

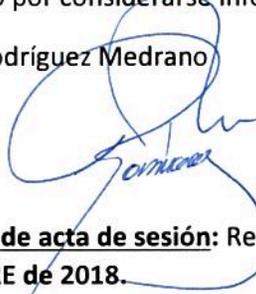
Unidad administrativa que clasifica: Delegación Federal de la SEMARNAT en Nayarit

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 106/2018/SIPOT, en la sesión celebrada el 5 de OCTUBRE de 2018.



TEPIC, NAYARIT A 13 DE JULIO DE 2018.

C. DIEGO ROMO GONZÁLEZ



Una vez analizada y evaluada la manifestación de impacto ambiental, modalidad particular (MIA-P), presentada por el C. Diego Romo González Representante Legal de la persona moral denominada Aldapi, S.A. de C.V., que en lo sucesivo se denominará como la promovente, para el proyecto "Construcción y operación de Terrazas Los Veneros" en lo sucesivo denominado como el proyecto, con ubicación en el Lote HV-5 de predio Destiladeras, ubicado entre el km. 8 y 9 de la Carretera La Cruz de Huanacastle a Punta de Mita, en el Municipio de Bahía de Banderas, Nayarit, en la coordenada UTM de referencia: X = 455307, Y = 2294066.

RESULTANDO

- I. Que el 30 de enero de 2018, se recibió en esta Delegación Federal de la SEMARNAT en el Estado de Nayarit, el escrito de la misma fecha, mediante el cual la promovente, presentó la MIA-P del proyecto, para su evaluación y dictaminación en materia de impacto ambiental con la clave 18NA2018TD004.
- II. Que el 1 de febrero de 2018 se publicó en la separata núm. DGIRA/004/18 de la Gaceta Ecológica, el listado del ingreso de proyectos y la emisión de resolutiveos derivados del procedimiento de evaluación de impacto ambiental, durante el periodo del 25 al 31 de enero de 2018 y extemporáneos; en la que se publicó la fecha de recepción del proyecto.
- III. Que el 2 de febrero de 2018, a través del escrito del mismo día, la promovente, presentó la página del periódico de la 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 9 de febrero de 2018, a través del oficio núm. 138.01.00.01/0442/18 esta Delegación Federal apercibió a la promovente para que presentara información faltante a fin de cumplir cabalmente con los requisitos legales establecidos, y con ello se pueda iniciar el procedimiento de evaluación del proyecto, esto con base en el artículo 17-A primer párrafo de la Ley Federal de Procedimiento Administrativo.
- V. Que el 13 de marzo de 2018, se recibió en esta Delegación Federal el escrito de fecha 9 de marzo de 2018, mediante el cual

"Construcción y operación de Terrazas Los Veneros"
ALDAPI, S.A. de C.V.

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



Handwritten signature



la promovente, presentó la respuesta al apercibimiento que se indicó en el resultando IV del presente resolutivo.

- VI. Que el 14 de marzo de 2018, esta Delegación Federal integró el expediente del proyecto y puso la MIA-P a disposición del público en el Espacio de Contacto Ciudadano, ubicado en Av. Allende núm. 110 Ote, planta baja, Colonia Centro, en la Ciudad de Tepic, Nayarit.
- VII. Que mediante oficios 138.01.00.01/0956/18 y 138.01.00.01/0957/18, ambos del 21 de marzo de 2018, esta Delegación notificó a la Secretaría de Desarrollo Rural y Medio Ambiente del Gobierno del Estado de Nayarit (SEDERMA) y al Gobierno Municipal de Bahía de Banderas, Nayarit, respectivamente, el ingreso al procedimiento de evaluación de impacto ambiental del proyecto, para que manifestaran lo que a su derecho conviniera relacionado al mismo.
- VIII. Que el 13 de abril de 2018, a través del oficio núm. 138.01.00.01/1225/18 esta Delegación Federal solicitó a la promovente, con base a lo establecido en los artículos 35 BIS segundo párrafo de la LGEEPA y 22 de su REIA, información adicional a la MIA-P, suspendiéndose el plazo para la evaluación del mismo, hasta que esta Delegación Federal contara con dicha información.
- IX. Que el 12 de junio de 2018, se recibió en esta Delegación Federal el escrito del sin fecha mediante el cual la promovente, presentó la información adicional a la MIA-P, en respuesta a la solicitud que se indica en el resultando VIII del presente resolutivo.

