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.**

OFICIO NÚM. **138.01.00.01/2045/18**

TEPIC, NAYARIT A 11 DE JUNIO DE 2018.

ASUNTO: SE EMITE RESOLUTIVO

C. RICARDO GÓMEZ PALOMERA

Una vez analizada y evaluada la manifestación de impacto ambiental, modalidad particular (MIA-P), presentada por el C. Ricardo Gómez Palomera, que en lo sucesivo se denominará como el **promovente**, para el proyecto **"Frente al Punto Beach Club"** en lo sucesivo denominado como el **proyecto**, con ubicación en el lote 2, manzana 17, zona 01, y en la Zona Federal Marítimo Terrestre y Terrenos Ganados al Mar frente a éste, ubicados en Calle Playa Azul núm. 17 esquina con Calle Manuel Navarrete, Sayulita, Bahía de Banderas, Nayarit; en la coordenada UTM de referencia: X = 454425.4093, Y = 2308055.9985.

RESULTANDO

I. Que el 29 de agosto de 2017, se recibió en esta Delegación Federal de la **SEMARNAT** en el Estado de Nayarit, el escrito sin fecha, mediante el cual el **promovente**, presentó la **MIA-P** del **proyecto**, para su evaluación y dictaminación en materia de impacto ambiental con la clave **18NA2017TD049**.

II. Que el 31 de agosto de 2017 se publicó en la separata núm. DGIRA/048/17 de la Gaceta Ecológica, el listado del ingreso de **proyectos** y la emisión de resolutivos derivados del procedimiento de evaluación de impacto ambiental, durante el periodo del 24 al 30 de agosto de 2017 y extemporáneos, en la que se publicó la fecha de recepción del **proyecto**.

III. Que el 1 de septiembre de 2017, a través del escrito sin fecha, el **promovente**, presentó la página del periódico de misma fecha, en la cual se publicó el extracto del **proyecto**, cumpliendo con la fracción I del párrafo tercero del artículo 34 de la **LGEEPA**.

IV. Que el 11 de septiembre de 2017, 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

IGUALDAD LABORAL entre mujeres y hombres

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

Centro, en la Ciudad de Tepic, Nayarit.

V. Que mediante oficios 138.01.00.01/3025/17 y 138.01.00.01/3026/17, ambos del 12 de septiembre de 2017, 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.

VI. Que el 8 de noviembre de 2017, a través del oficio núm. 138.01.00.01/3634/17 esta Delegación Federal solicitó a el **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 procedimiento de evaluación y otorgando al **promovente** 60 días para entregar la información requerida.

VII. Que mediante oficio núm. 138.01.00.01/3687/17 del 14 de noviembre de 2017, esta Delegación Federal con fundamento en el artículo 24 del Reglamento de la Ley General del Equilibrio Ecológico y la Protección al Ambiente (LGEEPA) en materia de Evaluación del Impacto Ambiental (**REIA**) y al artículo 53 de la Ley Federal de Procedimiento Administrativo (**LFPA**), solicitó la opinión técnica a la Comisión Nacional del Agua (**CONAGUA**) respecto del **proyecto**, con la finalidad de conocer si la Planta de Tratamiento de Aguas Residuales de la Localidad de Sayulita, cumple en sus descargas con los límites establecidos en la **NOM-001-SEMARNAT-1996** o la **NOM-002-SEMARNAT-1996**.

VIII. Que mediante oficio núm. 138.01.00.01/3688/17 del 14 de noviembre de 2017, esta Delegación Federal con fundamento en el artículo 24 del Reglamento de la Ley General del Equilibrio Ecológico y la Protección al Ambiente (LGEEPA) en materia de Evaluación del Impacto Ambiental (**REIA**) y al artículo 53 de la Ley Federal de Procedimiento Administrativo (**LFPA**), solicitó la opinión técnica a la Dirección de la Comisión Estatal del Agua del Gobierno del Estado (**CEA**) respecto del **proyecto**, con la finalidad de conocer si la Planta de Tratamiento de Aguas Residuales de la Localidad de Sayulita, cumple en sus descargas con los límites establecidos en la **NOM-001-SEMARNAT-1996** o la **NOM-002-SEMARNAT-1996**.

IX. Que el 28 de febrero de 2018, se recibió en esta Delegación Federal el escrito sin fecha mediante el cual el **promovente**, presentó la información adicional a la **MIA-P**, en respuesta a la solicitud que se indica en el resultando VI del presente resolutivo.

X. Que el 9 de marzo de 2018, esta Delegación Federal emitió el oficio núm. 138.01.00.01/0814/18, mediante el cual se acordó la ampliación del plazo de evaluación debido a la complejidad de la información contenida en la **MIA-P** y la

información adicional aportada por el **promovente.**

XI. Que, a la fecha de emisión del presente resolutivo, ni la **CONAGUA** ni la **CEA,** se manifestaron respecto al cumplimiento de los límites en la descarga de aguas residuales de la Planta de Tratamiento de Aguas Residuales de la Localidad de Sayulita.

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 la conclusión de la etapa de construcción y la operación, mantenimiento y en su caso abandono de un desarrollo inmobiliario ubicado en un ecosistema costero, que tiene obras construidas en la Zona Federal Marítimo Terrestre (**ZFMT**) 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, el **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 al **promovente** de incluir en la **MIA** que someta a evaluación, una descripción del **proyecto**. En este considerando se describe el **proyecto** tal como lo solicitó el **promovente**, y en el Término Primero del presente oficio, se precisarán las obras y/o actividades que se autorizan.

En el predio del **proyecto** existen obras que fueron objeto de un Procedimiento Administrativo ante la Procuraduría Federal de Protección al Ambiente (**PROFEPA**) Delegación Federal en el Estado de Nayarit que fue resuelto el 25 de noviembre de 2016 mediante oficio número PFPA24.5/2C27.5/0043/15/0267; en dicha resolución se asentó la existencia de los siguientes conceptos:

No.	Elemento	Superficie de desplante (m^2)		
		ZFMT	TGM	PREDIO
Hechos y omisiones observadas en el Acta de Inspección IIA/2015/015 BIS de fecha 06 de febrero de 2015				
1.	Terraza tipo palapa rústica que ocupa una superficie de 100 m^2 de 10 x 10 metros, consistente en cimentación, 9 columnas de concreto y 4 trabes de concreto en obra negra.	11.81	88.19	
Hechos y omisiones observadas en el Acta de Inspección IIA/2016/059 de fecha 07 de abril de 2016				
2.	**Muros limítrofes en tres colindancias:** Muro de 2 a 3 metros de altura y un promedio de 0.15 metros de ancho, hecho de block de cemento junteado con mortero cemento-arena y revestido con enjarre liso, con un perímetro total de 300 metros lineales. **Total: 44.34 m^2.**	16.17 m 2.42 m^2	22 m 3.30 m^2	257.50 m 38.62 m^2
3.	**Cerco frontal hacia playa:** Malla ciclónica cimentada con trabe de concreto ubicada sobre el límite del predio en su colindancia con el Océano Pacífico, con portón de accesos, dos columnas de concreto armado, escalón de concreto de 4.50 x 0.70 metros y a ambos extremos un muro de block de cemento junteado con mortero cemento-arena revestido con enjarre liso de 1.50 metros de largo por 2 metros de altura y 0.15 metros de grosor. Techado con palma. **Total: Perímetro total 45 metros; área total 12.15 m^2.**	12.15		
4.	**Regadera.** Estructura de ladrillo con enjarre liso y piso de piedra suelta.	1.00	-	-
5.	**Bodega de Terraza:** Bodega. En forma de trapecio rectangular de muros de block con enjarre liso, techo de losa de concreto armado y piso de cemento pulido.		6.00 m^2	
6.	**Edificio de dos niveles: cocina, sanitarios y terraza.** Edificio rectangular de 9.0 x 4.3 metros de dos niveles con cimentación de zapatas corridas de concreto armado con contratrabes, columnas y castillos, muros de block con enjarre liso; y escaleras de acceso al segundo nivel de 1.00 x 5.00 metros de desplante.	-	-	44.00 m^2

	El primer nivel se compone por la cocina y sanitarios, ambos con piso terminado en azulejo; el segundo nivel, por área de terraza con piso de losa y techo de palma sobre estructura de madera con barandal de block junteado con mortero cemento-arena y sanitarios con muros de block de cemento con terminado liso y techo de losa de concreto. A un costado del edificio se encuentra una terraza techada hecha de lámina de asbesto sostenida por dos columnas de concreto armado.			
7.	**Área de asador** techada de 6.5 x 5.5 metros con techo de lámina de asbesto a dos aguas sostenido sobre estructura de madera soportado por 5 columnas de concreto armado, con piso de concreto lavado con acabados de piedra natural; con área de asador rectangular de 1.0 x 3.5 metros hecho a base de ladrillo rojo y medio muro de block junteado con mortero cemento arena y terminado liso de 5.8 metros de largo en forma de medio rectángulo con lavadero.	-	-	35.75 m^2
8.	**Cabaña** • Cabaña. Construcción con muros de block con enjarre liso, piso de cemento pulido, techo de palma a dos aguas sobre estructura de madera con una superficie de 17 m^2. • Baño. Construcción con muros de block con enjarre liso, piro de cemento pulido, y techo de losa de concreto con una superficie de 3.0 m^2.	-	-	20.00 m^2
9.	**Módulo de sanitarios (damas y caballeros) y cuarto de servicio.** Edificio de un nivel con cimentación de zapatas corridas de concreto armado con contratrabes, columnas y castillos, con muros de block con enjarre liso que contiene área de sanitarios con techo de losa de concreto aligerado a dos aguas cubierta de palma y piso de cemento pulido, provisto de 3 regaderas y 3 sanitarios para cada género y área de piletas como lavamanos; y cuarto de servicio con piso de azulejo y techo de losa de concreto, ocupando un área total de 90.00 m^2. Terraza frontal techada con lámina de asbesto sostenido por columna de concreto de 4.5 x 2.0 metros.	-	-	98.00 m^2
10.	**Bodega.** Edificio rectangular de 3.2 x 7.8 metros, hecho de muros de block	-	-	25.00 m^2

	con terminado en enjarre liso, piso de firme de concreto y techo cubierto con lámina de aluminio; con firme de concreto para base de tanque de gas LP.			
11.	Oficina y Caseta de vigilancia. Edificio rectangular de un nivel de 8.4 x 3.2 metros, con cimentación de zapatas corridas de concreto armado con contratrabes, columnas y castillos, muros de block con enjarre liso y techo de losa de concreto.	-	-	26.88 m²
12.	Andadores y canaletas. • Andadores de intercomunicación y andadores perimetrales ubicados alrededor de las edificaciones, hechos de cemento con terminado de piedra natural. Superficie total de 350 m². • Canaletas para el desagüe de agua pluvial hechas de cemento. Superficie total de 32 m².	-	-	382.00 m²
13.	Registro de electricidad con piso, techo y tres muros de ladrillo rojo con enjarre liso.	-	-	0.65 m²
Superficie de desplante total (obras techadas y obras exteriores): 795.77 m²		27.38	97.49	670.90

Una vez analizada la información de la MIA-P y de acuerdo con lo manifestado por el promovente en ésta, el proyecto incluye la operación y mantenimiento de las obras existentes; y la construcción, operación y mantenimiento de nuevas obras (descritas posteriormente) en propiedad privada, Terrenos Ganados al Mar (TGM) y Zona Federal Marítimo Terrestre (ZFMT).

