



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/145/2.1.1/0436/2024

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/145/2.1.1/0436/2024
Asunto: Resolutivo de MIA-P
Bitácora: 25/MP-0145/08/22
Proyecto: 25SI2022UD064

Culiacán, Sinaloa, a 07 de agosto del 2024

C. MARÍA GUADALUPE LAGUNA LÓPEZ

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. María Guadalupe Laguna López**, en su carácter de **promovente**, 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 **"Construcción, operación y mantenimiento de Villas Marina Lazcano's con ubicación en Avenida del Estero, manzana 4, lote 5B, Marina Mazatlán, en la ciudad y municipio de Mazatlán, Estado de Sinaloa"**, con pretendida ubicación en área de condominios llamada Marina de Mazatlán, en la ciudad 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/145/2.1.1/0436/2024
Asunto: Resolutivo de MIA-P
Bitácora: 25/MP-0145/08/22
Proyecto: 25SI2022UD064

Culiacán, Sinaloa, a 07 de agosto del 2024

Con los lineamientos antes citados y una vez que esta Oficina de Representación analizó y evaluó la MIA-P del proyecto **"Construcción, operación y mantenimiento de Villas Marina Lazcano's con ubicación en Avenida del Estero, manzana 4, lote 5B, Marina Mazatlán, en la ciudad y municipio de Mazatlán, Estado de Sinaloa"**, promovido por **C. María Guadalupe Laguna López**, para los efectos del presente instrumento, serán identificados como el **"proyecto"** y la **"promovente"**, respectivamente, y

RESULTANDO

- I. Que mediante el escrito **S/N** de fecha **19 de agosto de 2022**, la **promovente** ingresó el **mismo día, mes y año antes citado**, 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-0145/08/22** y proyecto: **25SI2022UD064**.
- II. Que mediante oficio **S/N** de fecha de **22 de agosto de 2022** y recibiendo en el **ECC** de esta **ORESEMARNATSIN** el **mismo día, mes y año antes citados**, la **promovente** ingresa el original de la publicación del extracto del **proyecto** en la página **10** del periódico **El Sol de Sinaloa**, de fecha **22 de agosto de 2022**, el cual quedó registrado en el número de folio: **SIN/2022-0001747**.
- III. Que el **22 de septiembre de 2022**, la Dirección General de Impacto y Riesgo Ambiental (**DGIRA**), un cumplimiento con lo establecido en el artículo 34, fracción I de la **LGEEPA** y 37 del **REIA**, publico a través de la **SEPARATA** número **DGIRA/46/22** 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 **15 al 21 de septiembre de 2022**, entre los cuales se incluyó el **proyecto**.
- IV. Que el **02 de octubre de 2023**, 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/46/22** de la **Gaceta Ecológica** y que durante el referido plazo, no fueron recibidas solicitudes de consulta pública alguna.
- V. Que con base al oficio **No. ORE/145/2.1.1/0780/2022** de fecha **14 de septiembre de 2022**, esta **ORESEMARNATSIN** solicitó la Opinión Técnica del proyecto al **H. Ayuntamiento de Mazatlán**. Dicho oficio se notificó vía correo el 05 de octubre de 2022.
- VI. Que con base al oficio **No. ORE/145/2.1.1/0781/2022** de fecha **14 de septiembre de 2022**, esta **ORESEMARNATSIN** solicitó la Opinión Técnica del proyecto al **Instituto Municipal de Planeación de Mazatlán (IMPLAN)**. Dicho oficio se notificó vía correo el 05 de octubre de 2022 y a la fecha no dio respuesta.
- VII. Que con base al oficio **No. ORE/145/2.1.1/0782/2022** de fecha **14 de septiembre de 2022**, esta **ORESEMARNATSIN** solicitó la Opinión Técnica del proyecto al **Instituto Estatal de Protección Civil**. Dicho oficio se notificó vía correo el 30 de septiembre de 2022.



