

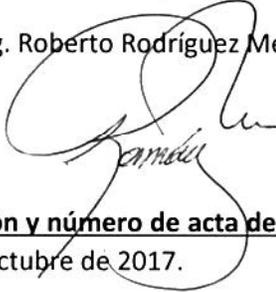
**Unidad administrativa que clasifica:** Delegación Federal de la SEMARNAT en Nayarit

**Identificación del documento:** SEMARNAT-04-002-A - MIA Particular: Recepción, evaluación y resolución de la manifestación de impacto ambiental en su modalidad particular.- mod. A: no incluye actividad altamente riesgosa.

**Partes o secciones clasificadas:** Páginas 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: Nombres de personas físicas terceros autorizados para oír y recibir notificaciones, firmas, Dirección de particulares, números de teléfono y direcciones de correo electrónico por considerarse información confidencial.

**Firma del titular:** Ing. Roberto Rodríguez Medrano

A handwritten signature in black ink, appearing to read 'Roberto Rodríguez Medrano', is written over the printed name. The signature is fluid and cursive, with the first name 'Roberto' being the most prominent part.

**Fecha de clasificación y número de acta de sesión:** Resolución 465/2017, en la sesión celebrada el 12 de octubre de 2017.



"2017, Año del Centenario de la Promulgación de la Constitución Política de los Estados Unidos Mexicanos"

TEPIC, NAYARIT A 31 DE AGOSTO DE 2017.

ASUNTO: SE EMITE RESOLUTIVO

C. KARIM ALEJANDRO CUCALOM DÍAZ  
REPRESENTANTE LEGAL DE LA PERSONA MORAL DENOMINADA  
INMOBILIARIA CALIDÓN, S.A. DE C.V.



Una vez analizada y evaluada la manifestación de impacto ambiental, modalidad particular (MIA-P), presentada por el C. Karim Alejandro Cucalom Díaz Representante Legal de la persona moral denominada Inmobiliaria Calidón, S.A. de C.V., que en lo sucesivo se denominará como la **promovente**, para el proyecto "Grand Sirenis Matlali Beach \* Resort & SPA" en lo sucesivo denominado como el **proyecto**, con ubicación entre las calles Tiburón, Huachinango y Pescador de la Localidad de La Cruz de Huanacastle, Municipio de Bahía de Banderas, Nayarit, y su Zona Federal Marítimo Terrestre y Terrenos Ganados al Mar.

#### RESULTANDO

- I. Que el 5 de octubre de 2016, se recibió en esta Delegación Federal de la SEMARNAT en el Estado de Nayarit, el escrito de octubre de 2016, mediante el cual la **promovente**, presentó la MIA-P del proyecto, para su evaluación y dictaminación en materia de impacto ambiental la cual fue registrada con la clave 18NA2016TD059.
- II. Que el 12 de octubre de 2016, a través del oficio núm. 138.01.00.01/3741/16 esta Delegación Federal percibió a la **promovente** para que presentará información faltante a fin de cumplir cabalmente con los requisitos legales establecidos, y con ello se pueda iniciar el procedimiento de evaluación del **proyecto**, esto con base en el artículo 17-A primer párrafo de la Ley Federal de Procedimiento Administrativo.
- III. Que el 13 de octubre de 2016 se publicó en la separata núm. DGIRA/052/16 de la Gaceta Ecológica, el listado del ingreso



*Handwritten signature*

*Handwritten signature*

"Grand Sirenis Matlali Beach Resort & SPA"  
Inmobiliaria Calidón, S.A. de C.V.

Av. Allende No. 110 Ote. 2do. Piso. Col Centro. C.P. 63000 Tepic, Nayarit.  
Tel.: (311) 215.49.01 [www.semarnat.gob.mx](http://www.semarnat.gob.mx)

*Handwritten signature*

1



de proyectos y la emisión de resolutivos derivados del procedimiento de evaluación de impacto ambiental, durante el periodo del 6 al 12 de octubre de 2016 y extemporáneos, en la que se publicó la fecha de recepción del proyecto.

- IV. Que el 13 de octubre de 2016, a través del escrito sin fecha, la **promovente**, presentó la página del periódico del 7 del mismo mes y año, en la cual se publicó el extracto del **proyecto**, para dar cumplimiento con la fracción I del párrafo tercero del artículo 34 de la LGEEPA.
- V. Que el 18 de octubre de 2016, se recibió en esta Delegación Federal el escrito de fecha 16 del mismo mes y año, mediante el cual la **promovente**, presentó la información faltante, en respuesta a la solicitud que se indica en el resultando II del presente oficio.
- VI. Que el 19 de octubre de 2016, esta Delegación Federal integró el expediente del **proyecto**, y puso la MIA-P a disposición del público en el Espacio de Contacto Ciudadano, ubicado en Av. Allende núm. 110 Ote, planta baja, Colonia Centro, en la Ciudad de Tepic, Nayarit.
- VII. Que mediante oficios 138.01.00.01/4014/16 y 138.01.00.01/4015/16, ambos de fecha 1 de noviembre de 2016, esta Delegación notificó a la Secretaría de Desarrollo Rural y Medio Ambiente del Gobierno del Estado de Nayarit (SEDERMA) y al Gobierno Municipal de Bahía de Banderas, Nayarit, respectivamente, el ingreso al procedimiento de evaluación de impacto ambiental del **proyecto**, para que manifestaran lo que a su derecho conviniera con relación al mismo.
- VIII. Que el 2 de enero de 2017, a través del oficio núm. 138.01.00.01/0002/17 esta Delegación Federal solicitó a la **promovente**, con base a lo establecido en los artículos 35 BIS segundo párrafo de la LGEEPA y 22 de su REIA, información adicional a la MIA-P, suspendiéndose el plazo para la evaluación del mismo, hasta que esta Delegación Federal contara con dicha información.
- IX. Que mediante oficio núm. 138.01.00.01/0004/17 de fecha 2 de enero de 2017 se solicitó opinión técnica-jurídica a la Delegación Federal de la PROFEPA, con base en lo establecido en los artículos 53 y 54 de la Ley Federal de Procedimiento Administrativo, así como al 24 primer párrafo del Reglamento de la Ley General del Equilibrio Ecológico y la Protección al Ambiente en materia de Evaluación del Impacto Ambiental.
- X. Que el 19 de mayo de 2017, se recibió en esta Delegación Federal el escrito de fecha 8 del mismo mes y año, mediante el cual la **promovente**, presentó la información adicional a la MIA-P, en respuesta a la solicitud que se indica en el resultando VIII del presente oficio.



*[Handwritten signature]*

"Grand Sirenis Matlahi Beach Resort & SPA"  
Inmobiliaria Calidón, S.A. de C.V.

Av. Allende No. 110 Ote. 2do. Piso. Col Centro. C.P. 63000. Tepic, Nayarit.

Tel.: (311) 215.49.01 [www.semarnat.gob.mx](http://www.semarnat.gob.mx)

*[Handwritten signature]*



- XI. Que el 24 de mayo de 2017 mediante oficio núm. 138.01.00.01/1789/17 esta Delegación Federal determinó la Ampliación de plazo de evaluación, a fin de realizar un mejor análisis de la MIA-P.
- XII. Que el 23 de junio de 2017, la promovente presentó de forma voluntaria información adicional a la MIA-P, misma que fue agregada al expediente del proyecto.
- XIII. Que el 14 de julio de 2017, la promovente ingresó de manera voluntaria una vez más, información en alcance a la contenida en el expediente de la MIA-P a fin de que fuera considerada en la evaluación del proyecto.

#### CONSIDERANDO

1. Que esta Delegación Federal de la SEMARNAT en el Estado de Nayarit, es competente para revisar, evaluar y resolver la MIA-P del proyecto, de conformidad con lo dispuesto en los artículos: 4°, 5° fracciones II y X, 15 fracciones I, IV y XII, 28 primer párrafo y fracciones IX y X, 35 párrafos primero, segundo y último de la LGEEPA; 2°, 4° fracciones I y VII, 5° incisos Q) y R), 9° primer párrafo, 12, 17, 37, 38, y 44 del REIA; 26 y 32-bis fracciones I, III y XI, de la Ley Orgánica de la Administración Pública Federal; 1°, 2° fracción XXX, 38, 39 tercer párrafo y 40 fracción IX inciso c) del Reglamento Interior de la SEMARNAT, publicado en el Diario Oficial de la Federación en noviembre de 2012.
2. Que conforme a lo dispuesto en el artículo 5° fracción X de la LGEEPA, que establece como facultad de la Federación la evaluación del impacto ambiental de las obras y actividades previstas en el artículo 28 de la misma Ley, y en su caso la expedición de la autorización; el proyecto por tratarse de un desarrollo inmobiliario ubicado en un ecosistema costero y en la zona Federal Marítimo Terrestre y Terrenos Ganados al Mar encuadra en los supuestos del artículo 28 primer párrafo y fracciones IX y X de la LGEEPA y 5° incisos Q) y R) del REIA y con ello se evidencia que el proyecto es de competencia Federal. Asimismo, con fundamento en el artículo 35 de la LGEEPA, esta Delegación inició el procedimiento de evaluación del proyecto, revisando que la solicitud se ajustara a las formalidades previstas en dicha Ley, su Reglamento y las Normas Oficiales Mexicanas aplicables; e integró el expediente del proyecto dentro del plazo establecido. Adicionalmente, para la evaluación del proyecto esta Delegación se sujetó a lo establecido en los ordenamientos citados, así como a los programas de desarrollo urbano y de ordenamiento ecológico del territorio, las declaratorias de áreas naturales protegidas y las demás disposiciones jurídicas aplicables; evaluando los posibles efectos de las obras o actividades en el o los ecosistemas de que se trate, considerando el conjunto de elementos que los conforman y no únicamente los recursos que, en su caso, serían sujetos de aprovechamiento o afectación.
3. Que el Procedimiento de Evaluación de Impacto Ambiental es el mecanismo previsto por la LGEEPA, mediante el cual, la



autoridad establece las condiciones a que se sujetará la realización de obras y actividades que puedan causar desequilibrio ecológico o que puedan rebasar los límites y condiciones establecidas en las disposiciones aplicables para proteger el ambiente, con el objetivo de evitar o reducir al mínimo sus efectos negativos sobre los ecosistemas. Que para cumplir con este fin, la **promovente** presentó una MIA modalidad Particular, para solicitar la autorización del proyecto, modalidad que procede por ubicarse en la hipótesis del artículo 11 último párrafo del REIA, ya que las características del proyecto no encuadran en ninguno de los supuestos de las tres fracciones del citado precepto, por lo que le aplica únicamente lo dispuesto por su último párrafo.

