



Medio Ambiente

Secretaría de Medio Ambiente y Recursos Naturales

0928



Oficina de Representación en Sinaloa Unidad de Gestión Ambiental

Oficio: ORE/145/2.1.1/0209/2025

Bitácora: 25/DG-0209/12/24

Asunto: Resolutivo de Modificaciones de la obra, actividad o plazos y términos establecidos a proyectos autorizados en materia de impacto ambiental

Culiacán, Sinaloa a 11 de marzo de 2025

C. GLORIA INÉS CORONADO PAZOS

REPRESENTANTE LEGAL

INMOBILIARIA CORONADO DE OCCIDENTE, S.A. DE C.V.

N1-ELIMINADO 223

El presente es emitido en referencia a su escrito **S/N** de fecha **24 de julio de 2023**, ingresado en esta Oficina de Representación en Sinaloa (**ORESEMARNATSIN**), el **día 18 de diciembre del 2024**, por el que la **C. Gloria Inés Coronado Pazos** en su calidad de representante legal de la **Promovente**, presento para su evaluación y dictaminación las Modificaciones de la obra, actividad o plazos y términos establecidos a proyectos autorizados en materia de impacto ambiental del **proyecto "Torre Condohotel Midtown, ubicada en Av. Camarón Sábalo y Av. Gaviotas, Fracc. Gaviotas, Mazatlán, Sinaloa"**, con pretendida ubicación sobre la Av. Camarón Sábalo y Av. Gaviotas, Mazatlán, Sinaloa.

RESULTANDO

1. Que el **día 18 de diciembre del 2024**, se recibió en el Espacio de Contacto Ciudadano (**ECC**) de esta **ORESEMARNATSIN**, el trámite de Modificaciones de la obra, actividad o plazos y términos establecidos a proyectos autorizados en materia de impacto ambiental, homoclave: **SEMARNAT-04-008**, registrado en el Sistema Nacional de Trámites (**SINAT**) con bitácora **25/DG-0209/12/24**.
2. Que mediante oficio **No. ORE/145/2.1.1/0014/2025** de fecha **17 de enero del 2025**, esta **ORESEMARNATSIN** ha decidido ampliar el plazo de evaluación del trámite de Modificaciones de la obra, actividad o plazos y términos establecidos a proyectos autorizados en materia de impacto ambiental por 10 días más. Dicho oficio fue notificado el **día 28 de enero de 2025**.
3. Que con base al oficio **No. ORE/145/2.1.1/0030/2024** de fecha **22 de enero de 2025**, esta **ORESEMARNATSIN** solicitó la Opinión Técnica del proyecto al **IMPLAN** El citado oficio fue notificado vía electrónica el **día 18 de enero del 2025**, sin que a la fecha haya emitido respuesta, y



2025
Año de
La Mujer
Indígena

Página 1 de 18

Calle Cristóbal Colon No. 144 oriente, Col. Centro, C.P. 80000, Culiacán, Sinaloa
Tel: (667) 7592700 www.gob.mx/semarnat

[Handwritten signature]

[Handwritten initials]



Medio Ambiente

Secretaría de Medio Ambiente y Recursos Naturales



Oficina de Representación en Sinaloa Unidad de Gestión Ambiental

Oficio: ORE/145/2.1.1/0209/2025

Bitácora: 25/DG-0209/12/24

Asunto: Resolutivo de Modificaciones de la obra,
actividad o plazos y términos establecidos a proyectos
autorizados en materia de impacto ambiental

Culiacán, Sinaloa a 11 de marzo de 2025

ANTECEDENTES

1. Que el **07 de agosto del 2023** a través del oficio No. **ORE/145/2.1.1/0497/2023**, esta ORESEMARNATSIN, autorizó la Manifestación de Impacto Ambiental Modalidad Particular (MIA-P) a la **Inmobiliaria Coronado de Occidente, S.A. de C.V.**, el desarrollo de su proyecto **"Torre Condohotel Midtown, ubicada en Av. Camarón Sábalo y Av. Gaviotas, Fracc. Gaviotas, Mazatlán, Sinaloa"**, con pretendida ubicación sobre la Av. Camarón Sábalo y Av. Gaviotas, Mazatlán, Sinaloa. Dicho oficio fue notificado al promovente el día **20 de septiembre del 2023** con una vigencia de **28 años**, por lo que su autorización abarca del **21 de septiembre del 2023** hasta el **21 de septiembre del 2051**. Registrado con número de bitácora **25/MP-0106/09/22**.
2. Que mediante escrito **S/N y sin fecha** y recibido en el ECC de esta ORESEMARNATSIN el día **11 de octubre de 2024**, el **promovente** ingresa el primer Informe de Cumplimiento de Términos y Condicionantes, quedando registrado con número de documento: **25DEU-00758/2410**.

CONSIDERANDO

- I. Que en esta Modificación de la obra, actividad o plazos y términos establecidos a proyectos autorizados en materia de impacto ambiental para el proyecto **"Torre Condohotel Midtown, ubicada en Av. Camarón Sábalo y Av. Gaviotas, Fracc. Gaviotas, Mazatlán, Sinaloa"**, la **promovente solicita**:
 - i. Aumentar de 3 niveles a 20 niveles y un Roof top.
 - ii. Modificar el nivel 17 con departamentos y los niveles 18, 19 y 20 con cuartos de hotel, así como el incremento de cajones de estacionamiento de 95 a 120.
 - iii. Adecuación del sistema de tratamiento de aguas dentro del sistema hidráulico del edificio.

No implica incremento alguno en el nivel de impacto o riesgo ambiental, debido a que las obras y actividades ya fueron evaluadas en la autorización No. ORE/145/2.1.1/0497/2023.

