

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.

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

[Firma manuscrita]



Oficina de Representación en el Estado de Nayarit
Subdelegación de Gestión para la Protección Ambiental y Recursos Naturales
Unidad de Gestión Ambiental

Oficio No. 138.01.03/0859/2023

Tepic, Nayarit., a 10 de marzo de 2023.

Asunto: Se emite respuesta a solicitud de exención

C. Roberto Alfonso Rosales Ayllon

Administrador General Único de la persona moral denominada

INSPIRACIÓN URBANA, S.A. DE C.V.

Eliminado. Se clasifican tres 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.

Personas autorizadas para recibir notificaciones:

C. Francisco Esteban Morales Vaca, C. David González Vergara

y/o Luis Osvaldo Toro Vaca.

El presente se emite en atención a su escrito sin fecha, recibido en esta Oficina de representación de la **SEMARNAT** en el estado de Nayarit el 2 de marzo de 2023, mediante el cual, presenta la Solicitud de exención de la presentación de la Manifestación de Impacto Ambiental para el proyecto denominado **"ALCAL"**, en los sucesivos denominado como el **proyecto**, ubicado en la Calle Lázaro Cárdenas No. 70, Manzana 09, Lote 05, en la Colonia Dorada, localidad de Bucerías, municipio de Bahía de Banderas, Nayarit, en las coordenadas UTM de referencia X= 465,560.2491 y Y= 2,294,478.0951 DATUM WGS84; promovido por el **C. Roberto Alfonso Rosales Ayllon** en su calidad de Administrador General Único de la persona moral denominada **INSPIRACIÓN URBANA, S.A. DE C.V.**, en lo sucesivo denominada la **promovente**.

De acuerdo con su solicitud, la **promovente** adquirió la propiedad denominada "Lote 5-A" con una superficie total de 3,443.65 m², la cual actualmente cuenta con un uso de suelo habitacional unifamiliar, con la finalidad de modificar y ampliar las obras existentes, para la realización del **proyecto**. La vivienda unifamiliar ubicada actualmente en el "Lote 5-A", se encuentra en estado de abandono, y fue construida antes del 19 de octubre de 1983, previo a la entrada en vigor de la **LGEEPA** y su Reglamento en Materia de Evaluación del Impacto Ambiental, por lo que no requirió de la presentación de una Manifestación de Impacto Ambiental.

Por otro lado, dentro del polígono y en colindancia con este, existen 716.390 m² de superficie de bienes nacionales, de los cuales, 660.100 m² son de Zona Federal Marítimo Terrestre, mientras que 56.290 m², son de Terrenos Ganados al Mar.



Oficina de Representación en el Estado de Nayarit
Subdelegación de Gestión para la Protección Ambiental y Recursos Naturales
Unidad de Gestión Ambiental

Oficio No. 138.01.03/0859/2023

Descripción de las acciones que se pretenden realizar.

El **proyecto** consiste en la construcción de un complejo habitacional vertical, compuesto por 33 departamentos distribuidos en 2 torres de 5 y 7 niveles, áreas comunes y un sótano con 58 cajones de estacionamiento.

El **proyecto** estará distribuido de la siguiente manera:

- **Sótano de Torre 1 y 2:** Rampa de acceso, estacionamiento para 58 vehículos, 48 bodegas, dos cuartos de máquinas, seis elevadores, ducto de servicio, escaleras, motor lobby, montacargas y áreas de motocicletas.
- **Torre 1**
 - Nivel 1:** Ingreso, distribuidos, área de bicicletas, caseta de vigilancia con medio baño, recepción, lobby, paquetería, dos elevadores, ducto de servicio, escaleras, gimnasio, audio, dos sanitarios, basura, mantenimiento con medio baño, medidores de agua, área de administración, dirección, dos locales con medios baños cada uno, vigilancia con medio baño, bodega de Comisión Federal de Electricidad (CFE) y terraza.
 - **Nivel 2 al 5:** 2 departamentos tipo A por nivel, que consiste en ingreso, cocina, lavandería, sala - comedor, dos recámaras con baño y terraza, 2 departamentos tipo B por nivel que consiste en ingreso, comedor, cocina, sala, cuarto de blancos, lavandería, dos recámaras con baño y terraza.
 - **Roof Top:** Escaleras, distribuidor, área de instalaciones, bodega, área de mesas, baños y alberca.
- **Torre 2**
 - Nivel 1:** Ingreso distribuidor, gerencia, escaleras, recepción, dos elevadores, escaleras a siguiente nivel, bodega, 4 medios baños, cuarto de equipo, sala de juntas, espacio de trabajo, spa, dos elevadores, escaleras a siguiente nivel, bar, área de baños, bodega del bar, 5 recámaras de servicio con baño cada una, sala de tv, lavandería, mantenimiento, basurero, lockers, dos medios baños, escaleras de servicio, montacargas, alacena, refrigeradores, cocina, restaurante y alberca.
 - **Nivel 2 al 6:** 3 departamentos por nivel, que consiste en escaleras, dos elevadores, ingreso distribuidor, medio baño, sala, cocina, comedor, recámara principal con clóset y baño, dos recámaras dobles, con