4. Que una vez integrado el expediente de la MIA-P del proyecto, ésta fue puesta a disposición del público conforme a lo indicado en el resultando VI del presente oficio, con el fin de garantizar el derecho de la participación social dentro del procedimiento de evaluación de impacto ambiental, conforme a lo establecido en los artículos 34 de la LGEEPA y 40 de su REIA, y al momento de elaborar la presente resolución esta Delegación Federal no ha recibido solicitudes de consulta pública, quejas, denuncias o manifestación alguna por parte de algún miembro de la sociedad, dependencia de gobierno u organismo no gubernamental referentes al proyecto.
5. Que con fundamento en lo que establece el artículo 30 primer párrafo de la LGEEPA, que a la letra dice que "para obtener la autorización a que se refiere el artículo 28 de esta Ley, los interesados deberán presentar a la Secretaría una manifestación de impacto ambiental, la cual deberá contener, por lo menos una descripción de los posibles efectos en el o los ecosistemas que pudieran ser afectados por las obras o actividades de que se trate, considerando el conjunto de los elementos que conforman dichos ecosistemas, así como las medidas preventivas, de mitigación y las demás necesarias para evitar y reducir al mínimo los efectos negativos sobre el ambiente", esta Delegación Federal procede a analizar que la MIA-P se sujete a las formalidades previstas en las fracciones II a VIII del artículo 12 del REIA, el cual establece los requisitos que debe contener la MIA-P a fin de ser evaluada por la SEMARNAT en los siguientes términos:
6. **Fracción II. Descripción del proyecto.**

Que la fracción II del artículo 12 del REIA, impone la obligación a la **promovente** de incluir en la MIA que someta a evaluación, una descripción del proyecto. Una vez analizada la información de la MIA-P y de acuerdo con lo manifestado por la **promovente** en ésta, el proyecto consisten en la construcción y equipamiento en una superficie total de 5,938.4577 m<sup>2</sup>, compuesta por dos polígonos: denominados "A" y "B" con las siguientes superficies: Polígono "A" Superficie 2,245.5135 m<sup>2</sup> Polígono "B" Superficie 3, 692.9442 m<sup>2</sup>. En estos predios se pretende construir un hotel de 73 unidades, 1 cocina principal, 1 restaurante bufete, 2 restaurantes de especialidades, 1 snack/grill, 1 bar & grill, 1 pool bar, área para comercio, 2 albercas, áreas administrativas y estacionamientos.



"Grand Sirenis Matlahi Beach Resort & SPA"  
Inmobiliaria Calidad, S.A. de C.V.

Av. Allende No. 110 Ote. 2do. Piso. Col Centro. C.P. 63000. Tepic, Nayarit.  
Tel: (311) 215.49.01 [www.semarnat.gob.mx](http://www.semarnat.gob.mx)



Que como antecedente se tiene que en el polígono A, existen construcciones antiguas que constan de dos casas habitación y unos baños con una superficie de construcción de aproximadamente 620 m<sup>2</sup> mismas que se encuentran en ruinas, y que se adjuntó a la información adicional referida en el Resultando X del presente oficio, una copia fotostática simple de la Resolución Administrativa núm. PFFPA24.5/2C27.5/0002/77/0018 del 9 de febrero de 2017, mediante la cual la PROFEPA resuelve que las obras antes mencionadas fueron realizadas hace más de 30 años, con anterioridad a la promulgación de la Ley General del Equilibrio Ecológico y la Protección al Ambiente, por lo cual se encuentra dentro del supuesto de excepción del Artículo Cuarto Transitorio del Reglamento de la Ley General del Equilibrio Ecológico y la Protección al Ambiente en materia de Evaluación del Impacto Ambiental.

Que en la descripción del proyecto en la MIA-P se observó que en el sitio del proyecto, existen obras diferentes a las que esta Delegación autorizó a la promovente para el proyecto "Club de Playa Puerto Bahía", que fue emitida el 6 de febrero de 2013 mediante el oficio núm. 138.01.00.01/0344/13 autorizadas, por lo que se requirió a la promovente que presentara copia del documento oficial emitido por la PROFEPA, que ponga fin al procedimiento administrativo instaurado por dicha autoridad en relación a las obras construidas sin contar con autorización. En el Considerando 11 de Análisis técnico del presente oficio se incluye más información sobre este punto.

De acuerdo con la información adicional presentada por la promovente, el proyecto se integra de la siguiente manera:

Descripción de niveles. Del polígono "A" y del polígono "B".

Polígono "A"			
Descripción del nivel	C.O.S. sup. M <sup>2</sup>	C.U.S. sup. M <sup>2</sup>	No. de cuartos
Sótano-estacionamiento-comercio	-	2161.40	-
Planta baja - unidades	1283.40	1283.40	9
Nivel 1-unidades	-	1360.85	9
Nivel 2-unidades	-	1301.65	9
Nivel 3-unidades	-	1301.65	9
Nivel 4-unidades	-	1301.65	9
Nivel 5-unidades	-	1301.65	9
Azotcas-sobre paso elevadores.	-	76.39	-
Total polígono A	1283.40	10,088.64	54
Polígono "B"			
Descripción del nivel	C.O.S. sup. M <sup>2</sup>	C.U.S. sup. M <sup>2</sup>	No. de cuartos
Planta baja-lobby y restaurantes	1373.29	1570.83	-



*Luc*

*Calidón*

"Grand Sirenis Matlali Beach Resort & SPA"  
Inmobiliaria Calidón, S.A. de C.V.

Av. Allende No. 110 Otc. 2do. Piso. Col Centro. C.P. 63000, Tepic, Nayarit.  
Tel.: (311) 215.49.01 [www.semarnat.gob.mx](http://www.semarnat.gob.mx)

*P*



Mesaninnc-servicios y áreas públicas	-	866.15	-
Nivel 1-unidades	-	887.40	5
Nivel 2-unidades	-	887.40	5
Nivel 3-unidades	-	887.40	5
Nivel 4-unidades	-	896.60	4
Azotecas-sobre paso elevadores.	-	-	
Total polígono B	1373.29	5995.78	19
<b>Total del proyecto</b>	<b>2656.69</b>	<b>16,084.42</b>	<b>73</b>

**Etapas de preparación del sitio. Obras preliminares.**

La preparación del sitio tendrá una duración aproximada de 4 semanas. Se realizará la demolición de 3 tres edificaciones existentes en el polígono "A", limpieza y despalme del terreno con maquinaria. Se removerán las construcciones existentes correspondientes a casas habitación que se encontraban en el lugar.

1. La contratación de mano de obra se llevará a cabo dentro de las localidades cercanas. El traslado de material, equipo y personal se realizará por las calles de la localidad de La Cruz de Huanacaxtle hasta el predio del proyecto y será suministrado conforme se vaya utilizando en las obras, evitando la acumulación y generación de residuos innecesarios.
2. Previa y durante las actividades de derribo de las construcciones existentes, así como de las actividades de despalme y nivelación se reubicarán las especies que por sus características de baja movilidad no hayan podido desplazarse y se encuentren en el área del proyecto. Las especies a reubicar se informará de su existencia a la PROFEPA para ponerlas a disposición y/o en su caso acordar el sitio de su liberación.
3. Se removerán las capas de terreno natural en las áreas donde se desplantarán las nuevas estructuras y se emplearán para estos trabajos 2 una retroexcavadora y 4 camiones de volteo para el movimiento del material.
4. Limpieza, trazo, nivelación y cortes. Se dejará el terreno libre de basura y piedras y se realizará el trazo y la nivelación instalando bancos de nivel y estacado necesario en el área por construir. Se nivelarán puntos específicos compactando según las especificaciones de acuerdo con el estudio de mecánica de suelos hasta llegar a los niveles del proyecto. Se mantendrán las cotas propuestas para los rasantes del proyecto, esto mediante estacas las cuales especificaran el nivel de cada área. Se tendrá una plantilla laboral compuesta por aproximadamente 15 personas.

**Etapas de construcción:**

Se utilizarán los servicios de camiones de volteos, de concreto premezclado y de bombeo de concreto premezclado, además

*Calidón**"Grand Sirenis Matlahi Beach Resort & SPA"*  
Inmobiliaria Calidón, S.A. de C.V.

Av. Allende No. 110 Ote. 2do. Piso. Col Centro. C.P. 63000. Tepic Nayarit.

Tel.: (311) 215.49.01 [www.semarnat.gob.mx](http://www.semarnat.gob.mx)



de servicios de transporte para recibir materiales diversos de construcción. Las principales actividades durante la etapa de construcción serán:

1. Introducción de material y equipo. Los insumos se ingresarán al proyecto paulatinamente según se vayan requiriendo, las actividades que necesitaran mayormente de este material son la cimentación, la obra negra y la obra gris, también se ingresaran equipos constructivos los cuales tendrán una residencia en el mismo tiempo que sean requeridos en las diferentes actividades, al momento que no sean ya requeridos se retiraran para evitar congestionamientos y posible riesgo de derrames y sustancias.
2. Para la construcción de los edificios se contempla la cimentación, obra negra, obra gris, instalación de material y equipo y terminado de interiores.
3. Jardinería de ornato. Se instalarán áreas verdes de ornato en las áreas de uso común y se realizara la instalación bajo el siguiente procedimiento: Limpieza de los elementos que requieran retirar y que afecten el diseño del jardín. Enmiendas y correcciones del suelo, aportaciones de tierras ricas en nutrientes y cambios de nivel. Instalación de la red primaria de riego. Plantación de árboles y arbustos. Transporte de personal. Instalación de obras y actividades provisionales.

Estructura.- se refiere a la cimentación y estructura principal serán de concreto estructural, muros serán de block hucco rellenos con concreto, durock y tabla roca en áreas indicadas con acabados de estuco fino y pintura vinilica. Pisos de las habitaciones con mármol. Pisos de las áreas públicas de acabados con cemento con sello lavado y detalles de cenefas con piedra de rio. Pasillos y zonas exteriores de arena lavada y granito colado los plafones acústicos serán de tabla roca y pintura vinilica.

#### Etapas de operación y mantenimiento.

Las obras funcionarán casi por tiempo completo, que serán utilizados principalmente en periodos vacaciones y fines de semana.

Para el mejoramiento de suelo, cimentaciones y estructura, se emplearán materiales y elementos de construcción adecuados tales como:

1. Acabados. Se refiere al revestimiento exterior a ejecutar en los muros, vigas y pilares de la fachada y pasillos, de acuerdo a planos de arquitectura con el uso de Pasta texturizada en muros con pintura. Los pasillos serán terminados con concretos lavados con color integral.

Los revestimientos interiores se realizarán con mármol según diseño en pisos y áreas de baños. Se realizará el aplanado con mortero cemento arena terminada con pintura en techos y las puertas y ventanas serán a base de PVC y cristal.

2. Instalaciones domiciliarias. Corresponden a sanitarios, gas, hidráulicas y eléctricas.



*[Handwritten signature]*

*[Handwritten signature]*

"Grand Sirenis Matlali Beach Resort & SPA"  
Inmobiliaria Calidón, S.A. de C.V.

Av. Allende No. 110 Ote. 2do. Piso. Col Centro. C.P. 63000. Tepic, Nayarit.  
Tel.: (311) 215.49.01 [www.semarnat.gob.mx](http://www.semarnat.gob.mx)

*[Handwritten signature]*

7 *[Handwritten mark]*



3. El proyecto considera la construcción de 387 m<sup>2</sup> de áreas verdes, el que incluye una variada gama de palmas, arbustos, y cubresuelos.

Las principales actividades que se llevarán a cabo durante la etapa de operación y mantenimiento del proyecto serán:

- Las obras provisionales como el almacén de materiales, comedor, sanitarios portátiles, serán desinstaladas al término de las actividades de construcción o instalación de infraestructura.
- Limpieza general de obra. Al término de las actividades de construcción se realizará el retiro de basura y materiales no utilizados en el proyecto.
- Ocupación del proyecto. Contempla el ingreso del personal a laborar en la etapa de operación así como de los usuarios del mismo.
- Verificación y mantenimiento de la red de servicios. Antes y durante la ocupación del proyecto, se verificará el buen estado y funcionamiento de las instalaciones o de la red de servicios para detectar cualquier anomalía y evitar afectaciones por fugas e incidentes de trabajo. Continuamente se deberá realizar el mantenimiento de las diferentes áreas del proyecto. Los materiales a utilizar en este mantenimiento deberán ser biodegradables y anticorrosivos.

#### Abandono.

La construcción de la totalidad del proyecto se llevará a cabo en un periodo de 24 meses, con un tiempo de vida útil de 50 años. De presentarse el cierre o abandono, se dispondrá de la infraestructura para su demolición que estará sujeta a la normatividad vigente y la disposición de dichos residuos será a su vez de acuerdo a la normatividad específica en esa época.