La superficie del polígono que ocupan las obras e instalaciones existentes es de 4,980.658 m², éste polígono se ubica desde la Calle Manuel Navarrete hasta el cerco frente a la playa, es en esta misma superficie donde se pretenden las nuevas obras. Los 4,980.658 m² se componen por: 4,174.05 m² de propiedad privada, 469.64 m² de TGM, y sólo 336.96 m² de ZFMT.

Se precisa que el polígono de Zona Federal Marítimo Terrestre (ZFMT) frente al predio tiene 897.64 m²; por lo que existe una superficie restante de ZFMT de 560.68 m², en la cual no existe ningún tipo de obra ni infraestructura, es decir, se encuentra actualmente libre de obras y se mantendrá como tal; sólo será utilizada para actividades recreativas de sol y playa, para lo cual se colocará mobiliario de playa durante el día (camastros y sombrillas) que se retirará durante la noche.

Las nuevas obras a construir, operar y mantener, serán:

Para construir las nuevas obras, se demolerá la cabaña existente, la bodega y el muro limítrofe junto a Calle Manuel Navarrete, así como parte del muro limítrofe con Calle Playa Azul.

Exclusivamente las nuevas obras techadas sumarán de desplante de 828.16 m^2 y una superficie total de construcción de 2,135.39 m^2, y las obras exteriores ocuparán una superficie total de 1,507.04 m^2.

Los elementos que integran el proyecto (<u>obras existentes y nuevas obras</u>) y sus dimensiones.

Descripción de las Obras Permanentes (nuevas obras).

- **Módulo 1** (colindante a Calle Manuel Navarrete): Edificio de 3 niveles. En planta baja tendrá 7 locales comerciales con bodega y baño, pasillos y escaleras; y en el segundo y tercer nivel, 7 cuartos hoteleros (7 cuartos en el nivel dos y 7 cuartos en el nivel tres) con baño y balcón, pasillos y escaleras por cada nivel. Será construido con concreto reforzado, con piso, entrepisos y techo de losa de concreto, muros de ladrillo y block junteado con mortero cemento–arena con terminado en enjarrado y pintura.

- **Módulo 2** (frente a Calle Playa Azul): edificio de 3 niveles. En planta baja tendrá 5 locales comerciales con bodega y baño, pasillos y escaleras; y en el segundo y tercer nivel, 5 cuartos hoteleros (5 cuartos en el nivel dos y 5 cuartos en el nivel tres) con baño y balcón, pasillos y escaleras por cada nivel. Será construido con concreto reforzado, con piso, entrepisos y techo de losa de concreto, muros de ladrillo y block junteado con mortero cemento–arena con terminado en enjarrado y pintura.

- **Módulo 3**: Integrado por 6 unidades independientes de 2 niveles; cada nivel tendrá un cuarto hotelero con baño y terraza, pasillos y escaleras (en conjunto en este módulo suman 12 cuartos hoteleros). Será construido con concreto reforzado, con piso de losa de concreto, muros de ladrillo junteado, losa intermedia de concreto aligerado y techo de losa aligerada a dos aguas cubierta con palapa.

- **Estacionamiento:** Con un total de 39 cajones, hecho con piso de piedra bola ahogada en cemento.

- **Acceso vehicular:** Hecho de piedra bola ahogada en cemento.

- **Alberca:** De forma irregular, hecha de forma convencional que consiste en fosa integrada por muros y losas de

concreto armado con acero, revestido con azulejo veneciano.

- **Aqua-bar:** Con piso de losa de concreto, barra de concreto recubierta con azulejo y techo de estructura de madera cubierta con palma.

- **Cuarto de máquinas:** De estructura de concreto con muros de block y techo de losa de concreto.

- **Cisterna:** Hecha de estructura de concreto.

- **Banquetas** frente a Calles Manuel Navarrete y Playa Azul: Hechas de losa de concreto

- **Obras en la ZFMT y TGM.** No se realizarán obras nuevas en esta superficie. Sólo se realizarán actividades recreativas de sol y playa usando las instalaciones existentes y colocando mobiliario de playa durante el día (camastros y sombrillas) en la zona de arena, mismo que se retirará durante la noche.

Desglose de los elementos que integran el proyecto.

Concepto	Superficie de desplante Área techada (m²)			Superficie de desplante Áreas exteriores (m²)			Superficie de construcción (m²)			Niveles
	P. P.	TGM	ZFMT	P. P.	TGM	ZFMT	P. P.	TGM	ZFMT	
Obras Nuevas (A1)	Obras identificadas en Plano de Conjunto, clave 23 JUG 17, escala 1:300, elaborado en marzo de 2017.									
Módulo 1	274.14						816.93			3
Módulo 2	233.42						700.26			3
Módulo 3 (6 unidades de 49.60 m² c/u)	297.60						595.20			2
Estacionamiento interior				487.50						
Acceso vehicular				574.44						
Alberca				75.00						
Cuarto de máquinas				4.30						
Aqua-bar	23.00						23.00			1

Cisterna				25.00						
Banquetas frente a Calles Manuel Navarrete y Playa Azul				306.80						
PTAR 8.53 x 3.91 metros				34						
Subtotal	828.16			1,507.04			2,135.39			3 MAX
Obras existentes (A2)	Obras actuadas por la PROFEPA en resolución PFPA24.5/2C27.5/0043/15/0267									
Área de Terraza		88.19	11.81					88.19	11.81	1
Muros limítrofes				38.62*	3.30	2.42				
Cerco frontal hacia playa						12.15				
Regadera						1.00				
Bodega de terraza		6.00						6.00		1
Edificio (cocina, sanitarios y terraza)	44.00						88.00			2
Área de asador	35.75						35.75			1
Cabaña	20.00*						20.00			1
Módulo de sanitarios y cuarto de servicio	98.00						98.00			1
Bodega	25.00*						25.00			1
Oficina y caseta de vigilancia	26.88						26.88			1
Andadores y canaletas				382*						

"Frente al Punto Beach Club"

Registro de electricidad				0.65						
Subtotal	249.63	94.19	11.81	421.27	3.30	15.57	293.63	94.19	11.81	2 MAX
Obras por remover (A3)	Obras que serán demolidas o removidas									
Cabaña existente y bodega	45						45			1
Andadores existentes				12.61						
Muros limítrofes a demoler				7.17						
Subtotal	45			19.78			45			1 MAX
Total por área (A1 + A2 – A3)	1,032.79	94.19	11.81	1,908.53	3.30	15.57	2,384.02	94.19	11.81	3 MAX
Superficie Total	1,138.79			1,927.40			2,490.02			3 MAX

Distribución de las obras por tipo de superficie (áreas techadas, áreas no techadas y áreas libres).

Área	Descripción de las obras	Superficie (m²)	% por área	% del área del proyecto
Propiedad Privada (P. P.)				
Obras nuevas	Áreas techadas: Módulo 1, Módulo 2, Módulo 3 y Aqua-bar.	828.16	19.84	14.94
	Áreas no techadas: Estacionamiento, acceso vehicular, alberca, cuarto de máquinas, cisterna y banquetas Calle Manuel Navarrete y Calle Playa Azul.	1,507.04	36.10	27.20
Obras existentes	Áreas techadas: Edificio (cocina, sanitarios y	249.63-45=	4.90	3.70

	terraza), área de asador, módulo de sanitarios y cuarto de servicio, bodega, oficina y caseta de vigilancia. Se restan las superficies de la cabaña y bodega existentes a demoler.	204.63		
	Áreas no techadas: Muros limítrofes, andadores y canaletas, registros de electricidad. Se resta la superficie de muros limítrofes a demoler y parte de andadores eliminados por construcción del Módulo 2.	421.27-19.78= 401.49	9.62	7.25
General	Áreas libres: Jardines.	1,232.73	29.54	22.25
Subtotal	Superficie total	4,174.05	100%	75.34
Terrenos ganados al mar (TGM)				
Obras nuevas	Áreas techadas: Ninguna.	0.00	0	0
	Áreas no techadas: Ninguna.	0.00	0	0
Obras existentes	Áreas techadas: Área de terraza y bodega de terraza.	94.19	20.06	1.70
	Áreas no techadas: Muros limítrofes.	3.30	0.70	0.06
General	Áreas libres: Jardines.	372.15	79.24	6.71
Subtotal	Superficie total	469.64	100%	8.47
Zona Federal Marítimo Terrestre (ZFMT)				
Obras nuevas	Áreas techadas: ninguna.	0.00	0	0
	Áreas no techadas: ninguna.	0.00	0	0
Obras existentes	Áreas techadas: Área de terraza.	11.81	1.32	0.21
	Áreas no techadas: Muros limítrofes, cerco frontal hacia playa y regadera.	15.57	1.73	0.28
General	Áreas libres: jardines y zona de arena (se incluyen 560.68 m² de ZFMT en la cual no existe ningún tipo de obra ni infraestructura).	870.26	96.95	15.70
Subtotal	Superficie total	897.64	100%	16.19
Total		5,541.33	-	100%

Las obras y/o actividades a realizarse en cada una de las etapas, se describen a continuación:

Preparación del sitio.

Se harán las actividades de limpieza del sitio, despalme, trazo, excavación, nivelación y corte de caja para cimentación, mejoramiento de suelo y compactación; así como el tendido de redes de infraestructura hidráulica, sanitaria, pluvial y la construcción de los pozos de absorción correspondientes a cada edificio. Asimismo, se demolerán la cabaña, bodega, andadores y muros limítrofes existentes ubicados en los sitios donde se realizará la nueva obra. Lo anterior, dentro del área del proyecto actualmente afectado por las obras existentes (4,980.658 m^2).

Descripción de **obras y actividades provisionales** del proyecto.

