



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 Manifestación de Impacto Ambiental No. ORE/145/2.1.1/0489/2024

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

Domicilio de personas físicas, teléfono de personas físicas, correo electrónico de personas físicas, CURP de personas físicas y RFC 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_25_2024_SIPOT_3T_2024_ART69, en la sesión celebrada el 16 de octubre del 2024.

Disponible para su consulta en:
http://dsiappsdev.semarnat.gob.mx/inai/XXXIX/2024/SIPOT/ACTA_25_2024_SIPOT_3T_2024_ART69



Oficina de Representación de la SEMARNAT en el estado de Sinaloa

Unidad de Gestión Ambiental

Oficio No. ORE/145/2.1.1/0489/2024

Asunto: Resolutivo de MIA-P

Bitácora: 25/MP-0013/02/21

Proyecto: 25SI2021TD010

Culiacán, Sinaloa, a 13 de agosto de 2024

C. HECTOR MIRELES RUIZ ESPARZA REPRESENTANTE LEGAL DE LA EMPRESA CORPORATIVO BARATRO, S.A. DE C.V.

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 Secretaría 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 por el **C. Héctor Mireles Ruiz Esparza**, en su carácter de Representante Legal de **CORPORATIVO BARATRO 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 "**Torre Bio**", con pretendida ubicación en Av. Del Mar 556, Fraccionamiento Telleria, Zona Costera Municipio de Mazatlán, Estado de Sinaloa.

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 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.



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

Unidad de Gestión Ambiental

Oficio No. ORE/145/2.1.1/0489/2024

Asunto: Resolutivo de MIA-P

Bitácora: 25/MP-0013/02/21

Proyecto: 25SI2021TD010

Culiacán, Sinaloa, a 13 de agosto de 2024

Con los lineamientos antes citados y una vez que esta Oficina de Representación analizó y evaluó la MIA-P del proyecto **"Torre Bio"**, promovido por el **C. Héctor Mireles Ruiz Esparza, en su carácter de Representante Legal de CORPORATIVO BARATRO S.A. de C.V.**, para los efectos del presente instrumento, serán identificados como el **"proyecto"** y la **"promovente"**, respectivamente, y

RESULTANDO

- I. Que mediante el escrito **S/N** ni fecha, la **promovente** ingresó el **día 16 de febrero de 2021**, 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 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-0013/02/21** y proyecto: **25SI2021TD010**.
- II. Que mediante oficio **S/N** ni fecha y recibido en el ECC de esta **ORESEMARNATSIN** el **23 de febrero de 2021**, la **promovente** ingresa el original de la publicación del extracto del **proyecto** en la página **3B del periódico El Noroeste de Mazatlán**, de fecha **22 de febrero de 2021**, el cual quedó registrado en el número de folio: **SIN/2021-0000201**.
- III. Que el **05 de marzo de 2021**, la Dirección General de Impacto y Riesgo Ambiental (**DGIRA**), un cumplimiento con lo establecido en el artículo 34, fracción I de la **LGEIPA** y 37 del **REIA**, publicó a través de la **SEPARATA** número **DGIRA/11/21** 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 **26 de febrero al 04 de marzo de 2021**, entre los cuales se incluyó el **proyecto**.
- IV. Que mediante escrito **s/n** ni fecha, ingresado al ECC de esta **ORESEMARNATSIN** el día 05 de marzo de 2021 se recibió oficio de consulta pública referente al proyecto **"Torre Bio"** quedando registrado con número de folio **SIN/2021-0000301**.
- V. Que con base al oficio No. **DF/145/2.1.1/0162/2021-0316** de fecha **08 de marzo de 2021**, esta **ORESEMARNATSIN** solicitó la Opinión Técnica **Secretaría de Desarrollo Sustentable**. Dicho oficio se notificó vía correo el 24 de marzo de 2021.
- VI. Que con base al oficio No. **DF/145/2.1.1/0163/2021-0314** de fecha **08 de marzo de 2021**, esta **ORESEMARNATSIN** solicitó la Opinión Técnica **H. Ayuntamiento Municipal de Mazatlán**. Dicho oficio se notificó vía correo el 24 de marzo de 2021.
- VII. Que con base al oficio **DF/145/2.1.1/0193/2021-0364** de fecha **17 de marzo de 2021**, se dio respuesta al servicio de Consulta Pública el cual quedó asentado en el numeral **IV**.
- VIII. Que el **19 de marzo de 2021**, 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/11/21** de la **Gaceta Ecológica**.