Oficina de Representación de la SEMARNAT
en el estado de Sinaloa
Unidad de Gestión Ambiental
Oficio No. ORE/145/2.1.1/0436/2024
Asunto: Resolutivo de MIA-P
Bitácora: 25/MP-0145/08/22
Proyecto: 25SI2022UD064

Culiacán, Sinaloa, a 07 de agosto del 2024

- VIII. Que con base al oficio No. **ORE/145/2.1.1/0783/2022** de fecha **14 de septiembre de 2022**, esta ORESEMARNATSIN solicitó la Opinión Técnica del proyecto a la **Secretaría de Bienestar y Desarrollo Sustentable (SEBIDES)**. Dicho oficio se notificó vía correo el 30 de septiembre de 2022.
- IX. Que mediante oficio No. **ORE/145/2.1.1/0794/2022** de fecha **20 de septiembre de 2022**, 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. **ORE/145/2.1.1/0795/2022** de fecha **20 de septiembre 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.
- XI. Que con base al oficio No. **ORE/145/2.1.1/0818/2022** de fecha **22 de septiembre del 2022** esta **ORESEMARNATSIN** solicitó Actuación a la **Procuraduría Federal de Protección al Ambiente (PROFEPA)**. Dicho oficio se notificó el **30 de septiembre del 2022**. Y a la fecha no dio respuesta.
- XII. Que el **22 de septiembre de 2022**, la 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 46/2022** 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 **15 al 21 de septiembre de 2022** y extemporáneos, entre los cuales se incluyó el **Proyecto**.
- XIII. Que, a efecto de realizar una evaluación objetiva del **proyecto**, esta ORESEMARNATSIN mediante oficio No. **ORE/145/2.1.1/0895/2022** de fecha de **30 de septiembre del 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 electrónica el día **14 de octubre del 2022**, por lo que el plazo empezó a correr a partir del día **17 de octubre del 2022** se vencía el **20 de enero de 2023**.
- XIV. Que el **02 de octubre 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/46/2022** de la Gaceta Ecológica y que durante el referido plazo, no fueron recibidas solicitudes de consulta pública alguna.
- XV. Que con base al **Oficio No. SUBSDS/DGCC/1115/2022**, con de fecha **21 de octubre de 2022** e ingresado a esta ORESEMARNATSIN el **día 31 de octubre de 2022**, la **SEBIDES** dio respuesta a lo solicitado en el numeral **VIII**, quedando registrada con el número de **Folio: SIN/2022-0002347**. M
- XVI. Que mediante escrito s/n de fecha **26 de octubre de 2022** y recibido en el ECC de esta ORESEMARNATSIN el **27 del mismo mes y año** antes citado, el promovente dio respuesta al oficio citado en el **Resultando VIII**, el cual quedó registrado con el No. de Folio: **SIN/2022-0002315**.
- XVII. Que con base al **Oficio DEMA-3326-/2022** de fecha **27 de octubre de 2022**, e ingresada a esta **ORESEMARNATSIN** el día **15 de noviembre del 2022**, la **Dirección de Ecología y Medio Ambiente** dio respuesta al oficio citado en el **Resultando V**, el cual quedó registrado con el No. de folio: **SIN/2022-0002459**. 25



Oficina de Representación de la SEMARNAT
en el estado de Sinaloa
Unidad de Gestión Ambiental
Oficio No. ORE/145/2.1.1/0436/2024
Asunto: Resolutivo de MIA-P
Bitácora: 25/MP-0145/08/22
Proyecto: 25SI2022UD064

Culiacán, Sinaloa, a 07 de agosto del 2024

- XVIII.** Que con base al oficio **No. ORE/145/2.1.1/0917/2022** de fecha **05 de octubre de 2022**, esta **OREMARNATSIN** solicitó la Opinión Técnica del proyecto a la **Junta Municipal de Agua Potable y Alcantarillado de Mazatlán (JUMAPAM)**. Dicho oficio se notificó el **07 de noviembre de 2022**.
- XIX.** Que con base al **Oficio No. IEPC-2599/2022** de fecha **09 de noviembre de 2022** e ingresado a esta **ORESEMARNATSIN** el día **10 de noviembre de 2022**, **El Instituto Estatal de Protección Civil** dio respuesta a lo solicitado en el **resultando VII**, quedando registrada con el número de **Folio: SIN/2022-0002436**.
- XX.** Que mediante **Oficio No. ORE/145/2.1.1/1121/2022** de fecha **15 de diciembre del 2022**, 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 **11 de enero del 2023**.

