tanto dentro del polígono como en la parte pegada al agua y no se da cumplimiento a la NOM en mención, como se muestra en la siguiente imagen:



En la solicitud de información adicional requerida al promovente mediante oficio No. **ORE/145/2.1.1/0255/2024.-001337** de fecha **30 de abril de 2024**, se le solicitó a la promovente lo siguiente:

La promovente deberá presentar la vinculación y cumplimiento con evidencia fotográfica, documental etc. de todos los puntos que integran la especificación 4.0 de la NOM-022-SEMARNAT-2003 la cual se cita:

"NOM-022-SEMARNAT-2003: El manglar deberá preservarse como comunidad vegetal. En la evaluación de las solicitudes en materia de cambio de uso de suelo, autorización de aprovechamiento de la vida silvestre e impacto ambiental se deberá garantizar en todos los casos la integralidad del mismo, para ello se contemplarán los siguientes puntos:



Handwritten blue checkmark

Handwritten signature

Handwritten signature



**Oficina de Representación en Sinaloa
Unidad de Gestión Ambiental**

Oficio No. ORE/145/2.1.1/0085/2025

Asunto: Resolutivo de MIA-P.

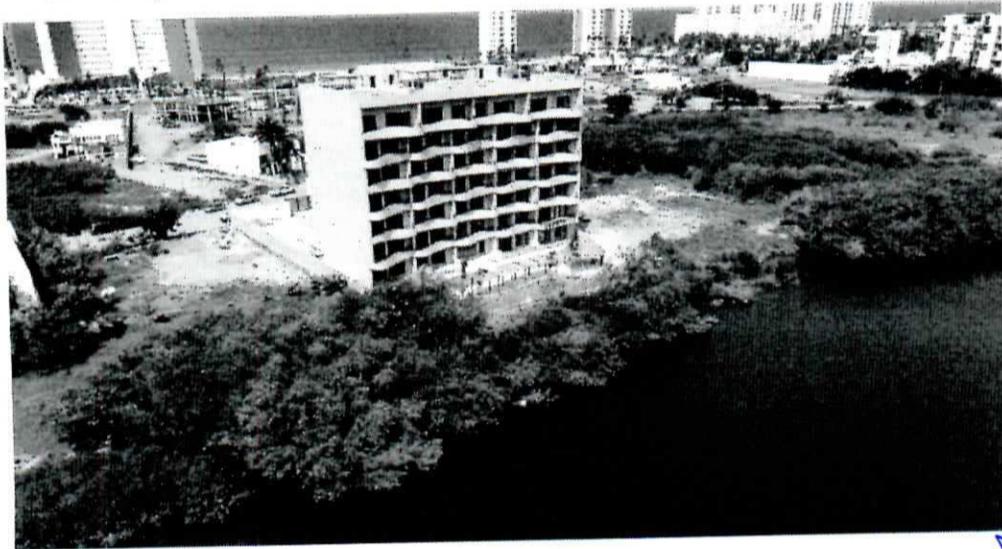
Bitácora: 25/MP-0084/02/24

Proyecto: 25SI2024TD007

Culiacán, Sinaloa a 11 de febrero de 2025

*La integridad del flujo hidrológico del humedal costero;
La integridad del ecosistema y su zona de influencia en la plataforma continental;
Su productividad natural;
La capacidad de carga natural del ecosistema para turistas;
Integridad de las zonas de anidación, reproducción, refugio, alimentación y alevinaje;
La integridad de las interacciones funcionales entre los humedales costeros, los ríos (de superficie y subterráneos), la duna, la zona marina adyacente y los corales;
Cambio de las características ecológicas;
Servicios ecológicos
Ecológicos y eco fisiológicos (estructurales del ecosistema como el agotamiento de los procesos primarios, estrés fisiológico, toxicidad, altos índices de migración y mortalidad, así como la reducción de las poblaciones principalmente de aquellas especies en status, entre otros)."*

Respuesta: *Se aclara que no se ha construido un Muelle y por el momento no está contemplado construirlo. En el momento que se decida su construcción, se realizaran las gestiones necesarias para su autorización ante las dependencias correspondientes, incluyendo la autorización de impacto ambiental ante la SEMARNAT.*



Evidencia fotográfica del estatus actual, foto dron de fecha 13 de agosto 2024.



Za



Oficina de Representación en Sinaloa

Unidad de Gestión Ambiental

Oficio No. ORE/145/2.1.1/0085/2025

Asunto: Resolutivo de MIA-P.

Bitácora: 25/MP-0084/02/24

Proyecto: 25SI2024TD007

Culiacán, Sinaloa a 11 de febrero de 2025

6. 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:

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...

Análisis Técnico.

Si bien es cierto, que el **proyecto** sometido a evaluación se refiere a la regularización, operación y mantenimiento de una torre departamental y que dicho proyecto ya fue sancionado por PROFEPA de acuerdo a la Resolución Administrativa No. PFFPA31.3/2C27.5/00051-23-012 de fecha 19 de enero del 2024. De acuerdo a la revisión en el SIGEIA y en Google Earth Pro se pudo observar que, siguió realizando obras, después de la sanción de PROFEPA y después de ingresar el trámite a evaluación.