Las obras y actividades provisionales y asociadas, serán:

Se instalarán oficinas y se construirán bodegas para almacenaje de insumos y herramienta menor, así como colocación de baños móviles. Estas obras que prestan utilidad exclusivamente durante el período de construcción, deben ser retiradas una vez finalizada ésta. Solo en la primera etapa del proyecto se construirán las instalaciones provisionales. Se instalarán sanitarios portátiles dentro de la obra a razón de 1 uno por cada 15 quince trabajadores.

Las que quedarán instaladas durante el tiempo que reste para el término de las siguientes etapas serán: oficina móvil adecuada para la inspección técnica y personal de la empresa constructora que contará con el equipo mínimo necesario. Contará con una línea telefónica. Se utilizará la edificación existente en una superficie de 146m<sup>2</sup> para que se habilite un comedor con mesas y sillas necesarias para todo el personal de la obra. En el cual habilitará cocina a gas para que los obreros puedan calentar sus alimentos y se abastecerá de agua potable a través de cisternas prefabricadas y llenadas con pipas de agua. Se procede a la instalación de señaléticas de seguridad, tanto vial como para el personal de la obra dentro y fuera del recinto.

**SEMARNAT**

SECRETARÍA DE  
MEDIO AMBIENTE  
Y RECURSOS NATURALES



Delegación en el Estado de Nayarit  
Subdelegación de Gestión para la Protección  
Ambiental y Recursos Naturales  
Unidad de Gestión Ambiental  
Departamento de Impacto y Riesgo Ambiental  
OFICIO NÚM. 138.01.00.01/2921/17

**7. Fracción III.- Vinculación con los ordenamientos jurídicos aplicables en materia ambiental y, en su caso, con la regulación sobre uso de suelo.**

Que de conformidad con lo dispuesto en el segundo párrafo del artículo 35 de la LGEEPA, y lo establecido en la fracción III de artículo 12 del REIA en análisis, que establecen la obligación de la **promovente** para incluir en las manifestaciones de impacto ambiental en su modalidad particular, el desarrollo de la vinculación de las obras y actividades que incluyen el proyecto con los ordenamientos jurídicos aplicables en materia ambiental y, en su caso, con la regulación del uso del suelo, entendiéndose por esta vinculación, la relación jurídica obligatoria entre las actividades que integran el proyecto y los instrumentos jurídicos aplicables. Al respecto, esta Delegación Federal realizó el análisis de la congruencia del proyecto con las disposiciones de los instrumentos de política ambiental aplicable al mismo, los cuales se refieren a continuación:

De acuerdo con lo manifestado por la **promovente**, las normas aplicables al desarrollo del proyecto y su vinculación con el mismo son las siguientes:

**NOM-002-SEMARNAT-1996.-** Que establece los límites máximos permisibles de contaminantes en las descargas de aguas residuales a los sistemas de alcantarillado urbano o municipal.

Vinculación. Elaborar un programa de cumplimiento ambiental de la obra. Presentar informes a la autoridad.

**NOM-041-SEMARNAT-2015.-** Que establece los límites máximos permisibles de emisión de gases contaminantes provenientes del escape de los vehículos automotores en circulación que usan gasolina como combustible.

Vinculación. Solicitar a los responsables de los vehículos su verificación. Tener un reporte de los equipos utilizados y su comprobante de cumplimiento en la verificación.

**NOM-043-SEMARNAT-1993.-** Que establece los niveles máximos permisibles de emisión a la atmósfera de partículas sólidas provenientes de fuentes fijas.

Vinculación. Tener un reporte de los equipos utilizados y su comprobante de cumplimiento en la verificación.

**NOM-045-SEMARNAT-2006.-** Protección ambiental.- Vehículos en circulación que usan diesel como combustible.- Límites máximos permisibles de opacidad, procedimiento de prueba y características técnicas del equipo de medición.

Vinculación. Solicitar a los responsables de los vehículos su verificación. Tener un reporte de los equipos utilizados y su comprobante de cumplimiento en la verificación.

**NOM-059-SEMARNAT-2010.-** Protección ambiental-Especies nativas de México de flora y fauna silvestres-Categorías



"Grand Sirenis Matlahi Beach Resort & SPA"

Inmobiliaria Calidón, S.A. de C.V.

Av. Allende No. 110 Ote. 2do. Piso. Col Centro. C.P. 63000. Tepic, Nayarit.

Tel.: (311) 215.49.01 [www.semarnat.gob.mx](http://www.semarnat.gob.mx)



de riesgo y especificaciones para su inclusión, exclusión o cambio-Lista de especies en riesgo.

Vinculación. Contar con un programa de cumplimiento ambiental de obra. Realizar pláticas de concientización a los trabajadores. Informar a todo el personal, que quien sea sorprendido dañando un ejemplar de fauna silvestre será dado de baja y dispuesto a la autoridad correspondiente. Elaborar un programa de rescate y reubicación de flora y fauna silvestre.

**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.

5.1 las personas físicas o morales que realicen actividades de aprovechamiento no extractivo en el hábitat de anidación de tortugas marinas deberá cumplir con las siguientes especificaciones.

Vinculación. Se observarán ciertas medidas que permitan prevenir cualquier impacto potencial hacia esas especies y su hábitat.

5.4 en las playas de anidación de tortugas marinas se deben realizar las siguientes medidas precautorias:

5.4.1. Evitar la remoción de la vegetación nativa y la introducción de especies exóticas en el hábitat de anidación.

Vinculación. La parte del proyecto que abarca la zona de arena potencialmente utilizable por la tortuga como sitio de anidación carece de vegetación nativa.

5.4.2. 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.

Vinculación. El proyecto no contempla obras en el área marina o en la playa y/o la franja costera de 20 metros de la ZFMT que pudiera perturbar la dinámica natural de acumulación de arena en la playa.

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

Vinculación. Se retirará el material extraño provenientes de arrastres de olcaje de la actividad pesquera que se realiza en la cercanía del proyecto y el retiro de camastros y/o sombrillas en uso por los ocupantes hoteleros.

5.4.4. 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.

5.4.5. 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 algunas de las siguientes medidas para la mitigación del impacto: a) luminarias direccionales o provistas de mamparas o capuchas; b) focos de bajo voltaje (40 watts) o lámparas fluorescentes



"Grand Sirenis Matlahi Beach Resort & SPA"  
Inmobiliaria Calidón, S.A. de C.V.

Av. Allende No. 110 Ote. 2do. Piso. Col Centro. C.P. 63000. Tepic, Nayarit.  
Tel.: (311) 215.49.01 [www.semarnat.gob.mx](http://www.semarnat.gob.mx)



compactas de luminosidad equivalente; c) fuentes de luz de coloración amarilla o roja, tales como las lámparas de vapor de sodio de baja presión.

Vinculación. Se instalarán mecanismos de control para regular la intensidad y orientación del alumbrado. Las fuentes de iluminación se colocarán considerando las posiciones correctas de funcionamiento de las fuentes de luz según Herranz, 2002.

El sitio del proyecto se encuentra aproximadamente a 19.79 Km. de las Islas Marietas decretadas como Área Natural Protegida (ANP) bajo la categoría de Parque Nacional.

La Reserva de la Biosfera "Islas Marias", decretada el 27 de noviembre de 2000 se encuentran a 110 km. del predio.

En relación a la vinculación del proyecto, respecto a la regulación sobre el uso de suelo, la promovente manifestó lo siguiente: Que de acuerdo al Plan de Desarrollo Urbano del Municipio de Bahía de Banderas, Nayarit, Publicado el 1 de junio de 2002, en el periódico Oficial del Estado de Nayarit, el predio se ubica en una zona clasificada como un área de Corredor Urbano Costero (CUC).

- CUC. Corredor Urbano Costero.

El proyecto fue modificado para sujetarse al uso corredor urbano costero, en su denominación de vivienda plurifamiliar vertical, misma que acorde a la compatibilidad urbanística y al plan de desarrollo urbano es la aplicable al sitio del proyecto.

El diseño del proyecto corresponde a una vivienda plurifamiliar vertical; de acuerdo con el artículo 45 del Reglamento Municipal de Zonificación y usos de suelo de Bahía de bandcras, debido a que son departamentos agrupados y superpuestos en un número mayor a cuatro unidades.

Ficha técnica polígonos A y B		
Superficie	Polígono A =	2245.5135 m <sup>2</sup>
	Polígono B =	3692.9442 m <sup>2</sup>
	Total polígono A y B	5938.46 m <sup>2</sup>
No. viviendas/hectárea	82 viviendas (82 x punto 59 ha.) = 48 viviendas.	
No. cuarto de hotel/ha.	120 cuartos (120 x .59 ha. = 71 cuartos)	
Niveles permitidos	6 niveles	
COS	0.45	2672.307
CUS	4.20	24941.532



*Asu*

*Calidón*

"Grand Sirenis Matlatli Beach Resort & SPA"

Inmobiliaria Calidón, S.A. de C.V.

Av. Allende No. 110 Ote. 2do. Piso. Col Centro. C.P. 63000 Tepic, Nayarit.

Tel.: (311) 215.49.01 [www.semarnat.gob.mx](http://www.semarnat.gob.mx)



Estacionamiento	Un cajón de estacionamiento por vivienda
Restricción frontal hacia la playa (Z.F.M.T.)	10 metros
Restricción lateral hacia vialidad o lotes	0.00 metros
Restricción posterior hacia vialidad	0.00 metros

Por lo expuesto en el análisis de esta fracción, de conformidad con lo establecido en el segundo párrafo del artículo 35 de la LGEEPA y 36 primer párrafo de su REIA, para la resolución correspondiente, la Secretaría deberá sujetarse a las disposiciones legales vigentes aplicables al proyecto, se concluye que el diseño del mismo en términos generales, es congruente con lo establecido en los artículos 35 primer párrafo de la LGEEPA y 12 fracción III del REIA. Se abunda sobre este punto en el Considerando XI.- Análisis técnico del presente oficio.

8. Fracción IV.- Descripción del sistema ambiental y señalamiento de la problemática ambiental detectada en el área de influencia del proyecto.

Que la fracción IV del artículo 12 del REIA en análisis, dispone la obligación de la promovente de incluir en la MIA-P una descripción del Sistema Ambiental (SA), así como señalar la problemática ambiental detectada en el área de influencia del proyecto; es decir, primeramente se debe delimitar el SA correspondiente al proyecto, para posteriormente realizar una descripción del citado SA; asimismo, debe detectarse el área de influencia del proyecto para valorar el desarrollo de la problemática ambiental en la citada área de influencia.

Referente a esta fracción la promovente, delimitó el Sistema Ambiental (SA) analizando las cartas temáticas y mapas generados por el INEGI en la Carta edafológica serie II, F1311: Puerto Vallarta. Escala 1:250,000. México y la Carta de Uso del Suelo y Vegetación Escala 1:250,000 Serie III y Serie IV, la CONANP, CONABIO, CENAPRED. Basándose en el sistema de información geográfica ArcGIS y el manejo de imágenes satelitales históricas de Google Earth. Y visitas de campo. Y se delimitó considerando las Unidades Ambientales identificadas en el PDUBBN, insertándose el presente proyecto en la Unidad Ambiental 3 C – 1: Cruz de Huanacaxtle, caracterizada por la mancha urbana de la localidad del mismo nombre integrada por viviendas habitacionales y residenciales, fraccionamientos y desarrollos turísticos y la marina Riviera Nayarit. La vegetación en esta unidad se clasifica en: Relictos de selva mediana subcaducifolia y vegetación secundaria. Esta unidad ambiental colinda con las Unidades Ambientales s/n (20 G-1), Mesa Quemada (20 C-3) y San Ignacio Destiladeras (20 C-2). Colinda al Norte con campos agrícolas y las faldas de la Sierra de Vallejo y al Sur con la Bahía de Banderas.