- II. Que la presente solicitud de Modificación de la obra, actividad o plazos y términos establecidos a proyectos autorizados en materia de impacto ambiental, se deriva de la necesidad de vivienda en complemento del desarrollo turístico y oportunidad de espacio, por lo que la promovente ingresa la **RENOVACIÓN DE DICTAMEN DE USO DE SUELO PARA CONSTRUCCIÓN DE DEPARTAMENTOS**, expedida por la **DIRECCIÓN DEL DESARROLLO URBANO SUSTENTABLE** del municipio de Mazatlán con el Número 4149/24, donde indica que



2025
Año de
La Mujer
Indígena

Página 2 de 18

Calle Cristóbal Colon No. 144 oriente, Col. Centro, C.P. 80000, Culiacán, Sinaloa
Tel: (667) 7592700 www.gob.mx/semarnat

[Handwritten signature]



Medio Ambiente

Secretaría de Medio Ambiente y Recursos Naturales



Oficina de Representación en Sinaloa Unidad de Gestión Ambiental

Oficio: ORE/145/2.1.1/0209/2025

Bitácora: 25/DG-0209/12/24

Asunto: Resolutivo de Modificaciones de la obra,
actividad o plazos y términos establecidos a proyectos
autorizados en materia de impacto ambiental

Culiacán, Sinaloa a 11 de marzo de 2025

EL USO DE SUELO EN ESTA ZONA PARA CONSTRUCCIÓN DE DEPARTAMENTOS **ES COMPATIBLE** de acuerdo a la tabla de usos y destinos del suelo contenida en el Plan Director de Desarrollo Urbano Vigente, también ingresa la siguiente documentación favorable sobre la presente modificación:

- Oficio No. IMP-342/2024 de fecha 13 de diciembre de 2024, emitido por el IMPLAN MAZATLÁN donde enlistan recomendaciones y requisitos a ser cumplidos y que se deberán seguir para el desarrollo del proyecto arquitectónico del citado inmueble.
- Oficio Núm. **GO-302-2024** de fecha **19 de agosto de 2024**, emitido por la JUMAPAM donde indica que el agua residual que genere la torre de departamentos se recibirá en el colector Sábalo Cerritos Norte y se conducirá mediante gravedad al cárcamo Cerritos ubicado en camino de acceso zona costera desde la cual se enviará a través de una línea a presión hasta la planta tratadora de aguas residuales denominada Cerritos.
- Oficio No. **DBO50-PYC-594/2024** de fecha **07 de agosto de 2024**, emitido por la CFE, indicando la factibilidad que existe para proporcionarle Servicio Público de Distribución de Energía Eléctrica.
- Dictamen favorable No. **IEPC-EVR/00141ZS/2024** de fecha **28 de octubre de 2024**, expedido por el Instituto Estatal de Protección Civil, donde emite su Opinión Favorable para el proyecto bajo la condicionante que se deberán cumplir las Observaciones, Conclusiones y Recomendaciones señaladas por el Ing. Roberto Dávalos López.
- Oficio No. **SMPC-2226/09/2022** de fecha **13 de septiembre del 2022**, donde la actividad del proyecto se considera FACTIBLE Y CONDICIONADO.

Descripción de obras

- III. Actualmente el predio colinda al Norte con Av. Gaviotas, al Sur con edificación, al Oeste con Av. Camarón Sábalo y al Este colinda con edificación. El desarrollo inmobiliario contará con TORRE CONDOHOTEL "MIDTOWN", en una superficie de 1,268.74 m², en una PROPIEDAD PRIVADA, ubicada en Av. Camarón Sábalo y Av. Gaviotas, Mazatlán, Sinaloa. con clave catastral 011-000-018-001-017-001, de acuerdo al **DICTAMEN DE USO DE SUELO 4149/24** de fecha 22 de febrero de 2024, el predio se encuentra ubicado en un área clasificada como CORREDOR COSTERO EN ZONA DE USOS MIXTOS.

Tabla con la descripción de la Infraestructura con la que contara el proyecto

ZONA		m ²	ALTURA (m)
SÓTANO			
ESTA- CIONAMIENTO	BODEGA (11)	81.23	3
	CAJONES (26)	336.85	3
	ELEVADORES HOTEL (2)	10.5	3
	ELEVADORES DEPTOS (2)	10.74	3
	MONTACARGAS	5.41	3



Handwritten signature and initials



Medio Ambiente

Secretaría de Medio Ambiente y Recursos Naturales



Oficina de Representación en Sinaloa Unidad de Gestión Ambiental

Oficio: ORE/145/2.1.1/0209/2025

Bitácora: 25/DG-0209/12/24

Asunto: Resolutivo de Modificaciones de la obra,
actividad o plazos y términos establecidos a proyectos
autorizados en materia de impacto ambiental

Culiacán, Sinaloa a 11 de marzo de 2025

ZONA	m ²	ALTURA (m)
SÓTANO		
DUCTO	3.16	3
ESCALERAS	17.67	VARIABLE
CTO MAQUINAS	56.87	3
RAMPA VEHICULAR	81.23	3
CIRCULACIÓN PEATONAL	73.35	3
CIRCULACIÓN VEHICULAR	429.73	3
TERRENO SIN CONSTRUIR	81	
TOTAL NIVEL	1,187.74	

NIVEL 1 - LOBBY ESTACIONAMIENTO			
LOBBY'S-ESTACIONAMIENTOS	LOCAL COMERCIAL	234.1	6
	LOBBY HOTEL	42.43	3
	ELEVADOR HOTEL	10.5	6
	DUCTO	3.16	3
	SHUT BASURA	1.84	3
	JARDINERA	23.72	3
	ESPEJO DE AGUA	6.28	
	LOBBY DEPARTAMENTOS	34.08	3
	ELEVADOR DEPTOS	10.74	3
	MONTACARGAS	5.41	6
	ESCALERAS	17.67	3
	SUBESTACIÓN ELÉCTRICA	25.35	3
	MEDIDORES	8.35	
	CUARTO DE BASURA	10.68	3
	CAJONES	124.98	3
	CIRCULACIÓN VEHICULAR	109.32	
	CIRCULACIÓN PEATONAL	55.21	3
	RAMPA VEHICULAR	174.71	3
	ACCESO VEHICULAR	31.16	3
TOTAL NIVEL		929.69	
BANQUETA		60.76	

NIVEL 02 - ESTACIONAMIENTO			
ESTA- CIONAMIENTO	CAJONES	139.7	3
	ELEVADOR DEPTOS	10.74	3



Handwritten signature



Medio Ambiente

Secretaría de Medio Ambiente y Recursos Naturales



Oficina de Representación en Sinaloa Unidad de Gestión Ambiental

Oficio: ORE/145/2.1.1/0209/2025

Bitácora: 25/DG-0209/12/24

Asunto: Resolutivo de Modificaciones de la obra,
actividad o plazos y términos establecidos a proyectos
autorizados en materia de impacto ambiental

