

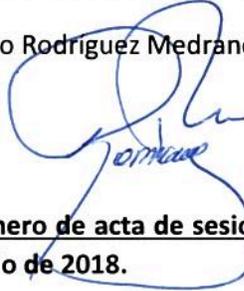
Unidad administrativa que clasifica: Delegación Federal de la SEMARNAT en Nayarit

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



Fecha de clasificación y número de acta de sesión: Resolución 74/2018/SIPOT, en la sesión celebrada el 10 de julio de 2018.



TEPIC, NAYARIT A 27 DE MARZO DE 2018.

ASUNTO: SE EMITE RESOLUTIVO

C. JORGE RUBÉN FIGUEROA DUEÑAS



Una vez analizada y evaluada la manifestación de impacto ambiental, modalidad particular (MIA-P), presentada por el C. Jorge Rubén Figueroa Dueñas Apoderado Legal de la persona moral denominada Inmobiliaria Casa del Mar Bucerías, S.A. de C.V., que en lo sucesivo se denominará como la **promovente**, para el proyecto "Condominio Casa del Mar" en lo sucesivo denominado como el **proyecto**, con ubicación en la fusión de los lotes 8, 9, y 10 ubicados en la Manzana 3 de la Sección "A", localizada en la Calle Retorno Las Minutas núm. 55 del Fraccionamiento Playas de Huanacaxtle del poblado de Bucerías, Municipio de Bahía de Banderas, Nayarit; en la coordenada UTM de referencia: X = 464083, Y = 2295539.

RESULTANDO

- I. Que el 13 de febrero de 2018, se recibió en esta Delegación Federal de la SEMARNAT en el Estado de Nayarit, el escrito del 2 de febrero de 2018, mediante el cual la **promovente**, presentó la MIA-P del **proyecto**, para su evaluación y dictaminación en materia de impacto ambiental con la clave 18NA2018TD010.
- II. Que el 15 de febrero de 2018, a través del escrito de la misma fecha, la **promovente**, presentó la página del periódico del mismo día, en la cual se publicó el extracto del **proyecto**, cumpliendo con la fracción I del párrafo tercero del artículo 34 de la LGEEPA.
- III. Que el 22 de febrero de 2018 se publicó en la separata núm. DGIRA/007/18 de la Gaceta Ecológica, el listado del ingreso de proyectos y la emisión de resolutive derivados del procedimiento de evaluación de impacto ambiental, durante el periodo del 15 al 21 de febrero de 2018 y extemporáneos, en la que se publicó la fecha de recepción del **proyecto**.
- IV. Que el 27 de febrero de 2018, esta Delegación Federal integró el expediente del **proyecto**, y puso la MIA-P a disposición

"Condominio Casa del Mar"

Inmobiliaria Casa del Mar Bucerías, S.A. de C.V.

Av. Allende No. 110 Ote. 2do. Piso. Col Centro. CP. 63000. Tepic, Nayarit.
Tel.: (311) 215.49.01 www.semarnat.gob.mx



R

P



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.

- V. Que mediante oficios 138.01.00.01/0750/18 y 138.01.00.01/0751/18, ambos del 5 de marzo de 2018, 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 relacionado al mismo.

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 ser la operación de un desarrollo inmobiliario ubicado en un ecosistema costero y que tendrá obras y actividades en Terrenos Ganados al Mar y Zona Federal; 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,

"Condominio Casa del Mar"

Inmobiliaria Casa del Mar Bucerías, S.A. de C.V.

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

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



[Firma]

[Firma]

[Firma]



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 IV 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. En este apartado se incluye la descripción del proyecto como lo solicitó el promovente; en el Término Primero del presente oficio se describen las obras y actividades que se autorizan.

El proyecto consiste en la construcción de un edificio de 6 niveles con un total de 35 condominios, estacionamiento en sótano, azotea con terraza y asoleadero y con alberca colindando con Zona Federal Marítimo Terrestre de playa Bucerías, en una superficie total escriturada de 2,151.67 m².

Como antecedente se tiene que en el sitio dónde se pretende construir el proyecto existen obras evidentemente antiguas y deterioradas, las cuales se pretenden demoler en virtud de que su estructura no es apta ni segura para ser utilizada como base

"Condominio Casa del Mar"

Inmobiliaria Casa del Mar Bucerías, S.A. de C.V.

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

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





del proyecto. Dichas obras fueron construidas según lo refiere la promovente, aproximadamente en el año 1982, anexando a la manifestación de Impacto Ambiental, la documentación que probaría este hecho (Anexo 6 de la MIA-P):

I. DOCUMENTAL PRIVADA. - Consistente en la copia certificada del contrato de electricidad número 8300640, de fecha 28 de marzo de 1983, para la que ahora es propiedad de mi representada, en el que se manifiesta ya "... tener la preparación adecuada de acuerdo a las normas CFE"; documental que acredita que las obras construidas, fueron construidas antes del año de 1983.

II. DOCUMENTAL PUBLICA. - Consistente en la copia certificada del pago realizado en diciembre del año de 1985 al Sistema de Agua Potable de Bucerías, Nayarit; documental que acredita que las obras construidas, fueron construidas antes del año de 1983.

Sin embargo, el promovente voluntariamente y en cumplimiento a la legislación ambiental vigente solicitó ante la Procuraduría Federal de Protección al Ambiente se le realizará una visita de inspección en materia de Zona Federal Marítimo Terrestre e Impacto Ambiental con el único propósito de obtener el Aval de esta Dependencia que acreditara que dichas obras por su antigüedad, no aplicaban al proceso de regularización, compareciendo en tiempo y forma durante todo el procedimiento administrativo de ambas materias apersonándose en todo momento en el supuesto de que las obras construidas en periodo anterior al Decreto de la LGEEPA quedan exentas de presentar Manifestación de Impacto Ambiental y por ende exentas al proceso de regularización ante la Autoridad competente como es el caso.

