

Unidad administrativa que clasifica: Oficina de Representación de la SEMARNAT en el Estado de Nayarit.

Identificación del documento: "SEMARNAT-04-006 Solicitud de exención de la presentación de la manifestación de impacto ambiental".

Partes o secciones clasificadas: Página 1.

Fundamento legal y razones: Se clasifican datos de personas físicas identificadas o identificables, con fundamento en el primer párrafo del artículo 116 de la LGTAIP y 113 fracción I de la LFTAIP, consistentes en: Domicilio particular, teléfono y correo electrónico.

Firma del titular:

ARQ. XITLE XANITZIN GONZÁLEZ DOMÍNGUEZ

"Con fundamento en lo dispuesto en los artículos 6, fracción XVI; 32, 33, 34, 35 y 81 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 Nayarit, previa designación, firma la Arq. Xitle Xanitzin González Domínguez, Subdelegada de Gestión para la Protección Ambiental y Recursos Naturales"

Fecha y número de resolución dónde se aprobó la versión pública:

Resolución ACTA_25_2023_SIPOT_DIT_0708_2023_SE, en la sesión celebrada el 22 de noviembre del 2023.

Disponible para su consulta en:

https://dsiappsdev.semarnat.gob.mx/inai/XXXIX/2023/SIPOT/ACTA_25_2023_SIPOT_DIT_0708_2023_SE.pdf

Handwritten signature



Delegación Federal en el Estado de Nayarit
Subdelegación de Gestión para la Protección Ambiental y Recursos Naturales
Unidad de Gestión Ambiental

Oficio No. 138/1566/2021

Tepic, Nayarit, a 08 de septiembre de 2021.

Asunto: Se emite respuesta a solicitud de exención.

C. Angélica Sofía Ontiveros Sepúlveda

Apoderada General de la Persona moral

"Desarrolladora Vivabaja" S. de R.L.

Eliminado. Se clasifican dos renglones con datos personales, con fundamento en el primer párrafo del artículo 116 de la LGTAIP y 113 fracción I de la LFTAIP, consistentes en: Domicilio particular.

Eliminado. Se clasifica un renglón con datos personales, con fundamento en el primer párrafo del artículo 116 de la LGTAIP y 113 fracción I de la LFTAIP, consistentes en: Teléfono.

Eliminado. Se clasifica un renglón con datos personales, con fundamento en el primer párrafo del artículo 116 de la LGTAIP y 113 fracción I de la LFTAIP, consistentes en: Correo electrónico.

Personas autorizadas para recibir notificaciones:

C. David González Vergara, C. Francisco Esteban Morales Vaca y/o Christian Fernando Barajas Daniel

El presente se emite en respuesta a la solicitud de exención de la presentación de la Manifestación de Impacto Ambiental ingresada a esta Delegación Federal mediante el formato **FF-SEMARNAT-084** el 2 de septiembre de 2021, mediante escrito a la fecha de su presentación, por las obras correspondientes al proyecto denominado **"BORACAY 2"**, al que se denominará como **proyecto**, promovido por la persona moral denominada **"Desarrolladora Vivabaja" S. de R.L.**, a quien se denominará como la **promovente**, y

RESULTANDO

1. Que a través del formato Exención de la presentación de la manifestación de impacto ambiental **FF-SEMARNAT-084** de fecha 24 de agosto de 2021, recibido en esta Delegación Federal el 02 de septiembre de 2021, la **promovente** ingresó el **proyecto** para su evaluación y dictaminación, motivo de la presente solicitud.
2. Que de acuerdo a lo manifestado por la **promovente**, las razones que motivan su petición son las siguientes:

La sociedad mercantil Desarrolladora Vivabaja S. de R.L., ha adquirido dos inmuebles con domicilio en la calle Lázaro Cárdenas no. 21, identificados como lotes 4 y 5, de la manzana 003 del sector 02, de la localidad de Bucerías, Bahía de Banderas, Nayarit; con el objetivo de demoler y modificar las



Delegación Federal en el Estado de Nayarit
Subdelegación de Gestión para la Protección Ambiental y Recursos Naturales
Unidad de Gestión Ambiental

Oficio No. 138/1566/2021

obras existentes, para dar lugar a la construcción de un proyecto plurifamiliar vertical moderno, que será conocido como, BORACAY 2.

El **proyecto** BORACAY 2, es un **proyecto** de inversión inmobiliaria, cuyo objetivo principal será la venta de unidades residenciales para el turismo nacional, como extranjero.