Culiacán, Sinaloa a 11 de marzo de 2025

NIVEL 02 - ESTACIONAMIENTO			
	ELEVADOR HOTEL	10.5	3
	MONTACARGAS	5.41	3
	DUCTOS	3.16	3
	SHUT BASURA	1.84	3
	ESCALERAS	17.67	3
	CIRCULACIÓN VEHICULAR	157.32	3
	CIRCILACIÓN PEATONAL	55.21	3
	RAMPA VEHICULAR	174.71	
	TOTAL NIVEL	576.26	

NIVEL 03 - ESTACIONAMIENTO			
ESTA- CIONAMIENTO	CAJONES	268.62	3
	RAMPA VEHICULAR	174.71	3
	CIRCULACIÓN VEHICULAR	467.2	3
	ESCALERAS	17.67	3
	ELEVADOR DEPTOS	10.74	3
	ELEVADOR HOTEL	10.5	3
	SHUT BASURA	1.84	3
	CIRCULACIÓN PEATONAL	33.62	3
	DUCTOS	3.16	
	MONTACARGAS	5.41	
	TOTAL NIVEL	993.47	

NIVEL 04 - ESTACIONAMIENTO			
ESTA- CIONAMIENTO	CAJONES	289.93	3
	RAMPA VEHICULAR	174.71	3
	CIRCULACIÓN VEHICULAR	479.2	3
	ESCALERAS	17.67	3
	ELEVADOR DEPTOS	10.74	3
	ELEVADOR HOTEL	10.5	3
	SHUT BASURA	1.84	3
	CIRCULACIÓN PEATONAL	33.62	3
	DUCTOS	3.16	
	MONTACARGAS	5.41	
	TOTAL NIVEL	1026.78	



Medio Ambiente

Secretaría de Medio Ambiente y Recursos Naturales



Oficina de Representación en Sinaloa
Unidad de Gestión Ambiental

Oficio: ORE/145/2.1.1/0209/2025

Bitácora: 25/DG-0209/12/24

Asunto: Resolutivo de Modificaciones de la obra,
actividad o plazos y términos establecidos a proyectos
autorizados en materia de impacto ambiental

Culiacán, Sinaloa a 11 de marzo de 2025

NIVEL 05 - AMENIDADES			
AMENIDADES	BAÑOS	11.23	3
	GIMNASIO	71.92	3
	SAUNA	13.19	3
	SALA DE ENTRETENIMIENTO	34.85	3
	YOGA	36.77	3
	CIRCULACIÓN PEATONAL	20.33	3
	TERRAZA PET FRIENDLY	125.02	3
	BAR TERRAZA	173.46	3
	ALBERCA	119.65	3
	CHAPOTEADERO	53.31	3
	ASOLEADERO	26.87	3
	JARDINERA	20.63	3
	ELEVADOR DEPTOS	10.74	
	ELEVADOR HOTEL	10.5	
	MONTACARGAS	5.41	
	ESCALERAS	17.67	
	DUCTOS	3.16	
	SHUT BASURA	1.84	
	PATIO DE CONDENSADORAS	24.36	
	CUARTO DE MAQUINAS	8.41	
	ADMINISTRACIÓN	20.01	
TOTAL NIVEL		809.33	

NIVEL 06 AL 17 - DEPARTAMENTOS			
DEPARTAMENTO TIPO A	RECAMARA	34	3
	CLOSET	3.7	3
	BAÑO COMPLETO	12.93	3
	MEDIO BAÑO	3.08	3
	CUARTO LAVADO	3.67	3
	SALA	17.9	3
	COCINA/COMEDOR	23.44	3
	PASILLOS	21.06	3
	TERRAZA	9	3
	SUPERFICIE TOTAL	128.78	
DEPARTAMENTO TIPO B	RECAMARA	25.54	3
	BAÑO COMPLETO	12.3	3



2 an



Medio Ambiente

Secretaría de Medio Ambiente y Recursos Naturales



Oficina de Representación en Sinaloa Unidad de Gestión Ambiental

Oficio: ORE/145/2.1.1/0209/2025

Bitácora: 25/DG-0209/12/24

Asunto: Resolutivo de Modificaciones de la obra,
actividad o plazos y términos establecidos a proyectos
autorizados en materia de impacto ambiental

Culiacán, Sinaloa a 11 de marzo de 2025

NIVEL 06 AL 17 - DEPARTAMENTOS			
	CUARTO LAVADO	4.17	3
	SALA	12.09	3
	COCINA/COMEDOR	13.15	3
	PASILLOS	14.78	
	TERRAZA	9.17	
	SUPERFICIE TOTAL	91.2	
DEPARTAMENTO TIPO C	RECAMARA	25.6	3
	BAÑO COMPLETO	16.43	3
	MEDIO BAÑO	2.71	3
	SALA	16.86	3
	CUARTO LAVADO	3.74	3
	COCINA/COMEDOR	24.07	3
	PASILLOS	31.94	3
	TERRAZA	8.56	3
	SUPERFICIE TOTAL	129.91	
DEPARTAMENTO TIPO D	RECAMARA	17.75	3
	SALA/COMEDOR/COCI- NA	14.2	3
	CUARTO LAVADO	4.61	3
	BAÑO COMPLETO	5.07	3
	PASILLOS	1.92	3
	SUPERFICIE TOTAL	43.55	3
DEPARTAMENTO TIPO E	RECAMARA	26.83	3
	BAÑO COMPLETO	15.13	3
	MEDIO BAÑO	2.48	3
	SALA	14.18	3
	CUARTO LAVADO	3.54	3
	COCINA/COMEDOR	19.97	3
	PASILLOS	26.02	3
	TERRAZA	5.25	3
	SUPERFICIE TOTAL	113.4	
DEPARTAMENTO TIPO F	RECAMARA	19.92	
	BAÑO COMPLETO	11.93	
	SALA	9.59	
	CUARTO LAVADO	2.31	
	COCINA/COMEDOR	11.27	
	PASILLOS	11.41	
	TERRAZA	4.93	