Se tiene que la PROFEPA emitió Resolución Administrativa en materia de impacto ambiental No. PFP24.3/2C27.5/00064/17/0026 del 31 de enero de 2018, mediante la cual se sancionó al promovente por realizar obras sin autorización, la descripción de las obras plasmada en la resolución es:

"Estando constituidos en los lotes 8, 9 y 10, de la manzana A-3, del Fraccionamiento playas de Huanacaxtle, en la localidad de Bucerías, en el Municipio de Bahía de Banderas Nayarit, y Terrenos Ganados al Mar y Zona Federal Marítimo Terrestre colindantes, con localización en las coordenadas UTM de referencia 13 QX=464083, Y=2295539, 13 QX=464020, y=2295527, 13QX=464010 Y= 2295510, DATUM WGS84. Observándose que se trata de una fusión de tres lotes que sumados dan un área de mil setecientos ochenta y siete punto doce metros cuadrados en donde se aprecian deterioradas lo que era una casa habitación y un cuarto de servicio en muy malas condiciones con cristalería de ventanales quebrados, tabiques agrietados, techo de concreto carcomido, ambas construcciones con características morfológicas antiguas., dichos totales en la zona urbana, zona urbana con todos los servicios públicos de luz, agua, drenaje, etc... esta fusión de lotes colinda también con ZOFEMAT y TGM; en ZOFEMAT se aprecia una ocupación de la misma de aproximadamente de 979.26 metros cuadrados, en donde se aprecian las siguientes obras y actividades: en parte se observa solamente un murete deteriorado en malas condiciones

"Condominio Casa del Mar"

Inmobiliaria Casa del Mar Bucerías, S.A. de C.V.

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

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





construido de block, piedra, ladrillo y cemento con longitud aproximada de quince metros lineales con altura variada...."
"cabe señalar que la presente acta de inspección se realiza en atención a la solicitud de visita de inspección, no apreciando ninguna actividad de ningún tipo, ni obras o construcciones nuevas".

A continuación, se describen las obras que conformarán el proyecto:

- a) Sótano: Con 35 espacios de estacionamiento (1 para cada condominio), 4 espacios de estacionamiento para personas discapacitadas, bodegas, cuarto de máquinas y cuarto de empleados.
- b) Planta baja: Constituida de 5 unidades condominiales de 2 a 4 recámaras con cocina, sala, comedor y baños; áreas comunes como lobby, oficina y gimnasio; zona de asoleadero con camastros y alberca.
- c) Planta segundo nivel: 6 unidades condominiales de 2 a 4 recámaras, con cocina, sala, comedor y baños.
- d) Planta tercer nivel: 6 unidades condominiales de 2 a 4 recámaras, con cocina, sala, comedor y baños.
- e) Planta cuarto nivel 6 unidades condominiales de 2 a 4 recámaras, con cocina, sala, comedor y baños.
- f) Planta quinto nivel 6 unidades condominiales de 2 a 4 recámaras, con cocina, sala, comedor y baños.
- g) Planta sexto nivel 6 unidades condominiales de 2 a 4 recámaras, con cocina, sala, comedor y baños.
- h) Azotea: Terraza con SPA & zona de camastros.

La siguiente tabla muestra las superficies de los polígonos a utilizar:

Concepto	Superficie
Polígono escriturado	2,151.67 m ²
Polígono de Zona Federal Marítimo Terrestre	976.26 m ²
Polígono de Terrenos Ganados al Mar	229.73 m ²

El polígono escriturado, está conformado de la siguiente manera:

Concepto	Superficie
Polígono escriturado libre de afectación	1,787.11 m ²

"Condominio Casa del Mar"

Inmobiliaria Casa del Mar Bucerías, S.A. de C.V.

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

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



lee

lee

Q

J



Polígono de Zona Federal Marítimo Terrestre	134.83 m ²
Polígono de Terrenos Ganados al Mar	229.73 m ²

A continuación se presentan el desglose de superficies que conforman el primer nivel:

Concepto	Superficie
Superficie techada	
Desplante del edificio	867.98 m ²
Superficie sin techar	
Alberca	196.50 m ²
Andadores	64.88 m ²
Asoleadero	753.68 m ²
Áreas Verdes (Tomando en cuenta la superficie de ZFMT que invade el polígono escriturado)	268.63 m ²
Total (superficie techada + superficie sin techar)	2,151.67 m ²
Polígono escriturado	
39 cajones de estacionamiento	1439.67 m ²

A continuación se presenta el desglose de superficies de la totalidad del proyecto:

Concepto	Superficie
Superficie total de desplante Nivel 1 (Planta Baja)	867.98 m ²
Superficie de construcción Nivel 2	912.99 m ²
Superficie de construcción Nivel 3	912.99 m ²
Superficie de construcción Nivel 4	912.99 m ²
Superficie de construcción Nivel 5	912.99 m ²
Superficie de construcción Nivel 6	912.99 m ²
Superficie total de construcción	5,432.97 m ²

Etapa de preparación del sitio.

- Se llevará a cabo la demolición de la obra existente y posteriormente la limpieza del terreno eliminando toda materia extraña del sitio, tales como basura, hierba y en general cualquier tipo de material, el trabajo será de forma manual y de

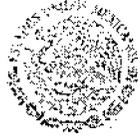
"Condominio Casa del Mar"

Inmobiliaria Casa del Mar Buceras, S.A. de C.V.

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

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





ser necesario, con la ayuda de maquinaria.

- Mejoramiento del suelo a través de agregado de materiales y nivelación y compactación del terreno. Consiste en el suministro de materiales de relleno como arenas gruesas y compactables como tepetate o grava cementada controlada. Se contempla aprovechar el material resultante de la excavación en las actividades de relleno que requiere la nivelación del terreno, y/o serán adquiridos en alguno de los bancos existentes en la zona o centro de venta especializado, dichos materiales se emplearán para rellenar el terreno y alcanzar el nivel de desplante requerido por el proyecto.

Etapa de construcción.

- Trazo, delimitación de obras de construcción. Se realizará de acuerdo a las características y necesidades del proyecto a desarrollar, lo cual comprende trazo de ejes principales, secundarios y anchos de sepas de cimentaciones.
- Se llevará a cabo la excavación del terreno para el semisótano y obras de cimentación, mismo que será utilizado como estacionamiento. Los elementos de cimentación serán de concreto armado, las dimensiones de los elementos, los armados, la resistencia del concreto será especificada en cada obra.
- Cimentación: Zapatas corridas y aisladas de concreto armado.
- Estructura: Muros de carga de ladrillo rojo recocido y block de jalcreto de 14 cm de espesor, reforzados con cadenas y castillos de concreto armado de 15 x 15 cm.
- Losas de azotea y entrepiso: De concreto $F'c = 210 \text{ kg/cm}^2$ de 10 cm de espesor, armada con varilla de 3/8" en ambos sentidos.
- Trabes y columnas de concreto $F'c = 210 \text{ kg/cm}^2$, armada con acero de refuerzo de diferentes diámetros.
- Pisos: de mosaico de pasta de 30 x 30 cm, sobre firme de concreto, en área de circulación y banquetas de concreto simple escobillado fino.
- Aplanados en muros: En interiores y exteriores de mortero.
- Plafones: En interiores a base de yeso pulido, en exteriores y marquesinas de mortero cemento-arena con acabado floteado.
- Azoteas: Con relleno de hormigón de jal para dar pendiente pluvial sin impermeabilización.
- Lambrines: De azulejo en área húmeda de baño en muros y pisos.
- Se llevará a cabo la introducción de los servicios de agua conectando a la toma de agua, la conexión al sistema de drenaje y alcantarillado, se instalará el servicio de energía eléctrica, registro eléctrico, centros de carga con interruptores para la alberca y cada una de las áreas, conductores, instalación de tubos protectores, apagadores, enchufes, registros eléctricos, lámparas, aire acondicionado y red de gas L.P., de voz y datos. Se realizará la conformación de la vialidad interna y de cajones para el estacionamiento vehicular.
- Acabados (carpintería, cancelerías, sistemas y equipos): Los acabados de la vivienda serán en muros con aplanado en yeso, las actividades de pintura en general y revestimiento de azulejos tanto en baños, cocinas y pisos.

