



# 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/145/2.1.1/0490/2024

## 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](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/145/2.1/0490/2024

Asunto: Resolutivo de MIA-P

Bitácora: 25/MP-0087/04/22

Proyecto: 25SI2022TD030

Culiacán, Sinaloa, a 17 de septiembre de 2024

**C. JOSÉ FRANCISCO OSUNA SÁNCHEZ**  
**REPRESENTANTE LEGAL DE**  
**ASETHLA GB DESARROLLADORA 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 el **C. José Francisco Osuna Sánchez**, en su carácter de **representante legal** de **ASETHLA GB DESARROLLADORA 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 "**NEREO THE BLACK TOWER OF THE SEA**", con pretendida ubicación en Avenida del Mar, esquina calle Flamings, Colonia Palos Prietos, ciudad de Mazatlán, 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/145/2.1.1/0490/2024  
Asunto: Resolutivo de MIA-P  
Bitácora: 25/MP-0087/04/22  
Proyecto: 25SI2022TD030

Culiacán, Sinaloa, a 17 de septiembre de 2024

Con los lineamientos antes citados y una vez que esta Oficina de Representación analizó y evaluó la MIA-P del **proyecto "NEREO THE BLACK TOWER OF THE SEA"**, promovido por el **C. José Francisco Osuna Sánchez**, en su carácter de **representante legal** de **ASETHLA GB DESARROLLADORA 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 de fecha **13 de abril de 2022**, la **promovente** ingresó el **mismo día, mes y año antes citado**, al Espacio de Contacto Ciudadano (**ECC**) de ésta ORESEMARNATSIN, original, así como **una** copia en disco compacto 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-0087/04/22** y proyecto: **25SI2022TD030**.
- II. Que, mediante escrito de fecha de **19 de abril de 2022**, recibido en el ECC de ORESEMARNATSIN el **mismo día, mes y año antes citados**, la **promovente** ingresa el original de la publicación del extracto del **proyecto** en la página **6B del periódico Noroeste**, de fecha **14 de abril de 2022**, el cual quedó registrado en el número de folio **SIN/2022-0000751** y número de documento: **25DEU-0030/2204**.
- III. Que el **28 de abril de 2022**, 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 19/2022** 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 **21 al 28 de abril de 2022** y extemporáneos, entre los cuales se incluyó el **Proyecto**.
- IV. Que mediante Oficio No. **DF/145/2.1.1/0391/2022** de fecha **04 de mayo de 2022**, esta 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.
- V. Que con base a los artículos 34 y 35 de la LGEEPA y Artículo 38 del REIA, esta ORESEMARNATSIN integró el expediente del **proyecto** y mediante Oficio No. **ORE/145/2.1.1/0392/2022** de fecha **04 de mayo del 2022**, lo puso a disposición del público en su Centro Documental, ubicado en Calle Cristóbal Colón No. 144 Oriente, planta baja, entre Paliza y Andrade, Colonia Centro, Culiacán, Sinaloa.
- VI. Que el **08 de mayo de 2022**, feneció el plazo de diez días para que cualquier persona de la comunidad de que se trate, pudiese solicitar que se llevará a cabo la consulta pública, de conformidad con lo dispuesto en el segundo párrafo del artículo 40 del **REIA**, el cual dispone que las solicitudes de consulta pública se deberán presentar por escrito dentro del plazo de 10 días contados a partir de la publicación de los listados y considerando que la publicación del ingreso del **proyecto** al **PEIA** se llevó a cabo a través de la SEPARATA número **DGIRA/19/22** de la Gaceta Ecológica y que durante el referido plazo, no fueron recibidas solicitudes de consulta pública alguna.
- VII. Que con base al Oficio No. **DF/145/2.1.1/0430/2022** de fecha **24 de mayo de 2022**, esta ORESEMARNATSIN solicitó la Opinión Técnica del proyecto al **H. Ayuntamiento de Mazatlán**. Dicho Oficio se notificó vía correo electrónico el 01 de julio de 2022.