2025
Año de
La Mujer
Indígena



Medio Ambiente

Secretaría de Medio Ambiente y Recursos Naturales



Oficina de Representación en Sinaloa
Unidad de Gestión Ambiental

Oficio: ORE/145/2.1.1/0209/2025

Bitácora: 25/DG-0209/12/24

Asunto: Resolutivo de Modificaciones de la obra,
actividad o plazos y términos establecidos a proyectos
autorizados en materia de impacto ambiental

Culiacán, Sinaloa a 11 de marzo de 2025

NIVEL 06 AL 17 - DEPARTAMENTOS			
DEPARTAMENTO TIPO G	SUPERFICIE TOTAL	71.36	
	RECAMARA	24.52	
	BAÑO COMPLETO	6.62	
	SALA	10.44	
	CUARTO LAVADO	1	
	COCINA/COMEDOR	9.1	
	PASILLOS	15.55	
	TERRAZA	5.85	
DEPARTAMENTO TIPO H	SUPERFICIE TOTAL	73.08	
	RECAMARA	15.23	
	BAÑO COMPLETO	4.53	
	COCINA/COMEDOR	13.31	
	PASILLOS	6.83	
	TERRAZA	0.6	
CIRCULACIONES Y SERVICIOS	SUPERFICIE TOTAL	40.5	
	CONDENSADORAS	22.55	3
	ELEVADOR DEPTOS	10.74	3
	ELEVADOR HOTEL	10.5	3
	MONTACARGAS	5.41	3
	DUCTOS	3.16	3
	SHUT BASURA	1.84	
	ESCALERAS	17.67	3
	PASILLO	57.84	
TOTAL NIVEL		821.49	

NIVEL 18 - HOTEL			
H-01	RECAMARA	10.83	3
	SALA	10.92	3
	BAÑO COMPLETO	8.19	3
	SUPERFICIE TOTAL	29.94	3
H-02	RECAMARA	16.9	3
	SALA	17.13	3
	BAÑO COMPLETO	8.1	3
	SUPERFICIE TOTAL	42.13	3
H-03	RECAMARA	15.89	
	SALA	15.69	3
	BAÑO COMPLETO	7.56	3





Medio Ambiente

Secretaría de Medio Ambiente y Recursos Naturales



Oficina de Representación en Sinaloa Unidad de Gestión Ambiental

Oficio: ORE/145/2.1.1/0209/2025

Bitácora: 25/DG-0209/12/24

Asunto: Resolutivo de Modificaciones de la obra,
actividad o plazos y términos establecidos a proyectos
autorizados en materia de impacto ambiental

Culiacán, Sinaloa a 11 de marzo de 2025

NIVEL 18 - HOTEL			
	SUPERFICIE TOTAL	39.14	3
H-04	RECAMARA	15.89	3
	SALA	15.69	3
	BAÑO COMPLETO	7.56	3
	SUPERFICIE TOTAL	39.14	3
H-05	RECAMARA	15.89	3.00
	SALA	15.69	3
	BAÑO COMPLETO	7.56	3
	SUPERFICIE TOTAL	39.14	3
H-06	RECAMARA	15.89	
	SALA	15.69	
	BAÑO COMPLETO	7.56	
	SUPERFICIE TOTAL	39.14	
H-07	RECAMARA	19.72	
	SALA	20.16	
	BAÑO COMPLETO	9.96	
	SUPERFICIE TOTAL	49.84	
H-08	RECAMARA	14.27	
	SALA	13.75	
	BAÑO	9.81	
	SUPERFICIE TOTAL	37.83	
H-09	RECAMARA	19.34	
	SALA	20.13	
	BAÑO	9.58	
	SUPERFICIE TOTAL	49.05	
LOBBY HOTEL	LOBBY	64.98	3
SERVICIOS	CONDENSADORAS	22.55	3
CIRCULACIONES	ADMINISTRACIÓN	13.37	3
	SITE	6.1	3
	ARCHIVO	4	3
	GERENTE	13.26	
	COMEDOR	9.81	
	ALMACÉN	4.89	
	BAÑOS EMPLEADOS	4.9	
	LAVANDERÍA	40.69	
	ESCALERAS	17.67	
	ELEVADOR DEPTOS	10.74	
	ELEVADOR HOTEL	10.5	





Oficina de Representación en Sinaloa
Unidad de Gestión Ambiental

Oficio: ORE/145/2.1.1/0209/2025

Bitácora: 25/DG-0209/12/24

Asunto: Resolutivo de Modificaciones de la obra,
actividad o plazos y términos establecidos a proyectos
autorizados en materia de impacto ambiental

Culiacán, Sinaloa a 11 de marzo de 2025

NIVEL 18 - HOTEL			
	MONTACARGAS	5.41	
	DUCTOS	3.16	
	SHUT BASURA	1.84	
	PASILLOS	132.04	
	SUPERFICIE TOTAL	365.91	
	TOTAL NIVEL	731.26	

PLANTA 19 y 20 - HOTEL			
H-01	RECAMARA	16.82	3
	SALA	17.03	3
	BAÑO COMPLETO	7.53	3
	SUPERFICIE TO-TAL	41.38	3
H-02	RECAMARA	16.62	3
	SALA	17.1	3
	BAÑO COMPLETO	7.68	3
	SUPERFICIE TO-TAL	41.4	3
H-03	RECAMARA	10.83	
	SALA	10.92	3
	BAÑO COMPLETO	8.19	3
	SUPERFICIE TO-TAL	29.94	3
H-04	RECAMARA	16.9	3
	SALA	17.13	3
	BAÑO COMPLETO	8.1	3
	SUPERFICIE TO-TAL	42.13	3
H-05	RECAMARA	15.89	3.00
	SALA	15.69	3
	BAÑO COMPLETO	7.56	3
	SUPERFICIE TO-TAL	39.14	3
H-06	RECAMARA	15.89	
	SALA	15.69	
	BAÑO COMPLETO	7.56	
	SUPERFICIE TO-TAL	39.14	





Medio Ambiente

Secretaría de Medio Ambiente y Recursos Naturales



Oficina de Representación en Sinaloa Unidad de Gestión Ambiental

Oficio: ORE/145/2.1.1/0209/2025

Bitácora: 25/DG-0209/12/24

Asunto: Resolutivo de Modificaciones de la obra,
actividad o plazos y términos establecidos a proyectos
autorizados en materia de impacto ambiental