"Condominio Casa del Mar"

Inmobiliaria Casa del Mar Bucerías, S.A. de C.V.

Av. Allende No. 110 Ote. 2do. Piso. Col Centro. CP. 63000. Tepic, Nayarit.
Tel.: (311) 215.49.01 www.semarnat.gob.mx

Q

7



- Conformación de áreas verdes e introducción de vegetación de ornato y nativas de la región a efecto de dar un mejor aspecto paisajístico a la zona.

Durante la realización de los trabajos se estarán realizando recorridos para la limpieza de la obra retirando cualquier tipo de residuo y/o material de desecho que se encuentre dentro de éste. Los residuos generados serán enviados a sitios de disposición final adecuada mediante su transporte por parte de la misma promovente.

Etapas de abandono de sitio.

No se tiene previsto el abandono del sitio. Una vez alcanzado el periodo de vida útil del proyecto, se solicitará un dictamen técnico con un perito especializado, para valorar el estado de la obra y con base a eso decidir si es necesario demoler, remodelar o el tipo de mantenimiento que es necesario establecer al proyecto.

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 revisó 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.

Vinculación. Las aguas residuales producidas durante la preparación y construcción del proyecto, se tratarán mediante la empresa contratada para la renta de sanitario portátiles y durante la etapa de operación del proyecto se verterán directamente al Sistema de Alcantarillado Municipal.

NOM-041-SEMARNAT-2015.- Que establece los límites máximos permisibles de emisión de gases contaminantes

"Condominio Casa del Mar"

Inmobiliaria Casa del Mar Bucerías, S.A. de C.V.

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

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





provenientes del escape de los vehículos automotores en circulación que usan gasolina como combustible.

Vinculación. La cantidad de vehículos utilizados para la construcción del proyecto no rebasará la cantidad de 4, los cuales estarán bajo un esquema de mantenimiento bimestral que se llevará a cabo en lugares especializados y autorizados por el Ayuntamiento de Bahía de Banderas, de los cuales se obtendrá un comprobante que será incluido en los informes anuales que se presentarán a la autoridad.

NOM-045-SEMARNAT-2017.- Que establece los niveles máximos permisibles de opacidad del humo proveniente del escape de vehículos automotores en circulación que usan diésel o mezclas que incluyan diésel como combustible.

Vinculación. La cantidad de vehículos utilizados para la construcción del proyecto no rebasará la cantidad de 4, los cuales estarán bajo un esquema de mantenimiento bimestral que se llevará a cabo en lugares especializados y autorizados por el Ayuntamiento de Bahía de Banderas, de los cuales se obtendrá un comprobante que será incluido en los informes anuales que se presentarán a la autoridad.

NOM-059-SEMARNAT-2010.- Protección ambiental-Especies nativas de México de flora y fauna silvestres-Categorías de riesgo y especificaciones para su inclusión, exclusión o cambio-Lista de especies en riesgo.

Vinculación. Estará prohibida la caza, captura o perturbación de fauna silvestre. Se ahuyentará a la fauna sin ruido o persecución, sino a base de presencia pasiva, y en caso de requerir de capturas, se solicitará apoyo a las autoridades ambientales competentes, o asociaciones civiles ambientalistas acreditados.

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.

Tomando en cuenta que la zona donde se pretende ubicar el proyecto, así como franja colindante de playa, pudiera presentar las características físicas adecuadas para la anidación y proceso de ovoposición de especies de tortuga marina, se aplicarán los criterios señalados en esta normatividad evitando foto contaminación proveniente del proyecto que pueda alterar el comportamiento natural de estas especies.

Por otro lado, el proyecto respecto del Programa de Ordenamiento Ecológico General del Territorio (POEGT) se localiza en la UAB N°65 que se extiende sobre una superficie de 16,531.15 km² y su política ambiental contempla la protección, preservación y aprovechamiento sustentable y su prioridad de atención está clasificada como baja.

Vinculación. El polígono se encuentra rodeado de construcciones en operación, principalmente de viviendas, así como un puerto, que corresponde a los de mayor envergadura en el estado.

Que el sitio donde se pretende realizar el proyecto, no se encuentra dentro de ninguna Área Natural Protegida (ANP) Federal o Estatal.

"Condominio Casa del Mar"

Inmobiliaria Casa del Mar Bucerías, S.A. de C.V.

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

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



Handwritten signature

Handwritten signature

Handwritten signature

Handwritten mark

Handwritten mark



Que para desarrollar el presente proyecto, la promovente solicitó a esta Delegación Federal la autorización en materia de impacto ambiental para ejecutar el proyecto, cuyas obras y/o actividades tendientes a su desarrollo fueron sustentadas por estar dentro de los supuestos de los artículos 28 fracciones IX y X de la LGEEPA y 5 incisos Q) y R) del REIA.