Las obras provisionales se instalarán durante la preparación del sitio y serán retiradas al concluir las actividades constructivas de cada fase de construcción.

Obras provisionales:

- Oficina de obra: Se utilizarán las instalaciones existentes en el área del proyecto.
- Bodega de materiales y equipo: Se utilizarán las instalaciones existentes en el área del proyecto.
- Sanitarios: Se utilizará el módulo de sanitarios existente y, en su caso, se instalarán sanitarios móviles para cubrir la proporción de un sanitario por cada 20 trabajadores.

Etapa de construcción.

En esta etapa se contemplan las actividades de cimentación, armado de estructuras y colado de columnas, vigas y losas; albañilería; instalación de cableado eléctrico, telefónico y de tv; y acabados en interiores y exteriores. Así como la construcción de obras exteriores y jardinería.

Cimentación. - Dadas las características mecánicas del suelo, la cimentación será de tipo profunda y superficial mediante zapatas corridas y aisladas, así como cimientos de piedra mamposteada con mortero-cemento-cal-arena o suelo cemento proporción 1:10, misma que se hará a diferentes profundidades de acuerdo a las recomendaciones del estudio de mecánica de suelos y a la memoria estructural del proyecto, teniendo como mínimo una profundidad de 1.70 metros con respecto al nivel de piso terminado. La cimentación corrida tendrá una anchura de 60 cm, mientras que las zapatas aisladas tendrán 2.00 metros por lado y dados de 0.40 x 0.40 x 0.60 x 0.60 metros de sección; en cuanto a los cimientos de piedra mamposteada, estos se desplantarán a 1.00 metro de profundidad con respecto al nivel de terreno natural y contarán con zapatas de 1.20 metros de anchura.

Construcción de Módulos 1, 2 y 3.- Estas obras se construirán con estructura tradicional de concreto armado, muros de block y ladrillo rojo recocido confinados por castillos y cadenas de concreto terminado, recubiertos con aplanado de cemento, cal y arena en diferentes terminados. Los pisos serán de tipo porcelanato con junta a hueso o similar. Los techos serán variados, incluyendo cubiertas planas a base de losa llena de concreto reforzado con acero y cubiertas inclinadas con losa llena y teja para los Módulos 1 y 2; y para las unidades del Módulo 3, se utilizarán cubiertas de palapa sobre estructura de madera con panel W.

Áreas exteriores:

- La construcción de la alberca y aqua-bar será de manera convencional, para lo cual se realizará una excavación por medios mecánicos hasta una profundidad promedio de 1.45 metros, efectuando el afine de la misma y compactación del suelo al 90% y preparando una estructura de acero y concreto armado que será impermeabilizada y recubierta con mosaico de alberca. También, se construirá un cuarto de máquinas que dará servicio a la alberca y al aqua-bar.
- La cisterna será de concreto con estructura de acero, con capacidad de 90,000 litros.
- Los pisos de terrazas, andadores y circulaciones exteriores serán de concreto con acabado lavado, con piedra laja y decorados con piedra bola ahogada en concreto o de concreto estampado.
- Acceso vehicular y estacionamiento construidos a base de piedra bola ahogada en concreto o de cemento estampado.

Etapa de operación y mantenimiento.

La operación y mantenimiento del proyecto estará a cargo del **promovente.** Las obras existentes se mantendrán operando y las nuevas obras proyectadas se pondrán en operación conforme se vayan construyendo.

Club de Playa, Eventos y Bodas. - En las instalaciones del **proyecto** se ofrecerá el servicio de alimentos y bebidas en un ambiente de playa así como espacios de descanso, recreación y esparcimiento con áreas de sombra y actividades para disfrutar de la arena y el mar, funcionando como un club de playa de forma continua y como un espacio para la celebración de eventos y bodas conforme al requerimiento del mercado. El servicio de Club de Playa tendrá una capacidad máxima de 50 personas a la vez y se ofrecerá de forma continua en un horario que puede variar entre 10:00 am y 7:00 pm, con excepción de aquellos días en que se utilice el espacio para la celebración de eventos. En cuanto al servicio para la celebración de eventos y bodas, se estima cuando mucho 40 eventos al año para un promedio de 200 personas, con un horario que puede variar entre las 10:00 am y las 2:00 am.

Servicio de Alojamiento. - Al concluir la construcción del proyecto se tendrán 36 cuartos hoteleros funcionando los 365

días del año.

Locales Comerciales. - Al concluir la construcción del **proyecto** se tendrán 12 locales comerciales con un total de 524 m^2 de superficie, destinados para la venta de mercancías y alimentos conforme a los requerimientos del mercado local.

Uso de playa. - Tanto el club de playa como el servicio de alojamiento están directamente vinculados al uso y disfrute de la playa colindante; donde se colocarán sillas, camastros y sombrillas para el uso de los huéspedes y los clientes. Éstos se colocarán de manera que no se obstruya el libre tránsito por la playa y se retirarán todas las noches para su resguardo.

Actividades de mantenimiento de las instalaciones.

Diariamente se limpiarán las instalaciones y la playa frente a éstas; así mismo, se realizarán actividades de jardinería (control de plagas, riego, fertilización, siembre, corte y poda). El mantenimiento preventivo (reparación de instalaciones hidráulicas, eléctricas, acabados, pintura, etc.) y correctivo (reparación y remodelación de estructuras) se realizará conforme a las necesidades de las obras e instalaciones.

Etapa de abandono del sitio.

No procede debido a que para que el área del **proyecto** se integre al ecosistema original habría que restablecer no sólo las condiciones naturales de éste sino también de todo el terreno circundante de manera que se permita recuperar la dinámica hidrológica, los corredores de fauna, incrementar la probabilidad de colonización y, en general, todas aquellas condiciones que permitan la regeneración de especies nativas y la reintegración de fauna así como el inicio de un proceso de sucesión que tienda hacia el desarrollo del ecosistema original.

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 del **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 el **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 que se generarán durante la operación del **proyecto** serán descargadas a la red de alcantarillado municipal, una vez que exista la viabilidad para su tratamiento por el Organismo Operador, en tanto se instalará una Planta de Tratamiento, tipo modular.

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:** La norma se utilizó como referencia en la caracterización del Sistema Ambiental y del Área de Influencia para identificar a las especies de flora y fauna que se encuentran en alguna categoría de riesgo.

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. **Vinculación:** La playa frente al área del **proyecto** no figura entre las playas de anidación de las tortugas marinas registradas en los Programas de Acción para la Conservación de las Especies de tortuga marinas elaborados por la **CONANP** como parte del Programa Nacional de Conservación de Tortugas Marinas, ni figura en el estudio Las Tortugas y sus playas de anidación en México elaborado por Briseño Dueñas y Abreu Grobois en 1998. Sin embargo, aunque la playa no figura entre las playas prioritarias ni secundarias de anidación, considerando que ésta se ubica en el Pacífico mexicano y dentro del área de distribución de 4 de las especies de tortugas marinas (*Lepidochelys olivácea, Dermochelys coriácea, Eretmochelys imbricata* y *Chelonia mydas*), el **proyecto** se ha apegado a las especificaciones de esta norma.

Especificaciones	Vinculación
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* de observancia obligatoria en todo el territorio nacional para las personas físicas y morales que realicen actividades de aprovechamiento no extractivo en el hábitat de anidación de las tortugas marinas.	El **proyecto** no contempla actividades de aprovechamiento no extractivo de las tortugas marinas. Las actividades de protección y conservación de la tortuga marina que realizará el **promovente** en la zona de playa serán apegadas a las especificaciones señaladas en esta norma, tal como se describe a continuación:
2. Campo de aplicación: Esta norma es de observancia	Como resultado de la implementación de las medidas de

obligatoria en todo el territorio nacional para las personas físicas y morales que realicen actividades de aprovechamiento no extractivo en el hábitat de anidación de las tortugas marinas.	prevención y mitigación de impactos ambientales se realizarán actividades de protección de las tortugas marinas, mismas que serán apegadas a las especificaciones de esta norma.
5. Especificaciones generales	
5.1 Las personas físicas o morales que realicen actividades de aprovechamiento no extractivo en el hábitat de anidación de tortugas marinas, deben cumplir con lo establecido en las siguientes especificaciones:	
5.2 El cumplimiento de las especificaciones de la presente Norma Oficial Mexicana, no exime el procedimiento de evaluación en materia de impacto ambiental, en los casos en que resulte aplicable.	El cumplimiento de las especificaciones de la presente Norma Oficial Mexicana será en función de la Manifestación de Impacto Ambiental, por lo tanto, cumple.
5.3 Los accesos al hábitat de anidación, tratándose de Áreas Naturales Protegidas, quedan sujetos a lo dispuesto en los Programas de Manejo correspondientes o, en su caso, a los accesos que establezca la Dirección del área Natural Protegida.	No aplica. El área del **proyecto** no se inscribe en un Área Natural Protegida.
5.4 En las playas de anidación de tortugas marinas se deben realizar las siguientes medidas precautorias:	La playa frente al área del **proyecto** no figura entre las playas de anidación de las tortugas marinas registradas en los Programas de Acción para la Conservación de las Especies de tortuga marinas elaborados por la CONANP como parte del Programa Nacional de Conservación de Tortugas Marinas, así como tampoco figura en el estudio *Las Tortugas y sus playas de anidación en México* elaborado por Briseño Dueñas y Abreu Grobois en 1998; sin embargo, a manera de recomendación, se aplicarán las medidas generales de la NOM-162-SEMARNAT-2012.
5.4.1 Evitar la remoción de la vegetación nativa y la introducción de especies exóticas en el hábitat de anidación.	No existe vegetación nativa en la playa. Además, el **proyecto** no pretende introducir especies exóticas en la zona de arena.
5.4.2 Favorecer y propiciar la regeneración natural de la comunidad vegetal nativa y el mantenimiento de la	La urbanización de la comunidad colindante y del movimiento de grandes cantidades de personas ha

dinámica de acumulación de arena del hábitat de anidación.	cambiado la estructura natural de la playa de Sayulita y la ha vuelto apta para la presencia humana. El área de playa frente al **proyecto** no es la excepción, ya que carece de vegetación nativa como consecuencia del alto volumen de tránsito diario y de la inestabilidad de la playa. Por lo tanto, se encuentra fuera de los alcances del **promovente** favorecer y propiciar la regeneración natural de la comunidad nativa en la zona de arena frente al área del **proyecto**. Por otro lado, el **proyecto** no contempla obras en el área marina o en la playa que pudieran modificar la dinámica natural de acumulación de arena en la playa.
5.4.3 Retirar de la playa, durante la temporada de anidación, cualquier objeto movible que tenga la capacidad de atrapar, enredar o impedir el paso de las tortugas anidadoras y sus crías.	Al terminar el día se retirará de la zona de arena cualquier objeto que tenga la capacidad de atrapar, enredar o impedir el paso de las tortugas marinas y sus crías por la zona de playa.
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.	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) y las especificaciones establecidas en el presente apartado.
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 alguna 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 compactas de luminosidad equivalente. c) Fuentes de luz de coloración amarilla o roja, tales como las lámparas de vapor de sodio de	

baja presión.	
5.4.6 Tomar medidas para mantener fuera de la playa de anidación, durante la temporada de anidación, el tránsito vehicular y el de cualquier animal que pueda perturbar o lastimar a las hembras, nidadas y crías. Sólo pueden circular los vehículos destinados para tareas de monitoreo y los correspondientes para el manejo y protección de las tortugas marinas, sus nidadas y crías.	Los empleados y usuarios del establecimiento tendrán prohibido el uso de vehículos en la zona de playa; así mismo, se procurará el cuidado de las hembras, nidadas y crías; sin embargo, cabe destacar, que la bocacalle de la Calle Playa Azul tiene una escalera y una rampa que permite el acceso vehicular a la playa; quedando fuera del alcance del **promovente** regular dicho acceso.
6. Especificaciones de manejo	No aplica, toda vez que no se pretenden realizar actividades de manejo de tortugas marinas y sus derivados.