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

Unidad de Gestión Ambiental

Oficio No. ORE/145/2.1.1/0489/2024

Asunto: Resolutivo de MIA-P

Bitácora: 25/MP-0013/02/21

Proyecto: 25SI2021TD010

Culiacán, Sinaloa, a 13 de agosto de 2024

- IX. Que mediante oficio **No. DF/145/2.1.1/0153/2021.-0298** de fecha **24 de marzo de 2021**, la ORESEMARNATSIN envió a la Dirección General de Impacto y Riesgo Ambiental (**DGIRA**), una copia de la Manifestación de Impacto Ambiental, Modalidad Particular del **proyecto**, para que esa Dirección General la incorpore a la página WEB de la Secretaría.
- X. 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/145/2.1.1/0154/2021.-0299** de fecha **24 de marzo del 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.
- XI. Que mediante Oficio DF/145/2.1.1/0215/2021.-0422 de fecha 25 de marzo de 2021, esta ORESEMARNATSIN dio respuesta al Promovente.
- XII. Que, a efecto de realizar una evaluación objetiva del **proyecto**, esta ORESEMARNATSIN mediante oficio **No. DF/145/2.1.1/0217/2021.-0434** de fecha **29 de marzo del 2021**, 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 vía electrónica el día **13 de abril del 2021**, por lo que el plazo empezó a correr a partir del día **14 de abril del 2021** y se vencía el **08 de julio de 2021**.
- XIII. Que con base al Oficio No. SMARN/DNA/076/2021 con de fecha 14 de abril de 2021 e ingresado a esta ORESEMARNATSIN el día 20 de abril del mismo año antes mencionado, la **Secretaría de Desarrollo Sustentable** dio respuesta a lo solicitado en el numeral V, quedando registrada con el número de **Folio: SIN/2021-0000537**.
- XIV. Que con escrito de fecha 07 de julio de 2021, ingresó en esta en esta DFSEMARNATSIN el mismo día, mes y año antes mencionado, el promovente dio respuesta a lo solicitó en el numeral **XII**.
- XV. Que con base al Oficio DEMA-1173-2021 sin fecha, ingresó a esta **ORESEMARNATSIN** el día 16 de julio del 2021, la Dirección de Ecología y Medio Ambiente dio respuesta al oficio citado en el Resultando VI, el cual quedó registrado con el **No. de folio: SIN/2021-0001185**.
- XVI. Que mediante **Oficio No. DF/145/2.1.1/0617/2021-1154** de fecha **01 de septiembre del 2021**, esta ORESEMARNATSIN notificó al promovente que esta Unidad Administrativa ha decidido ampliar el plazo de evaluación de la Manifestación de Impacto Ambiental, modalidad Particular (**MIA-P**) por 60 días más. El citado oficio fue notificado el **22 de septiembre del 2021**.
- XVII. Que con base al oficio **No. DF/145/2.1.1/0648/2021.-1203** de fecha **07 de septiembre de 2021**, esta ORESEMARNATSIN solicitó la Opinión Técnica Instituto Municipal de Planeación en Mazatlán (IMPLAN).
- XVIII. Que con Oficio. **IMP-27472021** de fecha 24 de septiembre de 2021, **El Instituto Municipal de Planeación en Mazatlán (IMPLAN)** dió respuesta a lo solicitado en el numeral XVI, quedando registrado con **Folio No. SIN/2021-0001765**.
- XIX. Que mediante Oficio **ORE/145/2.1.1/0617/2022** de fecha **04 de octubre de 2022**, esta ORESEMARNATSIN solicito la actuación de este proyecto a la **Procuraduría Federal de Protección al Ambiente (PROFEPA)** el cual fue notificado el día 13 de octubre de 2022.