En relación a la vinculación del proyecto, respecto a la regulación sobre el uso de suelo, el promovente manifestó lo siguiente: El uso de suelo en materia urbana del sitio del proyecto, lo regula el Plan de Desarrollo Urbano del Municipio de Bahía de Banderas, Nayarit, publicado en el Periódico Oficial del Estado de Nayarit el 1 de junio de 2002, mediante decreto 8430; al respecto de dicho instrumento de planeación, la promovente indicó lo siguiente: según el Plano de Estrategia de Zonificación Secundaria de Bucerías y la Cruz de Huanacaxtle, Clave E-13, de marzo del 2001, en donde se determina que el uso de suelo del predio es: CUC (Corredor Urbano Costero). Uso general: La habitación de densidad alta se prevé mezclada con usos comerciales, servicios especializados y equipamientos urbanos y turísticos de alta densidad. El proyecto cuenta con Licencia de uso de Suelo emitida por el Ayuntamiento de Bahía de Banderas mediante oficio No.: DUX/SUELO/0039/2017, de fecha 14 de diciembre de 2017, donde se determina que el predio está tipificado con uso: Corredor Urbano Costero (CUC), C.O.S. de 0.45, C.U.S. de 2.70. Así mismo, en éste se consideran las siguientes características que rigen a este tipo de uso de suelo:

Concepto	Superficie	Planos/Proyecto	Estatus de Cumplimiento
a) Superficie total escriturada. A= (lote 8 + lote 9 +lote 10).	2,151.67 m ²	2,151.67 m ²	Cumple
b) Superficie del poligono de TGM b = (a-d-c).	229.69 m ²	229.69 m ²	Cumple
c) Superficie del poligono ZFMT	979.26 m ²	979.26 m ²	Cumple
d) Superficie libre de afectación en ZFMT &c. TGM d= (b-c)	1,787.12 m ²	1,787.12 m ²	Cumple
e) Superficie de ZFMT que invade propiedad privada e = (a-b-d)	134.86 m ²	134.86 m ²	Cumple
f) Poligono permisos f = (a-e)	2,016.8 m ²	2,016.8 m ²	Cumple
Restriciones			
COS = 0.45%	907.56 m ²	867.98 m ²	Cumple
CUS = 2.70%	5,445.36 m ²	5,432.92 m ²	Cumple
Sup. Máxima sin construir = 30%	1,190.24 m ²	1,148.82 m ²	Cumple
Densidad permitida (d ÷ 200 de lote mínimo x 4)	35.7 viviendas	35 viviendas	Cumple

"Condominio Casa del Mar"

Inmobiliaria Casa del Mar Bucerías, S.A. de C.V.

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

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





Frente mínimo	12 ml	49 ml	Cumple
No. Cajones de estacionamiento x cuarto de hotel = 1	35	39	*Cumple
Hacia elementos viales	0 ml		Cumple
Hacia Z.F.M.T.	10 ml	15 ml (desde desplante del edificio)	Cumple
Hacia lote (lateral)	3.00 ml	3.00 ml	Cumple

* Los cuatro espacios de estacionamiento incluidos de más, trata de espacios para personas con capacidades diferentes, los cuales se consideraron para brindar un mejor servicio condominal.

Notas de esta Delegación:

b) Superficie escriturada que invade Terrenos Ganados al Mar.

e) Superficie escriturada que invade Zona Federal Marítimo terrestre.

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 al tratarse de obras existentes que implican obras adicionales, esta Unidad Administrativa no se pronuncia sobre el cumplimiento o incumplimiento urbano de las obras existentes, ya que dicho análisis debió realizarlo la PROFEPA durante la determinación del grado de afectación de las obras inspeccionadas y actuadas; es decir, esta Delegación Federal sólo evalúa obras y/o actividades no iniciadas, con lo cual quedan excluidas en la evaluación las obras existentes, limitándose el presente acto administrativo a las actividades de operación y mantenimiento del proyecto.

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.

Sobre el particular la promovente, delimitó el Sistema Ambiental (SA) analizando los principales rasgos basados en la Subcuenca Huicicila ubicada dentro de la cuenca Río Huicicila-San Blas según la carta Hidrológica de Aguas Superficiales



entre mujeres y hombres

Calderón

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

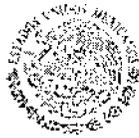
"Condominio Casa del Mar"
Inmobiliaria Casa del Mar Bucetas, S.A. de C.V.

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

[Handwritten signature]

Q

[Handwritten signature]



F-13-11; ecológicos, ambientales y socioeconómicos. Lo anterior se definió en primer lugar porque en una subcuenca los procesos de los ecosistemas que describen el intercambio de materia y flujo de energía a través de la vinculación de los elementos estructurales del ecosistema pueden ser vistos como un sistema, se tienen los componentes hidrológicos, ecológicos, ambientales y socioeconómicos.

Se consideró tomar como área de influencia de 150 metros a la redonda del proyecto calculando un área de 70,472.68 m², ya que el medio ambiente está constituido por elementos y procesos interrelacionados, que se agrupan jerárquicamente en sistemas, subsistemas, componentes y factores o parámetros ambientales. De acuerdo con esta división, los factores aluden a las características o propiedades de cada uno de los componentes del sistema; la descomposición y el análisis de cada uno de los componentes en factores o parámetros depende de la naturaleza del proyecto.

El área de estudio corresponde a la región Hidrológica 13 (Río Huicicila), Cuenca B (Río Huicicila-San Blas), Sub Cuenca "a" (Huicicila) con una superficie de 537 km². En la cual drenan los ríos el Naranjo, Huicicila, los Otates, la Tigra, el Agua Azul, Calabazas, Charco Hondo y Lo de Marcos así como arroyos y escorrentías sin nombre.

Vegetación: Se destacan la presencia de comunidades de selva mediana subcaducifolia o capomul por la presencia del árbol *Brosimum alicastrum* o capomo; selva baja caducifolia; palmar; sabana; vegetación secundaria (asociada a cultivos o desmontes); vegetación riparia (vegetación de las márgenes de los ríos); vegetación de playas arenosas; manglar, vegetación de zonas inundables; vegetación acuática y vegetación de playas rocosas e islas. Cercano a los centros de población y en las zonas agrícolas se presenta una vegetación secundaria o achahuales. El principal factor que produce la vegetación secundaria es el hombre, a través de sus actividades agropecuarias y forestales y han surgido en todos los sitios en donde la vegetación primaria ha sido transformada. Algunas de las especies suelen tener un uso local para construcción, fabricación de muebles, utensilios, herramientas y como cercas vivas sin embargo un adecuado conocimiento del potencial del recurso forestal y de prácticas adecuadas de manejo.

En las inmediaciones del proyecto por ser un predio baldío se identificaron las siguientes especies: palmas de coco de agua, (*Cocos nucifera*), guasima (*Guazuma ulmifolia*), guamúchil (*Pithecellobium dulce*).

En la zona de Bucerías la vegetación predominantes de Selva baja caducifolia y Selva baja caducifolia perturbada; las principales especies representativas de este tipo de vegetación son: *Acacia coehliacantha*, *Burselas simaruba*, *Ceiba aesculifolia*, *Cochlospermum vitifolium*, *Hellicarpus pallidus*, *Lysoloma divaricata*, *Jacaratia mexicana*, *Plumeria rubra*.

Fauna: Por el tipo de vegetación existente en la localidad de Bucerías y al ser un lugar completamente urbanizado donde el cambio de utilización de suelo provocó la migración de la fauna a zonas con vegetación y sin impacto, la fauna representativa

"Condominio Casa del Mar"

Inmobiliaria Casa del Mar Bucerías, S.A. de C.V.

