

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 mark]



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

Oficio No. 138/0869/2021

Tepic, Nayarit, a 27 de mayo de 2021.

Asunto: Se emite respuesta a solicitud de exención.

C. Angélica Sofía Ontiveros Sepúlveda

Apoderada General de la persona moral denominada

“PALETAS BUCERIAS”, S. A. de C. V.

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 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: Correo electrónico.

Personas autorizadas para recibir notificaciones:

C. Luis Osvaldo Toro Vaca, C. David González Vergara, C. María Fernanda Piña Briones, C. Ana Cristina Sosa Sánchez, C. Cristina Omar Ibarra Valdés, 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 18 de mayo de 2021, mediante escrito a la fecha de su presentación, por las obras correspondientes al proyecto denominado “**BORACAY 3**”, al que se denominará como **proyecto**, promovido por la persona moral denominada “**PALETAS BUCERIAS**”, **S. A. de C. V.**, a quien se denominará como la **promovente**, y

RESULTANDO

- Que como antecedente se tiene que:
 - El 29 de octubre de 2019 la Delegación Federal de la **SEMARNAT** en el estado de Nayarit, dictaminó precedente Aviso de No Requerimiento mediante oficio núm. 138.01.00.01/3205/19 el **proyecto** bungalows Princess
- Que a través del formato Exención de la presentación de la manifestación de impacto ambiental **FF-SEMARNAT-084** de fecha 18 de mayo de 2021, recibido en esta Delegación Federal el mismo día, la **promovente** ingresó el **proyecto** para su evaluación y dictaminación, motivo de la presente solicitud.



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

Oficio No. 138/0869/2021

3. Que de acuerdo a lo manifestado por la **promovente**, las razones que motivan su petición son las siguientes:

- La sociedad mercantil Paletas Bucerías S.A. de C.V., ha adquirido una fracción del proyecto hotelero-residencial denominado Bungalows Princess, se trata de cuatro inmuebles que se fusionaron, identificados como, lotes 5, 6, 7, y 8, de la sección "A" del Fraccionamiento Playas de Huanacastle, en la localidad de Bucerías, municipio de Bahía de Banderas, Nayarit. y comprende una superficie escriturada de 2,594.46 m² con el objetivo de modificar y ampliar las obras existentes, para dar cabida a un proyecto plurifamiliar vertical moderno, que será conocido como, BORACAY 3.
- El proyecto Bungalows Princess, tiene más de 30 años en operación, prestando servicios de hotelería a corto y largo plazo, para el turismo visitante a la región de Bahía de Banderas. De forma reciente, esta Oficina de Representación de la **SEMARNAT**, en el estado de Nayarit, le autorizó modificaciones y ampliaciones a su infraestructura, en materia de evaluación del impacto ambiental, mediante Oficio No. 138.01.00.01/3205/19 de fecha 29 de octubre de 2019.
- Bungalows Princess, se localiza en la zona urbana del poblado de Bucerías, entre la calle denominada Playa Destiladeras s/n, 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 5,315.968 m², bajo el régimen de propiedad privada; y una superficie 3,507.958 m² de Bienes Nacionales, clasificados como Zona Federal Marítimo Terrestre (**Z.F.M.T.**) y Terrenos Ganados al Mar (**T.G.M.**).
- La delimitación de la **Z.F.M.T.** y los **T.G.M.**, tiene su origen a partir el título de concesión DGZF-376/99, que comprendía una superficie de 2,418.93 m² de Zona Federal Marítima Terrestre (**Z.F.M.T.**). Esta superficie de **Z.F.M.T.**, posteriormente fue modificada y actualizada, conforme al plano ZOFENY-12-17, que se presentó a evaluación ante la Dirección General de **ZOFEMATAC** de la **SEMARNAT**, tomando como referencia la delimitación del plano oficial DDPIF/NAY/2013/01 hoja 7 de 13, elaborado por la **SEMARNAT**. Como resultado de la actualización, se obtuvo una superficie nueva de 2,422.873 m² de **Z.F.M.T.**, y 1,085.084 m² de **T.G.M.**, para un total de 3,507.958 m² de Bienes Nacionales, a solicitar en concesión.
- Actualmente, el proyecto Bungalows Princess comprende en el área de propiedad privada un total de 21 bungalows de dos niveles, edificio de admisión, cocina industrial, palapa comunal, dos albercas con chapoteadero, cancha de basquetbol, áreas verdes de ornato, y estacionamientos. Mientras que en el área de Terrenos Ganados al Mar (**TGM**) y la Zona Federal Marítima Terrestre (**ZFMT**), se encuentran, un muro