El proyecto se inscribe en un sistema urbano carente de flora y fauna representativa de la región y de sus zonas de anidación,



*Calidón*

"Grand Sirenis Matlali Beach Resort & SPA"  
Inmobiliaria Calidón, S.A. de C.V.

Av. Allende No. 110 Ote. 2do. Piso. Col Centro. C.P. 63000. Tepic, Nayarit.  
Tel.: (311) 215.49.01 [www.semarnat.gob.mx](http://www.semarnat.gob.mx)

*[Handwritten signature]*

12 *[Handwritten mark]*



reproducción y de alimentación y que no brinda servicios ambientales que beneficien a los ecosistemas naturales circundantes. El sistema urbano del sitio del proyecto funge como foco de contaminación sobre todo para el ecosistema marino.

Para delimitar la zona de influencia se consideró el peor escenario durante las 3 etapas del proyecto sin la aplicación de medidas preventivas, de mitigación y de compensación y se consideraron los siguientes aspectos:

1. El área de influencia del proyecto se ubica en la localidad de La Cruz de Huanacaxtle en una superficie de 4.5 has y que su entorno directo consiste en una zona habitacional, de servicios turísticos, equipamiento y marina turística que colinda al Sur con el mar de Bahía de Banderas y se integra por 2 polígonos de terreno, uno de Terrenos Ganados al Mar y otro de terreno propiedad. se encuentra desprovisto de flora y fauna representativa de la región.
2. Y que colinda con elementos urbanos (vialidades, lotes baldíos y viviendas residenciales) y se ubica a unos metros de las instalaciones de la Marina Riviera Nayarit, misma que ha provocado cambios significativos en la morfología costera provocando el aumento en la superficie de playa.
3. Que el uso de suelo del área del proyecto, asignado por el Plan Municipal de Desarrollo Urbano de Bahía de Banderas publicado en el Periódico Oficial del Estado de Nayarit el 1 de junio de 2002, actualmente vigente, es el de Corredor Urbano Costero (CUC).

#### Delimitación del área de estudio.

El predio se encuentra colindante con la zona de playa, se considerará como área de estudio la zona circundante al proyecto a una distancia de 75 metros a la periferia y se encuentra en el poblado de la Cruz de Huanacaxtle, municipio de Bahía de Banderas, Nayarit, se trata de un área urbanizada, ubicada en la zona centro de la costa de la Bahía de Banderas. La microcuenca en que se ubica el predio ha sido modificada debido a la construcción de desarrollos habitacionales y de infraestructura.

#### Hidrología superficial.

La zona del proyecto corresponde a la región hidrológica Huicicila (RH113) esta región está dividida en las cuencas de los ríos Huicicila, San Blas e Ixtapa.

El sistema ambiental se ubica en la parte baja de la Cuenca Río Huicicila-San Blas; específicamente en el límite sur de la cuenca de drenaje del Arroyo El Caloso, justo en su colindancia con el mar.

La Bahía de Banderas está catalogada por la CONABIO como la Región Marina Prioritaria No. 22: Bahía de Banderas



*Calidón*

"Grand Sirenis Matlahi Beach Resort & SPA"

Inmobiliaria Calidón, S.A. de C.V.

Av. Allende No. 110 Ote. 2do. Piso, Col Centro. C.P. 63000 Tepic, Nayarit.  
Tel.: (311) 215.49.01 [www.semarnat.gob.mx](http://www.semarnat.gob.mx)



por tratarse de un área de alta biodiversidad, que presenta alguna amenaza a la biodiversidad y un uso por sectores (pesca poco intensiva y turismo de alto impacto).

Cuerpos de agua cercanos.

Nombre	Distancia al proyecto (línea recta)	Tipo de permanencia	Usos principales
Laguna El Quecle	7.8 km	Permanente	Pesca y recreativo
Río Ameca	13.9 Km	Permanente	Pesca y recreativo
Arroyo El Indio	4.79 Km	Intermitente	Sin uso
Estero El Salado	17.9 Km	Permanente	Conservación y protección
Arroyo Sireni	2 Mts	Intermitente	Sin uso

A un costado del predio, por la calle, se genera un escurrimiento de aguas pluviales que solo se forma durante las lluvias y que drena hacia el Sur con terminando en las aguas de la Bahía de Banderas.

Vegetación:

El Sistema Ambiental se integra por la mancha urbana de la localidad de la Cruz de Huanacaxtle y las grandes extensiones ocupadas por desarrollos inmobiliarios y algunos campos agrícolas. Este sistema urbano que colinda al Sur con la Bahía de Banderas (Océano Pacífico) y al Norte con las faldas de la Sierra de Vallejo. El terreno ha sido totalmente modificado para actividades antropogénicas, por lo que carece de comunidades vegetales propias de la región. La vegetación existente consta de especies exóticas e inducidas presentes en las áreas ajardinadas de las casas, desarrollos inmobiliarios y zonas de equipamiento de la localidad; así como regeneración natural con especies secundarias identificadas como "malezas" en lotes baldíos y especies inducidas en los terrenos agrícolas.

El área del proyecto presenta presencia de algunos individuos de especies frutales inducidas Palma cocotero (*Cocos nucifera*) y Plátano (*Musaceae sp.*), algunos árboles y arbustos de la familia *Fabaceae* y malezas (principalmente pastos) en el terreno continental, y en la zona de playa: algunos pastos principalmente gramíneos y trepadores no leñosos (*Canavalia maritima*). Según los datos vectoriales de uso del suelo y vegetación, escala 1:250,000, serie V, la totalidad del área de estudio tenía un uso de suelo con urbano, condiciones que continúan, dado las actividades antropogénicas que se realizan en el predio. Se analizó la fotointerpretación con fotografías satelitales y ortofotos para identificar y ubicar diferentes tipos de vegetación en el área de estudio y sitio del proyecto.

Vegetación arbórea dentro del área de estudio.



"Grand Sirenis Matlali Beach Resort & SPA"  
Inmobiliaria Calidón, S.A. de C.V.

Av. Allende No. 110 Ote. 2do. Piso. Col Centro. C.P. 63000. Tepic, Nayarit.  
Tel.: (311) 215.49.01 [www.semarnat.gob.mx](http://www.semarnat.gob.mx)



Nombre científico	Nombre común	Estatus en la NOM-059-SEMARNAT-2010.	Subtotal
<i>Terminalia catapa</i>	Almendro	-	1
<i>Cocos nucifera</i>	Palma de coco de agua	-	21
<i>Pithecellobium dulce</i>	Guamuchil	-	3
<i>Chrysalidocarpus lutescens</i>	Palma areca	-	42*
<i>Washingtonia filifera</i>	Palma washintonia	-	1
<i>Ravenala madagascariensis</i>	Palmera viajera	-	1
<i>Cocoloba uvifera</i>	Uva de playa	-	5
<b>Total</b>	83		

\*Los ejemplares de palma areca, todos son arbustivos, presentando una altura de 1.2 metros.

Solo el 9.3 % del arbolado se mantendrá en su sitio, el 68 % será podado y trasplantado a un sitio cercano para posteriormente incorporarlos al proyecto. El 21 % será retirado del predio.

Destino del arbolado.

Ejemplar	Conservación	Poda y trasplante	Tala
<i>Terminalia catapa</i>			1
<i>Cocos nucifera</i>		21	
<i>Pithecellobium dulce</i>			3
<i>Washingtonia filifera</i>		1	
<i>Ravenala madagascariensis</i>			1
<i>Cocoloba uvifera</i>	3		2
Subtotal	3	22	7
%	9.3	68.8	21.9

### Fauna.

El área del proyecto y el sistema ambiental se encuentran carentes de flora y fauna y procesos ecológicos representativos del ecosistema original. No existen sitios de cobijo, reproducción ni alimentación de fauna. De las especies que son tolerantes a la presencia humana y que seguirán en la zona aun cuando continúe la urbanización se encuentran algunos mamíferos pequeños, aves y reptiles. Ocasionalmente se observan iguanas (*Iguana iguana*), garrobos (*Ctenosaura pectinata*), las cuales están enlistadas en la NOM-059-SEMARNAT-2010, la iguana verde como especie sujeta a protección especial no endémica y el garrobo como especie amenazada endémica.



De los recorridos por el área de estudio, se identificaron las siguientes especies.

Nombre científico	Nombre común	NOM-059-SEMARNAT-2010
Reptiles		
<i>Anolis nebulosus</i>	Roño	-
<i>Hemidactylus frenatus</i>	Besucona	-
<i>Lepidochelys olivacea</i>	Tortuga golfina	Pr
<i>Boa constrictor</i>	Boa	A
Aves		
<i>Columba inca</i>	Paloma	-
<i>Hirundo rustica</i>	Golondrina	-
<i>Myiozetetes similis</i>	Luis menor	-
<i>Passer domesticus</i>	Gorrión.	-
<i>Pitangus sulphuratus</i>	Luis bienteveo	-
<i>Quiscalus mexicanus</i>	Zanate.	-
<i>Pandion haliaetus</i>	Gavilán pescador	
<i>Buteogallus anthracinus</i>	Aguililla negra menor	
<i>Buteo nitidus (Asturina nitidina)</i>	Aguililla gris	
<i>Buteo jamaicensis</i>	Aguililla colirroja	
<i>Sturnella magna</i>	Pradero común	
<i>Agelaius phoeniceus</i>	Tordo sargento	
<i>Quiscalus mexicanus</i>	Zanate mayor	
<i>Molothrus aeneus</i>	Vaquero ojirrojo	
<i>Icterus pustulatus</i>	Bolsero dorsirrayado	
<i>Icterus cucullatus</i>	Bolsero cuculado	
<i>Cacicus melanicterus</i>	Cacique mexicano	
Mamíferos		
<i>Mus musculus</i>	Ratón común.	
<i>Pelecanus occidentalis</i>	Pelicano pardo	
<i>Pelecanus erythrorhynchos</i>	Pelicano blanco	

Con relación al grado de alteración y/o conservación que presentan tanto la Zona de influencia y el Área del proyecto se determinó que el sitio, presenta un estado de alteración fuerte, por los siguientes aspectos:



"Grand Sirenis Matiali Beach Resort & SPA"  
Inmobiliaria Calidón, S.A. de C.V.

Av. Allende No. 110 Ote. 2do. Piso. Col Centro. C.P. 63000. Tepic, Nayarit.  
Tel.: (311) 215.49.01 [www.semarnat.gob.mx](http://www.semarnat.gob.mx)



- a) En el Sistema Ambiental, la mancha urbana de La Cruz de Huanacastle se encuentra en un proceso continuo de expansión, sustituyendo y reduciendo superficies de campos agrícolas por fraccionamientos habitacionales-turísticos. Las actividades de esta zona, en conjunto y de forma recurrente, representan un riesgo para el ecosistema marino por contaminación con residuos sólidos y sustancias químicas.
  - b) Se observa un crecimiento urbano acelerado en desorden y con falta de planeación y regulación, catalizado por el proyecto ancla de la Marina Riviera Nayarit que ha impulsado el desarrollo turístico en la zona y elevado el valor de la tierra, con una tasa de crecimiento mucho mayor a aquella de construcción y abastecimiento de infraestructura urbana y turística.
  - c) La zona presenta paisajes naturales de especial atractivo y una situación geográfica estratégica para la llegada de turistas nacionales e internacionales; sin embargo, éstos están en decadencia por la falta de planeación y regulación adecuada que los contemple como un aspecto clave que caracteriza a la bahía y que los conserve buscando la sostenibilidad turística y económica de la región.
  - d) Cambios de uso de suelo de grandes extensiones de tierra con vocación agrícola, las cuales han pasado a ser propiedad privada para el desarrollo inmobiliario y turístico o simplemente parte de la oferta inmobiliaria de la zona, reduciendo superficies importantes para la producción alimentaria.
  - e) Explotación de bancos de material sin control ni vigilancia modificando la forma del terreno y, con ello, los flujos hídricos, en algunos casos ocasionando un fuerte impacto al paisaje.
9. Fracciones V. Identificación, descripción y evaluación de los impactos ambientales y VI. Medidas preventivas y de Mitigación de los impactos ambientales.