Oficina de Representación en el Estado de Nayarit
Subdelegación de Gestión para la Protección Ambiental y Recursos Naturales
Unidad de Gestión Ambiental

Oficio No. 138.01.03/0859/2023

baño cada uno y acceso al balón, recámara principal con clóset y baño, terraza, desayunador y sala.

- **Roof top:** Jacuzzi, barra, medio baño por departamento, área de instalaciones.

La distribución de la planta baja está determinada por 8 componentes, que suman un total de 3,443.65 m², sin extenderse más allá de la superficie que se encontraba previamente afectada por la construcción previa. Dichos componentes, serán las áreas verdes, alberca, acceso a playa, andadores, asoleaderos, torres habitacionales, terrazas y vialidades.

El sótano del **proyecto** será común para ambos edificios, y será construido en una superficie de 2,730.29 m²; en él, se realizarán bodegas, cuartos de máquinas, cajones de estacionamientos, elevadores, escaleras, rampas de acceso y vialidades para la circulación de los vehículos de los usuarios.

Puesto que pretende realizarse la ampliación, modificación y sustitución de infraestructura, hasta el límite donde se encontraba la construcción previa, el **proyecto** afectará un total de 286.202 m² de superficie de bienes nacionales, donde 56.290 m² corresponden a Terrenos Ganados al Mar (**TGM**), y 222.912 m² a Zona Federal Marítimo Terrestre (**ZFMT**). Las huellas de los edificios habitacionales serán establecidas únicamente en la propiedad privada, por lo que solo se construirán componentes de áreas comunes en la superficie de bienes nacionales.

Por otro lado, para los servicios de electricidad y agua potable se cuenta con la factibilidad de la **CFE** y del Organismo Operador Municipal de Agua Potable, Alcantarillado y Saneamiento de Bahía de Banderas (**OROMAPAS**), respectivamente. La factibilidad de **CFE** fue emitida a través del oficio No. DPZVTA/014/2023 (Anexo 7) y **OROMAPAS** otorga factibilidad de agua potable y alcantarillado mediante el oficio No. OOM-D.G. 1115/2022.

Ubicación y dimensiones del proyecto

El **proyecto** se ubica en la Calle Lázaro Cárdenas No. 70, Manzana 09, Lote 05, en la Colonia Dorada, localidad de Bucerías, municipio de Bahía de Banderas, Nayarit, en las coordenadas UTM de referencia X= 465,560.2491 y Y= 2,294,478.0951 DATUM WGS84. El polígono del **proyecto** cuenta con una superficie total de 3,443.65 m².

Cuadro de coordenadas del proyecto		
Vértices	X	Y
1	465560.2491	2294478.0951



Oficina de Representación en el Estado de Nayarit
Subdelegación de Gestión para la Protección Ambiental y Recursos Naturales
Unidad de Gestión Ambiental

Oficio No. 138.01.03/0859/2023

2	465581.6926	2294460.8157
3	465585.3601	2294457.8604
4	465518.8314	2294375.2996
5	465493.5252	2294395.6916

Por otro lado, dentro del polígono y en colindancia con este, existen 716.390 m² de superficie de bienes nacionales, de los cuales, 660.100 m² son de **ZFMT**, mientras que 56.290 m², son de **TGM**.