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** no ha recibido solicitudes de consulta pública, reunión de información, quejas, denuncias o manifestación alguna por parte de algún miembro de la sociedad, dependencia de gobierno u organismo no gubernamental referentes al **proyecto**.
3. Que el PEIA es el mecanismo previsto por la LGEEPA, mediante el cual, la autoridad establece las condiciones a que se sujetará la realización de obras y actividades que puedan causar desequilibrio ecológico o que puedan rebasar los límites y condiciones establecidas en las disposiciones aplicables para proteger el ambiente, con el objetivo de evitar o reducir al mínimo sus efectos negativos sobre los ecosistemas. Para cumplir con este fin, la **promovente** presentó una Manifestación de Impacto Ambiental, para solicitar la autorización del **proyecto**, sin embargo, dicha Manifestación de Impacto Ambiental no se encuentra dentro de las fracciones I, II, III y IV del artículo 11 del REIA por lo que no es una MIA modalidad Regional, por lo tanto, a dicho **proyecto** le aplica una MIA modalidad Particular.

Descripción de las obras y actividades del proyecto

4. Que la fracción II del artículo 12 del REIA impone la obligación 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**:



Oficina de Representación de la SEMARNAT
en el estado de Sinaloa
Unidad de Gestión Ambiental
Oficio No. ORE/145/2.1.1/0436/2024
Asunto: Resolutivo de MIA-P
Bitácora: 25/MP-0145/08/22
Proyecto: 25SI2022UD064

Culiacán, Sinaloa, a 07 de agosto del 2024

La ubicación del predio para el proyecto es un área de condominios llamada "Marina Mazatlán", en la ciudad de Mazatlán, Sinaloa. El área para el desarrollo del proyecto cuenta con las siguientes coordenadas geográficas extremas: 23°16'37.43" latitud norte y 106°27'53.78" longitud oeste. el proyecto se construirá en un terreno particular de **2,817.43 m²** a continuación, se presenta la localización del predio:

El presente proyecto se llevará a cabo dentro de un predio de **2,817.43 m²**, el proyecto contará con un área de estacionamiento, de lobby, de CYM, área de juegos, área de yoga, baños, área de terraza, alberca, jacuzzi, ocho niveles de departamentos y dos niveles de azotea.

Inversión requerida

La inversión del proyecto se estima en \$20,000,000.00 (veinte millones de pesos 00/100 M.N.).

El costo total del proyecto se ajusta básicamente en los insumos, supervisión y manos de obra a realizarse en lo que es el terreno de propiedad particular.

Distribución de superficies

Resumen de áreas edificio	
Zona	m ²
Nivel 1 al 7 - departamentos	
Sala / comedor / cocina	39.9
Cuarto de lavado	2.96
Recamara principal	15.01
Baño / vestidor recámara principal	6.15
Recamara secundaria	11.17
Baño recamara secundaria	4.65
Pasillo	12.81
Terraza 1	8.26
Terraza 2	6
Total de áreas	106.91
Total por los cuatro departamentos por nivel	427.64
Área de pasillos, elevadores, escaleras y terraza	178.71
Total de superficie por nivel	606.3549
Nivel 8 Pent-house	
Sala / comedor	41.17
Cocina	16.87
Sala de tv	20.32
Cuarto de lavado	3.42
1/2 baño	2.36
Pasillo	11.78
Recamara principal	21.28
Vestidor	9.88
Baño de rec. Principal	6.39
Recamara 2	11.11
Baño de rec. 2	5.2
Recamara 3	15.37
Baño/vestidor rec. 3	6.29
Terrazas	41.79
Total	213.23
Total por los dos Pent-house por nivel	426.46
Área de pasillos, elevadores, escaleras y terraza	179.89
Total de superficie por nivel	606.3549