Culiacán, Sinaloa a 11 de marzo de 2025

PLANTA 19 y 20 - HOTEL			
H-07	RECAMARA	15.89	
	SALA	15.69	
	BAÑO COMPLETO	7.56	
	SUPERFICIE TO-TAL	39.14	
H-08	RECAMARA	15.89	
	SALA	15.69	
	BAÑO	7.56	
	SUPERFICIE TO-TAL	39.14	
H-09	RECAMARA	19.72	
	SALA	20.16	
	BAÑO	9.96	
	SUPERFICIE TO-TAL	49.84	
H-10	RECAMARA	14.27	
	SALA	13.75	
	BAÑO	9.81	
	SUPERFICIE TO-TAL	37.83	
H-11	RECAMARA	19.34	
	SALA	20.13	
	BAÑO	9.58	
	SUPERFICIE TO-TAL	49.05	
H-12	RECAMARA	16.59	
	SALA	17.02	
	BAÑO	7.86	
	SUPERFICIE TO-TAL	41.47	
SERVICIOS CIRCULACIONES	CONDENSADORAS	70.97	3
	ESCALERAS	17.67	3
	ELEVADOR DEPTOS	10.74	3
	ELEVADOR HOTEL	10.5	3
	MONTACARGAS	5.41	3
	DUCTOS	3.16	
	SHUT BASURA	1.84	
	PASILLOS	129.86	



2025
Año de
La Mujer
Indígena

Handwritten signature and initials



Medio Ambiente

Secretaría de Medio Ambiente y Recursos Naturales



Oficina de Representación en Sinaloa
Unidad de Gestión Ambiental

Oficio: ORE/145/2.1.1/0209/2025

Bitácora: 25/DG-0209/12/24

Asunto: Resolutivo de Modificaciones de la obra,
actividad o plazos y términos establecidos a proyectos
autorizados en materia de impacto ambiental

Culiacán, Sinaloa a 11 de marzo de 2025

PLANTA 19 y 20 - HOTEL		
	SUPERFICIE TO- TAL	250.15

ROOF TOP			
ROOF- TOP	ALBERCA	75.89	3
	ASOLEADERO	26.17	3
	BAÑOS	23.7	3
	CTO MAQUINAS	4.8	3
	ELEVADOR DEPTOS	10.74	3
	ELEVADOR HOTEL	10.5	3
	MONTACARGAS	5.41	3
	ESCALERA	17.67	3
	DUCTOS	3.16	3
	SHUT BASURA	1.84	3
	PASILLOS	108.17	3
	BAR	83.4	3
	CONDENSADORA	35.55	3
	SUPERFICIE TOTAL	75.89	3
TOTAL NIVEL		814	

El predio de acuerdo a la Carta de uso de suelo solicitado es permitido, según hace constar el DICTAMEN DE USO DE SUELO 4149/24, el predio se encuentra ubicado en un área clasificada como CORREDOR COSTERO EN ZONA DE USOS MIXTOS.

Descripción del proyecto

Las obras y actividades del proyecto "TORRE CONDOHOTEL MIDTOWN", es una torre con una superficie de desplante de 1,268.74 m². el cual contará con 20 niveles, en los cuales se distribuirán 96 departamentos, 33 habitaciones de hotel, 1 local comercial y 120 cajones de estacionamiento. Ubicado sobre la AV. Camarón Sábalo y Av. Gaviotas, Mazatlán. Sinaloa. El presente proyecto corresponde a un predio totalmente desprovisto de vegetación, el cual contaba con infraestructura que era ocupada locales comerciales, la cual fue demolida. El predio colinda con edificaciones existentes, área urbana frente a vialidad principal que cuenta con todos los servicios básicos municipales (agua potable, alcantarillado, electricidad, telefonía, vialidades). Por lo que se requiere de la autorización en Materia de Impacto Ambiental.

[Handwritten signature]

[Handwritten signature]



2025
Año de
La Mujer
Indígena



Medio Ambiente

Secretaría de Medio Ambiente y Recursos Naturales



Oficina de Representación en Sinaloa Unidad de Gestión Ambiental

Oficio: ORE/145/2.1.1/0209/2025

Bitácora: 25/DG-0209/12/24

Asunto: Resolutivo de Modificaciones de la obra, actividad o plazos y términos establecidos a proyectos autorizados en materia de impacto ambiental

Culiacán, Sinaloa a 11 de marzo de 2025

Inversión requerida: El proyecto se contempla para obtener la autorización de construir, operación y mantenimiento para desarrollar actividades en 1,268.74 m², por lo anterior, la inversión estimada será de \$250,000,000.00 (Doscientos cincuenta millones de pesos, 00/100).

Programa general del proyecto (obras principales).

La vida útil del proyecto será de 25 años, el cual incluye la construcción, operación y mantenimiento, como se observa en la siguiente tabla del Cronograma (Tabla 3).

TABLA 3.- PROGRAMA DE CONSTRUCCIÓN, OPERACIÓN Y MANTENIMIENTO				
No.	CONCEPTO	2024-2025	2026-2028	2029-2049
		2014-15	4	
1	AUTORIZACIONES Y PERMISOS			
2	DISEÑOS E INGENIERIAS			
3	INFRAESTRUCTURA EN GENERAL			
4	OPERACIÓN Y MANTENIMIENTO			

Características del proyecto

Descripción por niveles de la infraestructura.