Coordenadas del cuadro de construcción de ZFMT		
Vértices	X	Y
1	465483.617	2294384.27
2	465494.513	2294378.82
3	465508.797	2294365.68
4	465509.759	2294364.5
5	465522.528	2294380.22
6	465505.982	2294395.44
7	465496.66	2294400.11

Coordenadas del cuadro de construcción de TGM		
Vértices	X	Y
1	465522.528	2294380.22
2	465505.982	2294395.44
3	465496.66	2294400.11
4	465499.294	2294403.32
5	465504.07	2294398.93
6	465523.336	2294381.22

Al respecto se tiene que la **promovente** anexó a su escrito de solicitud de exención los siguientes documentos:

- **Formato FF-SEMARNAT-084** Exención de la presentación de la Manifestación de Impacto Ambiental.
- Comprobante original del recibo de pago de derechos.
- Copia certificada de la Constitución de la Sociedad Mercantil de la persona moral **Inspiración Urbana**,



Oficina de Representación en el Estado de Nayarit
Subdelegación de Gestión para la Protección Ambiental y Recursos Naturales
Unidad de Gestión Ambiental

Oficio No. 138.01.03/0859/2023

S.A. de C.V.

- Copias certificada de la credencial para votar del **C. Roberto Alfonso Rosales Ayllon**.
- Copia Certificada del contrato de compraventa sobre el inmueble en el que se pretende desarrollar el **proyecto**.

Finalmente se tiene que, en efecto, el tramite de exención prevé 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.*

Por otro lado, se hace de su conocimiento que el 27 de julio de 2022 se publicó en el Diario Oficial de la Federación el Reglamento Interior de la **SEMARNAT**, el cual en su artículo 35, señalan las atribuciones de las Oficinas de Representación en las entidades federativas y, entre esas atribuciones no se precisan la autorizaciones a solicitudes de exención; de manera que atendiendo el principio de legalidad, esta Oficina de Representación no está facultada para autorizar su solicitud de exención.

En apego a lo anterior y con fundamento en lo dispuesto en los artículos 8º de la **Constitución Política de los Estados Unidos Mexicanos**; 5º fracción I, y 28 de la **Ley General del Equilibrio Ecológico y la Protección al Ambiente**; 4º fracción I, 5º incisos Q) y R) y 6º del **Reglamento de la Ley General del Equilibrio Ecológico y la Protección al Ambiente en Materia de Evaluación del Impacto Ambiental**; 2º fracción I; 26 y 32 Bis fracción XI de la **Ley Orgánica de la Administración Pública Federal**; 2, 13 y 16 fracción X de la **Ley Federal de Procedimiento Administrativo**; 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 julio de 2022, esta Delegación Federal de la **SEMARNAT** en el Estado de Nayarit,

DETERMINA

PRIMERO.- Declarar la no competencia de esta Oficina de Representación para resolver la Solicitud de exención de la presentación de la Manifestación de Impacto Ambiental para el proyecto denominado **"ALCAL"**; por tratarse de un trámite que no está expresamente señalado en el artículo 35 del Reglamento



Oficina de Representación en el Estado de Nayarit
Subdelegación de Gestión para la Protección Ambiental y Recursos Naturales
Unidad de Gestión Ambiental

Oficio No. 138.01.03/0859/2023

Interior de la **SEMARNAT** donde se establecen las atribuciones específicas de las Oficinas de Representación.

SEGUNDO.- Hacer del conocimiento de la **promovente**, con base en la información aportada en su solicitud de exención, que El artículo 28 de la **LGEEPA**, en su fracción IX, establece que **los desarrollos inmobiliarios que afecten los ecosistemas costeros**, requieren previamente de la autorización en materia de impacto ambiental que emite la **SEMARNAT**, a través de la evaluación de la Manifestación de Impacto Ambiental y que la descripción del **proyecto** se apega más a la fracción IX del artículo 28 de la **LGEEPA**, que al penúltimo párrafo de artículo 6o del Reglamento de la **LGEEPA** en materia de Evaluación del Impacto Ambiental.

TERCERO.- Informar a la **PROFEPA** del contenido y alcance de la presente determinación para los efectos legales a que haya lugar.

CUARTO.- Notificar el contenido del presente oficio al **C. Roberto Alfonso Rosales Ayllon** Administrador General Único de la persona moral denominada **INSPIRACIÓN URBANA, S.A. DE C.V.**, por alguno de los medios legales previstos por el artículo 167 Bis, 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.

ATENTAMENTE

"Con fundamento en lo dispuesto en el 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 C. Xitle Xanitzin González Domínguez, Subdelegada de Gestión para la Protección Ambiental y Recursos Naturales".

ARQ. XITLE XANITZIN GONZÁLEZ DOMÍNGUEZ.

c.c.p. Lic. Karina Guadalupe López Serrano.- Encargado de la Delegación Federal de la **PROFEPA** en el Estado de Nayarit. Para su conocimiento.

c.c.p. ARCHIVO

No. Bitácora: 18DC-0024/03/23

mgcc/klmm