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

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





del sistema ambiental y el área de influencia es la siguiente:

Nombre científico	Nombre común
Iguana verde	<i>Iguana iguana</i>
Culebra verde	<i>Leptophis diplotropis</i>
Águila pescadora	<i>Pandem haliaetus</i>
Paloma morada	<i>Leptotila verreauxi</i>
Zanate	<i>Quiscalus maxicanus</i>
Mapache	<i>Procyon lotor</i>
Tlacuache	<i>Didelphis marsupialis</i>
Zorrillo	<i>Mephitis mephitis</i>
Conejo	<i>Sylvilagus cunicularis</i>
Coyote	<i>Canis latrans</i>
Ratón	<i>Mus musculus</i>
Rata	<i>Rattus rattus</i>
Rata	<i>Rattus norvegicus</i>

Especies de fauna registrada en las inmediaciones del proyecto:

Nombre científico	Nombre común	Estatus en la NOM-059-SEMARNAT-2010
Aves		
Zanate	<i>Quiscalus maxicanus</i>	
Luis bienteveo	<i>Pitangus sulphuratus</i>	
Codorniz crestidorada	<i>Callipepla douglasii</i>	
Gorrión casero	<i>Passer domesticus</i>	
Tordo arrocero	<i>Scaphidura oryziroora</i>	
Pelicano café	<i>Pelecanus occidentalis</i>	Protección Especial
Fragata	<i>Fregata magnificens</i>	
Reptiles		
Roño de suelo	<i>Sceloporus utiformis</i>	
Iguana verde	<i>Iguana iguana</i>	Protección Especial
Iguana negra o Garrobo	<i>Ctenosaura Pectinata</i>	Protección Especial
Lagartija de árbol	<i>Anolis nebulosus</i>	
Roñito	<i>Urosaurus bicarinatus</i>	
Tortuga golfina	<i>Lepidochelys olivacea</i>	Protección especial

"Condominio Casa del Mar"

Inmobiliaria Casa del Mar Bucerías, S.A. de C.V.

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

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





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:

Plan de Reparación del sitio		
Componente ambiental	Impacto ambiental	Medidas de Mitigación, Prevención, Restauración, Compensación)
Agua.	Contaminación del agua.	1. Se mantendrán las áreas de trabajo delimitadas con lonas plásticas con el fin de evitar que los polvos generados por las actividades lleguen a cuerpos de agua previniendo así su contaminación. 2. Se contratará a una empresa autorizada para la renta de los sanitarios portátiles, los cuales se les dará mantenimiento y limpieza frecuente, evitando con esto la contaminación del elemento. 3. Para el manejo adecuado de los residuos, se prohibirá estrictamente al personal de la obra, el arrojar basura o cualquier tipo de residuo fuera de los contenedores colocados para este fin que pueda significar contaminación a cuerpos de agua colindantes.
Suelo.	Contaminación del suelo.	4. Se prohibirá estrictamente el arrojar basura o cualquier tipo de residuo al suelo del proyecto, toda ello deberá ser depositado en contenedores que serán colocados fuera de la zona del proyecto para prevenir su contaminación e impacto.

"Condominio Casa del Mar"

Inmobiliaria Casa del Mar Bucerías, S.A. de C.V.

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

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



Handwritten signature

Handwritten signature

Handwritten mark

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. 138.01.00.01/1019/18

Aire.	Disminución de la calidad del aire.	5. A fin de evitar la contaminación del aire por la maquinaria y camiones, se les dará mantenimiento antes de indicar con los trabajos a fin de que estén óptimas condiciones, y en cuanto al polvo que se genera con el tránsito de vehículos, se mantendrán los caminos húmedos a fin de evitar polvaredas.
Paisaje.	Degradación del paisaje	6. Se delimitará la zona del proyecto con malla ciclónica y lona plástica con la finalidad de disminuir el impacto provocado al paisaje por las actividades de preparación del sitio.
Fauna.	Perturbación a la fauna local.	7. Previo al inicio de esta actividad, se llevarán a cabo recorridos para la detección de guaridas y/o refugios y/o sitios de anidación, en cuyo caso se ahuyentará a los animales que los ocupen, sin ruido o persecución, sino a base de presencia pasiva; y de ser el caso se informará a la autoridad federal o municipal competente para que brinden su apoyo para realizar capturas pacíficas para su liberación posterior en un radio de 2 Km a la redonda. Se efectuará un registro de los hallazgos que se integrará en el informe de cumplimiento respectivo. 8. Se evitará cazar, comercializar, coleccionar, capturar, confinar, molestar y/o dañar las especies de fauna silvestre del lugar, con énfasis en aquellas listadas en la NOM-059-SEMARNAT-2010, por lo que se hará del conocimiento de los trabajadores del proyecto de esta restricción.
Flora.	Disminución de la cobertura vegetal.	9. La capa vegetal que se pretende retirar será de manera focalizada para retirar la vegetación existente ubicada dentro del sitio donde se pretende construir el proyecto, también se implementarán rutas de tránsito para evitar que las demás áreas verdes colindantes al proyecto sean afectadas.
Economía.	Derrama económica.	10. Para evitar la migración de trabajadores de otras localidades y que esto cauce algún impacto en la localidad, se dará prioridad al empleo de personal local en todas aquellas labores que no requieran una preparación específica excepcional.

Etapa: Construcción		
Componente ambiental	Impacto ambiental	Medidas de Mitigación, Prevención, Restauración, Compensación
Agua.	Contaminación del agua.	11. Se colocará un plástico impermeable de grosor tal que sirva de barrera para evitar que los polvos generados por las actividades de esta etapa lleguen cuerpos de agua cercanos provocando su contaminación.