Oficina de Representación de la SEMARNAT  
en el estado de Sinaloa

Unidad de Gestión Ambiental

Oficio No. ORE/145/2.1.1/0490/2024

Asunto: Resolutivo de MIA-P

Bitácora: 25/MP-0087/04/22

Proyecto: 25SI2022TD030

Culliacán, Sinaloa, a 17 de septiembre de 2024

- VIII. Que con base al Oficio No. **DF/145/2.1.1/0431/2022** de fecha **24 de mayo de 2022**, esta ORESEMARNATSIN solicitó la Opinión Técnica del proyecto a la **Secretaría de Bienestar y Desarrollo Sustentable (SEBIDES) del Estado de Sinaloa**. Dicho Oficio se notificó el **03 de junio de 2022**.
- IX. Que con base al Oficio No. **DF/145/2.1.1/0432/2022** de fecha **24 de mayo de 2022**, esta ORESEMARNATSIN solicitó la Opinión Técnica del proyecto al **Instituto Estatal de Protección Civil**. Dicho Oficio se notificó el **03 de junio de 2022**.
- X. Que con base al Oficio No. **DF/145/2.1.1/0433/2022** de fecha **24 de mayo de 2022**, esta ORESEMARNATSIN solicitó la Opinión Técnica del proyecto al **Instituto Municipal de Planeación de Mazatlán (IMPLAN)**. Dicho Oficio se notificó vía correo electrónico el **01 de julio de 2022**.
- XI. Que, a efecto de realizar una evaluación objetiva del **proyecto**, esta ORESEMARNATSIN mediante Oficio No. **DF/145/2.1.1/0529/2022** de fecha de **29 de junio de 2022**, 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 correo electrónico el día **04 de agosto de 2022**, por lo que el plazo empezó a correr a partir del día **05 de agosto de 2022**, y se vencía el **31 de octubre de 2022**.
- XII. Que, mediante escrito sin **S/N** y **sin fecha**, recibido en el ECC de esta ORESEMARNATSIN el **09 de agosto de 2022**, el promovente dio respuesta al Oficio citado en el **Resultando IX**, el cual quedó registrado con número de folio **SIN/2022-0001669**.
- XIII. Que con base al Oficio No. **ORE/145/2.1.1/0221/2024** de fecha **22 de abril de 2024**, esta ORESEMARNATSIN solicitó al promovente información adicional por alegatos, concediéndole un plazo máximo de **10 días hábiles**, contados a partir de que surta efectos la notificación del mismo, para que presentará la información solicitada. Dicho Oficio se notificó el **06 de mayo de 2024**.
- XIV. Que, mediante escrito sin fecha, y recibido en el ECC de esta ORESEMARNATSIN el **20 de mayo de 2024**, el promovente ingresó una solicitud de prórroga para dar respuesta al Oficio citado en el **RESULTANDO XIII**, el cual quedó registrado con número de folio **ORSIN/2024-0001172**, que la fecha no ingresó información alguna.
- XV. Que con base en el Oficio No. **IMP-247/2024** de fecha **10 de septiembre de 2024**, y recibido en el ECC de esta ORESEMARNATSIN el **13 de septiembre de 2024**, el **IMPLAN** dio respuesta a la opinión solicitada, citada en el **RESULTANDO X**, el cual quedó registrado con número de folio **ORSIN/2024-0002196**.

## 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.



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

### Unidad de Gestión Ambiental

Oficio No. ORE/145/2.1.1/0490/2024

Asunto: Resolutivo de MIA-P

Bitácora: 25/MP-0087/04/22

Proyecto: 25SI2022TD030

Culiacán, Sinaloa, a 17 de septiembre de 2024

- Que una vez integrado el expediente de la **MIA-P** del **proyecto** y, puesto a disposición del público conforme a lo indicado en los **RESULTANDOS IV y V** del presente Oficio, con el fin de garantizar el derecho de la participación social dentro del Procedimiento de Evaluación de Impacto Ambiental, conforme a lo establecido en los artículos 34 de la LGEEPA y 40 de su REIA, al momento de elaborar la presente resolución, ésta Oficina de Representación 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**.
- 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-P.