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

Oficio No. 138/0869/2021

de contención de concreto de hasta 1.8 metros sobre el nivel de playa, 14 sombrillas semi fijas de madera y palapa, y un área de terraza comunal que funciona como andador y asoleadero; de la que se derivan dos escaleras de acceso a la zona de playa, dos pérgolas comunales, y varias jardineras de ornato.

- El proyecto Bungalows Princess, cuenta con la totalidad de los servicios públicos (suministro de energía eléctrica, agua potable, recolección de residuos, telefonía e internet), y se localiza en el Fraccionamiento Playas de Huanacaxtle, que se encuentra plenamente urbanizado y consolidado. El proyecto Bungalows Princess, cuenta con los siguientes componentes y superficies correspondientes:

con base en el Oficio No. 138.01.00.01/3205/19

Descripción	Áreas Construidas (m2)			
	Sótano	Planta Baja	Nivel 1	Total
Desplantes Edificación	50.12	1,237.07	1,225.67	2,512.86
Obras construidas en 1983-1984: Establecimiento Bungalows Princess				
Administración.	50.12	59.28	66.13	175.53
15 Bungalows.		789.35	777.1	1,566.45
Ampliación de noviembre 1986				
Edificio de Administración (actualmente dos suites).		61.44	61.44	122.88
6 Bungalows.		327	321	648
Estacionamiento con piso de concreto.		466.05		
Jardines, andadores y áreas recreativas: Andadores/terrazza con puso de ladrillo, adoquín, piedras naturales y cemento, bancas de concreto, jardineras y 2 palapas con estructura de madera y techo de palma. Cisterna y control de servicios (actualmente cuarto de máquinas y cocina). Dos albercas con chapoteadero.		3,068.45		



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

Oficio No. 138/0869/2021

Superficie total de obras		4,771.57	382.44	5,154.01
Andador frente a playa con muro de contención: Andador con piso de ladrillo, adoquín, piedras naturales y cemento, dos escaleras de acceso a la playa, jardineras y 2 palapas con estructura de madera y techo de palma.		535.79		
Superficie total de obras permanentes		5,307.36	382.44	5,689.80

- Las áreas verdes del proyecto Bungalows Princess, están integradas con vegetación de ornato, representada por individuos de las especies *Cocos nucifera*, *Ixora coccinea*, *Canna indica* y *Dypsis lutescens*, los cuales fueron sembradas en las jardineras, cuando se construyó el proyecto.
- Es del interés de la sociedad mercantil Paletas Bucerías S.A. de C.V. aprovechar la condición edificada del inmueble, para realizarle modificaciones, consistentes en la edificación de un proyecto plurifamiliar vertical de 6 niveles, a denominarse BORACAY 3.

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

- Copia certificada del acta constitutiva de la empresa **promovente**.
- Certificado de la Apoderada General de la empresa **promovente**.
- Copia certificada de compraventa.
- Memoria Técnica.
- Copia de solicitud de concesión.
- Memoria fotográfica.
- Copia cotejada 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.



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

Oficio No. 138/0869/2021

II. Que la **promovente** manifiesta que el **proyecto**, consiste en la construcción de una torre de departamentos (36 unidades habitacionales) de seis niveles, distribuido de la siguiente manera: Sótano 2: 74 cajones de estacionamiento; Sotano 1: área para personal, sanitarios, lobby, spa, gimnasio y cocina; Planta Baja: Seis Departamentos, restaurante, área de asoleaderos, sanitarios, área de asador, y alberca; Nivel 1-5: seis departamentos en cada nivel; Azotea: Amenidades. Así como el aprovechamiento y uso de una superficie de terrenos ganados al mar y de zona federal marítima terrestre, para uso general.

como resultado de las demarcaciones de **Z.F.M.T.** y **T.G.M.**, el **proyecto** BORACAY 3, pretende el aprovechamiento y uso de una superficie de 555.279 m² Terrenos Ganados al Mar (**T.G.M.**), y 1,247.985 m² de Zona Federal Marítima Terrestre (**Z.F.M.T.**). Estas áreas se incorporarán a la superficie del **proyecto**. La superficie de desplante será la misma que se encuentra urbanizada, no se prevén impactos negativos, adicionales a los ya asimilados en la zona federal marítima terrestre y su playa colindante.