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

En relación con la vinculación del **proyecto**, respecto a la regulación sobre el uso de suelo, el **promovente** manifiesto 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, el **promovente** indicó lo siguiente:

El uso de suelo para el área del **proyecto** según el Plano E-15 estrategias Sayulita es uso Corredor Urbano Costero (CUC) con una densidad de 200 cuartos hoteleros por hectárea.

Vinculación del **proyecto** con los lineamientos de uso del suelo aplicables al área del **proyecto**.

Parámetro	Tabla de Modalidad del Uso del Suelo del PDUM vigente	Proyecto "Frente al Punto Beach Club"
Uso del suelo	Corredor Urbano Costero (CUC). Uso general: La habitación de densidad alta se prevé mezclada con usos comerciales, servicios	Club de playa, 36 cuartos hoteleros y 12 locales comerciales, que puede considerarse como uso comercial, servicios especializados y equipamiento turístico. **Cumple.**

	especializados y equipamientos urbanos y turísticos de alta densidad.	
Superficie mínima de lote	160 m² de superficie.	De acuerdo a la delimitación oficial vigente, el **promovente** cuenta con una superficie total de propiedad privada de 4,174.05 m². **Cumple.**
Frente mínimo	10 metros de frente mínimo.	Frente con calle Manuel Navarrete: 27.68 m, frente con calle Playa Azul: 143.92 m. **Cumple.**
Densidad hotelera máxima neta	200 cuartos hoteleros por hectárea.	Al predio le corresponde una densidad neta autorizada de 83 cuartos hoteleros. El **proyecto** propone 36 cuartos hoteleros. **Cumple.**
Niveles máximos de construcción	6 niveles sin considerar sótanos, tinacos ni elementos de ornato arquitectónico.	Máximo 3 niveles. **Cumple.**
Superficie máxima de desplante (C.O.S.)	0.50	Al predio le corresponde una superficie máxima de desplante de 2,087.02 m². El **proyecto** propone, incluyendo obras existentes, un desplante total de 1,032.79 m² de obras en propiedad privada. **Cumple.**
Intensidad de utilización del suelo C.U.S.	3.00	Al predio le corresponde una superficie máxima de construcción de 12,522.15 m². El **proyecto** propone, incluyendo obras existentes, una superficie total de construcción de 2,439.73 m² de obras en propiedad privada, por lo tanto, **cumple.**
Espacios de estacionamiento	1 cajón por cuarto hotelero.	El **proyecto** requiere 36 cajones, uno por cada cuarto hotelero, se proponen 39. **Cumple.**
Restricciones	Frontales **Hacia elementos viales: 0 metros** Hacia playa (ZFMT): 5 metros	Las nuevas edificaciones se han diseñado respetando las siguientes restricciones: Frontal hacia Calle Manuel Navarrete: 0 metros con calle Manuel. El **proyecto** no incluye obras nuevas en TGM, por lo que según el plano de conjunto

		23.JUG.17 escala 1:300 del 23 de marzo de 2017 se respeta sin obras nuevas la restricción de 5 metros a la ZFMT. Cumple.
	Laterales Colindante con elementos viales: 0 metros Colindante con cuerpos de agua (lagunas, canales, ríos, etc): 10 metros. **Colindante con lote: 0 metros**	Colindancia lateral con Calle Playa Azul: 0 metros. Colindancia lateral con cuerpos de agua: no aplica. Colindancia lateral con lote: El edificio del Módulo 1 limita al Este con el lote colindante; es decir, 0 metros. Cumple. Las 6 unidades del Módulo 2 se encuentran arremetidas un metro del límite con el lote colindante; por lo tanto, cumple.
	Traseras **Colindante con cuerpos de agua (lagunas, canales, ríos, etc): 5 metros.** Colindante con lote: 3 metros	Colindancia trasera con cuerpos de agua: Las obras nuevas más cercanas a la línea de zona federal marítimo terrestre (unidad 6 del Módulo 3) se proyectan a 30 metros de ésta. Por lo tanto, cumple. Colindancia trasera con lote: no aplica.

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 tal como fue propuesto en la **MIA-P**, es congruente con lo establecido en los artículos 35 primer párrafo de la **LGEEPA** y 12 fracción III del **REIA**.

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 del 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 el promovente, delimitó el Sistema Ambiental (SA) (dada la ubicación y tamaño del área del proyecto,

así como el giro de las obras y actividades a realizar) en base a los siguientes 2 criterios:

- Ecosistema en el que se inscriben el área del **proyecto** y su zona de influencia, tomando como base el conjunto de datos vectoriales de la Carta de Uso del Suelo y Vegetación INEGI F1311, Escala 1: 250,000 Serie IV; y

- Límite del área urbana en el que se inscriben el área del **proyecto** y su zona de influencia, delimitada en base al Plano del Plan de Desarrollo Urbano del Municipio de Bahía de Banderas, Nayarit, (PDUM) que fue aprobado mediante decreto 8430 publicado en el Periódico Oficial del Estado de Nayarit el 01 de junio de 2002.

El área de intersección dada por ambos criterios conformó el Sistema Ambiental, el cual tiene 108 ha relativamente homogéneas, caracterizado por el valle y llanura aluvial del Arroyo Las Piñas y su afluente, el Arroyo Sayulita, que desciende hasta descargar sus aguas al Océano Pacífico, y las colinas y valles ubicadas a ambos lados, que presentan pendientes suaves, medias y abruptas con alturas máximas de 60 metros sobre el nivel, que a su vez se integran a las montañas cristalinas que constituyen la sierra alta compleja de la Sierra de Vallejo, caracterizada por terreno escarpado y cotas que superan los 400 msnm.

Este sitio originalmente formaba parte de la selva mediana subcaducifolia que le rodea, pero ésta fue modificada y reemplazada gradualmente primero para fines agropecuarios y luego para fines habitacionales y turísticos, constituyéndose un ecosistema urbano –la Localidad de Sayulita-, que con el impulso turístico de sol y playa y de Pueblo Mágico, se encuentra en un proceso de redensificación habitacional y turística y de expansión, extendiéndose hacia la zona agrícola y a las áreas de selva circundante.

Este ecosistema urbano carece de comunidades de flora y fauna, sitios de cobijo, reproducción y alimentación y procesos ecológicos representativos del ecosistema original. La vegetación presente corresponde a especies ornamentales en vialidades y jardines, vegetación secundaria o de ruderal en predios baldíos y en los huertos y parcelas agrícolas, árboles frutales y cultivos de temporal.

El área del **proyecto** se inscribe en la unidad "IAPF: Agrícola-Pecuaria-Forestal" definida en el conjunto de datos vectoriales de la Carta de Uso del Suelo y Vegetación INEGI F1311, Escala 1: 250,000 Serie IV; que se caracteriza por una topografía más uniforme y menos accidentada que el terreno que le rodea, que ha favorecido su uso para fines agropecuarios y forestales causando el desplazamiento de las comunidades vegetales originales y el asentamiento de la Localidad de Sayulita. Esta unidad está rodeada en todas sus frentes, excepto al Norte donde colinda con el Océano Pacífico, por las montañas cristalinas que constituyen la sierra alta compleja de la Sierra de Vallejo, que a su vez se caracteriza por terreno escarpado y cotas que superan los 400 msnm que han sido poco intervenidas por el hombre y que

conforman la unidad vecina "Selva Mediana Subcaducifolia (VSA/SMS) en estado secundario arbustivo". Asimismo, el área del **proyecto** se ubica inmersa en la mancha urbana de la Localidad de Sayulita misma que tiene un proceso gradual de crecimiento y redensificación resultado del impulso turístico que recibe la región, absorbiendo la zona agrícola ubicada al Suroeste de la Localidad, así como áreas de Selva Mediana Subcaducifolia que la circunda.

Delimitación del Área de Influencia.

Para el **proyecto**, el Área de Influencia directa corresponde al área del **proyecto** en sí, y el Área de Influencia indirecta corresponde a una zona buffer de 50 metros alrededor de éste (2.5 hectáreas), es en esta superficie donde se estima que incidirán los impactos directos e indirectos de mayor intensidad que pudieran ocasionar las obras y actividades del **proyecto**.

Sistema Ambiental: 108 hectáreas - 100%. Área de Influencia: 2.5 hectáreas - 2.30%. Área del **Proyecto**: 0.554 hectáreas - 0.51%

Condiciones actuales del Sistema Ambiental y del Área del **proyecto**, considerados para definir el Área de Influencia:

- El área del **proyecto** se inscribe dentro de la Localidad de Sayulita, en la franja costera, inmerso en una zona totalmente urbanizada, rodeado en 3 de sus frentes por edificaciones de uso turístico y vialidades.
- Tanto el área del **proyecto** como su entorno se encuentran totalmente modificados por actividades antropogénicas, carente de comunidades nativas de flora y fauna silvestre.
- Que el área del **proyecto** cuenta con todos los servicios urbanos requeridos para la ejecución del **proyecto**: agua potable, drenaje sanitario, energía eléctrica y telefonía, con registros de conexión ubicados frente al propio lote. Asimismo, cuenta con vialidades, alumbrado público y servicio de recolección de residuos sólidos.
- En cuanto a la playa, ésta se ha caracterizado por ser uno de los principales atractivos turísticos de la Localidad, destino internacional de sol y playa; presenta un mediano grado de afectación por invasión por obras permanentes (muros de contención, escaleras, terrazas, partes de casa habitación e instalaciones de alimentos y bebidas) y ocupación por mobiliario de playa; así como un alto volumen de tránsito diario.
- Que la playa de Sayulita no figura entre las playas de anidación de las tortugas marinas registradas en los Programas de Acción para la Conservación de las Especies de tortuga marinas elaborados por la CONANP como parte del Programa Nacional de Conservación de Tortugas Marinas, así como tampoco figura en el estudio Las Tortugas y sus

playas de anidación en México elaborado por Briseño Dueñas y Abreu Grobois en 1998. Sin embargo, por que se ubica dentro del área de distribución de 4 de las especies de tortugas marinas, el **proyecto** se diseñó considerando medidas especiales para no ocasionar la alteración o pérdida de hábitat de estas especies.