Que la fracción V del Artículo 12 del REIA en análisis, dispone la obligación a la promovente de incluir en la MIA-P uno de los aspectos fundamentales del procedimiento de evaluación de impacto ambiental, que es la identificación, descripción y evaluación de los impactos ambientales que el proyecto puede ocasionar, en este apartado es donde la promovente debe enfocar su análisis a criterios de decisión establecidos en el artículo 44 del REIA, a fin de evaluar los posibles efectos de las obras o actividades a desarrollarse en el o los ecosistemas de que se trate, tomando en cuenta el conjunto de elementos que los conforman, y no únicamente los recursos que fuesen objeto de aprovechamiento o afectación, y demuestre que la utilización de recursos naturales respetará la integralidad funcional y la capacidad de carga de los ecosistemas de los que forman parte dichos recursos. Asimismo, la fracción VI del artículo 12 del REIA en análisis, establece que la MIA-P debe contener las medidas preventivas y de mitigación de los impactos ambientales identificados para el proyecto.

De acuerdo con lo anterior, a continuación se presentan los principales impactos ambientales identificados por la promovente y sus correspondientes medidas de mitigación propuestas:



*Lee*

*Calidón*

"Grand Sirenis Matlatli Beach Resort & SPA"  
Inmobiliaria Calidón, S.A. de C.V.  
Av. Allende No. 110 Ote. 2do. Piso. Col Centro. C.P. 63000 Tepic, Nayarit.  
Tel.: (311) 215.49.01 [www.semarnat.gob.mx](http://www.semarnat.gob.mx)



Etapa de preparación del sitio y construcción				
Componente Ambiental	Factor Ambiental	Actividad generadora del impacto	Impacto ambiental	Medida preventiva de mitigación
Agua y Fauna.	Ecosistema marino.	Inadecuado almacenamiento de materiales y residuos.	Afectación a las condiciones físico-químicas del agua marina frente al área del proyecto.	Los materiales y residuos de la construcción se almacenarán de manera que el viento o la lluvia no los arrastre hacia el área marina.
	Flora marina.			El material de construcción que pudiera dispersarse por la lluvia y el viento se mantendrá tapado durante el tiempo que no se encuentre en uso.
			Afectación a las condiciones físico-químicas de la playa.	<p>Se informará a los trabajadores sobre la correcta disposición de los residuos, prohibiendo el vertimiento o desecho de residuos y materiales a la playa y al mar.</p> <p>Actividades para un correcto manejo de residuos: El material de excavación, así como los residuos de la construcción, se tirarán en un sitio previamente autorizado por el gobierno municipal. Se ubicará un sitio específico para el acopio de los residuos de la construcción y otro para el acopio de residuos urbanos. Se colocarán botes de basura debidamente rotulados en sitios estratégicos del proyecto o áreas colindantes y se vaciarán por lo menos dos veces por semana. No se permitirá que rebosen. Los residuos urbanos se entregarán al servicio de limpia para su correcta disposición. Se promoverá la reutilización de los residuos de la construcción (como material de relleno, o materia prima para construcción) o su venta como material para reciclaje, según lo permita el material. Los residuos que no puedan recibir alguno de los tratamientos antes indicados se tirarán en el sitio</p>



*[Handwritten signature]*

*[Handwritten signature]*

"Grand Sirenis Matlatli Beach Resort & SPA"  
Inmobiliaria Calidón, S.A. de C.V.

Av. Allende No. 110 Ote. 2do. Piso. Col Centro. C.P. 63000. Tepic, Nayarit.

Tel.: (311) 215.49.01 [www.semarnat.gob.mx](http://www.semarnat.gob.mx)

*[Handwritten signature]*

*[Handwritten signature]*



				que indique la autoridad municipal. Se cuidará en todo momento que los residuos generados no sean utilizados para relleno de cauces de ríos ni arroyos, y que no sean dispuestos en la playa.
Suelo.	Forma del terreno.	Aprovechamientos desordenados de materiales pétreos.	Modificación desordenada de la morfología del terreno.	Adquisición de materiales pétreos de empresas debidamente autorizadas en materia ambiental.
Socioeconómico.	Paisaje.	Transporte y almacenamiento de materiales de construcción.	Daño a vialidades	Los camiones de carga que transporten el material a granel desde y hacia el área del proyecto llevarán el material transportado cubierto con lona para evitar la dispersión del material. Las calles colindantes se mantendrán limpias. Gestión ante las autoridades para la mejora de las calles una vez concluida la etapa de construcción

Etapas de operación y mantenimiento				
Componente Ambiental	Factor Ambiental	Actividad generadora del impacto	Impacto ambiental	Medida de mitigación
Agua.	Hidrología subterránea.	Consumo de agua potable por todos los desarrollos y zona urbana de la franja costera.	Afectación a la calidad del agua y sobreexplotación del acuífero.	Instalar muebles de baño, regaderas y dispositivos de riego de bajo consumo de agua.
	Ecosistema marino.	Liberación de residuos químicos: solventes, detergentes, agroquímicos, como resultado de		Instalar equipos de filtración que minimicen el consumo de agua en las albercas. Reparar de manera inmediata las fugas que se presenten. Promover el ahorro del agua entre los empleados y usuarios.



"Grand Sirenis Mattali Beach Resort & SPA"

Inmobiliaria Calidón, S.A. de C.V.

Av. Allende No. 110 Ote. 2do. Piso. Col Centro. C.P. 63000. Tepic, Nayarit.

Tel.: (311) 215.49.01 www.semarnat.gob.mx



		<p>las actividades de limpieza general y de paisajismo y mantenimiento de áreas verdes por el conjunto de desarrollos inmobiliarios y zonas urbanas en la franja costera.</p>	<p>Afectación a las condiciones físico-químicas del agua marina.</p>	<p>La aplicación de agroquímicos se realizará por personal debidamente capacitado, dando prioridad al uso de productos biodegradables a corto plazo y control biológico. En caso de utilizar agroquímicos, se utilizarán sólo aquellos enlistados en la clasificación CICOPLAFEST.</p> <p>Se tendrá prohibido a los usuarios la disposición de residuos en la playa y área marina.</p> <p>Actividades para un correcto manejo de residuos: Se participará en el Programa para la Prevención y la Gestión Integral de los Residuos que en su momento promueva el estado o el municipio en apego con los artículos 18 y 26 de la Ley General para la Prevención y Gestión Integral de Residuos. Se destinará un sitio ex profeso en el área del proyecto para el almacenamiento temporal de los residuos que se generen. Dicho sitio se mantendrá limpio para evitar la proliferación de fauna nociva. Se promoverá la separación secundaria <i>in situ</i> de los residuos sólidos urbanos, para lo cual se colocarán dos botes de basura en los sitios de generación, uno para los residuos reciclables y otro para los residuos mixtos. En el primero se colocarán los residuos que tienen valor en el mercado y que son comercializados localmente, y en el segundo se colocará el resto de los residuos. Los residuos sólidos urbanos generados en las áreas comunes serán acopiados en un sitio designado específicamente para tal efecto, mismo que tendrá un área para los residuos reciclables y otro para los residuos mixtos. Los residuos mixtos serán entregados al servicio de limpieza para su correcta disposición.</p>
--	--	---	--	---



"Grand Sirenis Matlali Beach Resort & SPA"  
Inmobiliaria Calidón, S.A. de C.V.

Av. Allende No. 110 Ote. 2do. Piso. Col Centro. C.P. 63000. Tepic, Nayarit.

Tel.: (311) 215.49.01 [www.semarnat.gob.mx](http://www.semarnat.gob.mx)

20 *P*

*su*

*Calidón*

*su*



				<p>Los residuos reciclables serán entregados a personas físicas o morales que se dediquen al acopio de estos materiales con el fin de reincorporarlos a los procesos productivos y aprovechar al máximo su poder calorífico.</p> <p>Los residuos urbanos y de jardines se entregarán al servicio de limpia para que realicen su correcta disposición.</p> <p>Se tendrá prohibido: Verter residuos en la vía pública, predios baldíos, ductos de drenaje y alcantarillado; en cuerpos de agua y lugares no autorizados por la legislación aplicable; incinerar residuos a cielo abierto y abrir nuevos tiraderos a cielo abierto. Con lo cual se observan las prohibiciones establecidas en el artículo 100 de la LGPGIR.</p>
Fauna.	Fauna marina.	Iluminación nocturna generada por el conjunto de desarrollos inmobiliarios y zonas urbanas de la franja costera.	Deslumbramiento o desorientación de fauna marina ocasionando modificaciones en su comportamiento.	Se instalarán mecanismos de control para regular la intensidad y orientación del alumbrado. Las fuentes de iluminación se colocarán considerando las posiciones correctas de funcionamiento de las fuentes de luz según Herranz, 2002.

**Impactos residuales.**

**1. Uso de suelo.**

Aunque el área del proyecto es un suelo urbano que forma parte de la Localidad de La Cruz de Huanacaxtle, el proyecto se sumará al conjunto de superficies edificadas de la franja costera que conforman la mancha urbana, que en algunos sitios presenta un crecimiento desordenado. Esta mancha urbana sustituye de forma irreversible el uso de suelo agrícola y, en su caso, superficies de vegetación original.

**2. Mantenimiento y limpieza general y mantenimiento de áreas verdes.**



*Handwritten signature*

*Handwritten signature*

"Grand Sirenis Matlahi Beach Resort & SPA"  
Inmobiliaria Calidón, S.A. de C.V.

Av. Allende No. 110 Ote. 2do. Piso. Col Centro. C.P. 63000. Tepic, Nayarit.  
Tel.: (311) 215.49.01 [www.semarnat.gob.mx](http://www.semarnat.gob.mx)

*Handwritten signature*



Todos los desarrollos inmobiliarios, comercios, campos agrícolas y poblaciones aportan en forma gradual sustancias nocivas que sumadas y acumuladas en el tiempo representan un importante foco de contaminación a largo plazo para el ecosistema marino. El presente proyecto, durante su operación a su vez aportará en forma gradual sustancias nocivas al entorno, y que se sumarán a las anteriores. Algunas de las sustancias nocivas son: detergentes, insecticidas, agroquímicos para jardinería; sin dejar de tomar en cuenta los desechos sólidos no controlados.

### 3. Consumo de agua potable.

El agua potable es un recurso limitado completamente indispensable para la vida, por lo tanto, es un recurso que debería definir o restringir el crecimiento poblacional en una región; sin embargo, ha sido pobremente administrado. Aún existe un excedente positivo potencialmente aprovechable que deberá administrarse sustentablemente por parte de todos los actores para asegurar la disponibilidad de agua de forma indefinida en el municipio.

### 4. Generación de residuos sólidos.

Los residuos sólidos generados en el municipio de Bahía de Banderas son acopiados en el relleno sanitario Los Brasiles. Sin embargo, algunas poblaciones aún presentan tiraderos a cielo abierto y en general la población tiene una falta de educación en cuanto a los residuos, desechándolos inadecuadamente y ocasionando graves problemas durante la temporada de lluvias, obstruyendo drenajes, alcantarillas, arroyos y finalmente contaminando el mar.

### 5. Iluminación nocturna.

La iluminación nocturna artificial tiene efectos sobre reptiles, anfibios, aves, peces y mamíferos ocasionando su deslumbramiento o desorientación con resultados fatales para su supervivencia y que produce también una alteración de los ciclos de ascenso y descenso de plancton marino, lo que afecta a la alimentación de multitud de especies marinas en las cercanías de la costa (Herranz, 2002).

