

Unidad administrativa que clasifica:

Oficina de Representación de la SEMARNAT en Nayarit

Identificación del documento:

Exención de la presentación de la Manifestación de Impacto Ambiental (SEMARNAT-04-006)

Partes o secciones clasificadas:

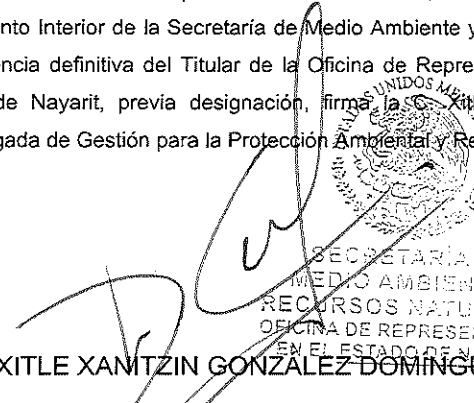
1

Fundamento legal y razones:

Se clasifican datos personales de personas físicas identificadas o identificables, con fundamento en el artículo 113, fracción I, de la LFTAIP y 116 LGTAIP, consistentes en: Domicilio particular que es diferente al lugar en dónde se realiza la actividad y/o para recibir notificaciones.

Firma del titular:

"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 C. Xitle Xantzin González Domínguez, Subdelegada de Gestión para la Protección Ambiental y Recursos Naturales."


"ARQ. XITLE XANTZIN GONZÁLEZ DOMÍNGUEZ"

Fecha de clasificación y número de acta de sesión:

Resolución ACTA_16_2024_SIPOT_2T_2024_FXXVII, en la sesión celebrada el 12 de julio de 2024

Disponible para su consulta en:

http://dsiappsdev.semarnat.gob.mx/inai/XXXIX/2024/SIPOT/ACTA_16_2024_SIPOT_2T_2024_FXXVII



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

Oficio No. 138.01.03/1402/2024

Tepic, Nayarit., a 17 de abril de 2024.

Asunto: Se emite respuesta a solicitud de exención

C. Leonardo Elías Carrillo

Representante Legal del **C. Rafael Rodríguez Anaya**



Personas autorizadas para recibir notificaciones:
C. Juan Lomelf Sánchez

El presente se emite en atención a su escrito del 5 de abril de 2024, recibido en esta Oficina de representación de la **SEMARNAT** en el estado de Nayarit la misma fecha, mediante el cual, presenta la Solicitud de exención de la presentación de la Manifestación de Impacto Ambiental por las obras correspondientes a la **"Demolición y Reconstrucción de 3 Viviendas Unifamiliares"**, el cual se ubica en los lotes 10 y 9 de la zona "A" en el Fraccionamiento Playas de Huanacastle, municipio de Bahía de Banderas, Nayarit; que en lo sucesivo se denominará como el **proyecto**, promovido por la persona física **C. Rafael Rodríguez Anaya**, a quien se denominará como el **promovente**.

RESULTANDO

1. Que a través del formato Exención de la presentación de la manifestación de impacto ambiental **FF-SEMARNAT-084** de fecha 5 de abril de 2024, recibido en esta Oficina de Representación la misma fecha, el **promovente** ingresó el **proyecto** para su evaluación y dictaminación, motivo de la presente solicitud.
2. Que de manera anexa a su solicitud, el **promovente** presenta lo siguiente:
 - Formato **FF-SEMARNAT-084** Exención de la presentación de la manifestación de impacto ambiental.
 - Original del recibo de pago de derechos.
 - Proyecto de demolición y construcción viviendas unifamiliares
 - Copia Concesión DZF-039/89 del 15 de marzo de 1989 donde se le otorga al C. Rafael Rodríguez Anaya el derecho de usar y aprovechar una superficie de 600 m² de zona federal marítimo terrestre, en el lugar conocido como Playas de Huanacastle exclusivamente para ALBERCA, ANDADOR PERIMETRAL, PALAPA Y MURO DE PROTECCIÓN.
 - Oficio No. D.S.E.N. 136/89 del 12 de mayo de 1989 a través de cual Delegación **SEDUE** en el Estado de Nayarit el 27 de junio de 1989 informo al **promovente** que a su proyecto correspondía la presentación de un informe preventivo.
 - Oficio No. D.S.E.N. 142/89, Dictamen de No requerimiento de la presentación de Manifestación de Impacto Ambiental Otorgada por la Delegación **SEDUE** en el Estado de Nayarit el 27 de junio de 1989.



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

Oficio No. 138.01.03/1402/2024

CONSIDERANDO

- I. Que la solicitud del **promoviente** consiste en la exención de la presentación de la manifestación de impacto ambiental del **proyecto**, misma que presentó de acuerdo al formato COFEMER **SEMARNAT-04-066**.
- II. Que según lo manifestado por el **promoviente**, el **proyecto** contempla la **demolición** de alberca y las viviendas unifamiliares "A", "B" y "C" en un nivel, con capacidad total actual de 18 habitantes actualmente, en una superficie de desplante de 580.36 m² y la construcción de alberca y las viviendas unifamiliares "A", "B" y "C" en dos niveles, en una superficie de desplante de 651.05 m², con una población estimada de 28 habitantes. El **proyecto** en comento se realizará en los lotes 10 y 9 de la zona "A" en el Fraccionamiento Playas de Huanacastle, municipio de Bahía de Banderas, Nayarit.