- Que el **proyecto** no contempla nuevas obras provisionales ni permanentes en la Zona Federal Marítimo Terrestre ni en los Terrenos Ganados al Mar. En la zona de arena (entre la pleamar máxima y el límite actual de las obras existentes) se colocará mobiliario de playa durante el día, permitiendo el libre tránsito y llevando a cabo buenas prácticas enfocadas a la conservación y protección de las tortugas marinas. En la parte de **ZFMT** y **TGM** ocupada por obras existentes se realizarán actividades comerciales propias del Club de Playa.

El área del **proyecto** se integra por 4,980.65 m² de sustrato propio de zonas urbanas y 560.68 m² de sustrato propio del litoral costero. A escala del área del **proyecto** no se encuentra ningún tipo de corriente, permanente ni intermitente. Cabe destacar que éste se ubica en la parte baja de la microcuenca, justo en su colindancia con el Océano Pacífico.

- La franja de playa del Sistema Ambiental forma parte de la Región Marina Prioritaria núm. 22: Bahía de Banderas, señalada por la **CONABIO** como una región con una alta biodiversidad, que presenta alguna amenaza a la biodiversidad y el uso por los sectores de pesca poco intensiva y de turismo de alto impacto. Dada su biodiversidad y su importancia para la reproducción de mamíferos marinos y para la alimentación de aves, la **CONABIO** recomienda su conservación.

- La franja terrestre del Sistema Ambiental forma parte de la Región Terrestre Prioritaria número 62: Sierra de Vallejo-Río Ameca, señalada por la **CONABIO** como una región que incluye vegetación predominante de selvas medianas que son a su vez las más extensas de la costa del Pacífico.

A pesar de que el área del **proyecto** se inscribe en éstas dos regiones prioritarias, resulta importante destacar que el **proyecto** por sí mismo no contribuirá a la problemática reportada para ambas regiones, toda vez que no modificará el entorno por muelles ni atracaderos, no descargará contaminantes al mar, no ejercerá presión sobre la ballena jorobada, no se utilizarán especies exóticas invasoras de alto impacto ni participará en la expansión de la mancha urbana al utilizar una zona previamente afectada que se inscribe en el marco de la Localidad de Sayulita.

Vegetación:

De acuerdo con la Carta temática de Uso del Suelo y Vegetación Serie IV, que indica la distribución de los tipos de

vegetación natural e inducida, así como de los sitios con actividad forestal y proporciona información ecológica-geográfica, entre otros; el Sistema Ambiental y el Área del proyecto se inscriben en una "Zona Agrícola – Pecuaria - Forestal (IAPF). Sin embargo, de acuerdo con el Plano del Plan de Desarrollo Urbano del Municipio de Bahía de Banderas, Nayarit, y a la Carta temática de Recursos Forestales F13C58, Punta Sayulita, Nayarit, el Sistema Ambiental y el Área del proyecto se inscriben en la "Zona Urbana (ZU)".

Vegetación terrestre en el Sistema Ambiental.

El ecosistema original al que pertenecía el Sistema Ambiental es el de Selva Mediana Subcaducifolia; mismo que ha sido transformado para dar paso al asentamiento humano de la Localidad de Sayulita. Actualmente el Sistema Ambiental corresponde a una zona urbana en la que prevalece vegetación ornamental en vialidades y jardines; vegetación secundaria o de ruderal en predios baldíos; y huertos y cultivos de temporal en las parcelas agrícolas.

Entre las especies que se pueden encontrar en la mancha urbana tenemos: En jardines y vialidades: Vegetación de ornato entre las que destacan las palmeras de coco de agua (*Cocos nucifera*), diversas especies de palmas de ornato, ficus (*Ficus benjamina*), buganvilia (*Bougainvillea sp.*), tabachin (*Delonix regia*), tulipán africano (*Spathodea campanulada*), majagua (*Hibiscus tiliaceus*) y almendro (*Terminalia catappa*); así como vegetación nativa inducida que ha sido respetada o sembrada por la comunidad, entre la que destacan las especies de guamúchil (*Pithecellobium dulce*), Parota (*Enterolobium cyclocarpum*), higuera (*Ficus sp*) y Guásima (*Guazuma ulmifolia*). En los huertos que aún existen en la localidad, pueden encontrarse especies frutales tales como mango, limón, guayabo, ciruelo, naranjo y plátano. El estrato herbáceo y arbustivo es abundante y se caracteriza por especies propias de terrenos perturbados (especies de gramíneas) y de especies de ornato en jardines (ixora, hibiscus, palmas, por mencionar algunos).

Vegetación terrestre en el área del proyecto.

El área del proyecto está totalmente intervenida. Cuando el terreno fue adquirido en los ochentas, éste tenía una plantación de palmeras de coco de agua (*Cocos nucifera*); algunos de esos individuos aún permanecen en el sitio al día de hoy. A partir de entonces, se han introducido otras especies, principalmente de ornato para fines paisajísticos, entre éstos ejemplares del árbol del viajero (*Ravenala Madagascariensis*), tres almendros (*Terminalia catappa*), palma areca (*Dypsis lutescens*), obelisco (*Hibiscus sp.*), palma de plátano (*Musa sp.*), diversas variedades de crotones (*Croton sp.*) y variedades de gramíneas para cobertura de suelo; asimismo, se han introducido algunos ejemplares de especies nativas: Una Parota (*Enterolobium cyclocarpum*), 2 guamúchiles (*Pithecellobium dulce*) y 5 higueras (*Ficus sp.*).

En la colindancia del área del proyecto con Calles Playa Azul y Manuel Navarrete, existen algunos individuos de palmas de coco de agua (*Cocos nucifera*), 2 guamúchiles (*Pithecellobium dulce*), una higuera (*Ficus sp.*), una majagua (*Hibiscus tiliaceus*), un almendro (*Terminalia catappa*) y diversas especies de palmas de ornato que pudieran verse afectados por la construcción del proyecto. Ninguna de las especies identificadas se encuentra catalogada en la NOM-059-SEMARNAT-2010.

Fauna:

El Sistema Ambiental se integra por un ecosistema antrópico, donde las condiciones naturales han sido modificadas para dar lugar al asentamiento humano y a la playa de uso turístico. Salvo por ésta última, el medio físico ha sido totalmente transformado y carece de comunidades de flora y fauna, sitios de cobijo, reproducción y alimentación y procesos ecológicos representativos del ecosistema original. En cuanto a la franja de playa, a pesar de que conserva aún características propias de su ecosistema, su estructura natural ha cambiado y se ha vuelto apta para la presencia humana como resultado de la urbanización de la comunidad colindante y del movimiento de grandes cantidades de personas; de igual manera, la biodiversidad natural del sitio ha sido mermada por el alto grado de perturbación generada por la presencia humana; la contaminación sonora, lumínica y por aguas residuales y residuos sólidos; el uso de máquinas para limpieza de la arena y la recolección y caza furtiva.

Listado de mamíferos, reptiles y anfibios potencialmente observables en el Sistema Ambiental.

Mamíferos: Zorrillo (*Conepatus leuconotus*), Zorrillo listado (*Mephitis macroura*), Comadreja (*Mustela frenata*), Tejón, Coatí (*Nasua narica*), Mapache (*Procyon lotor*), Tlacuache común (*Didelphis virginiana*), Tlacuachín (*Tlacuatzin canescens*), Conejo (*Sylvilagus cunicularis*), Armadillo nueve bandas (*Dasypus novemcinctus*), Ardilla, Ardilla arborícola (*Sciurus colliaei*), Ardilla terrestre (*Spermophilus annulatus*), Ardilla terrestre, Techalote (*Spermophilus variegatus*), Ratón de campo (*Baiomys taylori*), Rata (*Hodomys alleni*), Rata arrocera (*Oryzomys couesi*), Rata arrocera (*Oryzomys melanotis*), Rata arrocera (*Osgoodomys banderanus*), Leoncillo, Onza (*Herpailurus yagouaroundi*) A, Murciélago (*Balantiopteryx plicata*), Murciélago blanco (*Diclidurus albus*), Murciélago (*Molossus rufus*).
Reptiles y anfibios: Lagartija (*Anolis* sp.), Lagartija (*Ameiva undulada*), Lagartija (*Cnemidophorus lineattissimus*) Pr, Iguana verde (*Iguana iguana*), Garrobo (*Ctenosaura pectinata*) A, Sapo grande (*Bufo marinus*), Sapo marmoreado (*Bufo marmoreus*), Tortuga golfina (*Lepidochelys olivacea*) P.