Calde

See

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

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

R
P



		<p>12. Asimismo se prohibirá estrictamente arrojar basura o cualquier tipo de residuo en el proyecto, toda ella deberá ser depositada en contenedores específicos, para prevenir arrastres por lluvia o viento hacia las zonas aledañas.</p> <p>13. La naturaleza del proyecto no generara aguas residuales en esta etapa, se contratará el servicio de sanitarios portátiles para el uso de los trabajadores, siendo la empresa contratada la responsable de brindar limpieza y mantenimiento adecuado.</p>
Suelo.	<p>Contaminación del suelo.</p> <p>Cambio del uso del suelo.</p> <p>Compactación del suelo del paisaje natural por un paisaje artificial.</p>	<p>14. Se evitará realizar cualquier reparación o inspección dentro del proyecto, en caso de que la maquinaria no se pueda retirar del área por alguna falla mecánica, se colocará un plástico impermeable de grosor tal que acepte trabajo rudo a efecto de captar todos los derrames de hidrocarburos que pudieran generarse, para que sean debidamente almacenados y estos no escurran ni se infiltren por medio del suelo.</p> <p>15. Se prohibirá estrictamente el arrojar basura o cualquier tipo de residuo al suelo, toda ello deberá ser depositado en contenedores que serán colocados fuera de la zona del proyecto para prevenir su contaminación e impacto.</p>
Aire.	Disminución de la calidad del aire.	<p>16. Se dará mantenimiento al equipo, maquinaria pesada, a fin de que sus emisiones se encuentren dentro de los límites especificados por la norma ambiental vigente, el mantenimiento del parque vehicular se realizará en talleres fuera del área de trabajo.</p> <p>17. Se realizarán riegos matapolvos para disminuir la emisión provocada por el tránsito de la maquinaria en los caminos de terracería.</p>
Paisaje.	Degradación del paisaje.	18. Se cuidará que el diseño de la edificación adopte técnicas paisajísticas. Se utilizarán colores y materiales para que no contrasten con el paisaje y el medio natural de la zona.
Fauna.	Disturbio a la fauna local.	<p>19. Se prohibirá la captura y/o perturbación a la fauna del sitio. Se comunicará a los trabajadores esta y otra medidas para fomentar la conservación de los recursos naturales.</p> <p>20. No se practicará la cacería, captura y/o comercialización con las especies silvestres que se lleguen a encontrar a lo largo y ancho de la trayectoria del sitio del proyecto. Se ahuyentará a los animales que los ocupen, sin ruido o persecución, sino a base de presencia pasiva. Y de ser el caso se informará a la autoridad federal o municipal competente para que brinden su apoyo para</p>

"Condominio Casa del Mar"

Inmobiliaria Casa del Mar Bucerías, S.A. de C.V.

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

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

R

J



See

See



		realizar capturas pacíficas para su liberación posterior en un radio de 2 km a la redonda. Se efectuará un registro de los hallazgos que se integrarán en el informe de cumplimiento respectivo.
Flora.	Disminución de la cobertura vegetal.	21. Se reforestarán las zonas destinadas para áreas verdes dentro del proyecto, introduciendo ejemplares nativos de la región y colocando señalización que promueva la protección de la flora.
Economía.	Derrama económica.	22. Se contratará personal de la zona. Se priorizará el empleo de personal local en todas aquellas labores que no requieran una preparación específica excepcional.

Etapas: Operación y Mantenimiento		
Componente ambiental	Impacto ambiental	Medidas de Mitigación, Prevención, Restauración, Compensación
Agua.	Contaminación del agua.	23. Se cuenta con contrato municipal para el tratamiento de las aguas residuales. 24. Se colocarán contenedores para la disposición de residuos según su separación, a fin de evitar la contaminación del cuerpo de agua cercano.
Suelo.	Contaminación del suelo.	25. Se le dará mantenimiento a las áreas verdes con señalamientos para incentivar el uso de senderos.
	Compactación del suelo del paisaje natural por un paisaje artificial.	26. Se colocarán contenedores en la zona del proyecto y en las inmediaciones de la playa para el uso del público que transite por la Zona Federal Marítimo Terrestre.
Aire.	Disminución de la calidad del aire.	27. Se dará mantenimiento adecuado a las instalaciones del proyecto para evitar fugas que puedan dañar las características de este elemento.
Paisaje.	Degradación del paisaje.	28. Se ubicarán áreas verdes dentro de la zona del proyecto, aportando armonía con el paisaje original; dando un mantenimiento adecuado de la zona para preservar el buen estado de los ejemplares reforestados.
Fauna.	Disturbio a la fauna local.	29. Se colocarán letreros informativos de las especies presentes en el área del proyecto, haciendo énfasis a las especies con un nivel de protección especial. 30. Colocar iluminación de baja intensidad evitando usar reflectores a la zona de playa para no provocar disturbios a la fauna presente, especialmente a las especies de tortugas marinas.
Flora.	Disminución de la	31. Se dará riego constante a las áreas verdes del proyecto, con el fin de eliminar

"Condominio Casa del Mar"

Inmobiliaria Casa del Mar Buceltas, S.A. de C.V.

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

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



Gibby

See

R
P



	cobertura vegetal.	el polvo provocado por el tránsito vehicular y evitar daños a los ejemplares de flora. 32. Se supervisará que los trabajadores no afecten especies de flora silvestre con estatus de protección, de acuerdo a la NOM-059-SEMARNAT-2010, en las inmediaciones donde se desarrollará el proyecto. 33. Se dará a las áreas verdes su debido mantenimiento ayudando a conservar sano el ambiente vegetal dentro del proyecto. 34. La capa vegetal retirada en la etapa de preparación del sitio, será triturada y esparcida en las áreas verdes del proyecto
Economía.	Derrama económica.	35. Se dará prioridad al empleo de personal local, en todas aquellas labores que no requieran una preparación específica excepcional.

Por 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.

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.

- Sin el desarrollo del proyecto.- El proyecto se prevé ubicar en una zona que ha sufrido de modificación desde hace varios años, por lo tanto presente signos de daño e impacto por las construcciones actuales colindantes. Por lo tanto si el proyecto no se desarrollase no habría cambios significativos en virtud de lo anterior. La zona a desarrollar cuenta con una vocación de uso de suelo turística.
- Con el proyecto sin medidas de mitigación.- La ejecución del proyecto sin contar con las medidas de mitigación establecidas en el presente documento, contribuirá al desequilibrio ecológico. Ya que no se tendría un plan de manejo adecuado para los impactos y generación de residuos ocasionando daño y deterioro ambiental.

"Condominio Casa del Mar"

Inmobiliaria Casa del Mar Bucertías, S.A. de C.V.

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

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





- Con el proyecto, con las medidas propuestas.- Las medidas preventivas y de mitigación propuestas, se establecieron de acuerdo a las características específicas de la zona, sus aspectos bióticos y abióticos para contribuir de manera positiva al medio ambiente y darle continuidad mediante un monitoreo constante con el seguimiento del plan de vigilancia ambiental y que se tendrá que presentar de forma anual para dar cumplimiento a las disposiciones establecidas.

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.