Superficie del **proyecto** BORACAY 3.

Clasificación de Superficie	Superficie en m ²
Propiedad Privada	2,295.136
T.G.M.	555.279
Z.F.M.T.	1,247.985
Total	4,098.40

- demolerán parcialmente las obras civiles, actualmente construidas en el sitio que formaban parte del proyecto Bungalows Princess. El muro de contención permanecerá en su lugar.
- 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 especial) ante una empresa autorizada por la Secretaría de Desarrollo Sustentable del Gobierno del Estado de Nayarit.
- Se construirá un condominio plurifamiliar de 6 niveles, con 36 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.



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

Oficio No. 138/0869/2021

III. Que el artículo 6° 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/0294/2021, de fecha 3 de mayo de 2021. Los lotes tiene un uso de suleto de acuerdo al Plan E-13, Estrategia Bucerías, La Cruz de Huanacxtle, 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 tortugas marinas en su hábitat de anidación, la **promovente**, realizó una vinculación y propuso medidas respecto de la misma.

3. En las playas de anidación de tortugas marinas se deben realizar las siguientes medidas precautorias: Evitar la remoción de la vegetación nativa y la introducción de especies exóticas en el hábitat de anidación.



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

Oficio No. 138/0869/2021

Favorecer y propiciar la regeneración natural de la comunidad vegetal nativa y el mantenimiento de la dinámica de acumulación de arena del hábitat de anidación.

Retirar de la playa, durante la temporada de anidación, cualquier objeto movable que tenga la capacidad de atrapar, enredar o impedir el paso de las tortugas anidadoras y sus crías.

Eliminar, reorientar o modificar cualquier instalación o equipo que durante la noche genere una emisión o reflexión de luz hacia la playa de anidación o cause resplandor detrás de la vegetación costera, durante la época de anidación y emergencia de crías de tortuga marina.

Orientar los tipos de iluminación que se instalen cerca de las playas de anidación, de tal forma que su flujo luminoso sea dirigido hacia abajo y fuera de la playa, usando alguna de las siguientes medidas para la mitigación del impacto:

Luminarias direccionales o provistas de mamparas o capuchas.

Focos de bajo voltaje (40 watts) o lámparas fluorescentes compactas de luminosidad equivalente.

Fuentes de luz de coloración amarilla o roja, tales como las lámparas de vapor de sodio de baja presión...

Y que las medidas vinculantes son las siguientes:

El **proyecto** incluye la modernización de un muro de contención existente, por lo que no se realizará la introducción de especies exóticas en la zona aledaña a la playa ni en ninguna otra parte.

El enmallado de protección pretende limitar la zona de acción en donde se puede trabajar, quedando prohibido trabajar sobre la zona de playa o zona arenosa.

No se instalarán objetos movibles que puedan interferir con la anidación de las tortugas en ninguna de las actividades del **proyecto**.

No se pretenden instalar objetos o infraestructura que generen emisiones o reflexiones de luz hacia la playa...

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 8º de la **Constitución Política de los Estados Unidos Mexicanos**; 5º fracciones I y X, 28 fracciones IX y X y 29 de la **Ley General del Equilibrio**



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

Oficio No. 138/0869/2021

Ecológico y la Protección al Ambiente; 4º fracción I, 5º incisos Q) y R), 6º y cuarto transitorio 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 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 3"**, 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.

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.



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

Oficio No. 138/0869/2021

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 de la SEMARNAT en el Estado de Nayarit, previa designación firma la presente el Jefe de la Unidad Jurídica."

SECRETARIA DE
MEDIO AMBIENTE Y
RECURSOS NATURALES

Lic. Miguel Ángel 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-0081/05/21