- **Sótano.** - Estacionamientos 26 cajones, contando con bodegas, escaleras, elevadores, cisterna, cuarto de máquinas, circulación peatonal, circulación vehicular, shut basura, ducto instalaciones, y rampa vehicular.
- **Nivel 1- lobby estacionamiento:** Acceso lobby, lobby hotel, lobby deptos, administración/oficina, ducto instalaciones, shut basura, elevadores, escalera, interior. terraza, acceso vehicular, rampa vehicular, 10 estacionamientos 7 cajones y 3 tandem, circulación vehicular, bodegas, circulación peatonal, área p/ bicicletas y scooters.
- **Nivel 2 Estacionamientos:** 11 estacionamientos 8 cajones y 3 tandem, circulación vehicular escalera, elevadores, circulación peatonal, ducto instalaciones, shut basura, rampa vehicular. bodegas. doble altura, acceso doble altura superior.
- **Nivel 3 estacionamiento:** 24 cajones estacionamiento, rampa vehicular. circulación vehicular, escaleras. elevadores. shut basura, ducto instalaciones, circulación peatonal. vacío.
- **Nivel 4 estacionamiento:** 49 estacionamientos 26 cajones y 23 elevautos (duplicadores), rampa vehicular, circulación vehicular, escaleras, elevadores shut ducto instalaciones, circulación peatonal, vacío.
- **Nivel 5 amenidades:** Gimnasio, sauna, sala entretenimiento, yoga, Baños mujeres/hombres, regaderas mujeres/hombres, limpieza, lavabos de entretenimiento, peatonal, terraza pet friendly.



2025
Año de
La Mujer
Indígena

Página 13 de 18

Calle Cristóbal Colon No. 144 oriente, Col. Centro, C.P. 80000, Culiacán, Sinaloa
Tel: (667) 7592700 www.gob.mx/semarnat

[Handwritten signature]



Oficina de Representación en Sinaloa
Unidad de Gestión Ambiental

Oficio: ORE/145/2.1.1/0209/2025

Bitácora: 25/DG-0209/12/24

Asunto: Resolutivo de Modificaciones de la obra,
actividad o plazos y términos establecidos a proyectos
autorizados en materia de impacto ambiental

Culiacán, Sinaloa a 11 de marzo de 2025

bar terraza, alberca, chapoteaderas, asoleadero, elevador, escaleras. ducto instalaciones, shut
basura.

- **Nivel 6 a 17 departamentos: 8 departamentos por nivel (total 96):** Departamento TIPO A con habitación, baño completo, closet, sala, cocina-comedor, pasillo, medio baño, cuarto lavado, terraza. Departamento TIPO B con habitación, baño completo, sala, cocina, comedor, cuarto lavado, terraza. Departamento TIPO C habitación, baño completo, sala-cocina-comedor, cuarto de lavado, baño, pasillo. Departamento TIPO D recamara, baño, sala, cocina- comedor, cuarto de lavado, terraza, pasillo. Departamento TIPO E habitación, baño completo, sala, cocina, comedor, cuarto lavado, terraza. Departamento TIPO F habitación, baño completo, sala, cocina, comedor, cuarto lavado, terraza. Departamento TIPO G habitación, baño completo, sala, cocina, comedor, cuarto lavado, terraza. Departamento TIPO H recamara, baño, cocina- comedor, terraza, pasillo. Circulaciones (elevador, escaleras, ducto instalaciones, pasillo, shut basura). equipos y vacío.
- **Nivel 17 Hotel lobby,** habitaciones hotel 01, 02, 03, 04, 05, 06, 07, 09, circulaciones, guarda maletas, áreas comunes, equipos, administración, gerente, cite, archivo, ropa sucia. ropa limpia, lavandería, almacén general, baños empleados, comedor empleados.
- **NIVELES 19 Y 20 Hotel:** habitación 01 al 12 cada nivel. Circulaciones (elevador, escaleras, ducto instalaciones, pasillo, shut basura), equipos. ropería/bodega, vacío.
- **ROOF TOP:** Alberca hotel (alberca, asoleadero), circulación hotel, restaurante hotel, servicios hotel, (baño mujeres y hombres, cuarto de máquinas), terraza hotel. circulaciones (elevador, escaleras, ductos instalaciones, pasillo, shut basura), alberca. departamentos, (alberca asoleadero, jacuzzi), servicios departamentos (baño mujeres y hombres, cuarto de máquinas, salón de usos múltiples, terraza departamentos, equipos.

Por lo antes expuesto y con fundamento en los artículos 1, 4, 8 de la **Constitución Política de los Estados Unidos Mexicanos**; 28, fracciones I y X, y 29 de la **Ley General del Equilibrio Ecológico y la Protección al Ambiente**; 6° y 28 fracción III del **Reglamento de la Ley General del Equilibrio Ecológico y la Protección al Ambiente en Materia de Evaluación del Impacto Ambiental**; 32 Bis, fracción I, de la **Ley Orgánica de la Administración Pública Federal**; 1, 2, 3, 41, 42 fracción XXXV del **Reglamento Interior de la Secretaría de Medio Ambiente y Recursos Naturales**, publicado en el Diario Oficial de la Federación el 14 de marzo del 2025; y, 1, 2, 16 fracción X, 17 A párrafo primero, 42 párrafo primero y ultimo de la **Ley Federal de Procedimiento Administrativo**; esta ORESEMARNATSIN, en el ejercicio de sus atribuciones,

RESUELVE

PRIMERO. – Tener por atendido escrito **S/N** de fecha **24 de julio de 2023**, mediante el cual, presentó el trámite



2025
Año de
La Mujer
Indígena

Página 14 de 18

Calle Cristóbal Colon No. 144 oriente, Col. Centro, C.P. 80000, Culiacán, Sinaloa
Tel: (667) 7592700 www.gob.mx/semarnat

J as



Medio Ambiente

Secretaría de Medio Ambiente y Recursos Naturales



Oficina de Representación en Sinaloa Unidad de Gestión Ambiental

Oficio: ORE/145/2.1.1/0209/2025

Bitácora: 25/DG-0209/12/24

Asunto: Resolutivo de Modificaciones de la obra, actividad o plazos y términos establecidos a proyectos autorizados en materia de impacto ambiental

Culiacán, Sinaloa a 11 de marzo de 2025

de Modificaciones a proyecto autorizado en materia de impacto ambiental, para el proyecto **"Torre Condohotel Midtown, ubicada en Av. Camarón Sábalo y Av. Gaviotas, Fracc. Gaviotas, Mazatlán, Sinaloa"**, con ubicación sobre la Av. Camarón Sábalo y Av. Gaviotas, Mazatlán, Sinaloa.