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 la Resolución Administrativa núm. PFPA24.3/2C27.5/00064/17/0026 emitida por la Delegación del a PROFEPA, ordenó en el Resuelve CUARTO, que a su vez remite al considerando XII: "... Al advertirse Daño Ambiental, ocasionado por la realización de las obras y actividades inspeccionadas, esta Delegación de la Procuraduría Federal de Protección al Ambiente en el Estado de Nayarit, en términos de los artículos 10.13 y 16 de la Ley de Responsabilidad ambiental, ordena a la moral denominada "CONDOMINIOS CASA DEL MAR", la REPARACIÓN TOTAL DEL DAÑO AL AMBIENTE ocasionado, para que se restituya a su Estado Base (3) el sitio inspeccionado, sea en su condición química, físicas o biológicas y sus relaciones que se dan entre éstos, así como sus servicios ambientales, mediante el proceso de RESTAURACIÓN. Por lo que se ordena llevar a cabo las siguientes acciones a efecto de que se el Daño Ambiental sea reparado y se evite su incremento:

- A) ACCIONES PARA LA REPARACIÓN DEL DAÑO AMBIENTAL: Se deberá llevar a cabo el RETIRO DE LAS OBRAS E INSTALACIONES realizadas en los lotes 8, 9.- y 10 de la Manzana A-3 del Fraccionamiento Playas de Huanacastle, en la Localidad de Bucerías, en el Municipio de Bahía de Banderas, Nayarit, y Coordinadas geográficas de referencia: 13Q X=464083, Y=2295539, 13Q X=464020, Y=2295527, 13Q X=464010, Y=2295510, DATUM WGS84: por lo que deberá presentar ante esta Delegación del a Procuraduría Federal de Protección al Ambiente ene le Estado de Nayarit, para su valoración y, en su caso, aprobación para su instrumentación, en un plazo no mayor a 05 días contados a partir del día

"Condominio Casa del Mar"

Inmobiliaria Casa del Mar Bucerías, S.A. de C.V.

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

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



Q
P
19



hábil siguiente a aquel en que surta efectos la notificación del presente de conformidad con el artículo 32 de la Ley Federal de Procedimiento Administrativo, UN PROGRAMA DE RESTAURACIÓN ECOLÓGICA que describa las acciones tendientes al retiro, así como aquellas acciones para la restauración de la superficie afectada por dichas obras e instalaciones. Dicho programa deberá contemplar como mínimo lo siguiente:

- a) Plano georreferenciado en proyección UTM (Datum WGS84) de la ubicación de la superficie afectada por las obras realizadas en los lotes 8, 9 y 10 de la Manzana A-3 del Fraccionamiento Playas de Huanacastle, en la Localidad de Bucerías, ene l Municipio de Bahía de Banderas, Nayarit y Coordenadas geográficas de referencia: 13Q X=464083, Y=2295539, 13Q X=464020, Y=2295527, 13Q X=464010, Y=2295510, DATUM WGS84, en donde se llevará a cabo el retiro de las mismas; dicho plano deberá contener el cuadro de coordenadas de los vértices de la poligonal que conforma la superficie afectada, así como la superficie total que representa.*
- b) Descripción detallada de las acciones o proceso en una sola etapa para el retiro total de las obras e instalaciones, indicando el equipo, maquinaria y herramientas a utilizar en los trabajos tendientes a dicho retiro.*
- c) Descripción detallada de las medidas a instrumentar de manera previa a los trabajos de retiro de las obras e instalaciones.*
- d) Descripción detallada de las acciones en el transporte o traslado del material producto de los trabajos del retiro de las obras e instalaciones en comento, hacia un sitio autorizado por la autoridad competente para su disposición final.*
- e) Programa calendarizado desglosando cada una de las actividades a desarrollar dentro del programa de restauración Ecológica.*
- f) Memoria fotográfica de la superficie a restaurar.*

De acuerdo con lo anterior, la etapa de preparación de sitio que propuso la promovente, corresponde con lo ordenado por la Delegación de la PROFEPA respecto a las obras existentes, de manera que esta Delegación determina que para las etapas subsecuentes y 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

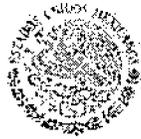
"Condominio Casa del Mar"

Inmobiliaria Casa del Mar Bucerías, S.A. de C.V.

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

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





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 c); 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:

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, "Condominio Casa del Mar", a ubicarse en la fusión de los lotes 8, 9, y 10 ubicados en la Manzana 3 de la Sección "A", localizada en la Calle Retorno Las Minitas núm. 55 del Fraccionamiento Playas de Huanacaxtle del poblado de Bucerías, Municipio de Bahía de Banderas, Nayarit.

- a) El proyecto cuenta con una superficie total escriturada de 2,151.67 m², sin embargo, existe un traslape con 229.73 m² de Terrenos Ganados al Mar y 134.83 m² de Zona Federal Marítimo Terrestre, de manera que el predio de Propiedad únicamente cuanta con una superficie libre de afectación de 1,787.11 m² y una superficie utilizable de Terrenos Ganados al Mar de 229.73 m², es decir un total de 2,016.84 m².

Se construirá un edificio de 6 niveles con un total de 35 condominios, estacionamiento en sótano, azotea con terraza y asoleadero con alberca colindando con Zona Federal Marítimo Terrestre de playa Bucerías.

- b) Los polígonos del proyecto están delimitados por el siguiente cuadro de construcción:

Polígono escriturado.

V	Coordenadas UTM	
	X	Y
1	464018.1406	2295523.1092
2	464041.6782	2295563.8031

"Condominio Casa del Mar"

Inmobiliaria Casa del Mar Bucerías, S.A. de C.V.

Av. Allende No. 110 Ote. 2do. Piso. Col Centro. CP. 68000. Tepic, Nayarit.

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



Handwritten signature

Handwritten signature

Handwritten mark

Handwritten mark



3	464083.9930	2295539.7063
4	464061.8415	2295500.9800
Superficie = 2,151.67 m ²		

Polígono de Terrenos Ganados al Mar:

V	Coordenadas UTM	
	X	Y
1	464022.7471	2295531.0070
2	464063.3683	2295510.3238
3	464066.1804	2295508.5654
4	464063.3103	2295503.5477
5	464056.1949	2295507.5471
6	464032.9836	2295521.3503
7	464020.9916	2295527.9973
Superficie = 229.73 m ²		

Polígono de Zona Federal Marítimo Terrestre

V	Coordenadas UTM	
	X	Y
1	464020.9916	2295527.9973
2	464032.9836	2295521.3503
3	464056.1949	2295507.5471
4	464063.3103	2295503.5477
5	464053.3797	2295486.1867
6	464046.1820	2295490.2320
7	464023.0220	2295504.0050
8	464010.9126	2295510.7171
Superficie 976.26 m ²		

A continuación se presentan el desglose de superficies que conforman el primer nivel:

Concepto	Superficie
Superficie techada	
Desplante del edificio	867.98 m ²

"Condominio Casa del Mar"

Inmobiliaria Casa del Mar Bucerías, S.A. de C.V.