### 6. Crecimiento poblacional y aumento de la densidad.

Debido a la dinámica económica que ha generado el turismo en el municipio de Bahía de Banderas, su población ha crecido a una tasa anual media de 7.5% en los últimos 10 años. A este ritmo de crecimiento el municipio duplicará su población en aproximadamente 9 años.

Debido a lo anterior, esta Delegación Federal determinó que las actividades relacionadas con el proyecto, implicarían impactos que pueden ser prevenidos y mitigados, por lo que no se prevé la ocurrencia de modificaciones significativas al ambiente por su realización.



"Grand Sirenis Matlali Beach Resort & SPA"  
Inmobiliaria Calidón, S.A. de C.V.

Av. Allende No. 110 Ote. 2do. Piso. Col Centro. C.P. 63000. Tepic Nayarit.  
Tel.: (311) 215.49.01 [www.semarnat.gob.mx](http://www.semarnat.gob.mx)

**10. Fracción VII.- Pronósticos ambientales, y en su caso, evaluación de alternativas.**

Que la fracción VII del artículo 12 del REIA en análisis, establece que la MIA-P debe contener los pronósticos ambientales y, en su caso, evaluación de alternativas para el proyecto; en este sentido, dicha información es relevante desde el punto de vista ambiental, ya que el pronóstico permite predecir el comportamiento del sistema ambiental garantizando que se respetará la integridad funcional del ecosistema a partir de una proyección teórica de las posibles implicaciones ambientales que generaría el proyecto de manera espacial y temporal.

De acuerdo a lo anterior, en la MIA-P del proyecto evaluado consideró los siguientes pronósticos.

**Pronóstico del escenario del área del proyecto sin la ejecución del presente proyecto.**

El área del proyecto, de no ser utilizado para el proyecto, continuará como un terreno ocioso, en una zona desolada. En un futuro próximo, debido a la tendencia general de expansión de la mancha urbana y al alto valor de la tierra, especialmente en la línea costera y en zonas que cuentan todos los servicios urbanos, el terreno será desarrollado para fines turísticos, quizá incluso con obras que invadan el área de playa y sin el permiso ambiental correspondiente. No existen alternativas debido a que fue diseñado específicamente para el área en el que se pretende desarrollar, conforme a la vocación del suelo y apegado a los lineamientos de uso de suelo indicados por la autoridad competente.

**Pronóstico del escenario sin la aplicación de las medidas ambientales.**

La ejecución del proyecto sin medidas ambientales podría ocasionar una perturbación local temporal al paisaje y a las condiciones físico-químicas de la playa y del área marina directamente afectada por inadecuado almacenamiento y manejo de materiales y residuos; sin embargo, por su ubicación y dimensiones no representa un riesgo de desequilibrio ecológico al sistema marino. El proyecto depende del atractivo de "sol y playa", requiere de un ambiente agradable y limpio. Podría incentivar el aprovechamiento de materiales pétreos en sitios no autorizados y tendrá una mayor participación en la afectación a los acuíferos por el consumo desmedido de agua y en la sinergia y acumulación de los múltiples impactos generados por los desarrollos y las localidades de la franja costera que representan un riesgo de impacto significativo a largo plazo para el ecosistema marino a causa del uso urbano del suelo y por la liberación gradual de diversas sustancias y partículas utilizadas en la operación de los proyectos de la franja costera, sobre todo por los agroquímicos utilizados indiscriminadamente, por el inadecuado manejo de los residuos sólidos y líquidos, y por la contaminación lumínica nocturna, provocando la degradación gradual de ambos ecosistemas sin que pueda atribuirse este conjunto de afectaciones al proyecto mismo.

**Pronóstico del escenario con la aplicación de las medidas ambientales.**

La ejecución del proyecto con medidas ambientales evitará cualquier posible afectación al sistema marino y reducirá el nivel



de afectación al paisaje y durante su operación reducirá su participación en el consumo desmedido de agua potable y en la sinergia y acumulación de los múltiples impactos generados por los desarrollos y las localidades de la franja costera que representan un riesgo de impacto significativo a largo plazo para el ecosistema marino a causa del uso urbano del suelo y por la liberación gradual de diversas sustancias y partículas utilizadas en la operación de los proyectos de la franja costera, sobre todo por los agroquímicos utilizados indiscriminadamente, por el inadecuado manejo de los residuos sólidos y líquidos, y por la contaminación lumínica nocturna, provocando la degradación gradual de ambos ecosistemas sin que pueda atribuirse este conjunto de afectaciones al proyecto mismo.

#### 11. Análisis Técnico.

Con base en los anteriores argumentos, esta Delegación Federal dictaminó sobre la viabilidad ambiental del proyecto en apego al artículo 44 del REIA, que obliga a esta Delegación a considerar, en los procesos de evaluación de impacto ambiental, los posibles efectos de las obras o actividades a desarrollarse, en el o los ecosistemas de que se trate, tomando en cuenta el conjunto de los elementos que los conforma, y no únicamente los recursos que fuesen objeto de aprovechamiento o afectación, así como la utilización de los recursos naturales en forma que se respete la integralidad funcional y las capacidades de carga de los ecosistemas de los que forman parte dichos recursos.

En lo que se refiere a las construcciones antiguas de dos casas habitación y unos baños en una superficie de construcción de aproximadamente 620 m<sup>2</sup> y que se encuentran en ruinas, la promovente presentó una copia simple de la Resolución Administrativa núm. PFPA24.5/2C27.5/0002/77/0018 del 9 de febrero de 2017, mediante la cual la PROFEPA resuelve que las obras antes mencionadas fueron realizadas hace más de 30 años, con anterioridad a la promulgación de la Ley General del Equilibrio Ecológico y la Protección al Ambiente, por lo cual se encuentra dentro del supuesto de excepción establecido en el Artículo cuarto transitorio del Reglamento de la Ley General del Equilibrio Ecológico y la Protección al Ambiente en materia de Evaluación del Impacto Ambiental.

Por otro lado en relación a las Obras existentes en el polígono B, que se traslapa con el polígono del proyecto "Club de playa Puerto bahía", autorizado por esta Delegación en materia de Impacto Ambiental a través del oficio núm. 138.01.00.01/0344/13 del 6 de febrero de 2013; se tiene que la Delegación de la PROFEPA en el Estado de Nayarit emitió la Resolución Administrativa PFPA24.5/2C27.4/0002/17/0097 de fecha 15 de junio de 2017.

Que de la resolución administrativa PFPA24.53/2C27.4/0002/17/0097 de fecha 12 de enero de 2017 se observa que en el acta de inspección se consignó lo siguiente: se procede a realizar un recorrido por el área inspeccionada observándose lo que a continuación se describe: al momento de la visita de inspección no se aprecia ocupación alguna de zona federal marítimo terrestre y terreno ganado al mar por parte del proyecto, señalando el visitado que la ocupa actualmente lo que es "restaurante bar PUERTO



*[Handwritten signature]*

"Grand Sirenis Matlahi Beach Resort & SPA"  
Inmobiliaria Calidón, S.A. de C.V.

*[Handwritten signature]*

Av. Allende No. 110 Ote. 2do. Piso. Col Centro. C.P. 63000. Tepic, Nayarit.  
Tel.: (311) 215.49.01 [www.semarnat.gob.mx](http://www.semarnat.gob.mx)

*[Handwritten signature]*

*[Handwritten mark]*



BAHÍA" con obras mismas que fueron autorizadas en materia de impacto ambiental, autorización que se anexo al acta de impacto ambiental en copia simple. El expediente de la MIA-P cuenta también con una copia simple de este resolutivo.

Que la promovente al respecto, refiere que el Club de Playa "Puerto Bahía" será demolido y retirado en su totalidad, previo a la construcción del proyecto sometido a evaluación, como se plasma en los planos el club de playa se ubica en el área donde existirán obras del nuevo proyecto.

Y que de acuerdo al actual Plan de Desarrollo Urbano de Bahía de Banderas Nayarit, los parámetros aplicables al sitio del proyecto son los siguientes:

Ficha técnica polígonos A y B			PMDU BadeBa*
Superficie	Polígono A =	2245.5135 m <sup>2</sup>	
	Polígono B =	3692.9442 m <sup>2</sup>	
	Total polígono A y B	5938.46 m <sup>2</sup>	
No. viviendas/hectárea	82 viviendas (82 x punto 59 ha.) = 48 viviendas.		48 (82x0.5938)
No. cuarto de hotel/ha.	120 cuartos (120 x .59 ha. = 71 cuartos)		118 (200x0.5938)
Niveles permitidos	6 niveles		6
COS	0.45	2672.307	2672.307 (0.45x0.5938)
CUS	4.20	16,084.42	16033.84 (2.70x0.5938) No cumple, rebasa el CUS en 50.58 m <sup>2</sup>
Estacionamiento	Un cajón de estacionamiento por vivienda		73 (un cajón/cuarto) No cumple. De acuerdo con el plano 404-P-14.4, incluido en la información adicional, propone 50 lugares de estacionamiento.
Restricción frontal hacia la playa (Z.F.M.T.)	10 metros		10 metros
Restricción lateral hacia vialidad o lotes	0.00 metros		3.00 metros colindante con lote
Restricción posterior hacia vialidad	0.0 metros		0.0 metros

\* Columna añadida por esta Delegación.



"Grand Sirenis Matlali Beach Resort & SPA"  
Inmobiliaria Calidón, S.A. de C.V.

Av. Allende No. 110 Ote. 2do. Piso. Col Centro. C.P. 63000. Tepic, Nayarit.  
Tel.: (311) 215.49.01 [www.semarnat.gob.mx](http://www.semarnat.gob.mx)

**SEMARNAT**

SECRETARÍA DE  
MEDIO AMBIENTE  
Y RECURSOS NATURALES



Delegación en el Estado de Nayarit  
Subdelegación de Gestión para la Protección  
Ambiental y Recursos Naturales  
Unidad de Gestión Ambiental  
Departamento de Impacto y Riesgo Ambiental  
OFICIO NÚM. 138.01.00.01/2921/17

Si bien la tabla aportada por la **promovente** presenta algunos errores (número de habitaciones, valor del CUS, lugares de estacionamiento), las características del **proyecto** se apegan a la normatividad aplicable, excepto para el CUS y número de lugares de estacionamiento.

Al respecto, esta Delegación Federal de la SEMARNAT en el Estado de Nayarit, determina que las medidas y acciones propuestas por la **promovente** en la MIA-P presentada, son técnicamente viables de instrumentarse y son acordes con los objetivos de prevenir, mitigar y controlar, los principales impactos ambientales identificados para las diferentes etapas del **proyecto**. Que las pequeñas inconsistencias identificadas en la descripción del **proyecto** se pueden corregir a través de una condicionante que se establecerá más adelante en la presente autorización.

Que con base en el análisis y la evaluación técnica y jurídica realizada a la documentación presentada en relación con el **proyecto** y expuesta en los considerandos que integran la presente resolución, la valoración de las características que en su conjunto forman las condiciones ambientales particulares del sitio de pretendida ubicación del **proyecto**, según la información establecida en la MIA-P, esta Delegación Federal de la SEMARNAT en el Estado de Nayarit emite el presente oficio de manera fundada y motivada, bajo los elementos jurídicos aplicables vigentes en la zona, a los cuales debe sujetarse el **proyecto**, considerando factible su autorización, toda vez que la **promovente** aplique durante su realización, de manera oportuna y mediata, las medidas de prevención y mitigación señaladas tanto en la documentación presentada como en la presente resolución, minimizando así las posibles afectaciones de tipo ambiental que pudiera ocasionar.