SEGUNDO. - Autorizar a la empresa **INMOBILIARIA CORONADO DE OCCIDENTE, S.A. DE C.V.**, la Modificaciones de la obra, actividad o plazos y términos establecidos a proyectos autorizados en materia de impacto ambiental del proyecto **"Torre Condohotel Midtown, ubicada en Av. Camarón Sábalo y Av. Gaviotas, Fracc. Gaviotas, Mazatlán, Sinaloa"**, descritas en el **CONSIDERANDO III**, con una vigencia para la construcción de las obras autorizadas en el presente oficio de 28 años, que empezarán a contar a partir del día siguiente a aquel en que surta efecto la notificación del presente resolutivo, y para la operación y mantenimiento, se apegará a lo autorizado en el oficio **No. ORE/145/2.1.1/0497/2023**, de fecha **07 de agosto del 2023**.

TERCERO. - Para el caso del material pétreo utilizado en la construcción de las obras, la **promovente** deberá presentar a esta ORESEMARNATSIN, copia de la autorización en materia de impacto ambiental, así como su concesión de CONAGUA, así como para la madera que se pretenda utilizar, deberá acreditar ante esta Unidad Administrativa, la legal procedencia de la misma, la cual deberá ser entregado, previo al inicio de las obras de construcción. En caso, de no acreditarse ninguna de los casos mencionados, no podrá realizar la construcción de las obras autorizadas en el presente oficio.

CUARTO. - La **promovente** deberá cumplir con todas y cada una de las medidas de control, prevención y mitigación que propuso en la Manifestación de Impacto Ambiental modalidad particular (**MIA-P**), asimismo, deberá acatar y cumplir lo dispuesto en las condicionantes y términos establecidos en el oficio **ORE/145/2.1.1/0497/2023**, de fecha **07 de agosto del 2023**, las cuales son necesarias para asegurar la sustentabilidad del **proyecto** y la conservación del equilibrio ambiental de su entorno.

QUINTO. - La **promovente**, en el caso de requerir modificaciones subsecuentes, deberá solicitar la autorización respectiva a esta ORESEMARNATSIN, en los términos previstos en el artículo 28 del REIA, con la información suficiente y detallada que permita a esta autoridad, analizar si el o los cambios solicitados, no causarán desequilibrios ecológicos, ni rebasarán los límites y condiciones establecidas en las condiciones jurídicas relativas al cuidado y protección del medio ambiente que le sean aplicables. Para el cumplimiento de lo anterior, la promovente notificará dicha situación a través del trámite **CONAMER SEMARNAT-04-008**, Modificaciones de



2025
Año de
La Mujer
Indígena

Página 15 de 18

Calle Cristóbal Colón No. 144 oriente, Col. Centro, C.P. 80000, Culiacán, Sinaloa
Tel: (667) 7592700 www.gob.mx/semarnat

[Handwritten signature]



Medio Ambiente

Secretaría de Medio Ambiente y Recursos Naturales



Oficina de Representación en Sinaloa Unidad de Gestión Ambiental

Oficio: ORE/145/2.1.1/0209/2025

Bitácora: 25/DG-0209/12/24

Asunto: Resolutivo de Modificaciones de la obra,
actividad o plazos y términos establecidos a proyectos
autorizados en materia de impacto ambiental

Culiacán, Sinaloa a 11 de marzo de 2025

la obra, actividad o plazos y términos establecidos a proyectos autorizados en materia de impacto ambiental, previo al inicio de las obras o actividades del proyecto que se pretenda modificar, quedando prohibido desarrollar actividades distingás a las señaladas en el **oficio No. ORE/145/2.1.1/0497/2023**, de fecha **07 de agosto del 2023, así como en la presente autorización.**

La vigencia otorgada para el proyecto autorizado o para la construcción de las obras autorizadas en el presente oficio, podrá ser ampliada, solicitando por escrito ante esta ORESEMARNATSIN la aprobación de dicha solicitud, conforme a lo establecido en el trámite **CONAMER SEMARNAT-04-008**, Modificaciones de la obra, actividad o plazos y términos establecidos a proyectos autorizados en materia de impacto ambiental, 30 días hábiles previos al término de la vigencia autorizada según sea el caso, en la autorización original o en la presente autorización.

En ambos casos, la solicitud deber estar acompañada de la validación del cumplimiento de términos y condicionantes emitida por la Oficina de Representación de la PROFEPA en Sinaloa, en donde indique que ha dado cumplimiento a los términos y condicionantes del **oficio No. ORE/145/2.1.1/0497/2023**, de fecha **07 de agosto del 2023, así como al presente oficio**, o en su defecto, podrá presentar un avance de cumplimiento de los términos y condicionantes que lleve hasta el momento de su solicitud.

QUINTO. - La **promovente** queda sujeta a cumplir con la obligación establecida en el artículo 50 del **REIA** en caso de que desista de realizar las obras y actividades motivo de la presente resolución, para que esta **ORESEMARNATSIN**, proceda conforme a lo preceptuado en su fracción II y, en su caso, determine las medidas que deben de adoptarse a efecto de que no se produzcan alteraciones nocivas al ambiente.

SEXTO. - Serán nulos de pleno derecho todos los actos que se efectúen en contravención a lo dispuesto en el presente oficio. De tal efecto, el incumplimiento por parte de la **promovente** a cualquiera de las disposiciones establecidas en esta resolución, invalidará el alcance del presente oficio sin perjuicio de la aplicación de las sanciones previstas en los ordenamientos que resulten aplicables.

SÉPTIMO. - Hacer del conocimiento a la **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 previstas en otras disposiciones legales y reglamentarias en la materia, podrá ser impugnada, mediante el recurso de revisión, conforme a lo establecido en los artículos 176 de la **LGEEPA**, y 3, fracción XV, de la Ley Federal del Procedimiento Administrativo (**LFPA**).



2025
Año de
La Mujer
Indígena

[Handwritten signature]



Medio Ambiente

Secretaría de Medio Ambiente y Recursos Naturales



Oficina de Representación en Sinaloa Unidad de Gestión Ambiental

Oficio: ORE/145/2.1.1/0209/2025

Bitácora: 25/DG-0209/12/24

Asunto: Resolutivo de Modificaciones de la obra,
actividad o plazos y términos establecidos a proyectos
autorizados en materia de impacto ambiental

Culiacán, Sinaloa a 11 de marzo de 2025

OCTAVO. - La presente resolución a favor de la **promovente** es personal. Por lo que de conformidad con el artículo 49 segundo párrafo del REIA, en el cual dicho ordenamiento se dispone que la promovente deberá dar aviso a la Secretaría del cambio de titularidad de la autorización, por lo que en caso de que esta situación ocurra la **promovente** deberá ingresar un acuerdo de voluntades en el que se establezca claramente la cesión y aceptación total de los derechos y obligaciones del mismo.