Oficina de Representación de la SEMARNAT
en el estado de Sinaloa
Unidad de Gestión Ambiental
Oficio No. ORE/145/2.1.1/0489/2024
Asunto: Resolutivo de MIA-P
Bitácora: 25/MP-0013/02/21
Proyecto: 25SI2021TD010

Culiacán, Sinaloa, a 13 de agosto de 2024

- XX.** Que mediante Oficio No. **ORE/145/2.1.1/0182/2024** de fecha 27 de marzo de 2024 esta ORESEMARNAT Solicitó alegatos de la MIA-P al promovente, dicho Oficio fue notificado el **29 de abril del año antes citado**. Hasta la fecha no ha dado respuesta.

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 y fracciones IX y X, 30 primer párrafo, 35 fracción III, 35 BIS, 79 fracciones I, II, III, IV y VIII de la **LGEEPA**; 2, 4, 5 inciso Q) e inciso R) fracción II, 9 primer párrafo, 10 fracción II, 12, 17, 37, 38, 44, y 45 fracción III 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, IX y X** 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 **se recibió una solicitud de consulta pública** toda vez que el requerimiento efectuado por el **Ciudadano**, se presentó ante esta Secretaría antes de la publicación de dichos listados, se determinó que la solicitud de **Consulta Pública** cumple con el requisito de tiempo, así como de forma, en la cual manifiesta "...que la torre de departamentos no cumple con las disposiciones legales ni con las especificaciones técnicas referentes a los estacionamientos aplicables a la construcción de departamentos y normatividad de mazatlán, sinaloa.". Por lo que esta ORESEMARNATSIN determinó dar inicio al proceso de Consulta Pública del proyecto **"TORRE BIO"**, promovido por **CORPORATIVO BARATRO, S.A. de C.V.**, de conformidad con lo establecido en los Artículos: 34, fracciones I a V de la LGEEPA y 40 a 43 de REIA, ajustándose a los tiempos de ley, agregando las observaciones realizadas por el interesado al expediente respectivo. Así mismo cabe mencionar que una vez iniciado el proceso de consulta, y 20 días posteriores a este no se recibieron más observaciones y propuestas por escrito.
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 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**:

El Proyecto consistirá de: Una Torre de 23 niveles con 34 pent-house, lobby, Mezzanine, área de amenidades, y dos sótanos.

Sótano 1 (nivel 0): Estacionamientos 12, elevador, baño, cuarto de máquinas, bodega, escalera elevadores de autos.



Oficina de Representación de la SEMARNAT en el estado de Sinaloa

Unidad de Gestión Ambiental

Oficio No. ORE/145/2.1.1/0489/2024

Asunto: Resolutivo de MIA-P

Bitácora: 25/MP-0013/02/21

Proyecto: 25SI2021TD010

Culiacán, Sinaloa, a 13 de agosto de 2024

Sótano 2 (nivel 0): Estacionamientos 12, elevador, baño, cuarto de máquinas, bodega, escalera y elevadores de autos.

En su nivel 1 (Lobby) tendrá: Estacionamientos 6, lobby, elevadores, escalera, baño, contenedores de basura y elevadores de autos.

En su nivel 2 (Mezzanine) tendrá: Estacionamientos 8, elevadores, escalera, baño, bodega, cuartos de máquinas y elevadores de autos.

En su nivel 3 (área de amenidades) tendrá: Alberca, área de estar, área de juegos, elevador, escalera, bar, baños, gimnasio, terraza, administración, spa y sala de juntas.

Del Nivel 4 al 13 tendrán: 2 penthouse cada uno con 2 recamaras, sala y comedor, cocina, 2 baños, cuarto de lavado, terraza y alberca

Del Nivel 14 al 18 tendrán: 2 penthouse uno con 1 recamaras, sala y comedor, cocina, 2 baños, cuarto de lavado, sala de TV, terraza y alberca, el otro con 3 recamaras, sala y comedor, cocina, 2 baños, cuarto de lavado, terraza y alberca

Del Nivel 19 al 22 tendrán: 1 penthouse cada uno con 4 recamaras, sala y comedor, cocina, 2 baños, cuarto de lavado, terraza y alberca

Nivel 23 (Parque elevado) tendrá: 2 salas, 2 andadores, bar, escalera, elevadores y 2 baños

El proyecto será realizado dentro de un polígono con superficie total de **569.80 m²**

CUADRO DE CONSTRUCCIÓN			
V	COORDENADAS UTM		
	X	Y	ZONA
1	354070.40	2569186.99	13
2	354078.99	2569177.50	13
3	354042.01	2569150.88	13
4	354034.64	2569160.53	13
1	354070.40	2569186.99	13
Superficie = 569.80 m2			