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

Unidad de Gestión Ambiental

Oficio No. ORE/145/2.1.1/0436/2024

Asunto: Resolutivo de MIA-P

Bitácora: 25/MP-0145/08/22

Proyecto: 25SI2022UD064

Culiacán, Sinaloa, a 07 de agosto del 2024

Resumen de áreas	
Área	Superficie (m²)
Puente a muelle	11.38
Terraza alb/and	126.41
Terraza alberca	30.07
Alberca	165.67
Jacuzzi	21.97
Área asador/per	25.51
Cuarto de maqui- nas	12.86
Baños alberca	11.28
Jardín principal	522.61
Andador peatonal	123.8
Jardín escalera	5.08
Cuarto de basura 02	3.11
Escalera 02	6.46
Circulación 02	2.63
Ducto 02	1.88
Ducto 01	1.81
Acceso escalera 02	6.04
Espejo de agua b	30.22
Espejo de agua a	25.18
Gimnasio	37.86
Área de yoga	28.23
Jardín acceso	116.99
Terraza	127.34
Jardín post 02	11.22
Jardín post 01	11.21
Elevador 01	6.48
Elevador 02	6.46
Vialidad a	128.97
Cuarto de tableros	5.02
Cuarto de basura 01	3.17
Escalera 01	10.2
Circulación 01	2.7
Acceso escalera 01	6.04
Baño 02	7.33
Baño 01	7.38
Terr./pet friendly	31.65
Pet friendly	30.35
Jardín e	5.18
Cajón de est. I	38.85
Cajón de est.j	51.5
Jardín d	24.96
Vialidad acceso a	36.99
Jardín c	21.33
Cajón de est. F	24.43
Cajón de est. G	50
Acceso peatonal	8.22
Jardín b	20.23
Jardín andador a	4.92
Jardín a	97.03



Oficina de Representación de la SEMARNAT
en el estado de Sinaloa

Unidad de Gestión Ambiental

Oficio No. ORE/145/2.1.1/0436/2024

Asunto: Resolutivo de MIA-P

Bitácora: 25/MP-0145/08/22

Proyecto: 25SI2022UD064

Culiacán, Sinaloa, a 07 de agosto del 2024

Resumen de áreas	
Área	Superficie (m ²)
Cajón de est. B	75
Cajón de est. A	100
Cajón de est. H	50
Cajón de est. C	50
Vialidad acceso b	30.97
Cajón de est. E	12.1
Cajón de est. D	62.5
Vialidad b	187.95
Jardín andador b	5
Área de juegos	60.18
Lobby	87.52
Superficie total = 2,817.43 m ²	

Ubicación del polígono general del proyecto

POLÍGONO GENERAL		
Punto	Coordenadas	
	x	y
1	350143.17	2574956.27
2	350150.975	2574961.71
3	350162.479	2574972.64
4	350225.78	2574946.33
5	350218.709	2574923.37
6	350215.83	2574914.93
7	350156.562	2574929.13
1	350143.17	2574956.27

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 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;

Esto debido a que, en el escrito **S/N** de fecha **19 de agosto de 2022**, la **promovente** ingresó el mismo **día, mes y año antes citado**, 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



**Oficina de Representación de la SEMARNAT
en el estado de Sinaloa**
Unidad de Gestión Ambiental
Oficio No. ORE/145/2.1.1/0436/2024
Asunto: Resolutivo de MIA-P
Bitácora: 25/MP-0145/08/22
Proyecto: 25SI2022UD064

Culiacán, Sinaloa, a 07 de agosto del 2024

resumen ejecutivo del **proyecto**, a fin de obtener la autorización en materia de Impacto Ambiental, quedando registrado con número de bitácora: **25/MP-0145/08/22** y proyecto: **25SI2022UD064**.

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

"...El proyecto consiste en la construcción de una torre de edificio habitacional y sus áreas de servicio y amenidades, bajo el régimen de condominio de 8 niveles habitacionales, contará con 28 departamentos (nivel 1 al 7) y 2 pent-house (nivel 8) y un área de azoteas, todos con excelentes vistas al exterior. La torre contará con área destinada como zona de estacionamiento para automóviles, de lobby, de GYM, área de juegos, área de yoga, baños, área de terraza, alberca, jacuzzi, ocho niveles de departamentos y dos niveles de azotea, elevadores, escaleras y área de pasillos. La superficie general del proyecto es de **2,817.43 m²**.

En la construcción de este proyecto se cumplirán todas las normas de construcción municipal, así como con toda la normatividad estatal y federal correspondientes, realizando para ello las solicitudes y permisos que sean necesarios.

La región donde se ubica este proyecto es la zona costera en el sur del estado de Sinaloa, presenta un desarrollo urbano, cuya integración será de acuerdo a las características ecológicas y ambientales, a fin de minimizar los efectos o impactos negativos y favorecer los positivos, en los renglones de Tenencia de la Tierra, Uso del Suelo y cauces naturales sin modificar su trayectoria; optimizando el manejo técnico. La torre habitacional del proyecto se construirá en un desplante de **606.3549 m²**. En la zona cuya característica edafológica, no ha sido propicia para desarrollo de otras actividades, como de agricultura o ganadería, debido a su alta condición química salino-sódica.