Los lotes 4 y 5, en su conjunto, comprenden una superficie total de 2,893.62 m² (dos mil ochocientos noventa y tres punto sesenta y dos metros cuadrados), de bajo el régimen de propiedad privada, e identificados con las claves catastrales 20-013-01-014-010-000, y 20-004-02-003-004-000.

El sitio del **proyecto** BORACAY 2, se localiza dentro de la zona urbana del poblado de Bucerías, en el número 21 de la calle Lázaro Cárdenas, y la Zona Federal Marítima Terrestre (**Z.F.M.T.**), del municipio de Bahía de Banderas, Nayarit. Su polígono de **proyecto**, comprende una superficie escriturada de 2,893.62 m², bajo el régimen de propiedad privada; y una superficie aproximada de 1,357.00 m² de Bienes Nacionales, clasificados como Zona Federal Marítimo Terrestre (**Z.F.M.T.**) y Terrenos Ganados al Mar (**T.G.M.**)

Actualmente, los lotes 4 y 5, sobre los que se pretende edificar el **proyecto** Boracay 2, existen diversas obras que fueron edificadas por los anteriores propietarios, hace más de 30 años.

Las obras que se encuentran actualmente edificadas, y hasta recientemente en operación, consisten en: El restaurante y beach club conocido como SUKA; una casa unifamiliar, jardinería, terrazas, escaleras de acceso a la zona de playa, cocina industrial, estacionamiento, bodegas, baños y una palapa.

Los lotes 04 y 05, cuentan con la totalidad de los servicios públicos (suministro de energía eléctrica, agua potable, recolección de residuos, telefonía e internet), y se localiza en el centro del poblado de Bucerías, que se encuentra plenamente urbanizada y consolidada como centro de población.



Delegación Federal en el Estado de Nayarit
Subdelegación de Gestión para la Protección Ambiental y Recursos Naturales
Unidad de Gestión Ambiental

Oficio No. 138/1566/2021

3. Que de manera anexa a su solicitud, la **promovente** presenta lo siguiente:

- Copia certificada del acta constitutiva de la empresa **promovente**.
- Copia certificada de la Escritura Pública que acredita a la Apoderada General de la empresa **promovente**.
- Memoria Técnica.
- dictamen de Antigüedad.
- Copia del número oficial del predio, alineamiento, Compatibilidad Urbanística y Licencia de Uso de Suelo.

CONSIDERANDO

- I. Que la solicitud de la **promovente** consiste en la exención de la presentación de la manifestación de impacto ambiental del **proyecto**, misma que presentó de acuerdo al formato **FF-SEMARNAT-084**.
- II. Que la **promovente** manifiesta que el **proyecto**, consiste en actividades de demolición de las obras existentes (restaurante, cocina, estacionamiento, oficina, baños, residencias y la construcción de una torre de departamentos de seis niveles, para un total de 53 unidades habitacionales, distribuido de la siguiente manera: 56 cajones de estacionamiento en sótano 2; área para personal con 3 recámaras con un baño cada una y un área común, escaleras, bodega, 2 elevadores, área de instalaciones, cuarto de basura y lobby en sótano 1; oficina administrativa, 10 cajones de estacionamiento, bar, restaurante, sanitarios, área de asoleaderos, alberca, cancha de paddle, y 8 departamentos en planta baja, área de servicio, escalera, 2 elevadores, y 8 departamentos en cada uno de los niveles 1, 2, y 3. Área de servicio, escaleras, 2 elevadores, y 7 departamentos en cada uno de los niveles 4, 5 y 6. Roof garden privativo A, roof garden privativo B, roof garden privativo C.

Su polígono de **proyecto**, comprende una superficie escriturada de 2,893.62 m², bajo el régimen de propiedad privada; y una superficie aproximada de 1,357.00 m² de Bienes Nacionales, clasificados como Zona Federal Marítimo Terrestre (**Z.F.M.T.**) y Terrenos Ganados al Mar (**T.G.M.**), que se delimitan e identifican, con las siguientes coordenadas UTM, proyectadas con el Datum WGS 84:



Delegación Federal en el Estado de Nayarit
Subdelegación de Gestión para la Protección Ambiental y Recursos Naturales
Unidad de Gestión Ambiental

Oficio No. 138/1566/2021

COORDENADAS UTM:

X=464762.8270	Y=2295055.0357	X=464772.7567	Y=2294991.8980
X=464744.7089	Y=2295024.8890	X=464788.8430	Y=2295016.9339
X=464721.3809	Y=2294985.9087	X=464798.1100	Y=2295031.5019
X=464720.4967	Y=2294984.4434	X=464784.6847	Y=2295040.0530
X=464719.1128	Y=2294982.0819	X=464781.2886	Y=2295042.2232
X=464717.6734	Y=2294979.9077	X=464772.7419	Y=2295028.8662
X=464733.9452	Y=2294968.2546	X=464766.6088	Y=2295019.3517
X=464737.7912	Y=2294974.3586	X=464752.9908	Y=2295029.0271
X=464754.5690	Y=2294963.7590	X=464767.1052	Y=2295052.3075
X=464760.0426	Y=2294972.2019		