Inversión requerida

una inversión estimada en **\$75,300,100.00 (Setenta y cinco millones cuatrocientos mil cien pesos, 00/100).**

Distribución de superficies

NIVEL	AREAS	ESTACIONA MIENTO	DEPARTAME NTOS	SUPERFICIE DE CONSTRUCCI ÓN (M ²)	SUPERFICIE DE DESPLANTE (M ²)
SOTANO 1	ESTACIONAMIENTO	12 CAJONES	0	569.80	569.80
	BODEGA				
	ELEVADORES				
	BAÑOS				
	CUARTO DE MAQUINAS				
	ESCALERAS				
	ELEVADOR DE AUTOS				
SOTANO 2	ESTACIONAMIENTO	12 CAJONES	0	569.80	0
	BODEGA				
	ELEVADORES				
	BAÑOS				
	CUARTO DE MAQUINAS				
	ESCALERAS				
	ELEVADOR DE AUTOS				



MEDIO AMBIENTE

SECRETARÍA DE MEDIO AMBIENTE Y RECURSOS NATURALES



Oficina de Representación de la SEMARNAT
en el estado de Sinaloa
Unidad de Gestión Ambiental
Oficio No. ORE/145/2.1.1/0489/2024
Asunto: Resolutivo de MIA-P
Bitácora: 25/MP-0013/02/21
Proyecto: 25SI2021TD010

Culiacán, Sinaloa, a 13 de agosto de 2024

NIVEL 1 (LOBBY)	ESTACIONAMIENTO	6 CAJONES	0	569.80	0
	LOBBY				
	CONTENEDOR DE BASURA				
	BAÑO				
	ELEVADOR DE AUTOS				
	ELEVADORES				
	ESCALERAS				
NIVEL 2 (MEZZANINE)	ESTACIONAMIENTO	8 CAJONES	0	358.00	0
	ELEVADORES				
	ESCALERAS				
	BAÑO				
	BODEGA				
	CUARTO DE MAQUINAS				
	ELEVADOR DE AUTOS				
NIVEL 3 (ÁREA DE AMENIDADES)	ALBERCA	0	0	569.80	0
	ÁREA DE ESTAR				
	ÁREA DE JUEGOS				
	BAR				
	ELEVADORES				
	ESCALERA				
	BAÑOS				
	TERRAZA				
	GIMNACIO				
	ADMINISTRACION				
	SPA				
	SALA DE JUNTAS				
NIVEL 4 AL 13	RECAMARAS	0	20	3,496.72	0
	BAÑOS				
	SALAS				
	COMEDORES				
	COCINAS				
	CUARTOS DE LAVADO				
	TERRAZAS				
	ALBERCAS				
NIVEL 14 AL 18	RECAMARAS	0	10	1,681.48	0
	BAÑOS				
	SALAS				
	NIVEL 14 AL 18 COMEDORES				
	COCINAS				
	CUARTOS DE LAVADO				
	TERRAZAS				
	ALBERCAS				
	SALA DE TV				
NIVEL 19 AL 22	RECAMARAS	0	4	1,482.80	0
	BAÑOS				
	SALA				
	COMEDOR				
	COCIN				
	CUARTO DE LAVADO				
	TERRAZAS				
	ALBERCA				
NIVEL 23	SALAS	0	0	387.70	0