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 "**Construcción, operación y mantenimiento de Villas Marina Lazcano's con ubicación en Avenida del Estero, manzana 4, lote 5B, Marina Mazatlán, en la ciudad y municipio de Mazatlán, Estado de Sinaloa**", ya se encuentran obras en proceso de construcción, en estado avanzado.



Oficina de Representación de la SEMARNAT
en el estado de Sinaloa

Unidad de Gestión Ambiental

Oficio No. ORE/145/2.1.1/0436/2024

Asunto: Resolutivo de MIA-P

Bitácora: 25/MP-0145/08/22

Proyecto: 25SI2022UD064

Culiacán, Sinaloa, a 07 de agosto del 2024



Por lo anterior, de acuerdo a lo manifestado por el Promoviente, el proyecto fue sometido a la Evaluación para las etapas de Construcción, operación y mantenimiento, y que en apego a la normatividad vigente el **promoviente** 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 I, X y XII, 30 primer párrafo, 35 párrafo primero, fracción III incisos a) y c), último, 35 BIS, párrafos primero y segundo, así como su fracción III, 79 fracciones I, II, III, IV y VIII, y 82 de la **Ley General del Equilibrio Ecológico y la Protección al Ambiente**; 1, 2, 3, 4, 5 A) fracción III, Q) primer párrafo, 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**



Oficina de Representación de la SEMARNAT
en el estado de Sinaloa
Unidad de Gestión Ambiental
Oficio No. ORE/145/2.1/0436/2024
Asunto: Resolutivo de MIA-P
Bitácora: 25/MP-0145/08/22
Proyecto: 25SI2022UD064

Culiacán, Sinaloa, a 07 de agosto del 2024

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 **"Construcción, operación y mantenimiento de Villas Marina Lazcano´s con ubicación en Avenida del Estero, manzana 4, lote 5B, Marina Mazatlán, en la ciudad y municipio de Mazatlán, Estado de Sinaloa"**, promovido por el **C. María Guadalupe Laguna López**, en su carácter de **promovente**, con pretendida ubicación en área de condominios llamada Marina de Mazatlán, en la ciudad de Mazatlán, Estado de Sinaloa.

SEGUNDO. - **Negar** la autorización solicitada para el **proyecto "Construcción, operación y mantenimiento de Villas Marina Lazcano´s con ubicación en Avenida del Estero, manzana 4, lote 5B, Marina Mazatlán, en la ciudad y municipio de Mazatlán, Estado de Sinaloa"**, promovido por el **C. María Guadalupe Laguna López**, en su carácter de **promovente**, y que **ingresó el 19 de agosto de 2024** al PEIA que realiza esta ORESEMARNATSIN, de conformidad con la clara exposición de motivos señalada en los **Considerandos 5, 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.

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

QUINTO. - Se hace del conocimiento al **promovente** que la presente resolución emitida, con motivo de la aplicación de la LGEEPA, su Reglamento en Materia de Evaluación del Impacto Ambiental y las demás disposiciones legales aplicables, podrá ser impugnada, mediante el recurso de revisión, dentro de los quince días hábiles siguientes a la fecha de su notificación por esta ORESEMARNATSIN, conforme a lo establecido en los artículos 176 de la LGEEPA y 3, fracción XV de la Ley Federal de Procedimiento Administrativo.

SEXTO. - Se hace de conocimiento al **C. María Guadalupe Laguna López**, en su carácter de **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 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.



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

Unidad de Gestión Ambiental

Oficio No. ORE/145/2.1.1/0436/2024

Asunto: Resolutivo de MIA-P

Bitácora: 25/MP-0145/08/22

Proyecto: 25SI2022UD064

Culiacán, Sinaloa, a 07 de agosto del 2024

OCTAVO. - Notifíquese de conformidad con lo dispuesto por los artículos 2 de la Ley Federal de Procedimiento Administrativo, el presente oficio al **C. María Guadalupe Laguna López**, en su carácter de **promovente**, 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.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/2022-0002347 SIN/2022-0002315
SIN/2022-0002459 SIN/2022-0002436
SIN/2022-0002347 SIN/2022-0002315
SIN/2022-0002459 SIN/2022-0002436

MLSA 'ESB' AOG' FCH' VTLL'