### Descripción de las obras y actividades del proyecto

- 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 se refiere a la construcción, operación y mantenimiento de una torre departamental, en una superficie de 1,244.70 m<sup>2</sup> de una propiedad privada, ubicada sobre la Avenida del Mar S/N, esquina calle Flamingos, Mazatlán, Sinaloa, con clave catastral 011-000-010-005-004-001; el polígono del predio se encuentra delimitado por las siguientes coordenadas UTM WGS84 Zona 13:

CUADRO DE CONSTRUCCIÓN DEL POLÍGONO					
VÉRTICE	LADO	DISTANCIA	ÁNGULO	X	Y
P1	P1-P2	20.6547	103°12'4"	354,624.87	2,568,151.65
P2	P2-P3	56.4111	82°18'51"	354,621.62	2,568,172.05
P3	P3-P4	25.9009	94°11'4"	354,567.60	2,568,155.82
P4	P4-P1	55.7968	80°18'1"	354,573.22	2,568,130.53
<b>SUPERFICIE = 1,244.70 m<sup>2</sup></b>					

### Inversión requerida

Se pretende la autorización para construir y desarrollar obras nuevas, y además la operación y mantenimiento de las instalaciones, en una superficie de 1,244.70 m<sup>2</sup>, con una inversión estimada en **\$622,000,000.00 (Seiscientos veintidós millones de pesos 00/100 M.N.)**

### Dimensiones del proyecto

NIVEL	ÁREA	SUPERFICIE DESPLANTE (m <sup>2</sup> )	OBSERVACIONES
Nivel 1	Estacionamiento con 38 cajones dobles (con elevador de auto) y 8 cajones individuales.	1,244.70	84 cajones de estacionamiento
Nivel 2	Estacionamiento con 27 cajones triples, 6 cajones dobles (con elevador de auto) y 10 cajones individuales.	1,244.70	106 cajones de estacionamiento
Nivel 3 (Lobby y amenidades)	Escaleras acceso lobby, Oficinas administrativas, restaurante (cocina-bar), snack store, área de alberca, chapoteadero, camastros de agua, spa, gimnasio,	1,199.54	



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

Unidad de Gestión Ambiental

Oficio No. ORE/145/2.1.1/0490/2024

Asunto: Resolutivo de MIA-P

Bitácora: 25/MP-0087/04/22

Proyecto: 25SI2022TD030

Culliacán, Sinaloa, a 17 de septiembre de 2024

NIVEL	ÁREA	SUPERFICIE DESPLANTE (m <sup>2</sup> )	OBSERVACIONES
	baños.		
Nivel 4 - 27	12 departamentos por nivel	1,194.15	288 departamentos
Nivel 28 - 29	7 departamentos y 2 penthouse por nivel, terraza frente al mar.	1,094.15	18 departamentos
Nivel 30	Sky bar	1,135.55	
<b>SUPERFICIE TOTAL (m<sup>2</sup>)</b>		1,244.70	306 departamentos, 190 cajones de estacionamiento

### 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**, el cual señala que para la autorización de las obras y actividades a que se refiere el **artículo 28** de la misma Ley, la Secretaría se sujetará a lo que establezcan los ordenamientos ecológicos del territorio, así como los programas de desarrollo urbano, decretos de áreas naturales protegidas y las demás disposiciones jurídicas que resulten aplicables, 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), 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 construcción, operación y mantenimiento de una torre departamental, en una superficie de 1,244.70 m<sup>2</sup> de una propiedad privada, ubicada sobre la Avenida del Mar S/N, esquina calle Flamingos, Mazatlán, Sinaloa, con clave catastral 011-000-010-005-004-001, por lo que éste requiere someterse al PEIA que realiza esta ORESEMARNATSIN al encuadrar en lo dispuesto por los artículos 28, fracciones IX y X de la LGEEPA, **Artículo 5**, inciso Q) e inciso R) fracciones I y II de su REIA, que establecen lo siguiente:

#### LGEEPA

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

IX.- Desarrollos inmobiliarios que afecten los ecosistemas costeros;

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

#### REIA

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





**Oficina de Representación de la SEMARNAT  
en el estado de Sinaloa  
Unidad de Gestión Ambiental**  
Oficio No. ORE/145/2.1.1/0490/2024  
Asunto: Resolutivo de MIA-P  
Bitácora: 25/MP-0087/04/22  
Proyecto: 25SI2022TD030

Culiacán, Sinaloa, a 17 de septiembre de 2024

"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, 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: 25SI2022TD030** tiene ubicación sobre Av. del Mar S/N, Esq. Calle Flamings, Col. Palos Prietos, Mazatlán, Sinaloa.

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 <sup>2</sup>	Área libre mínima	Coefficiente de ocupación suelo (COS)	de del	Altura máxima de construcción	Coefficiente utilización del suelo (CUS)	Área máxima de construcción m <sup>2</sup>
Corredor Costero	1,200.00	35%	65%		20 niveles (60.00 metros)	13	15,600

En concordancia a lo presentado en el Atlas de Riegos de Mazatlán (2020) el predio en cuestión se ubica en zona de peligro por **inundación pluvial bajo a muy alto, de somera a Moderado de**



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

Oficio No. ORE/145/2.1.1/0490/2024

Asunto: Resolutivo de MIA-P

Bitácora: 25/MP-0087/04/22

Proyecto: 25SI2022TD030

Culiacán, Sinaloa, a 17 de septiembre de 2024

**Inundación por marea de tormenta H3**, y con peligro **moderado por deslizamiento**; y de acuerdo con el Atlas de Riesgos Naturales para el Municipio de Mazatlán, Sinaloa (2011) presenta riesgo **Alto por tsunami**.

6. Del análisis de la información presentada, se detectaron inconsistencias, incongruencias así como declaración errónea, de acuerdo 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) y su Reglamento en Materia de Evaluación del Impacto Ambiental (REIA), 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..."

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;"

Esto debido a que, en el escrito **S/N** y **sin fecha**, la **promovente** ingresó el **13 de abril de 2022**, al **ECC** de esta ORESEMARNATSIN, original, así como **una** copia en disco compacto 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-0087/04/22** y número de proyecto **25SI2022TD030**.

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

El proyecto se refiere a la **construcción, operación y mantenimiento de torre departamental**, en una superficie de 1,244.70 m<sup>2</sup> en propiedad privada, ubicada sobre Av. del Mar S/N, esq. Calle Flamingos, Col. Palos Prietos, Mazatlán. Sinaloa, con clave catastral 011-000-010-005-004-001 de acuerdo al dictamen de





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

Unidad de Gestión Ambiental

Oficio No. ORE/145/2.1.1/0490/2024

Asunto: Resolutivo de MIA-P

Bitácora: 25/MP-0087/04/22

Proyecto: 25SI2022TD030

Culiacán, Sinaloa, a 17 de septiembre de 2024

uso de suelo 0084/21, el predio se encuentra ubicado en un área clasificada como corredor costero en zona turística.

El desarrollo inmobiliario contará con una torre, con 30 niveles con 306 departamentos y 190 cajones de estacionamiento, en una torre con una superficie de desplante de 1,244.70 m<sup>2</sup>.

El edificio departamental con 30 niveles con 306 departamentos y 190 cajones de estacionamiento, pretende la transformación de infraestructura para ofrecer instalaciones de una torre de condominios en una zona dentro del Plan Director del Desarrollo Urbano de la Ciudad de Mazatlán, Sinaloa, del periodo de 2014-2018 aprobado con fecha de 03 de marzo de 2014, por lo cual la Dirección de Planeación del Desarrollo Sustentable otorgó el Dictamen de uso de suelo 0084/21. El predio se encuentra ubicado en un área clasificada como corredor costero en zona turística.