Oficina de Representación de la SEMARNAT
en el estado de Sinaloa

Unidad de Gestión Ambiental

Oficio No. ORE/145/2.1.1/0489/2024

Asunto: Resolutivo de MIA-P

Bitácora: 25/MP-0013/02/21

Proyecto: 25SI2021TD010

Culiacán, Sinaloa, a 13 de agosto de 2024

(PARQUE ELEVADO)	ANDADORES				
	BAR				
	ELEVADORES				
	ESCALERA				
	BAÑOS				
TOTALES		40	34	9,685.89	569.80

Relación de construcción por piso

Nivel	Nombre	Interior (m²)	Terraza (m²)	Total (m²)
Sótano 1	Sótano 1	569.80	0	569.80
Sótano 2	Sótano 2	569.80	0	569.80
1	Lobby	569.80	0	569.80
2	Mezzanine	358.00	0	358.00
3	Área de Amenidades	569.80	0	569.80
4	Penthouse Junior	113.85	80	193.85
	Penthouse Junior	113.85	80	193.85
5	Penthouse Junior	113.85	73.87	187.72
	Penthouse Junior	113.85	73.87	187.72
6	Penthouse Junior	113.85	68.42	182.27
	Penthouse Junior	113.85	68.42	182.27
7	Penthouse Junior	113.85	63.71	177.56
	Penthouse Junior	113.85	63.71	177.56
8	Penthouse Junior	113.85	59.73	173.58
	Penthouse Junior	113.85	59.73	173.58
9	Penthouse Junior	113.85	56.47	170.32
	Penthouse Junior	113.85	56.47	170.32
10	Penthouse Junior	113.85	53.94	167.79
	Penthouse Junior	113.85	53.94	167.79
11	Penthouse Junior	113.85	52.14	165.99
	Penthouse Junior	113.85	52.14	165.99
12	Penthouse Junior	113.85	51.06	164.91
	Penthouse Junior	113.85	51.06	164.91
13	Penthouse Junior	113.85	50.52	164.37
	Penthouse Junior	113.85	50.52	164.37
14	Penthouse Junior	90.60	40.87	131.47
	Penthouse Junior	137.08	61.25	198.33
15	Penthouse Junior	90.60	41.40	132.00
	Penthouse Junior	137.08	62.88	199.96
16	Penthouse Junior	90.60	38.66	129.26
	Penthouse Junior	137.08	65.62	202.70
17	Penthouse Junior	90.60	43.48	134.08
	Penthouse Junior	137.08	69.46	206.54
18	Penthouse Junior	90.60	45.05	135.64
	Penthouse Junior	137.08	74.41	211.49
19	Penthouse Master	227.70	127.42	355.12
20	Penthouse	227.70	136.84	364.54



Oficina de Representación de la SEMARNAT en el estado de Sinaloa

Unidad de Gestión Ambiental

Oficio No. ORE/145/2.1.1/0489/2024

Asunto: Resolutivo de MIA-P

Bitácora: 25/MP-0013/02/21

Proyecto: 25SI2021TD010

Culiacán, Sinaloa, a 13 de agosto de 2024

21	Master Penthouse	227.70	147.74	375.44
22	Master Penthouse	227.70	160.00	387.70
23	Master Parque Elevado	387.70	0	387.70
Total				9,685.89

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

ARTICULO 30.- 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;

Esto debido a que, en el escrito **S/N** de fecha, **la promovente** ingresó el día **16 de febrero de 2021** al **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 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-0013/02/21** y proyecto: **25SI2021TD010**.

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

El Proyecto consistirá de: Una Torre de 23 niveles con 34 pent-house, lobby, Mezzanine, área de amenidades, y dos sótanos.

Sótano 1 (nivel 0): Estacionamientos 12, elevador, baño, cuarto de máquinas, bodega, escalera y elevadores de autos.

Sótano 2 (nivel 0): Estacionamientos 12, elevador, baño, cuarto de máquinas, bodega, escalera y elevadores de autos.

En su nivel 1 (Lobby) tendrá: Estacionamientos 6, lobby, elevadores, escalera, baño, contenedores de basura y elevadores de autos.

En su nivel 2 (Mezzanine) tendrá: Estacionamientos 8, elevadores, escalera, baño, bodega, cuartos de máquinas y elevadores de autos.

En su nivel 3 (área de amenidades) tendrá: Alberca, área de estar, área de juegos, elevador, escalera, bar, baños, gimnasio, terraza, administración, spa y sala de juntas.

Del Nivel 4 al 13 tendrán: 2 penthouse cada uno con 2 recamaras, sala y comedor, cocina, 2 baños, cuarto de lavado, terraza y alberca



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

Unidad de Gestión Ambiental

Oficio No. ORE/145/2.1.1/0489/2024

Asunto: Resolutivo de MIA-P

Bitácora: 25/MP-0013/02/21

Proyecto: 25SI2021TD010

Culiacán, Sinaloa, a 13 de agosto de 2024

Del Nivel 14 al 18 tendrán: 2 penthouse uno con 1 recamaras, sala y comedor, cocina, 2 baños, cuarto de lavado, sala de TV, terraza y alberca, el otro con 3 recamaras, sala y comedor, cocina, 2 baños, cuarto de lavado, terraza y alberca