CUADRO CONSTRUCCIÓN T.G.M.		
Vértice	X UTM	Y UTM
1	464,728.40	2,294,996.59
2	464,760.29	2,294,972.10
3	464,752.17	2,294,959.80
4	464,734.61	2,294,973.35
5	464,720.93	2,294,985.04

CUADRO CONSTRUCCIÓN Z.F.M.T		
Vértice	X UTM	Y UTM
1	464,709.97	2,294,968.10
2	464,720.93	2,294,985.04
3	464,734.61	2,294,973.35
4	464,752.17	2,294,959.80
5	464,748.64	2,294,954.53
6	464,747.39	2,294,955.52
7	464,739.54	2,294,944.29
8	464,722.00	2,294,957.82

Para lo anterior se deberán llevar a cabo las siguientes acciones:

- Se demolerán parcialmente las obras civiles, actualmente construidas en el sitio.
- Se realizarán excavaciones para las cimentaciones y los sótanos 1 y 2.
- Se realizará el manejo y disposición de los residuos de demolición (todos residuos de manejo



Delegación Federal en el Estado de Nayarit
Subdelegación de Gestión para la Protección Ambiental y Recursos Naturales
Unidad de Gestión Ambiental

Oficio No. 138/1566/2021

especial) ante una empresa autorizada por la Secretaría de Desarrollo Sustentable del Gobierno del Estado de Nayarit.

- d) Se construirá en un periodo máximo de 24 meses, un condominio plurifamiliar de 6 niveles, con 53 unidades habitacionales. En la planta baja se ubicarán recámaras de servicio, lobby y amenidades (alberca, restaurante, área de spa, área de jacuzzi, terraza, gimnasio, etc.); en los niveles 1 al 6 se ubicarán los departamentos.

III. Que el artículo 6º del Reglamento de la **Ley General del Equilibrio Ecológico y la Protección al Ambiente en Materia de Evaluación del Impacto Ambiental (LGEEPA)** establece que:

*...Las ampliaciones, modificaciones, sustitución de infraestructura, rehabilitación y el mantenimiento de instalaciones relacionadas con las obras y actividades señaladas en el artículo 5o., así como con las que se encuentren en operación y que sean distintas a las que se refiere el primer párrafo de este artículo, podrán ser **exentadas** de la presentación de la manifestación de impacto ambiental cuando se demuestre que su ejecución no causará desequilibrios ecológicos ni rebasará los límites y condiciones establecidos en las disposiciones jurídicas relativas a la protección al ambiente y a la preservación y restauración de los ecosistemas.*

Para efectos del párrafo anterior, los promoventes deberán dar aviso a la Secretaría de las acciones que pretendan realizar para que ésta, dentro del plazo de diez días, determine si es necesaria la presentación de una manifestación de impacto ambiental, o si las acciones no requieren ser evaluadas y, por lo tanto, pueden realizarse sin contar con autorización".

Que la **promovente** anexó a su solicitud la Constancia de Compatibilidad Urbanística con Oficio No. UAM/COMP/0330/2021. Los lotes tiene un uso de suelo de acuerdo al Plan E-13, Estrategia Bucerías, La Cruz de Huanacastle, del Plan Municipal de Desarrollo Urbano de Bahía de Banderas, como Corredor (Urbano Costero) CUC.

El **proyecto** en su superficie carece de la presencia de especies catalogadas en la **NOM-059-SEMARNAT-2010**.

Respecto al cumplimiento del **proyecto** con lo establecido en la **NOM-162-SEMARNAT-2012**, que establece: las especificaciones para la protección, recuperación y manejo de las poblaciones de las



Delegación Federal en el Estado de Nayarit
Subdelegación de Gestión para la Protección Ambiental y Recursos Naturales
Unidad de Gestión Ambiental

Oficio No. 138/1566/2021

tortugas marinas en su hábitat de anidación, la **promovente**, realizó una vinculación y propuso medidas respecto de la misma.

el sitio del **proyecto** se encuentran dentro de la zona urbana del límite de centro de población de Bucerías, Bahía de Banderas, Nayarit. El área forma parte de un Plan Municipal de Desarrollo Urbano con usos de suelo para asentamientos humanos orientados al sector turístico, el **proyecto** se encuentra en conformidad con lo establecido en el Ordenamiento General del Territorio y carece de la presencia de elementos nativos de flora, así como de polígonos de vegetación nativa. La evaluación del **proyecto** muestra inexistencia de impactos significativos. Asimismo, se proponen medidas de mitigación las cuales minimizan los impactos no significativos resultantes.