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

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





Superficie sin techar	
Alberca	196.50 m ²
Andadores	64.88 m ²
Asoleadero	753.68 m ²
*Áreas Verdes (Tomando en cuenta la superficie de ZFMT que invade el polígono escriturado)	268.63 m ²
Total (superficie techada + superficie sin techar) del polígono escriturado	2,151.67 m ²
39 cajones de estacionamiento	1439.67 m ²

*NO se autoriza modificación a la condición actual de la Zona Federal Marítimo Terrestre. Los 976.26 m² que ésta ocupa, deberá mantener la vegetación y duna que pudiera existir.

A continuación se presenta el desglose de superficies de la totalidad del proyecto:

Concepto	Superficie
Superficie total de desplante Nivel 1 (Planta Baja)	867.98 m ²
Superficie de construcción Nivel 2	912.99 m ²
Superficie de construcción Nivel 3	912.99 m ²
Superficie de construcción Nivel 4	912.99 m ²
Superficie de construcción Nivel 5	912.99 m ²
Superficie de construcción Nivel 6	912.99 m ²
Superficie total de construcción	5,432.97 m ²

Las obras del proyecto cumplirán con cada una de las especificaciones de la normatividad establecida en el Plan Municipal de Desarrollo Urbano de Bahía de Banderas, de acuerdo a la tabla incluida en el Considerando 7 del presente oficio.

Las obras y actividades del proyecto se realizarán conforme a la descripción incluida en el Considerando 6 del presente oficio.

SEGUNDO.- La presente autorización tendrá vigencia de (cincuenta) 50 años para realizar las actividades de 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: Los Términos y Condicionantes del presente Resolutivo y las medidas de prevención y mitigación que fueron retomadas de la MIA-P



Handwritten signature

"Condominio Casa del Mar"
Inmobiliaria Casa del Mar Bucerías, S.A. de C.V.

Av. Allende No. 110 Ote. 2do. Piso. Col Centro. CP. 63000. Tepic, Nayarit.
Tel.: (311) 215.49.01 www.semarnat.gob.mx

Handwritten signature

Handwritten mark

Handwritten mark

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. 138.01.00.01/1019/18

en el presente oficio. Para lo anterior, previo al vencimiento de la vigencia de la autorización, deberá solicitarlo a esta Delegación Federal 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; si ingresara 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 esa instancia haga constar que la promovente ha dado cumplimiento a los Términos y Condicionantes así como con las medidas de prevención y mitigación que fueron retomadas de la MIA-P en la resolución; 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 sujeto 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 generará 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.

"Condominio Casa del Mar"

Inmobiliaria Casa del Mar Bucerías, S.A. de C.V.

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

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





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 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:

"Condominio Casa del Mar"

Inmobiliaria Casa del Mar Bucerías, S.A. de C.V.

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

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





Condicionantes 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 para que la PROFEPA tenga los elementos concretos para su seguimiento y verificación correspondiente.

1. Previo al inicio de actividades y en un plazo máximo de 2 meses, deberá presentar copia de la información ordenada por la Delegación de la PROFEPA para el cumplimiento de las **ACCIONES PARA LA REPARACIÓN DEL DAÑO AMBIENTAL**, que se citaron en el considerando 11 del presente oficio. Esto en virtud de que señalo la demolición de las obras existentes como: "Etapa de preparación del sitio" y no propuso medidas de prevención, mitigación /o compensación por los impactos ambientales que dicha etapa generará; por lo tanto, no podrá iniciar con la etapa de construcción hasta que se haya cumplido esta condicionante y esta Delegación haya validado el cumplimiento de las medidas correctivas derivadas de la Resolución Administrativa núm. PFP24.3/2C27.5/00064/17/0026 para la etapa de preparación del sitio.
2. Elaborar el programa de reforestación que menciona en las medidas de mitigación con especies nativas de la región, deberá especificar el número de individuos a plantar por especie y la ubicación y el polígono georreferenciado; el programa deberá ser entregado a esta Delegación Federal para su validación en un plazo de 60 días hábiles a partir de la recepción del presente oficio. Una copia deberá entregarse a la Delegación Federal de la PROFEPA. Dicho programa no puede afectar la Zona Federal Marítimo Terrestre.

Condicionantes 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.

3. 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.
 - b. 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.).

"Condominio Casa del Mar"

Inmobiliaria Casa del Mar Bucerías, S.A. de C.V.

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

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





- c. La iluminación externa en los edificios, deberá ser instalada al mínimo indispensable, la iluminación para la seguridad o para destacar algún señalamiento, y nunca para iluminar fachadas, cristales o alguna superficie que pudiera reflejar la luz hacia la playa.
4. 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.
5. 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.
6. 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.
7. Se prohíbe la reparación y mantenimiento de maquinaria y vehículos, dentro del área del proyecto.
8. Respecto a fauna silvestre que llegara a encontrar durante las diferentes etapas del proyecto, previo a su traslado y reubicación en zonas aledañas del predio del proyecto, se le indica que deberá obtener el permiso que otorga para tales efectos la Dirección General de Vida Silvestre de esta Secretaría.
9. Deberá notificar a esta Delegación Federal el abandono del sitio, con tres meses de antelación, cuando todas aquellas

"Condominio Casa del Mar"

Inmobiliaria Casa del Mar Bucerías, S.A. de C.V.

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

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





instalaciones del proyecto rebasen su vida útil y no existan posibilidades para su renovación, con el fin de que proceda a su 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,

"Condominio Casa del Mar"

Inmobiliaria Casa del Mar Bucerías, S.A. de C.V.

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

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





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

DECIMOCUARTO.- Notificar el contenido del presente oficio al C. Jorge Rubén Figueroa Dueñas Apoderado Legal de la persona moral denominada Inmobiliaria Casa del Mar Bucerías, S.A. de C.V., y/o a la C. Corín Daniela Languarica Gutiérrez y/o al C. Víctor Manuel Lozoya Morales, quienes fueron indicados 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

ING. ROBERTO RODRIGUEZ MEJIA
SECRETARÍA DE
MEDIO AMBIENTE Y
RECURSOS NATURALES
DELEGACION NAYARIT



- c.c.p. C.P. Antonio Echevarría García.- Gobernador Constitucional del Estado de Nayarit.- Presente. Para su conocimiento.
- c.c.p. Dr. Jaime Alonso Cuevas Tello.- 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.
alvaro.mata@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. 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 18NA2018TD010

No. Bitácora: 18/MP-0075/02/18

leag/mazv/mgco/ocr/ylal
Chaires