Del Nivel 19 al 22 tendrán: 1 penthouse cada uno con 4 recamaras, sala y comedor, cocina, 2 baños, cuarto de lavado, terraza y alberca

Nivel 23 (Parque elevado) tendrá: 2 salas, 2 andadores, bar, escalera, elevadores y 2 baños

El proyecto será realizado dentro de un polígono con superficie total de 569.80 m²

Que durante el proceso de evaluación se realizó el análisis por medio de nuestro Sistema de Información Geográfica para la Evaluación de Impacto Ambiental (SIGUEIA), así como el software de libre acceso Google Earth, se detectó que en la ubicación del proyecto "**Torre Bio**", ya se encuentran obras en proceso de construcción, en estado avanzado.



MX

2 ar



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

Unidad de Gestión Ambiental

Oficio No. ORE/145/2.1.1/0489/2024

Asunto: Resolutivo de MIA-P

Bitácora: 25/MP-0013/02/21

Proyecto: 25SI2021TD010

Culiacán, Sinaloa, a 13 de agosto de 2024

Por lo anterior, de acuerdo a lo manifestado por el Promovente, el proyecto fue sometido a la Evaluación para las etapas de Construcción, operación y mantenimiento, y que en apego a la normatividad vigente el **promovente** no podía iniciar ningún tipo de obras o actividades para el **proyecto**, en tanto no obtuviera la autorización previa correspondiente en materia de impacto ambiental de esta ORESEMARNATSIN,

6. 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 IX y X, 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 inciso 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:

RESUELVE

PRIMERO. - Tener por atendida la Manifestación de impacto Ambiental (MIA-P) del proyecto denominado "Torre Bio", promovido por el por el **C. Héctor Mireles Ruiz Esparza**, en su carácter de **Representante Legal de CORPORATIVO BARATRO S.A. de C.V.**, con pretendida ubicación en Av. Del Mar 556, Fraccionamiento Tellería, Zona Costera Municipio de Mazatlán, Estado de Sinaloa.

SEGUNDO. - **Negar** la autorización solicitada para el **proyecto "Torre Bio"**, promovido por el **C. Héctor Mireles Ruiz Esparza**, en su carácter de **Representante Legal de CORPORATIVO BARATRO S.A. de C.V.**, y que **ingresó el 16 de febrero de 2021** al PEIA que realiza esta ORESEMARNATSIN, de conformidad con la clara exposición de motivos señalada en los **Considerandos 5 y 6**, 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.



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

Unidad de Gestión Ambiental

Oficio No. ORE/145/2.1.1/0489/2024

Asunto: Resolutivo de MIA-P

Bitácora: 25/MP-0013/02/21

Proyecto: 25SI2021TD010

Culiacán, Sinaloa, a 13 de agosto de 2024

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 a el **C. Héctor Mireles Ruiz Esparza**, en su carácter de **Representante Legal de CORPORATIVO BARATRO 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 a el el **C. Héctor Mireles Ruiz Esparza**, en su carácter de **Representante Legal de CORPORATIVO BARATRO S.A. de C.V.**, o a sus autorizados en el domicilio señalado para tal efecto o por alguno de los medios previstos en los artículos 35 fracción I, 36, 38 y demás relativos de la Ley Federal de Procedimiento Administrativo.

ATENTAMENTE

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

MTRA. MARIA LUISA SHIMIZU AISPURU

SUBDELEGADA DE PLANEACIÓN Y FOMENTO SECTORIAL

C.c.p.- Mtro. Alejandro Pérez Hernández, Director General de Impacto y Riesgo Ambiental, CDMX

Mtro. Román Hernández Martínez, titular de la Unidad Coordinadora de Oficinas de Representación y Gestión Territorial, CDMX

Biól. Pedro Luis León Rubio, Encargado de la Representación de la PROFEPA en Sinaloa, Ciudad

C.c.p.- Expediente

Folio: Folio: SIN/2021-0000201

Folio SIN/2021-0000301.

Folio: SIN/2021-0000537.

Folio: SIN/2021-0001185.

Folio No. SIN/2021-0001765.

MLSA 'ESB' AOG' FCH' SIMM'