Aves potencialmente observables en el Sistema Ambiental: Fragata magnífica (*Fregata magnificens*), Pelícano pardo (*Pelecanus occidentalis*), Aura cabecirroja (*Cathartes aura*), Zopilote negro (*Coragyps atratus*), Gavilán pescador (*Pandion*

haliaetus), Aguililla negra menor (*Buteogallus anthracinus*) Pr, Aguililla gris (*Buteo nitidus (Asturina nitidina)*), Aguililla colirroja (*Buteo jamaicensis*) Pr, Caracara común (*Caracara plancus*), Halcón murciélaguero (*Falco rufigularis*), Chorlo gris (*Pluvialis squatarola*), Chorlo nevado (*Charadrius alexandrinus*), Chorlo semipalmeado (*Charadrius semipalmatus*), Chorlito tildío escasos (*Charadrius vociferus*), Ostrero americano (*Haematopus palliatus*), Candelero americano (*Himantopus mexicanus*), Avoceta piquicurva (*Recurvirostra americana*), Playero pihuihui (*Catoptrophorus semipalmatus*), Patamarilla mayor (*Tringa melanoleuca*), Patamarilla menor (*Tringa flavipes*), Playero alzacolita (*Actitis macularia*), Zarapito trinador (*Numenius phaeopus*), Zarapito pico largo (*Numenius americanus*), Picopando canelo (*Limosa fedoa*), Vuelvepiedras rojizo (*Arenaria interpres*), Playero blanco (*Calidris alba*), Playero occidental (*Calidris mauri*), Costurero pico largo (*Limnodromus scolopaceus*), Agachona común (*Gallinago gallinago*), Falaropo pico largo (*Phalaropus tricolor*), Gaviota reidora (*Larus atricilla*), Gaviota de heermann (*Larus heermanni*), Gaviota de Bonaparte (*Larus philadelphia*), Golondrina marina elegante (*Sterna elegans*) Pr, Charrán real (*Sterna maxima*), Charrán caspia (*Sterna caspia*), Charrán común (*Sterna hirundo*), Charrán mínimo (*Sterna antillarum*) Pr, Golondrina marina negruzca (*Chlidonias niger*), Rayador americano (*Rynchops niger*), Paloma huilota (*Zenaida macroura*), Paloma aliblanca (*Zenaida asiatica*), Tórtola rojiza (*Columbina talpacoti*), Tórtola colilarga, doméstica (*Columbina inca*), Paloma perdiz rojiza (*Geotrygon montana*), Garrapatero pijuy (*Crotophaga sulcirostris*), Colibrí piquiancho (*Cynanthus latirostris*), Colibrí canelo (*Amazilia rutila*), Colibrí corona azul (*Amazilia violiceps*), Chivirín cola oscura (*Thryomanes bewickii*), Mosquetero cardenal (*Pyrocephalus rubinus*), Papamoscas de nutting (*Myiarchus nuttingi*), Luis gregario (*Myiozetetes similis*), Tityra enmascarada (*Tityra semifasciata*), Tirano tropical (*Tyrannus melancholicus*), Luis grande (*Pitangus sulphuratus*), Mosquero lampiño (*Camptostoma imberbe*), Papamoscas vientre amarillo (*Myiodynastes luteiventris*), Golondrina ala aserrada (*Stelgidopteryx serripennis*), Golondrina tijereta (*Hirundo rustica*), Zorzal gorjiblanco (*Turdus assimilis*), Zorzal dorsirrufo (*Turdus rufopalliatus*), Chipe amarillo (*Dendroica petechia*), Chipe charquero (*Seiurus noveboracensis*), Chipe flameante (*Setophaga ruticilla*), Semillero brincador (*Volatinia jacarina*), Zacatonero cabecirrayado (*Aimophila ruficauda*), Pradero común (*Sturnella magna*), Tordo sargento (*Agelaius phoeniceus*), Zanate mayor (*Quiscalus mexicanus*), Vaquero ojirojo (*Molothrus aeneus*), Bolsero dorsirrayado (*Icterus pustulatus*), Bolsero cuculado (*Icterus cucullatus*), Cacique mexicano (*Cacicus melanicterus*), Gorrión doméstico (*Passer domesticus*).

La riqueza faunística para el Sistema Ambiental, la zona de influencia y el área del proyecto se considera baja. En general se trata de especies plásticas y generalistas adaptadas a ecosistemas perturbados y de especies asociadas a ambientes costeros, específicamente aves, que no se verán afectados por la ejecución del proyecto. Estas especies son comunes, por lo menos, para la costa del Pacífico Mexicano; ninguna presenta una distribución geográfica muy limitada o restringida a la región de Bahía de Banderas o incluso a la región Suroeste de Nayarit.

Fauna en el área urbana. La mancha urbana es un sistema antropogénico con alto grado de perturbación resultado de los

diversos cambios de uso de suelo, primero para la agricultura y posteriormente para el establecimiento del asentamiento humano, y de su respectiva urbanización, que ha ahuyentado y desplazado la fauna silvestre que ahí habitaba, permaneciendo y desarrollándose únicamente las especies plásticas y generalistas adaptadas a ecosistemas urbanos y que son tolerantes a la presencia humana, mismas que permanecerán en la zona a pesar del crecimiento de la mancha urbana. Este fenómeno se presenta con mayor intensidad en la zona centro de la localidad y disminuye hacia el exterior de la misma, donde ésta se integra con el ecosistema natural.

Fauna en la playa: La playa frente a la Localidad de Sayulita es una playa antropizada de uso turístico. La urbanización del terreno colindante y el movimiento de grandes cantidades de personas han cambiado la estructura natural de la playa y la ha vuelto apta para la presencia humana y su uso turístico. Por lo tanto, su biodiversidad faunística tiende a ser pobre, consistiendo principalmente en algunas aves costeras y crustáceos, fenómeno que se ve intensificado por el uso de barredoras en la playa. Se identificaron algunas aves playeras y marinas que potencialmente pueden observarse frente al área del **proyecto**, sobrevolando el área marina o alimentándose en la playa.

La playa de Sayulita se encuentra en la zona de distribución de algunas especies de tortugas marinas, por lo que no se descarta la posibilidad de observar alguna tortuga arribando a la playa para anidar.

Fauna en el área del **proyecto**: El área del **proyecto** es un terreno totalmente transformado que forma parte de la mancha urbana y de servicios turísticos existentes. En el sitio se pueden observar especies presentes en la zona urbana del Sistema Ambiental, que consisten principalmente en especies plásticas y generalistas adaptadas a ecosistemas perturbados y de especies asociadas a ambientes costeros.

La identificación de las especies de fauna en riesgo presentes en el Sistema Ambiental, en el Área de Influencia y en el área del **proyecto**, especialmente de aquellas catalogadas como especies prioritarias para la conservación, se realizó en base a la lista de flora y fauna en riesgo publicada en la **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 y a la Lista de Especies del Programa de Conservación de Especies en Riesgo (PROCER) que contiene las especies prioritarias para la conservación publicada por la Comisión Nacional de Áreas Naturales Protegidas (CONANP) en la página web [procer.conanp.gob.mx].

En cuanto a especies en riesgo catalogadas en la **NOM-059-SEMARNAT-2010**, entre la fauna potencialmente observable en el Sistema Ambiental dada su distribución se tienen 4 especies de reptiles: Lagartijas (*Cnemidophorus lineattissimus*) e iguanas (*Iguana Iguana*) sujetos a protección especial; garrobo (*Ctenosaura pectinata*) considerada como

amenazada y, ocasionalmente, la tortuga golfina (*Lepidochelys olivacea*) catalogada como especie en peligro de extinción (P), esta última también catalogada como especie prioritaria para la conservación en el Programa de Conservación de Especies en Riesgo (PROCER) sujetas al Programa Nacional para la Conservación de las Tortugas Marinas. En las zonas del SA con menor grado de perturbación, aún es posible observar el Leoncillo (*Herpailurus yagouaroundi*) y algunas aguilillas (*Buteo sp. y Buteogallus sp.*).

Condiciones de la playa frente al área del **proyecto**.

A continuación, se describe la calidad ambiental de la playa en base en los lineamientos de la NOM-162-SEMARNAT-2012:

- Condiciones físico-químicas del hábitat natural: Playa antropizada de uso turístico. La urbanización de la comunidad colindante y el movimiento de grandes cantidades de personas han cambiado la estructura natural de la playa y la ha vuelto apta para la presencia humana y su uso turístico.
- Condiciones naturales de luminosidad nocturna: éstas se encuentran modificadas por el resplandor luminoso que se genera en la mancha urbana de Sayulita.
- Condiciones geográficas del hábitat natural: La playa se encuentra parcialmente invadida por infraestructura permanente y mobiliario de playa.
- Condiciones biológicas del hábitat natural: Éste se ha visto altamente afectado por las actividades descritas en los párrafos anteriores. La playa carece de vegetación nativa en la mayor parte de su extensión.
- Desde el punto de vista de condiciones que afectan el proceso de anidación de la tortuga marina en el Área de Influencia del **proyecto**, se pueden citar:
  - Presencia de barreras físicas en la playa (obras e instalaciones).
  - Acceso vehicular a la playa.
  - El uso intenso de la playa como destino turístico popular.
  - Presencia de animales que se alimentan de las nidadas.
  - Potencial perturbación de hembras y crías durante su estancia en la playa.
  - Recolección furtiva de nidos por falta de vigilancia.
  - Erosión de playa por drenajes de agua pluvial en bocacalles.

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 al **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 el **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 el **promovente** y sus correspondientes medidas de mitigación propuestas:

Preparación del sitio y construcción	
Componente Ambiental: Agua Factor Ambiental: Calidad del agua y del acuífero	
Impacto ambiental / Actividad generadora del impacto	Medida de prevención, compensación y/o mitigación
Existe el riesgo de que el producto de la excavación, así como los residuos de la construcción se desechen en cañadas y arroyos contaminando cuerpos de agua y modificando los patrones de escorrentía. Riesgo bajo (Rb). / Inadecuada disposición del producto de la excavación y de los residuos de la construcción durante las etapas de preparación del sitio y construcción.	1. Se implementarán las siguientes actividades para un correcto manejo de los residuos: • Los residuos de la demolición que no se reutilicen en el proyecto serán llevados a un banco de materiales autorizado. • 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 que se localizarán en la parte del terreno más alejada de la playa. • Se colocarán botes de basura debidamente rotulados en sitios estratégicos del **proyecto** 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 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.
Componente Ambiental: Fauna **Factor Ambiental: Hábitat, diversidad y abundancia**	
Impacto ambiental / Actividad generadora del impacto	**Medida de prevención, compensación y/o mitigación**
Instalación de iluminación / Riesgo de que se realice una instalación inadecuada del sistema de iluminación externa generando contaminación por luz artificial que pudiera desorientar a la fauna silvestre.	2. Las luminarias que se instalen en los terrenos ganados al mar y la Zona Federal Marítimo Terrestre deben sujetarse a las buenas técnicas de iluminación para reducir la contaminación lumínica que se describen a continuación: • Instalar la iluminación al mínimo indispensable. • Promover el uso de temporizadores y luces sensibles al movimiento para reducir la iluminación frente a la playa. • Dirigir el flujo luminoso hacia abajo y fuera de la playa. • Las luminarias deben ser direccionales o provistas de mamparas o capuchas. • Prohibir el uso de luz blanca. • Sólo utilizar lámparas de longitud de onda larga (rojo o ámbar). • El diseño y la ubicación de la iluminación nocturna debe considerar los diagramas de los artefactos de alumbrado señalados en el Apéndice E del Reporte Técnico elaborado por Witherington B.E. y R.E. Martin en 2003.
Operación y mantenimiento **Componente Ambiental: Agua**	