Que durante el proceso de evaluación se realizó el análisis 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 detectó que en la ubicación del proyecto "**NEREO THE BLACK TOWER OF THE SEA**", ya se encuentran obras en proceso de construcción, en estado avanzado.



**Análisis técnico.** Una vez revisada la información manifestada por el promovente, el proyecto fue sometido a la Evaluación para las etapas de **construcción, operación y mantenimiento de torre departamental**, 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



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

**Unidad de Gestión Ambiental**  
Oficio No. ORE/145/2.1.1/0490/2024  
Asunto: Resolutivo de MIA-P  
Bitácora: 25/MP-0087/04/22  
Proyecto: 25SI2022TD030

Culiacán, Sinaloa, a 17 de septiembre de 2024

de impacto ambiental de esta ORESEMARNATSIN. Por lo que, el proyecto no cumple con lo establecido en los artículos 3º fracción XXVI y 28 primer párrafo de la LGEEPA.

De igual manera se observa que, el promovente manifiesta en la MIA-P (página 9) dice: *"El predio se encuentra dentro del Plan Director del Desarrollo Urbano de la Ciudad de Mazatlán, Sinaloa; del periodo de 2014-2018 aprobado con fecha de 03 de marzo de 2014, por lo cual la Dirección de Planeación del Desarrollo Sustentable otorgo el 0084/21 ..."* así como el número de niveles solicitado: "... 30 niveles ...", de acuerdo a la opinión recibida del IMPLAN, en el corredor costero, la altura máxima de construcción permitida es de 20 niveles (60.00 metros) por lo que, se presenta una declaración errónea con relación a la **congruencia, compatibilidad y factibilidad 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.**

7. Que, en su escrito **S/N** y **sin fecha**, ingresado en el ECC de esta ORESEMARNATSIN el **09 de agosto de 2022**, en el cual el promovente da respuesta al Oficio citado en el **Resultando XI**. Así mismo, menciona que:

*"...; aprovecho para comunicarles y hacer de su conocimiento, que por razones de orden administrativo y considerando que la Escritura del terreno y todas las factibilidades y permisos municipales se han otorgado a la empresa: **ARTE Y DISEÑO EN CONSTRUCCIÓN GMC, S.A. DE C.V.**, a la cual representa: **Aidee Armida López Aguilar, Administradora única**, pido:*

*Cambiar el nombre de la **Promovente** a la empresa: **ARTE Y DISEÑO EN CONSTRUCCIÓN GMC, S.A. DE C.V.**, en consideración que los documentos anexos y mencionados en la **MIA-P**, están acreditados dicha empresa como se indica en sus anexos..."*

Por lo anterior, la empresa **ARTE Y DISEÑO EN CONSTRUCCIÓN GMC, S.A. DE C.V.**, presenta **copia simple** de la póliza número **13,199** (Trece mil ciento noventa y nueve). Con fecha **24 de marzo de 2021**, acuden ante la **Licenciada Susana Margarita Bravo Vieytez** Corredor Público Número **53** (Cincuenta y tres) de la Ciudad de México, donde hace constar el acto constitutivo de **ARTE Y DISEÑO EN CONSTRUCCIÓN GMC, S.A. DE C.V.**

8. Que, en su escrito **S/N** y **sin fecha**, ingresado en el ECC de esta ORESEMARNATSIN el **20 de mayo de 2024**, en el cual el promovente solicita **prórroga** para dar respuesta al Oficio citado en el **Resultando XIII**. Así mismo menciona que:

*"Así mismo, y en relación a la solicitud planteada en escrito de información adicional presentado ante usted en fecha **09 de agosto de 2022** por mi representada, mediante el cual se solicitó el cambio de promovente del multicitado proyecto, toda vez que tal y como se estableció anteriormente, si bien es cierto, en un inicio el mismo fue promovido por el suscrito **C. JOSE FRANCISCO OSUNA SANCHEZ**, en mi carácter de **Gerente General** de la empresa **ASETHLA GB DESARROLLADORA, S.A. DE C.V.**, también lo es que por cuestiones meramente administrativas el mismo debería cambiar a nombre de la empresa **ARTE Y DISEÑO EN CONSTRUCCIÓN GMC, S.A. DE C.V.**, cuya administradora única en ese entonces era la **C. AIIDE ARMIDA LOPEZ AGUILAR**, cuya personalidad se encuentra debidamente acreditada mediante la presentación de la documentación anexa al escrito arriba citado la cual consiste en:*