El **proyecto** tiene una superficie de 1,436.00 m² y se ubicará en las siguientes coordenadas (UTM) de su centro de gravedad.

V	X	Y
1	463,419.34	2,295,791.6884
2	463,448.15	2,295,783.3142
3	463,435.81	2,295,738.0966
4	463,406.58	2,295,744.8457

Se proyecta llevar a cabo la construcción de 3 viviendas Unifamiliar "A", "B" y "C" en dos niveles sobre el mismo desplante que presentan actualmente.

Vivienda Unifamiliar "A"

-Planta Baja. En una superficie de 175.66 m² se ingresa por un pasillo central que separa la Vivienda Unifamiliar "A" de la Vivienda Unifamiliar "B", al ingreso se localiza la sala y cocina con sus respectivas áreas de alacenas, colindando con el cuarto de lavado y secado, en la parte central el comedor con ingreso hacia el Oriente con recámara con baño y vestidor con closet, al Poniente el ingreso a la recámara principal con vestidor y 2 closet y un baño completo, a la izquierda del ingreso con dirección al Norte se localiza la escalera que conduce al segundo piso, colindando con un ½ baño.

-Planta Alta. En una superficie de 219.00 m² (se incluye proyección de losa) con 2 recámaras para camas King size en la parte intermedia un baño completo para ambas recámaras y de servicio al comedor, comedor y cocina en la parte central y frente a la escalera de acceso al segundo nivel, hacia el Sur la recámara principal con vestidor y 2 closet y un baño completo con jacuzzi, sala con puertas hacia la zona de la alberca, barbiquiú y hacia la playa.



Vivienda Unifamiliar "B"

-Planta Baja. En una superficie de 175.66 m² se ingresa por un pasillos central que separa la Vivienda Unifamiliar "A" de la Vivienda Unifamiliar "B", al ingreso se localiza la sala y cocina con sus respectivas áreas de alacenas, colindando con el cuarto de lavado y secado en la parte central el comedor con ingreso hacia el Oriente con recámara con baño y vestidor con closet, al Poniente el ingreso a la recámara principal con vestidor y 2 closet y un baño completo, a la izquierda del ingreso con dirección al Norte se localiza la escalera que conduce al segundo piso, colindando con un ½ baño.

-Planta Alta. En la misma superficie de 219.00 m² (se incluye proyección de losa) con 2 recámaras para camas King size en la parte intermedia un baño completo para ambas recámaras y de servicio al comedor, comedor y cocina en la parte central y frente a la escalera de acceso al segundo nivel, hacia el Sur la recamará principal con vestidor y 2 closet y un baño completo con jacuzzi, sala con puertas hacia la zona de la alberca, barbiquiu y hacia la playa.

Ambas viviendas "A" y "B" comparten el pasillo central que las separa con una superficie de 16.00 m² y la terraza exterior que comunica hacia la explanada con una superficie de 81.77 m².

-Alberca. Se llevará a cabo la remodelación de la alberca a 115.00 m².

Vivienda Unifamiliar "C"

-Planta Baja. En una superficie de 175.66 m² con un ingreso, terraza, escalera, con una cocina, comedor, sala, un baño completo, 2 recámaras con closet.

-Planta Alta. En una superficie de 175.66 m² con un ingreso, terraza, escalera, con una cocina, comedor, sala, un baño completo, 2 recámaras con closet.

III. Que para demostrar que la 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, el **promovente** señalo lo siguiente:

- El polígono del **proyecto** carece de la presencia de elementos naturales importantes como especies de flora nativa y fauna residente que pudiera ser afectada por la obra. La fauna silvestre, al igual que la flora fueron sustituidas y desplazadas por las edificaciones pudiéndose observar la fauna que cohabita con el humano que son algunas aves, pequeños mamíferos y reptiles que incluso conviven en las áreas abiertas de los desarrollos.
- El **proyecto** no se encuentra en zona de riesgo como paredes de cañones, lechos y cauces de arroyos, zonas de fallas geológicas, de deslizamiento, de inundación, así como es zonas de litorales expuestas a oleaje de tormenta y procesos de erosión, ni en desembocaduras y ríos, ni áreas identificadas como altamente vulnerables al cambio climático de acuerdo 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. 138.01.03/1402/2024

el Atlas Nacional de Riesgos y se encuentra en un área urbana en consolidación que corresponde al Desarrollo Turístico "Costa Banderas".