Factor Ambiental: Calidad del agua del acuífero	
Impacto ambiental / Actividad generadora del impacto	Medida de prevención, compensación y/o mitigación
Afectación a la calidad del agua y sobreexplotación del acuífero / Consumo desmedido y mal administrado del agua potable por todos los desarrollos y zona urbana de la franja costera de forma cotidiana y a largo plazo.	1. Se instalarán muebles de baño, regaderas y dispositivos de riego de bajo consumo de agua. Así como equipos de filtración y procesos que minimicen el consumo de agua en las albercas. 2. Se repararán de inmediato las fugas detectadas. 3. Se promoverá el ahorro de agua entre los empleados y huéspedes. 4. En atención a la respuesta del Consejo de Agua Potable, Alcantarillado y Saneamiento de Sayulita, Nayarit, S. C. del 25 de enero de 2018, en la cual indicó que *"deberá construir una planta de tratamiento autosustentable y/o construir una fosa de aguas residuales sellada, mientras se resuelve o se amplía la actual planta de tratamiento de aguas residuales de Sayulita Nayarit y pueda conectarse a la red municipal"* se instalará una planta de tratamiento de aguas residuales de concepto modular de la marca Jet Wastewater, misma que tiene un proceso de tratamiento de lodos activados en la modalidad de aireación extendida con una capacidad de 0.44 litros por segundo (considerando la aportación de aguas negras del proyecto incluido al 100%) esta planta se instalará a un costado del estacionamiento interior y del acceso vehicular, en las coordenadas UTM: X = 454464.08, y Y = 2307953.58. Mientras no se realice la conexión al sistema de alcantarillado de la localidad, las aguas tratadas serán utilizadas para riego de áreas verdes del proyecto, previo cumplimiento con los límites máximos permisibles establecidos en la NOM-001-SEMARNAT-1996 para descarga de agua al suelo con lo cual se evitarán impactos ambientales por esta acción.
Obstrucción de cauces y contaminación de cuerpos de agua / Inadecuada disposición de residuos sólidos urbanos.	5. Se implementarán las siguientes actividades para un correcto manejo de los 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 in situ de los residuos sólidos urbanos, para lo cual se colocarán 2 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 exteriores 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 limpia para su correcta disposición. • 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. • Los residuos urbanos y de jardines se entregarán al servicio de limpia para que realicen su correcta disposición. • 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.
Componente Ambiental: Fauna Factor Ambiental: Hábitat, diversidad y abundancia	

Impacto ambiental / Actividad generadora del impacto	Medida de prevención, compensación y/o mitigación
Deslumbramiento o desorientación de fauna marina ocasionando modificaciones en su comportamiento / Iluminación nocturna generada por el conjunto de desarrollos inmobiliarios y zonas urbanas de la franja costera.	6. Las luminarias que se instalen en los Terrenos Ganados al Mar y la Zona Federal Marítimo Terrestre deben sujetarse a las buenas técnicas de iluminación para reducir la contaminación lumínica que se describen a continuación: • Instalar la iluminación al mínimo indispensable. • Promover el uso de temporizadores y luces sensibles al movimiento para reducir la iluminación frente a la playa. • Las luminarias deben ser direccionales o provistas de mamparas o capuchas y deben dirigir el flujo luminoso hacia abajo y fuera de la playa. • Prohibir el uso de luz blanca. Sólo utilizar lámparas de longitud de onda larga (rojo o ámbar). • El diseño y la ubicación de la iluminación nocturna considerará los diagramas de los artefactos de alumbrado señalados en el Apéndice E del Reporte Técnico elaborado por Witherington B.E. y R.E. Martin en 2003.
Perturbación del hábitat, ahuyentando especialmente aves, que pretendan descansar o alimentarse en el sitio; así como perturbación del proceso potencial de anidación de la tortuga marina y afectación de nidos / Uso de la playa para fines recreativos y de esparcimiento con muebles removibles.	7. Aunque la playa de Sayulita no figura entre las playas prioritarias ni secundarias de anidación, considerando que ésta se ubica en el Pacífico mexicano y dentro del área de distribución de 4 de las especies de tortugas marinas el **proyecto** se ha apegado a las especificaciones de la **NOM-162-SEMARNAT-2012**, y se llevarán a cabo las siguientes actividades: • Se tendrá prohibido durante todas las etapas del **proyecto** la colecta, captura o caza de cualquiera de estas especies. • En el caso de establecer algún tipo de vegetación en la zona de playa frente al área del **proyecto**, se asegurará que las especies a utilizar correspondan a aquellas que forman parte de las comunidades vegetales nativas. • No se realizarán obras constructivas que puedan fungir como barreras

	físicas en la playa; asimismo, se retirará de ésta, durante la temporada de anidación, cualquier objeto que tenga la capacidad de atrapar, enredar o impedir el paso de las tortugas en su acto de anidación, y de sus crías en su trayecto al mar, incluyendo el mobiliario de playa. • Se tendrá prohibido a personal y a los huéspedes el tránsito vehicular en la zona de playa durante la temporada de anidación y eclosión. • Se mantendrá la playa frente al proyecto libre de plásticos y otros residuos sólidos urbanos. • Se vigilará la playa para prevenir, detectar y denunciar actividades ilegales relacionadas con la mortandad de tortugas hembras y sus crías, como el saqueo de huevos y la caza de ejemplares.
Afectación a las condiciones biológico-físico-químicas de la playa / Liberación de residuos químicos: solventes, detergentes, agroquímicos como resultado de las actividades de limpieza general y de paisajismo y mantenimiento de áreas verdes.	8. La aplicación de plaguicidas y 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. 9. No se utilizarán plaguicidas ni fertilizantes durante la temporada de lluvias, para evitar su infiltración o escurrimiento hacia la zona de playa.

A continuación, se indican los impactos ambientales por componente ambiental, clasificados para el proyecto por el promovente, como impactos no significativos.

1. **Atmósfera.** Se prevé una afectación mínima a la calidad del aire durante las actividades de preparación del sitio por movimientos de tierra durante la apertura de cajas para la cimentación y la alberca, la demolición de obras y las actividades constructivas por manejo y transporte de materiales. Sin embargo, se considera no significativa por ser actividades de corta duración, puntuales y de efecto inmediato con una rápida recuperación de las condiciones iniciales como resultado del efecto de la brisa marina. No se prevé afectación alguna durante la operación del proyecto toda vez que no se pretenden instalar equipos de combustión cuyas emisiones se encuentren reguladas por algún ordenamiento.

2. Agua. Se prevé una afectación permanente y puntual a los patrones de escorrentía y absorción de agua pluvial

durante las actividades constructivas de las nuevas obras, como resultado de la impermeabilización de 2,309.01 m^2 del terreno (aprox. 41.67% del total del área del **proyecto**), sin embargo se considera poco significativa en virtud de que, la superficie total impermeabilizada (incluyendo las obras existentes –techadas y exteriores-) será de 3,040.00 m^2, que representa el 55% de la superficie total del área del **proyecto**; es decir, se prevé mantener un 45% de la superficie total del terreno como áreas libres permeables. Además de que esta afectación se verá compensada por el sistema de recolección de agua pluvial y su canalización a los pozos de absorción que se ubicarán en cada módulo.

3. **Suelo.** Estructura y composición. Se prevé una afectación permanente y puntual a la estructura y composición del suelo como resultado del mejoramiento del suelo para la cimentación de los tres módulos y la alberca y su construcción. Sin embargo, ésta se considera poco significativa toda vez que el **proyecto** se inscribe en la mancha urbana de la Localidad de Sayulita, presenta suelo de uso urbano, y que la superficie total de desplante está 50% por debajo de la superficie permitida para el sitio por el Plan de Desarrollo Urbano del Municipio de Bahía de Banderas.

4. **Flora.** Hábitat, diversidad y abundancia. Se prevé una afectación poco significativa a la flora, como resultado del derribo de palmas de coco, 5 árboles y palmas y arbustos de ornato ubicados en la zona de la banqueta de Calle Playa Azul y Calle Manuel Navarrete. Sin embargo, ésta se determina poco significativa toda vez que se trata de individuos que fueron introducidos al sitio y que no constituyen parte de una comunidad vegetal nativa. Por lo tanto, el **proyecto** no ocasionará la remoción ni pérdida de hábitats nativos.

Impactos residuales.

Uso de suelo, crecimiento de la mancha urbana y uso de playa.- El área en el que se pretende realizar el proyecto es un terreno afectado por las actividades antropogénicas propias de un sistema urbano, con uso de suelo definido por el Plan Municipal de Desarrollo Urbano de Bahía de Banderas como zona Corredor Urbano Costero (CUC) y con poca importancia ecológica en virtud de su grado de modificación; por lo tanto, el uso que se proyecta es compatible con el uso actual del terreno y con los fines establecidos y previstos en el Plan Municipal de Desarrollo Urbano; y no representa una expansión de la mancha urbana ni la reducción de hábitats terrestres ni marinos. Sin embargo, la ocupación del suelo por las obras permanentes del **proyecto**, sumado a aquel ocupado por el resto de la mancha urbana de la Localidad lleva implícito un impacto ambiental residual por evitar que este suelo se reincorpore al ecosistema original y proporcione los servicios ambientales de soporte, regulación y suministro. Por otro lado, el **proyecto** se pretende enfocar en el turismo de sol y playa, que se beneficia por la belleza del paisaje costero y por las actividades de esparcimiento y recreación en la playa, sumándose al resto de las instalaciones turísticas de la Localidad; generando en su conjunto una presión inevitable hacia la zona de playa.

Consumo de agua potable. - El agua potable es un recurso limitado que debería definir o restringir el crecimiento poblacional en una región; sin embargo, ha sido pobremente administrado tanto por el gobierno como por cada uno de los consumidores, ocasionando el aprovechamiento desmedido de los acuíferos. El impacto residual que generará el **proyecto** por el consumo de agua potable no será significativo ya que por sí sólo no tiene la capacidad de ocasionar la sobreexplotación de los acuíferos de la región; sin embargo, el consumo desmedido y mal administrado por todos los desarrollos y asentamientos de la franja costera sí puede generar un impacto significativo al acuífero. Por esta razón, corresponde a cada quien tomar las medidas necesarias para minimizar su consumo y exigir a las autoridades una administración responsable, justa y equitativa del recurso en base a estudios técnicos que permitan conocer la capacidad de abastecimiento de los acuíferos, a registros confiables de su aprovechamiento actual e histórico, y al crecimiento poblacional de la región.