Con base en lo expuesto y con fundamento en lo que dispone el artículo 8° párrafo segundo de la Constitución Política de los Estados Unidos Mexicanos; los artículos de la Ley General del Equilibrio Ecológico y la Protección al Ambiente que se citan a continuación: 4°, 5° fracción II y X, 28 primer párrafo y fracciones IX y X; 35 párrafos: primero, segundo y cuarto fracción II y 176; de lo dispuesto en los artículos del Reglamento de la Ley General del Equilibrio Ecológico y la Protección al Ambiente en Materia de Evaluación del Impacto Ambiental que se citan a continuación: 2°, 3°, fracciones IX, X, XII, XIII, XIV, XVI y XVII, 4° fracción I, 5° incisos Q) y R), 9°, 12, 25, 37, 38, 44, 45 fracción II, 45 fracción II 46, 48 y 49; en lo dispuesto en los artículos de la Ley Orgánica de la Administración pública Federal, que se citan a continuación: 18, 26 y 32 bis fracción XI; a lo establecido en la Ley Federal de Procedimiento Administrativo en sus artículos: 2°, 3° fracción V; 13, 16 fracción X, 57 fracción I; a lo establecido en el Reglamento Interior de la Secretaría de Medio Ambiente y Recursos Naturales, publicado en el Diario Oficial de la federación el 21 de enero de 2003 y última reforma en noviembre del 2012, que se citan a continuación: 2° fracción XXX, 38, 39, 40 fracción IX inciso e); y las Normas Oficiales Mexicanas señaladas en el considerando 7 del presente resolutivo. Esta Delegación Federal en el ejercicio de sus atribuciones y con sustento en las disposiciones y ordenamientos invocados y dada su aplicación en este caso y para este **proyecto**, determina que el **proyecto**, objeto de la evaluación que se dictamina con este instrumento es ambientalmente viable, por lo tanto ha resuelto **AUTORIZARLO DE MANERA CONDICIONADA**, debiéndose sujetar a los siguientes:



*[Firma]*

*[Firma]*

"Grand Sirenis Matlahi Beach Resort & SPA"  
Inmobiliaria Calidón, S.A. de C.V.

Av. Allende No. 110 Ote. 2do. Piso. Col Centro. C.P. 63000. Tepic, Nayarit.

Tel.: (311) 215.49.01 [www.semarnat.gob.mx](http://www.semarnat.gob.mx)

*[Firma]*

*[Firma]*

**TÉRMINOS**

**PRIMERO.-** La presente autorización en materia de impacto ambiental, se emite con referencia a los aspectos ambientales derivados de las obras y actividades del proyecto denominado, "Grand Sirenis Matlali Beach \* Resort & SPA", a ubicarse entre las calles Tiburón, Huachinango y Pescador de la Localidad de La Cruz de Huanacaxtle, Municipio de Bahía de Banderas, Nayarit, y su Zona Federal Marítimo Terrestre y Terrenos Ganados al Mar.

El proyecto se realizará en una superficie total de 5,938.4577 m<sup>2</sup>, compuesta por dos polígonos: denominados "A" y "B" con las siguientes superficies: Polígono "A" Superficie 2,245.5135 m<sup>2</sup> Polígono "B" Superficie 3, 692.9442 m<sup>2</sup>. En estos predios se pretende construir un hotel de 73 unidades, 1 cocina principal, 1 restaurante bufete, 2 restaurantes de especialidades, 1 snack/grill, 1 bar & grill, 1 pool bar, área para comercio, 2 albercas, áreas administrativas y estacionamientos.

Descripción de niveles. Del polígono "A" y del polígono "B".

Polígono "A"			
Descripción del nivel	C.O.S. sup. M <sup>2</sup>	C.U.S. sup. M <sup>2</sup>	No. de cuartos
Sótano-estacionamiento-comercio	-	2161.40	-
Planta baja - unidades	1283.40	1283.40	9
Nivel 1-unidades	-	1360.85	9
Nivel 2-unidades	-	1301.65	9
Nivel 3-unidades	-	1301.65	9
Nivel 4-unidades	-	1301.65	9
Nivel 5-unidades	-	1301.65	9
Azoteas-sobre paso elevadores.	-	76.39	-
Total A	1283.40	10,088.64	54

Polígono "B"			
Descripción del nivel	C.O.S. sup. M <sup>2</sup>	C.U.S. sup. M <sup>2</sup>	No. de cuartos
Planta baja-lobby y restaurantes	1373.29	1570.83	-
Mesaniinc-servicios y áreas públicas	-	866.15	-
Nivel 1-unidades	-	887.40	5
Nivel 2-unidades	-	887.40	5
Nivel 3-unidades	-	887.40	5
Nivel 4-unidades	-	896.60	4

"Grand Sirenis Matlali Beach Resort & SPA"

Inmobiliaria Calidón, S.A. de C.V.

Av. Allende No. 110 Ote. 2do. Piso. Col Centro. C.P. 63000. Tepic, Nayarit.  
Tel.: (311) 215.49.01 [www.semarnat.gob.mx](http://www.semarnat.gob.mx)



Azoteas-sobre paso elevadores.	-	-	
Total B	1373.29	5995.78	19

Total	2656.69	16,084.42	73
-------	---------	-----------	----

a) Las obras y actividades del proyecto se realizaran de acuerdo con la descripción incluida en el considerando 6 del presente.

Las coordenadas UTM del polígono "A", son:

V	Coordenadas UTM	
	X	Y
1	460176.6470	2294233.6474
2	460164.8302	2294213.6234
3	460152.1769	2294191.6299
4	460186.1150	2294162.5050
5	460203.3681	2294183.6242
6	460215.1477	2294195.9437
7	460196.3090	2294214.3924
Superficie (m <sup>2</sup> ) 2245.5135		

Las coordenadas UTM del polígono "B", son:

V	Coordenadas UTM	
	X	Y
1	460224.0165	2294187.6963
2	460213.9849	2294175.7771
3	460196.0081	2294154.4270
4	460247.7052	2294110.5039
5	460275.6061	2294118.8676
6	460286.4335	2294118.1962
7	460303.5911	2294121.0947
Superficie (m <sup>2</sup> ) 3692.9442		

SEGUNDO.- La presente autorización tendrá vigencia de (cincuenta) 50 años para realizar las actividades de preparación del sitio,



*Handwritten signature*

*Handwritten signature*

"Grand Sirenis Matiali Beach Resort & SPA"  
Inmobiliaria Calidón, S.A. de C.V.

Av. Allende No. 110 Ote. 2do. Piso. Col Centro. C.P. 63000. Tepic, Nayarit.  
Tel.: (311) 215.49.01 [www.semarnat.gob.mx](http://www.semarnat.gob.mx)

*Handwritten signature*



construcción, operación y mantenimiento de las obras y actividades del proyecto. Dicho plazo comenzará a partir del día siguiente de que sea recibida la presente resolución.

Este periodo podrá ser ampliado a solicitud de la **promovente**, previa acreditación de haber cumplido satisfactoriamente con todos los Términos y Condicionantes del presente Resolutivo, así como de las medidas de prevención y mitigación que fueron retomadas de la MIA-P en el presente oficio. Para lo anterior, deberá hacer su solicitud mediante el registro del trámite SEMARNAT-04-008 "Modificaciones de la obra, actividad o plazos y términos establecidos a proyectos autorizados en materia impacto ambiental" o el trámite que en su momento lo sustituya, a esta Delegación Federal, previo a la fecha de vencimiento de la presente autorización; se le informa que si ingresa la solicitud de ampliación de plazo sin obtener la bitácora del trámite, la fecha de su solicitud no será considerada para la vigencia del proyecto.

Asimismo el ingreso del trámite de ampliación de plazo deberá acompañarse del documento oficial emitido por la Procuraduría Federal de Protección al Ambiente en el Estado de Nayarit, a través del cual dicha instancia haga constar la forma como la **promovente** ha dado cumplimiento a los Términos y Condicionantes establecidos en la presente autorización; el no contar con el oficio de la PROFEPA que se solicita, será motivo suficiente para que no preceda la ampliación de plazo solicitada.

TERCERO.- La presente resolución no autoriza la construcción, operación y/o ampliación de ningún tipo de infraestructura que no esté comprendida en el Término PRIMERO del presente oficio, sin embargo, en el momento que la **promovente** decida llevar a cabo cualquier actividad, diferente a la autorizada, directa o indirectamente vinculados al proyecto, deberá indicarlo a esta Delegación Federal, atendiendo a lo dispuesto en el término QUINTO del presente oficio.

CUARTO.- La **promovente**, queda sujeta a cumplir con las obligaciones contenidas en el artículo 50 del REIA, en caso de que desista de realizar las actividades, motivo de la presente autorización, para que esta Delegación Federal proceda conforme a lo establecido en su fracción II, y en su caso, determine las medidas que deban adoptarse a efecto de que no se produzcan alteraciones nocivas al ambiente.

QUINTO.- La **promovente** en el caso supuesto que decida realizar modificaciones al proyecto, deberá solicitar la autorización respectiva a esta Delegación Federal, en los términos previstos en los artículos 6° y 28 del REIA. Deberá hacer su solicitud mediante el registro del trámite SEMARNAT-04-008 "Modificaciones de la obra, actividad o plazos y términos establecidos a proyectos autorizados en materia impacto ambiental" o el trámite que en su momento lo sustituya, a esta Delegación Federal, previo a la fecha de vencimiento de la presente autorización; se le informa que si ingresa la solicitud de modificación sin obtener la bitácora del trámite, su solicitud no podrá ser analizada; y solo se le generara un oficio de respuesta recordándole que debe ingresar como trámite. El trámite de modificación ingresado deberá contener la información suficiente y detallada que permita a esta autoridad analizar si



el o los cambios decididos no causarán desequilibrios ecológicos, ni rebasarán los límites y condiciones establecidos en las disposiciones jurídicas relativas a la protección al ambiente que le sean aplicables, así como a lo establecido en los Términos y Condicionantes de la presente resolución. Para lo anterior, la promovente deberá notificar dicha situación a esta Delegación Federal, previo al inicio de las actividades del proyecto que se pretenden modificar.

**SEXTO.-** De conformidad con los artículos 35 último párrafo de la LGEEPA y 49 de su REIA, la presente autorización se refiere única y exclusivamente a los aspectos ambientales de las obras y actividades descritas en el **TÉRMINO PRIMERO** 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.

La resolución en materia de impacto ambiental, solo se limita a dictaminar si un **proyecto** es ambientalmente viable, atendiendo lo establecido en el artículo 35 de la LGEEPA. La presente resolución no es vinculante con otros instrumentos normativos de desarrollo, por lo cual deja a salvo los derechos de las autoridades federales, estatales y municipales, respecto de los permisos y/o autorizaciones referentes en el ámbito de sus respectivas competencias. Asimismo se le informa que la resolución de la evaluación del impacto ambiental, no legitima ni valida la tenencia de la tierra, por lo que si la promovente decide realizar el proyecto, sin tener pleno derecho y/o uso y/o disfrute del predio o terreno a utilizar, será responsable de afrontar cualquier denuncia civil o penal al respecto.

**SÉPTIMO.-** De conformidad con lo dispuesto por el párrafo cuarto del artículo 35 de la LGEEPA que establece que una vez evaluada la Manifestación de Impacto Ambiental, la Secretaría emitirá la resolución correspondiente en la que podrá autorizar de manera condicionada la obra o actividad de que se trate y considerando lo establecido en el artículo 47 primer párrafo del REIA que establece que la ejecución de la obra o la realización de la actividad de que se trate deberá sujetarse a lo previsto en la resolución respectiva; esta Delegación Federal, establece que la ejecución, operación, mantenimiento y abandono de las obras del proyecto estarán sujetas a la descripción contenida en el término primero de la presente resolución, y a las siguientes:

### CONDICIONANTES

Con base en lo estipulado en el artículo 28 de la LGEEPA, primer párrafo, que define que la SEMARNAT establecerá las condiciones a que se sujetará la realización de obras y actividades que puedan causar desequilibrios ecológicos, rebasar los límites y condiciones establecidas en las disposiciones aplicables para proteger el ambiente y, considerando que el artículo 44 del Reglamento de la LGEEPA en materia de Impacto Ambiental en su fracción III establece que, una vez concluida la evaluación del impacto ambiental, la Secretaría podrá considerar las medidas preventivas, de mitigación y las demás que sean propuestas de manera



*Handwritten signature*

*"Grand Sirenis Matlali Beach Resort & SPA"*  
Inmobiliaria Calidón, S.A. de C.V.