1. Acta constitutiva ARTE Y DISEÑO EN CONSTRUCCIÓN GMC, S.A. DE C.V.
2. Cedula fiscal (SAT).
3. Poderes de la Administración Única.
4. Carta compromiso correspondiente.
5. Escritura del terreno ARTE Y DISEÑO EN CONSTRUCCIÓN GMC, S.A. DE C.V.





**Oficina de Representación de la SEMARNAT  
en el estado de Sinaloa  
Unidad de Gestión Ambiental**  
Oficio No. ORE/145/2.1.1/0490/2024  
Asunto: Resolutivo de MIA-P  
Bitácora: 25/MP-0087/04/22  
Proyecto: 25SI2022TD030

Culiacán, Sinaloa, a 17 de septiembre de 2024

6. *Factibilidades y permisos municipales otorgados a nombre de ARTE Y DISEÑO EN CONSTRUCCIÓN GMC, S.A. DE C.V.*

*Es de decirle, que se solicita se reconozca como nuevo promovente del proyecto denominado "NEREO THE BLACK TOWER OF THE SEA", al C. OCTAVIO MENDIVIL CARRILLO, en su carácter de nuevo administrador único de ARTE Y DISEÑO EN CONSTRUCCIÓN GMC, S.A. DE C.V., tal y como se acredita mediante documental pública consistente en copia certificada de Escritura Pública número 10,107 de fecha 23 de diciembre de 2023, con protocolo a cargo del notario público No. 55 Lic. Raúl Rene Rosas Echavarría."*

Por lo anterior, la empresa **ARTE Y DISEÑO EN CONSTRUCCIÓN GMC, S.A. DE C.V.**, presenta copia simple de la Escritura Pública número 10,017 (Diez mil diecisiete). Con fecha 04 de diciembre de 2023, acuden ante el **Licenciado Raúl René Rosas Echavarría** Notario Público Número 55 (Cincuenta y cinco), en el cual se lleva a cabo la protocolización del acta de asamblea extraordinaria de accionistas, donde se realiza el cambio de **ADMINISTRADOR ÚNICO**, nombrando al **C. OCTAVIO MENDIVIL CARRILLO** como nuevo administrador único de **ARTE Y DISEÑO EN CONSTRUCCIÓN GMC, S.A. DE C.V.**

### Análisis técnico

Una vez revisada y analizada la información presentada por la **promovente** en los CONSIDERANDOS 7 Y 8, donde solicita por cuestiones administrativas cambiar el nombre del promovente, a lo que, en cumplimiento con el artículo 34 de la LGEEPA, donde se publicar en un periódico de amplia circulación en la entidad federativa de que se trate, uno de los requisitos de dicho extracto es el nombre de la persona física o moral responsable del proyecto, por lo que, durante el proceso de evaluación, no se puede llevar a cabo dicho cambio, sino hasta obtener una resolución en materia ambiental y debiendo presente el trámite con clave CONAMER **SEMARNAT-04-009** con el nombre de Aviso de Cambio de titularidad de la autorización de impacto ambiental, dicho trámite sirve para transferir derechos y obligaciones adquiridos a través de una resolución en materia de impacto ambiental, a un tercero. Motivo por el cual, la solicitud presentada NO ES PROCEDENTE.