- La vegetación en la zona circundante del **proyecto** se encuentra representada con flora introducida no clasificadas como nativas o endémicas ni consideradas en la NOM-059, de las cuales destacan las siguientes, entre otras: Palma coco de agua (*Cocos nucifera*), Palma Areca (*Areca hutchinsoniana*), Palma Viajera (*Acacia sphaerocephala*), Planta de Plátano (*Musa paradisiaca* L.), Torombolo (*Acacia sphaerocephala*), Amapa (*Tabebuia rosea*), Limón criollo (*Citrus aurantifolia*), Planta de Azalea (*Rhododendron spp.*), Rosa del Desierto (*Adenium obesum*).
- El área del **proyecto** no se encuentra dentro de ningún área natural protegida.
- Respecto de la vinculación con el Plan Municipal de Desarrollo Urbano, se tiene que el Fraccionamiento Playas de Huanacaxtle cuenta con el siguiente Uso de Suelo:

CUC Corredor Urbano Costero

Uso general: la habitación de densidad alta se prevé mezclada con usos comerciales, servicios especializados y equipamientos urbanos y turísticos de alta densidad.

Usos específicos:

- La densidad máxima será de 25 viviendas/hectárea o 50 cuartos hoteleros/hectárea mezclada con comercios y servicios turísticos y equipamiento urbano y turístico de carácter local.

Las edificaciones podrán tener una altura máxima sin incluir tinacos de 6 niveles sobre el nivel de desplante; deberá de dejarse como mínimo el 30 % de la superficie del lote sin construir y una intensidad máxima de construcción equivalente a 3.50 veces la superficie del lote.

Considerando los 1,436.00 m² de la superficie de los Lotes 10 y 9 corresponde para el **proyecto** la construcción de 3.59 viviendas en el terreno y 6 niveles.

El Plan Municipal determina en DENSIDAD BRUTA 38 habitantes para la superficie del predio y el proyecto contempla 28 habitantes.

La INTENSIDAD DE OCUPACIÓN DEL SUELO el PMDU determina 0.30 de CUC que corresponden a 430.80 m² sin construir y el proyecto determina 817.05 m² sin construir. El Reglamento Municipal de Zonificación y Usos del Suelo establece que las áreas sin techar como albercas, andadores no se consideran dentro del CUS.

El INDICE MÁXIMO DE DESPLANTE C.O.S. señala el PMDU 0.70 que corresponde a 1,005.20 m² y el **proyecto** para el desplante de las tres viviendas unifamiliares 618.94 m² incluyendo la palapa, el área de barbiquli y la cochera.



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

Oficio No. 138.01.03/1402/2024

NIVELES MÁXIMOS DE CONSTRUCCIÓN el PMDU establece un máximo de 6 niveles y el proyecto 2 niveles, es interés de la familia solo construir 3 viviendas en 2 niveles, no obstante que al poniente colinda el terreno del **proyecto** Lotes 10 y 9 existe el edificio Bantay by Boracay de 10 niveles y al oriente el edificio Suites Atlas con 8 niveles.

- IV. Que la solicitud de exención se fundamenta con lo establecido en 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.

- V. Que una vez analizada la solicitud del **promoviente** esta Oficina de Representación observa que el polígono de propiedad privada tiene un traslape con la zona federal marítimo terrestre (considerando la Delimitación Oficial de 2022) en aproximadamente 137 m², es decir la superficie de propiedad del **promoviente** más la zona federal marítimo terrestre suman 1,900.00 m² aproximadamente, en tanto que las obras existentes que se pretenden sustituir ocupan una superficie estimada en 1560 m², es decir; actualmente están libres de obras aproximadamente 340 m² de zona federal marítimo terrestre, sobre ésta última superficie no se propone intervención alguna.
- VI. Que una vez que está Oficina de Representación realizó el análisis de la información aportada por el **promoviente**, se concluye que el **proyecto** se trata de la sustitución de infraestructura que fue objeto de evaluación en materia de Impacto Ambiental a través de un informe preventivo del cual se determinó que no se requerían contar con autorización y que no se prevé que su ejecución pudiera causar desequilibrios ecológicos o 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 las condiciones ambientales que se describieron en el Considerando III del presente oficio.

Con base en la información aportada por el **promoviente**, y con fundamento en lo dispuesto en los artículos 8º de la **Constitución Política de los Estados Unidos Mexicanos**; 5º fracción I, y 29 de la **Ley General del Equilibrio Ecológico y la Protección al Ambiente**; 4º fracción I, 5º incisos B) y 6º del **Reglamento de la Ley General del Equilibrio Ecológico y la Protección al Ambiente en**



MEDIO AMBIENTE

SECRETARÍA DE MEDIO AMBIENTE Y RECURSOS NATURALES



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

Oficio No. 138.01.03/1402/2024

Representante legal de la persona física **C. Rafael Rodríguez Anaya** 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 los artículos 67 Bis, 67 Bis 1, 32, 33, 34, 35 y 81 del Reglamento Interior de la Secretaría de Medio Ambiente y Recursos Naturales, en su ausencia, por ausencia 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".

ARQ. XITLE XANITZIN GONZÁLEZ DOMÍNGUEZ

C.c.p.

Lic. Karina Guadalupe López Serrano. - Encargada de la Oficina de Representación de la PROFEPA en el Estado de Nayarit. - Para su conocimiento.

No. Bitácora: 18DC-0014/04/24

XXD/Dimaco/icc

[Handwritten signature]