Imagen Google Earth Pro 2/2024

Imagen Google Earth Pro 2/2025



gan



**Oficina de Representación en Sinaloa
Unidad de Gestión Ambiental**

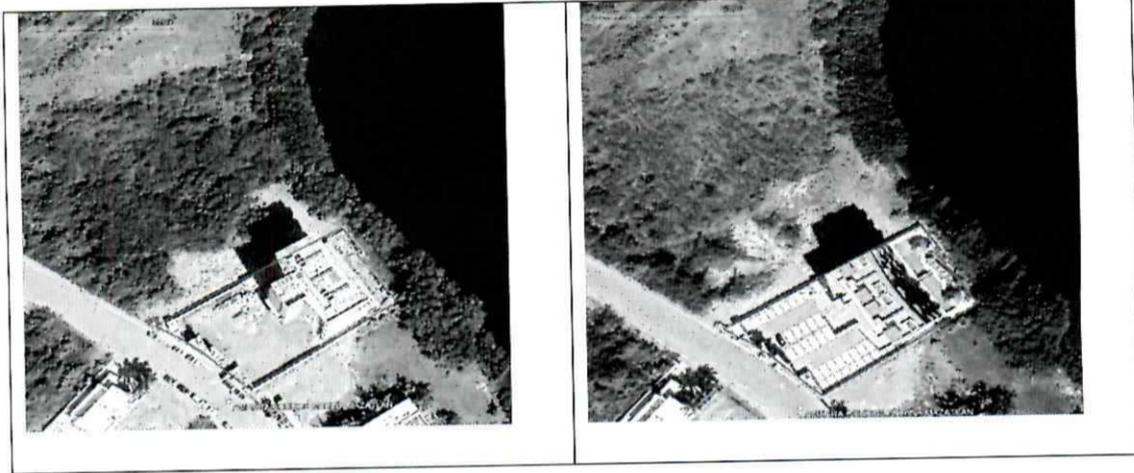
Oficio No. ORE/145/2.1.1/0085/2025

Asunto: Resolutivo de MIA-P.

Bitácora: 25/MP-0084/02/24

Proyecto: 25SI2024TD007

Culiacán, Sinaloa a 11 de febrero de 2025



Por lo que, la **promovente**, no da cumplimiento al principio de **prevención**, de acuerdo al Artículo 28 de la LGEEPA, que señala: "... 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 ...".

7. 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:

- a) Se contravenga lo establecido en esta Ley, su reglamento, las normas oficiales mexicanas y demás disposiciones aplicables;
- c) Exista falsedad en la información proporcionada por los promoventes, respecto de los impactos ambientales de la obra o actividad de que se trate.

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 I, X y



[Handwritten signature]



Oficina de Representación en Sinaloa

Unidad de Gestión Ambiental

Oficio No. ORE/145/2.1.1/0085/2025

Asunto: Resolutivo de MIA-P.

Bitácora: 25/MP-0084/02/24

Proyecto: 25SI2024TD007

Culiacán, Sinaloa a 11 de febrero de 2025

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, R) fracciones I y II y Q) primer párrafo, 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:

RESUELVE

PRIMERO. - Tener por atendida la Manifestación de impacto Ambiental (MIA-P) del proyecto denominado **"Regularización, operación y mantenimiento de la torre Amhara Marina Condos"**, promovido por **C. Daniel Arturo Martínez León** en su carácter de Representante Legal de **Dupla Mzt, S.A. de C.V.**, con pretendida ubicación sobre Av. Letty Coppel, Lote #31a y #31b, fraccionamiento Marina Mazatlán, Manzana 04, en el municipio de Mazatlán, Sinaloa

SEGUNDO. - **Negar** la autorización solicitada para el **proyecto "Regularización, operación y mantenimiento de la torre Amhara Marina Condos"**, promovido por **C. Daniel Arturo Martínez León** en su carácter de Representante Legal de **Dupla Mzt, S.A. de C.V.**, y que ingresó el **15 de febrero de 2024** al PEIA que realiza esta **ORESEMARNATSIN**, de conformidad con la clara exposición de motivos señalada en los **Considerandos 5, 6 y 7** 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.

CUARTO. - Hacer del conocimiento al **promovente**, que tiene a salvo sus derechos para ejercitar de nueva cuenta las acciones correspondientes para someter ante esta Oficina de Representación, 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 acreedor a las sanciones que establece la LGEEPA y demás ordenamientos jurídicos que en derecho procedan.



AX
Jan



Medio Ambiente

Secretaría de Medio Ambiente y Recursos Naturales



Oficina de Representación en Sinaloa Unidad de Gestión Ambiental

Oficio No. ORE/145/2.1.1/0085/2025

Asunto: Resolutivo de MIA-P.

Bitácora: 25/MP-0084/02/24

Proyecto: 25SI2024TD007

Culiacán, Sinaloa a 11 de febrero de 2025

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. Daniel Arturo Martínez León**, en su carácter de Representante legal de la **promovente**, 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 43 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. Daniel Arturo Martínez León**, en su carácter de **Representante Legal** de **DUPLA MZT, 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

La Titular de la Oficina de Representación en Sinaloa

MTRA. MARÍA LUISA SHIMIZU AISPURO

- 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, CDMX
 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, Presidenta Municipal del H. Ayuntamiento de Mazatlán.
 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.
 Ing. Adrián Pedrozo Acuña, Director General del Instituto Mexicano de Tecnología del Agua.
- C.c.p.- Expediente

Folio: ORSIN/2024-0001261
ORSIN/2024-0001309
ORSIN/2024-0002050
ORSIN/2024-0001824

MLSA AOG FCH VTL



2025
Año de
La Mujer
Indígena

Página 15 de 15
Calle Cristóbal Colón No. 144 Oriente, Col. Centro CP. 80000, Culiacán, Sinaloa
Tel: 667 759 2700 www.qob.mx/semarnat