NOVENO. - La **promovente** serán el único responsable de garantizar la realización de las acciones de mitigación, restauración y control de todos aquellos impactos ambientales atribuibles al desarrollo de las obras y actividades del **proyecto**, que no hayan sido considerados, en la descripción contenida en su solicitud e información en alcance.

En caso de que las obras y actividades autorizadas pongan en riesgo u ocasionen afectaciones que llegasen a alterar los patrones de comportamiento de los recursos bióticos y/o algún tipo de afectación, daño o deterioro sobre los elementos abióticos presentes en el predio del **proyecto**, así como en su área de influencia, la Secretaría podrá exigir la suspensión de las obras y actividades autorizadas en el presente oficio, así como la instrumentación de programas de compensación, además de alguna o algunas de las medidas de seguridad previstas en el Artículo 170 de la LGEEPA.

DÉCIMO. - Al concluir las obras y actividades del **proyecto** de manera parcial o definitiva, la **promovente** está **obligado** a demostrar haber cumplido satisfactoriamente con las disposiciones establecidas en el presente oficio resolutivo, así como de las medidas de prevención y mitigación establecidas por la **promovente** en la **MIA-P**. Dicha notificación deberá acompañarse de un informe suscrito por la **promovente**, con la leyenda de que se presenta bajo protesta de decir verdad, sustentándolo en el conocimiento previo de la **promovente** a la fracción I del Artículo 247 y 420 Fracción II del Código Penal Federal. El informe antes citado **deberá** detallar la relación pormenorizada de la forma y resultados alcanzados con el cumplimiento a las disposiciones establecidas en la presente resolución, acompañado de su respectivo anexo fotográfico que ponga en evidencia las acciones que para tal efecto ha llevado a cabo.

El informe referido podrá ser sustituido por el documento oficial emitido por la Procuraduría Federal de Protección al Ambiente (PROFEPA) a través de su Oficina de Representación en el Estado de Sinaloa, mediante la cual, dicha instancia haga constar la forma como la **promovente** ha dado cumplimiento a las disposiciones establecidas en la presente resolución y en caso contrario, no procederá dicha gestión.



2025
Año de
La Mujer
Indígena

Página 17 de 18

Calle Cristóbal Colón No. 144 oriente, Col. Centro, C.P. 80000, Culiacán, Sinaloa
Tel: (667) 7592700 www.gob.mx/semarnat

[Handwritten signature and initials]



Medio Ambiente

Secretaría de Medio Ambiente y Recursos Naturales



Oficina de Representación en Sinaloa Unidad de Gestión Ambiental

Oficio: ORE/145/2.1.1/0209/2025

Bitácora: 25/DG-0209/12/24

Asunto: Resolutivo de Modificaciones de la obra, actividad o plazos y términos establecidos a proyectos autorizados en materia de impacto ambiental

Culiacán, Sinaloa a 11 de marzo de 2025

DÉCIMOPRIMERO. - La SEMARNAT, a través de la PROFEPA, vigilará el cumplimiento de los **TÉRMINOS y CONDICIONANTES** establecidos en el presente instrumento, así como los ordenamientos aplicables en materia de Impacto Ambiental. Para ello ejercerá, entre otras, las facultades que le confieren los artículos 55, 59 y 61 del REIA.

DÉCILOSEGUNDO. - La **promovente** deberá mantener en su domicilio registrado en la **MIA-P**, copias respectivas del expediente, de la propia **MIA-P** e información en alcance, así como de la presente resolución, para efecto de mostrarlas a la autoridad competente que así lo requiera.

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

DÉCIMOCUARTO. - Notifíquese de conformidad con lo dispuesto por los artículos 2 de la Ley Federal de Procedimiento Administrativo, el presente Oficio al **C. Gloria Inés Coronado Pazos**, en su carácter de **Representante Legal** de **INMOBILIARIA CORONADO DE OCCIDENTE, S.A. DE C.V.**, o a sus autorizados en el domicilio señalado para tal efecto o por alguno de los medios previstos en los artículos 35 fracción I, 36, 38 y demás relativos de la Ley Federal de Procedimiento Administrativo.

Atentamente

La Titular de la Oficina de Representación en Sinaloa


Mtra. María Luisa Shimizu Aispuro

C.c.e.p.- **Lic. Julio César García Vergara**, Director General de Impacto y Riesgo Ambiental. - México, CDMX.
Act. Gloria Sandoval Salas, Titular de la Unidad Coordinadora de Oficinas de Representación y Gestión Territorial.
Biol. Pedro Luis León Rubio, Encargado del Despacho de la Oficina de Representación de PROFEPA en Sinaloa.
Dra. Leticia Alvarado Fuentes, Directora de IMPLAN Mazatlán.
Lic. Estrella Palacios Domínguez, Presidente Municipal del H. Ayuntamiento de Mazatlán.

MLSA' AOG' FCH' OLQA'





2025
Año de
**La Mujer
Indígena**

Página 18 de 18

Calle Cristóbal Colon No. 144 oriente, Col. Centro, C.P. 80000, Culiacán, Sinaloa
Tel: (667) 7592700 www.gob.mx/semarnat

FUNDAMENTO LEGAL

1.- ELIMINADO ., 1 párrafo de 1 renglón por ser considerado como información confidencial de conformidad con el Artículo 3.2 fracción II inciso a) de la LTAIPEJM y con

.

* "LTAIPEJM: Ley de Transparencia y Acceso a la Información Pública del Estado de Jalisco y sus Municipios.

LPDPPSOEJM: Ley de Protección de Datos Personales en Posesión de Sujetos Obligados en el Estado de Jalisco y sus Municipios.

LGPPICR: Lineamientos Genenerales para la Protección de la Información Confidencial y Reservada que deberán observar los sujetos obligados previstos en la Ley de Transparencia y Acceso a la Información Pública del Estado de Jalisco y sus Municipios."