Generación de residuos sólidos. - Los residuos sólidos son un producto implícito de las actividades humanas, generados a lo largo de las cadenas productivas y de consumo. Su manejo y disposición inadecuados constituyen una de las más graves amenazas para los suelos y las fuentes de abastecimiento de agua, por el gran potencial de contaminación y deterioro que ello conllevan. La complejidad del problema demanda la participación corresponsable de todos los sectores, la cual sólo puede lograrse mediante una sólida educación, actividades de capacitación, campañas de divulgación y, no menos importante, el desarrollo de instrumentos regulatorios que sustenten las medidas para evitar su generación, valorizarlos y darles un manejo ambientalmente adecuado. En cuanto al municipio en el que se inscribe el área del **proyecto**, el servicio de recolección de residuos sólidos no peligrosos es proporcionado por Grupo Integral de Recolección y Reciclados de Occidente, S.A. de C.V. (GIRRSA) quien tiene contrato de concesión del servicio de recolección de residuos sólidos no peligrosos con el H. Ayuntamiento Bahía de Banderas desde el 21 de diciembre de 2007 así como contrato para la disposición de los residuos en el Relleno Sanitario Los Brasiles ubicado a espaldas de la Localidad de Bucerías.

Por lo tanto, los impactos residuales por la generación de residuos que ocasionará el **proyecto** no serán relevantes, considerando la aplicación de las medidas de prevención y mitigación, así como el cumplimiento de la legislación referente al manejo de los mismos. Sin embargo, el conjunto de residuos generados por los desarrollos inmobiliarios y asentamientos humanos en la franja costera sí representan una afectación residual significativa, potencializada por el manejo y disposición inadecuado, contaminando acuíferos y cuerpos de agua, afectando la salud humana y de los seres vivos en general y modificando procesos ecológicos. Por ende, se torna indispensable que las autoridades federales y estatales vigilen el cumplimiento de la normatividad y promuevan los medios para un manejo adecuado de los residuos.

Mantenimiento y limpieza general y mantenimiento de áreas verdes. - 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 **proyecto**, durante su operación a su vez aportará en forma gradual sustancias nocivas al entorno y se sumarán a las anteriores. Algunas de las sustancias nocivas son: detergentes, insecticidas, agroquímicos para jardinería.

Iluminación nocturna. - La iluminación 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). El **proyecto** generará contaminación por iluminación artificial a pesar de la aplicación de las medidas de prevención y mitigación propuestas al principio de este capítulo; aunque esta afectación residual por sí sola no es significativa o relevante ya que no alterará a los ecosistemas terrestre ni marino, ni sus recursos naturales o la salud del hombre y demás seres vivos, ni sus procesos naturales; la contaminación lumínica generada por todos los desarrollos inmobiliarios y los asentamientos humanos tiene la capacidad de provocar alteraciones en el comportamiento de poblaciones de fauna silvestre con resultados fatales para su supervivencia.

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.

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 con lo anterior, en la **MIA-P** del **proyecto** evaluado consideró los siguientes pronósticos.

Pronóstico del escenario del área del proyecto sin la ejecución del proyecto.
El sitio no podrá aprovecharse en su máxima extensión desde su aspecto socioeconómico ni como proveedor de servicios ambientales, y estará sujeto a una fuerte presión del entorno para que se integre al proceso de redensificación urbana generado por el nombramiento de la Localidad de Sayulita como Pueblo Mágico. Las obras existentes en el área del proyecto se utilizarán para fines habitacionales o comerciales según lo permitan los ordenamientos, permaneciendo dentro

del ecosistema urbano y participando en sus procesos; pero con un potencial económico totalmente desaprovechado y muy por debajo de la densidad habitacional y comercial prevista por el Plan de Desarrollo Urbano.

Por otro lado, el terreno tampoco podrá proveer los servicios ambientales propios del ecosistema original, ya que, por su ubicación y características es básicamente imposible que recupere sus atributos naturales y pueda integrarse al ecosistema al que pertenecía –selva mediana subcaducifolia- ya que tendrían que restablecerse las condiciones naturales no sólo del área del **proyecto** sino de los terrenos colindantes y, en general, de toda la mancha urbana.

Pronóstico del escenario con la ejecución del proyecto sin la aplicación de las medidas ambientales.
De la evaluación de los impactos ambientales se determinó que las principales afectaciones negativas se limitarán al área del **proyecto** y al Área de Influencia, por ser un terreno inscrito en la mancha urbana, con topografía básicamente plana y ubicado en la parte baja de la microcuenca. Los impactos ambientales previstos durante las actividades de preparación del sitio y construcción del **proyecto** podrían darse por descuidos durante la disposición del producto de la excavación y de los residuos de la construcción pudiendo afectar cauces y escurrimientos; y por una inadecuada iluminación pudiendo desorientar fauna silvestre. Durante la operación del **proyecto** se integrará a las afectaciones generadas por la Localidad y los demás desarrollos en la franja costera, por ser afectaciones cotidianas durante toda la vida útil del **proyecto** por el consumo de agua potable, disposición inadecuada de residuos sólidos, liberación gradual de residuos químicos, iluminación nocturna y uso de la playa. Sin embargo, por el tamaño del **proyecto**, su diseño y giro, y su construcción paulatina, por fases; así como por su ubicación dentro de la mancha urbana, la disponibilidad de servicios, las características del terreno, así como por el uso de suelo asignado por el Plan Municipal de Desarrollo Urbano de Bahía de Banderas vigente, éste no tiene la capacidad de provocar alteraciones graves en los ecosistemas terrestre, ni marino y en sus recursos naturales o en su salud, que obstaculicen la existencia y desarrollo del hombre y de los demás seres vivos, así como la continuidad de los procesos naturales; es decir, no generará impactos ambientales significativos como tal.

Por otro lado, dado a que el **proyecto** depende, por su giro, del atractivo de "sol y playa", su ejecutor – en su propio beneficio- se verá obligado a cuidar de la playa y mantener el área del **proyecto** y la zona directamente colindante limpia y libre de materiales y residuos, es decir, ejecutará de manera implícita gran parte de las medidas preventivas establecidas. Por lo tanto, al ejecutar el **proyecto** sin las medidas preventivas y de mitigación se tendrá un área de **proyecto** inmerso en la mancha urbana que participa en la oferta de servicios turísticos y comerciales de la región y en la derrama económica prevista para la zona; y que se sumará en la sinergia y acumulación de los múltiples impactos generados por los desarrollos y las Localidades de la franja costera, sin que por sí mismo altere de forma grave la playa ni sus recursos naturales.

Pronóstico del escenario del área del proyecto con la ejecución del proyecto con la aplicación de las medidas ambientales.

La ejecución del **proyecto** con la aplicación de las medidas ambientales permitirá que el área del **proyecto** se integre a la oferta de servicios turísticos-comerciales de la región y participe en la derrama económica prevista para la zona, evitando afectaciones por descuidos del personal de obra y manteniendo las condiciones físico-químicas y la limpieza de la playa; y, a lo largo de su operación, minimizando su impacto por el uso de la playa y su participación 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 los ecosistemas marino y terrestre.

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 el **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 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 el **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 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, **"Frente al Punto Beach Club"**, a ubicarse en el lote 2, manzana 17, zona 01, y en la Zona Federal Marítimo Terrestre y Terrenos Ganados al Mar frente a éste, ubicados en Calle Playa Azul núm. 17 esquina con Calle Manuel Navarrete, Sayulita, Bahía de Banderas, Nayarit.

a) Se autorizan las etapas de operación, mantenimiento y/o abandono, de las obras sancionadas por la **PROFEPA**, mismas que fueron indicadas en el considerando 6 del presente oficio; se aclara que esta **SEMARNAT**, no se manifiesta respecto a la afectación ambiental, que se haya realizado durante la construcción de las obras sancionadas; ya que el alcance de la evaluación del impacto ambiental, es de carácter preventivo, tal como se acota en el artículo 28 de la **LGEEPA** y el artículo 5 de su **REIA**.

b) Se autorizan las etapas de preparación del sitio, construcción, operación, mantenimiento y/o abandono de las nuevas obras a construir, en los términos descritos en el considerando 6 del presente oficio; se aclara que debido a que el proyecto (obras construidas más nuevas obras), tiene obras por construir, se realizó el análisis cumplimiento urbano, cumpliendo con el artículo 35 segundo párrafo de la **LGEEPA**.

Las coordenadas UTM de la poligonal del polígono donde se ubican las obras del **proyecto**, son:

V	Coordenadas UTM

	X	Y
1	454422.6021	2308062.6271
2	454476.4960	2307937.5838
3	454450.5336	2307927.9856
4	454378.6373	2308052.6700
Superficie (m^2) 4,980.658		

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

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

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.

1. En un plazo no mayor a tres meses contados a partir de la instalación de la Planta de Tratamiento de Aguas Residuales, deberá obtener el permiso de descargas a suelo y/o subsuelo que otorga la Comisión Nacional del Agua; deberá comprobar el cumplimiento de esta condicionante en el informa anual, que se señala en el resultado octavo del presente oficio.

2. 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, el **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.

3. En caso de que la empresa constructora sea el mismo **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 del 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.

4. 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. Queda prohibido en cualquier etapa del proyecto el uso de letrinas o fosas sépticas.

5. Se prohíbe la reparación y mantenimiento de maquinaria y vehículos, dentro del área del proyecto.

6. Finalmente, se le informa que si pretende operar calderas deberá:
   - Notificar a la Secretaría del trabajo y Previsión Social (STPS); y
   - Notificarlo a la SEDERMA quien es la encargada de regular las emisiones de dichos equipos.

7. 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 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 el promovente desista de la ejecución del proyecto.

OCTAVO. - El 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 del promovente es personal. Por lo que de conformidad con el artículo 49 segundo párrafo del REIA, en el cual dicho ordenamiento dispone que el 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. - El promovente, será el único 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. - El **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 al **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, 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. Ricardo Gómez Palomera**, y/o a la **C. Kaerolik Combe-Wright** y/o al **C. Gonzalo Alonzo Solís Tresmond** y/o al **C. Patricio Bernal Vargas** y/o a la **C. Odilia del Carmen Gutiérrez Núñez**, 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 RODRÍGUEZ MEDRANO

Turno de copias en la página siguiente.

SECRETARÍA DE MEDIO AMBIENTE Y RECURSOS NATURALES
DELEGACIÓN 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. Ing. Luis Carlos Tapia Pérez. - Delegado Federal de la PROFEPA en el Estado de Nayarit. Para su conocimiento. luis.tapia@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. Luís 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 18NA2017TD049

No. Bitácora: 18/MP-0257/08/17

leag/mazv/mgcc/ocr