IV. Que una vez realizado el análisis por esta Delegación Federal se concluye que el **proyecto** no causará desequilibrios ecológicos, ni rebasará los límites y condiciones establecidas en las disposiciones jurídicas relativas a la preservación del equilibrio ecológico y la protección al ambiente, tal y como se indicó en el Considerando anterior.

En apego a lo anterior y con fundamento en lo dispuesto en los artículos 8° de la **Constitución Política de los Estados Unidos Mexicanos**; 5° fracciones I y X, 28 fracciones IX y X y 29 de la **Ley General del Equilibrio Ecológico y la Protección al Ambiente**; 4° fracción I, 5° incisos Q) y R), 6° y cuarto transitorio del **Reglamento de la Ley General del Equilibrio Ecológico y la Protección al Ambiente en Materia de Evaluación del Impacto Ambiental**; 2° fracción I; 26 y 32 Bis fracciones XI y XLI de la **Ley Orgánica de la Administración Pública Federal**; 2, 13 y 16 fracción X de la **Ley Federal de Procedimiento Administrativo**; 2 fracción XXX y 40 fracción IX inciso c) del **Reglamento Interior de la Secretaría de Medio Ambiente y Recursos Naturales**; publicado en el Diario Oficial de la Federación el 26 noviembre de 2012, esta Delegación Federal de la **SEMARNAT** en el Estado de Nayarit,

DETERMINA

PRIMERO.- Que las acciones para llevar a cabo el **proyecto** denominado "**BORACAY 2**", no requieren ser evaluadas y pueden realizarse sin contar con autorización, ya que cumple con lo establecido en el artículo cuarto transitorio del Reglamento de la **LGEEPA** en Materia de Evaluación del Impacto Ambiental, y su ejecución no causará desequilibrios ecológicos, ni rebasará los límites y condiciones establecidas en las disposiciones jurídicas relativas a la preservación del equilibrio ecológico y la protección al ambiente.



MEDIO AMBIENTE

SECRETARÍA DE MEDIO AMBIENTE Y RECURSOS NATURALES



Delegación Federal en el Estado de Nayarit
Subdelegación de Gestión para la Protección Ambiental y Recursos Naturales
Unidad de Gestión Ambiental

Oficio No. 138/1566/2021

SEGUNDO.- De conformidad con los artículos 35 último párrafo de la **LGEEPA** y 49 de su **REIA**, la presente se refiere única y exclusivamente a los aspectos ambientales de las obras y actividades descritas en el **Considerando II** para el **proyecto**, sin perjuicio de lo que determinen otras autoridades federales o locales en el ámbito de su competencia y dentro de su jurisdicción, quienes determinarán las diversas autorizaciones, permisos y licencias entre otros, que sean requisito para la realización de las obras y actividades del **proyecto** de referencia.

TERCERO.- Notificar a la **PROFEPA** el contenido del siguiente oficio para los fines legales aplicables.

CUARTO.- Notificar a la **C. Angélica Sofía Ontiveros Sepúlveda**, por alguno de los medios legales previstos por los artículos 167 Bis y 167 Bis 1 de la **Ley General del Equilibrio Ecológico y la Protección al Ambiente**, artículo 35 y demás aplicables de la **Ley Federal de Procedimiento Administrativo**.

Sin más por el momento, reciba de mi parte un cordial saludo.

ATENTAMENTE

"Con fundamento en lo dispuesto en el artículo 84 del Reglamento Interior de la Secretaría de Medio Ambiente y Recursos Naturales, en suplencia por ausencia del Titular de la Delegación Federal en el Estado de Nayarit, previa designación firma la presente el Jefe de la Unidad Jurídica."



SECRETARIA DE
MEDIO AMBIENTE Y
RECURSOS NATURALES
UNIDAD DE GESTION AMBIENTAL
NAYARIT

Lic. Miguel Angel Zamudio Villagomez

c.c.p: Archivo

En los términos del artículo 17 Bis en relación con los artículos Décimo Octavo y Décimo Tercero Transitorios del Decreto por el que se reforman, adicionan y derogan diversas disposiciones de la Ley Orgánica de la Administración Pública Federal, publicado en el Diario Oficial de la Federación el 30 de noviembre de 2018.

Numero de bitácora: 18/DC-0020/09/21
leag/ mgcc/