9. 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 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



Oficina de Representación de la SEMARNAT  
en el estado de Sinaloa

Unidad de Gestión Ambiental

Oficio No. ORE/145/2.1.1/0490/2024

Asunto: Resolutivo de MIA-P

Bitácora: 25/MP-0087/04/22

Proyecto: 25SI2022TD030

Culliacán, Sinaloa, a 17 de septiembre de 2024

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; ésta Oficina de Representación 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 **"NEREO THE BLACK TOWER OF THE SEA"**, promovido por el **C. José Francisco Osuna Sánchez**, en su carácter de **representante legal** de **ASETHLA GB DESARROLLADORA S.A DE C.V.**, con pretendida ubicación en Avenida del Mar, esquina calle Flamingos, colonia Palos Prietos, ciudad de Mazatlán, municipio de Mazatlán, estado de Sinaloa.

**SEGUNDO.** - **Negar** la autorización solicitada para el **proyecto "NEREO THE BLACK TOWER OF THE SEA"**, promovido por el **C. José Francisco Osuna Sánchez**, en su carácter de **representante legal** de **ASETHLA GB DESARROLLADORA S.A DE C.V.**, y que **ingresó el 13 de abril de 2022** al PEIA que realiza esta ORESEMARNATSIN, de conformidad con la clara exposición de motivos señalada en los **Considerandos 5 y 8**, del presente Oficio resolutivo.

**TERCERO.** - En cuanto a su solicitud señalada en los CONSIDERANDO 7 y 8 y con el claro análisis técnico ahí mencionado, no es procedente realizar el cambio de nombre de la persona y/o razón social que solicita el trámite, del **C. JOSÉ FRANCISCO OSUNA SÁNCHEZ**, en el carácter de **Gerente General** de la empresa **ASETHLA GB DESARROLLADORA, S.A. DE C.V.**, a nombre de la empresa **ARTE Y DISEÑO EN CONSTRUCCIÓN GMC, S.A. DE C.V.**, y cuya administradora única es la **C. AIIDE ARMIDA LOPEZ AGUILAR** y posteriormente el **C. OCTAVIO MENDIVIL CARRILLO**.

**CUARTO.** - 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.

**QUINTO.** - 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.

**SEXTO.** - 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 ésta Oficina de Representación, conforme a lo establecido en los artículos 176 de la LGEEPA y 3, fracción XV de la Ley Federal de Procedimiento Administrativo.

**SÉPTIMO.** - Se hace de conocimiento al **C. José Francisco Osuna Sánchez**, en su carácter de **representante legal** de **ASETHLA GB DESARROLLADORA 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





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

### Unidad de Gestión Ambiental

Oficio No. ORE/145/2.1.1/0490/2024

Asunto: Resolutivo de MIA-P

Bitácora: 25/MP-0087/04/22

Proyecto: 25SI2022TD030

Cullacán, Sinaloa, a 17 de septiembre de 2024

ésta Oficina de Representación, 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.

**OCTAVO.** - Hágase del conocimiento de la Procuraduría Federal de Protección al Ambiente en el Estado de Sinaloa, para los fines legales a que haya lugar.

**NOVENO.** - Notifíquese de conformidad con lo dispuesto por los artículos 2 de la Ley Federal de Procedimiento Administrativo, el presente Oficio al **C. José Francisco Osuna Sánchez**, en su carácter de **Representante Legal** de **ASETHLA GB DESARROLLADORA S.A DE C.V.**, o a sus autorizados en el domicilio señalado para tal efecto o por alguno de los medios previstos en los artículos 35 fracción I, 36, 38 y demás relativos de la Ley Federal de Procedimiento Administrativo.

### ATENTAMENTE

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

**MTRA. MARÍA LUISA SHIMIZU AISPURO**

**SUBDELEGADA DE PLANEACIÓN Y FOMENTO SECTORIAL**

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

Mtro. Román Hernández Martínez, titular de la Unidad Coordinadora de Oficinas de Representación y Gestión Territorial, CDMX  
Biol. Pedro Luis León Rubio, Encargado de la Representación de la PROFEPA en Sinaloa, Ciudad

C.c.p.- Expediente

Folio: SIN/2022-0000751  
SIN/2022-0001669  
ORSIN/2024-0001172  
ORSIN/2024-0002196

MLSA 'ESB' AOG' FCH'