Av. Allende No. 110 Ote. 2do. Piso. Col Centro. C.P. 63000. Tepic, Nayarit.  
Tel.: (311) 215.49.01 [www.semarnat.gob.mx](http://www.semarnat.gob.mx)

*Handwritten signature*



voluntaria por la **promovente**, por lo cual deberá cumplir con las medidas de prevención y/o mitigación, que fueron retomadas de la MIA-P, en el presente oficio por esta Delegación Federal de la SEMARNAT en el Estado de Nayarit, dado que se consideran viables de ser instrumentadas y congruentes con la protección al ambiente de la zona de influencia del proyecto evaluado, además:

La **promovente** deberá cumplir con las siguientes:

Condiciones que por razones técnicas, jurídicas y administrativas no pudieron sujetarse totalmente y que por sus alcances y características requieren subsanarse y avalarse por la autoridad que emite el acto administrativo, todo ello con la finalidad de que la PROFEPA tenga los elementos concretos para su seguimiento y verificación correspondiente.

1. La **promovente** deberá ingresar en un plazo máximo de tres (3) meses a partir de la recepción del presente oficio y previo al inicio de actividades del proyecto, la descripción de las habitaciones, debido a que la descripción incluida en la MIA-P, no se actualizó en la Información adicional. Deberá también ajustar el **proyecto** de manera que cumpla con el Coeficiente de Utilización del Suelo y el número de lugares de estacionamiento requerido. No podrá dar inicio a las obras y actividades del **proyecto** hasta que esta Delegación haya validado la información requerida en esta condicionante.

Condiciones generales, las cuales serán verificadas y avaladas en su cumplimiento por la PROFEPA, con fundamento en el artículo 68 párrafos primero, segundo, tercero, cuarto y quinto, fracciones VIII, IX, X, XI, XII, XIX y XXIII del Reglamento Interior de la Secretaría de Medio Ambiente y Recursos Naturales, publicado en el Diario Oficial de la Federación el 26 de noviembre de 2012.

2. A fin de evitar cualquier tipo de afectación directa y/o indirecta hacia la zona de playa, la **promovente** deberá llevar a cabo acciones encaminadas a evitar la fotocontaminación ocasionada por la infraestructura adyacente a dicha zona, observando lo siguiente:
  - a) La dispersión de la luz a la playa, evitándose el uso de colores brillantes en las construcciones, los cuales ocasionan un contraste muy marcado entre las mismas y el medio natural.
  - a. Verificar que la baja intensidad y orientación del alumbrado a fin de que no se ocasionen modificaciones en la conducta de la fauna silvestre que habita en el predio del **proyecto**, para lo cual deberá instalar aquellos mecanismos de control que se requieran (cristales opacos, mamparas, luces exteriores de baja intensidad, etc.).
  - b. La iluminación externa en los edificios, deberá ser instalada al mínimo indispensable, la iluminación para la seguridad



*Handwritten signature*

*Handwritten signature*

"Grand Sirenis Matlali Beach Resort & SPA"  
Inmobiliaria Calidón, S.A. de C.V.

Av. Allende No. 110 Ote. 2do. Piso. Col Centro. C.P. 63000. Tepic, Nayarit.  
Tel.: (311) 215.49.01 [www.semarnat.gob.mx](http://www.semarnat.gob.mx)

*Handwritten signature*

*Handwritten signature*



o para destacar algún señalamiento, y nunca para iluminar fachadas, cristales o alguna superficie que pudiera reflejar la luz hacia la playa.

3. Los materiales pétreos para la construcción, deberán ser adquiridos de los bancos de préstamo de material debidamente autorizados por la SEMANAY o SEDERMA, o en su caso por la CONAGUA mediante la correspondiente concesión. Para el suelo producto del despalme y cortes, la promovente deberá proporcionarle un uso preferente para labores de restauración ya sea dentro del proyecto o bien para otras obras que puedan requerir este material, como bancos de material pétreo en restauración, en caso de no convenirse con algún particular la disposición de este material, entonces deberá obtener el aval del ayuntamiento para la disposición de este suelo excedente. Deberá comprobar en los informes anuales mediante registro documental la correcta disposición de este material.
4. En caso de que la empresa constructora sea la misma promovente deberá obtener su alta como generador de residuos peligrosos. Sin embargo si contrata los servicios de una empresa externa que genera dichos residuos, será obligación de la promovente del proyecto verificar y comprobar que la generación y manejo de residuos peligrosos se realice de manera adecuada y conforme a la normatividad vigente; por lo tanto deberá verificar y comprobar que la empresa contratada se encuentra registrada como empresa generadora de residuos peligrosos.
5. Instalar de manera temporal, todos aquellos servicios de apoyo (oficinas, bodegas, comedores), por lo cual, no se autoriza ningún tipo de construcción y/o ampliación en su instalación. Asimismo, la dotación de sanitarios móviles para el personal que labore durante la construcción del proyecto, deberá de ser a razón de uno por cada 20 personas que laboren durante la ejecución del proyecto, realizando el traslado y depósito de los residuos, según lo contemple la empresa contratada para tal servicio; será responsabilidad de la promovente exigir al contratista el mantenimiento continuo de la unidad y que presente la constancia de tratamiento y/o disposición final adecuada de las descargas; la promovente deberá comprobar el cumplimiento del presente punto. Queda prohibido en cualquier etapa del proyecto el uso de letrinas o fosas sépticas.
6. Se prohíbe la reparación y mantenimiento de maquinaria y vehículos, dentro del área del proyecto.
7. Respecto a fauna silvestre que llegara a encontrar durante las diferentes etapas del proyecto, previo a su traslado y reubicación se le indica que deberá obtener el permiso que otorga para tales efectos la Dirección General de Vida Silvestre de esta Secretaría.
8. Deberá notificar a esta Delegación Federal el abandono del sitio, con tres meses de antelación, cuando todas aquellas instalaciones del proyecto rebasen su vida útil y no existan posibilidades para su renovación, con el fin de que proceda a su

**SEMARNAT**

SECRETARÍA DE  
MEDIO AMBIENTE  
Y RECURSOS NATURALES



Delegación en el Estado de Nayarit  
Subdelegación de Gestión para la Protección  
Ambiental y Recursos Naturales  
Unidad de Gestión Ambiental  
Departamento de Impacto y Riesgo Ambiental  
OFICIO NÚM. 138.01.00.01/2921/17

restauración y/o reforestación, destinando al área, el uso de suelo que prevalezca en el momento de la rehabilitación. Para ello, presentará ante esta unidad administrativa un "Programa de Restauración Ecológica" en el que describa las actividades tendientes a la restauración del sitio y/o uso alternativo. Lo anteriormente aplicará de igual forma en caso de que la promovente desista de la ejecución del proyecto.

**OCTAVO.-** La promovente deberá presentar informes de cumplimiento de los términos y condicionantes del presente resolutivo y de las medidas de mitigación que fueron retomados de la MIA-P en el presente oficio. El informe citado, deberá ser presentado a la Delegación Federal de la PROFEPA en el Estado de Nayarit con una periodicidad anual. Una copia de este informe deberá ser presentado a esta Delegación Federal. El primer informe será presentado doce meses después de recibido el presente oficio.

**NOVENO.-** 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 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 deberá ingresar un acuerdo de voluntades en el que se establezca claramente la cesión y aceptación total de los derechos y obligaciones de la misma.

**DÉCIMO.-** La promovente, será la única 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 por el mismo, en la descripción contenida en la MIA-P. En caso de que las obras y actividades 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 para el mismo, 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.

**DECIMOPRIMERO.-** 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 ejercitará, entre otras, las facultades que le confieren los artículos 55, 59 y 61 del REIA.

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

**DECIMOTERCERO.-** Se hace del conocimiento a la promovente, que la presente resolución emitida, con motivo de la aplicación de la LGEEPA, su REIA y las demás previstas en otras disposiciones legales y reglamentarias en la materia, podrá ser impugnada,



*[Handwritten signature]*

*[Handwritten signature]*

"Grand Sirenis Mattali Beach Resort & SPA"

Inmobiliaria Calidón, S.A. de C.V.

Av. Allende No. 110 Ote. 2do. Piso. Col Centro. C.P. 63000. Tepic, Nayarit.

Tel.: (311) 215.49.01 www.semarnat.gob.mx

*[Handwritten signature]*

*[Handwritten signature]*

**SEMARNAT**

SECRETARÍA DE  
MEDIO AMBIENTE  
Y RECURSOS NATURALES



Delegación en el Estado de Nayarit  
Subdelegación de Gestión para la Protección  
Ambiental y Recursos Naturales  
Unidad de Gestión Ambiental  
Departamento de Impacto y Riesgo Ambiental  
OFICIO NÚM. 138.01.00.01/2921/17

mediante recurso de revisión, conforme a lo establecido en los artículos 176 de la LGEEPA y 3° fracción XV de la Ley Federal de Procedimiento Administrativo.

DECIMOCUARTO.- Notificar el contenido del presente oficio al C. Karim Alejandro Cucalom Díaz Representante Legal de la persona moral denominada Inmobiliaria Calidón, S.A. de C.V., quien fue indicado en la solicitud como personas autorizadas para recibir notificaciones, 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

EL DELEGADO FEDERAL



LIC. OMAR AGUSTÍN CAMARENA GONZÁLEZ  
SECRETARÍA DE  
MEDIO AMBIENTE Y  
RECURSOS NATURALES  
DELEGACIÓN NAYARIT

- c.c.p. C. Roberto Sandoval Castañeda.- Gobernador Constitucional del Estado de Nayarit.- Presente. Para su conocimiento.
- c.c.p. C. José Gómez Pérez.- Presidente municipal del H. Ayuntamiento Constitucional de Bahía de Banderas, Nayarit.- Para su conocimiento.
- c.c.p. Lic. Álvaro Isaac Mata Calzada.- Delegado Federal de la PROFEPA en el Estado de Nayarit. Para su conocimiento. [nayarit@correo.profepa.gob.mx](mailto:nayarit@correo.profepa.gob.mx)
- c.c.e.p. M. en C. Alfonso Flores Ramírez.- Director General de Impacto y Riesgo Ambiental.- México, D.F.- [alfonso.flores@SEMARNAT.gob.mx](mailto:alfonso.flores@SEMARNAT.gob.mx). Para su conocimiento.
- c.c.e.p. Ing. Luis Enrique Álvarez García.- Subdelegado de Gestión para la Protección Ambiental y Recursos Naturales.- Para su conocimiento.
- c.c.e.p. Ing. María Gabriela Castillo Chaires.- Jefa de la Unidad de Gestión Ambiental.- Para su conocimiento.
- c.c.p. ARCHIVO 18NA2016TD059

No. Bitácora: 18/MP-0012/10/16

lca/mazv/mgcc/ocr/vlal



"Grand Sirenis Matlali Beach Resort & SPA"  
Inmobiliaria Calidón, S.A. de C.V.

Av. Allende No. 110 Ote. 2do. Piso. Col Centro. C.P. 63000. Tepic, Nayarit.

Tel.: (311) 215.49.01 [www.semarnat.gob.mx](http://www.semarnat.gob.mx)