CONSIDERANDO

1. Que esta Delegación Federal de la SEMARNAT en el Estado de Nayarit, es competente para revisar, evaluar y resolver la MIA-P del proyecto, de conformidad con lo dispuesto en los artículos: 4°, 5° fracciones II y X, 15 fracciones I, IV y XII, 28 primer párrafo y fracciones IX y X, 35 párrafos primero, segundo y último de la LGEEPA; 2°, 4° fracciones I y VII, 5° incisos Q) y R), 9° primer párrafo, 12, 17, 37, 38, y 44 del REIA; 26 y 32-bis fracciones I, III y XI, de la Ley Orgánica de la Administración Pública Federal; 1°, 2° fracción XXX, 38, 39 tercer párrafo y 40 fracción IX inciso c) del Reglamento Interior de la SEMARNAT, publicado en el Diario Oficial de la Federación en noviembre de 2012.
2. Que conforme a lo dispuesto en el artículo 5° fracción X de la LGEEPA, que establece como facultad de la Federación la evaluación del impacto ambiental de las obras y actividades previstas en el artículo 28 de la misma Ley, y en su caso la expedición de la autorización; el proyecto por tratarse de un desarrollo inmobiliario ubicado en un ecosistema costero y en la Zona Federal Marítimo Terrestre 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

"Construcción y operación de Terrazas Los Veneros"
ALDAPI, S.A. de C.V.

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





fundamento en el artículo 35 de la LGEEPA, esta Delegación inició el procedimiento de evaluación del proyecto, revisando que la solicitud se ajustara a las formalidades previstas en dicha Ley, su Reglamento y las Normas Oficiales Mexicanas aplicables; e integró el expediente del proyecto dentro del plazo establecido. Adicionalmente, para la evaluación del proyecto esta Delegación se sujetó a lo establecido en los ordenamientos citados, así como a los programas de desarrollo urbano y de ordenamiento ecológico del territorio, las declaratorias de áreas naturales protegidas y las demás disposiciones jurídicas aplicables; evaluando los posibles efectos de las obras o actividades en el o los ecosistemas de que se trate, considerando el conjunto de elementos que los conforman y no únicamente los recursos que, en su caso, serían sujetos de aprovechamiento o afectación.

3. Que el Procedimiento de Evaluación de Impacto Ambiental es el mecanismo previsto por la LGEEPA, mediante el cual, la autoridad establece las condiciones a que se sujetará la realización de obras y actividades que puedan causar desequilibrio ecológico o que puedan rebasar los límites y condiciones establecidas en las disposiciones aplicables para proteger el ambiente, con el objetivo de evitar o reducir al mínimo sus efectos negativos sobre los ecosistemas. Que para cumplir con este fin, la promotora presentó una MIA modalidad Particular, para solicitar la autorización del proyecto, modalidad que procede por ubicarse en la hipótesis del artículo 11 último párrafo del REIA, ya que las características del proyecto no encuadran en ninguno de los supuestos de las tres fracciones del citado precepto, por lo que le aplica únicamente lo dispuesto por su último párrafo.
4. Que una vez integrado el expediente de la MIA-P del proyecto, ésta fue puesta a disposición del público conforme a lo indicado en el resultando VI del presente oficio, con el fin de garantizar el derecho de la participación social dentro del procedimiento de evaluación de impacto ambiental, conforme a lo establecido en los artículos 34 de la LGEEPA y 40 de su REIA, y al momento de elaborar la presente resolución esta Delegación Federal no ha recibido solicitudes de consulta pública, quejas, denuncias o manifestación alguna por parte de algún miembro de la sociedad, dependencia de gobierno u organismo no gubernamental referentes al proyecto.
5. Que con fundamento en lo que establece el artículo 30 primer párrafo de la LGEEPA, que a la letra dice que "para obtener la autorización a que se refiere el artículo 28 de esta Ley, los interesados deberán presentar a la Secretaría una manifestación de impacto ambiental, la cual deberá contener, por lo menos una descripción de los posibles efectos en el o los ecosistemas que pudieran ser afectados por las obras o actividades de que se trate, considerando el conjunto de los elementos que conforman dichos ecosistemas, así como las medidas preventivas, de mitigación y las demás necesarias para evitar y reducir al mínimo los efectos negativos sobre el ambiente", esta Delegación Federal procede a analizar que la MIA-P se sujete a las formalidades previstas en las fracciones II a VII 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:

"Construcción y operación de Terrazas Los Veneros"

ALDAPI, S.A. de C.V.

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

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





6. Fracción II. Descripción del proyecto.

Que la fracción II del artículo 12 del REIA, impone la obligación a la promovente de incluir en la MIA que someta a evaluación, una descripción del proyecto. En este considerando se describe el proyecto tal como lo solicitó la promovente, y en el Término Primero del presente oficio, se precisarán las obras y/o actividades que se autorizan.

En un polígono de 5,020 m², se pretende construir un Centro de Eventos, el cual fue diseñado para dar servicio a 200 personas, el proyecto tendrá al finalizar su construcción: 4 plataformas (en proceso de construcción) para terrazas; los sanitarios se constituyen por un módulo de baños (muebles sanitarios para 6 personas y 2 muebles mingitorios).

El diseño del proyecto se plantea con respeto a la flora y el entorno natural, no se consideran estacionamientos, se mantiene el camino de trayecto por terracería y los árboles como papelillo y manzanilla se mantienen en pie, se estima aplicar algunas podas de arbustos.

El proyecto contará con los conceptos indicados en la siguiente tabla:

Obra o actividad	Dimensiones y superficie (m ²)
Muro de protección	Longitud de 43.59 m, 2 m de altura y en la parte superior una plancha de concreto de 0.55 m.
Muro de contención. Terraza 1	Longitud aproximada de 20 m, 4 m de altura y 0.5 m de ancho genera una superficie puntual de afectación de 10 m ² .
Muro de contención. Terraza 2	Longitud aproximada de 35 m, 3 m de altura y 0.5 m de ancho genera una superficie puntual de afectación de 10 m ² .
Muro de contención. Terraza 3	Longitud de 27 m, 3 m de altura y 0.5 m de ancho.
Barda o muro colindante.	Longitud aproximada de 12 m de 1.5 m de altura y 0.2 m de ancho.
Áreas adicionales a instalar:	
Área de ceremonias	86 m ²
Área de mesas	533 m ²
Bodega	10 m ²
Andadores para la circulación	207 m ²
Área de ingreso al centro de eventos	78 m ²
Pista	49 m ²
Espacio para la preparación	34 m ²
Sanitarios	65 m ²

"Construcción y operación de Terrazas Los Veneros"
ALDAPI, S.A. de C.V.

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

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



Como antecedente se tiene que, en el sitio del proyecto existen obras realizadas sin contar con autorización en materia de impacto ambiental, motivo por el cual, fue objeto de un procedimiento administrativo por parte de la Delegación de la PROFEPA en el Estado de Nayarit. Al respecto, la PROFEPA emitió Resolución Administrativa en materia de impacto ambiental No. PFFPA24.5/2C27.5/0107/17/0264 del 20 de diciembre de 2017, mediante la cual se sancionó a la promotora por realizar las obras sin autorización, la descripción de las obras plasmada en la resolución es como sigue:

"Que en un terreno de forma irregular que ocupa una superficie aproximada de 800 metros cuadrados, y con las siguientes obras de construcción de:

Un muro de protección en aproximadamente 18 metros de largo por 2 metros de alto y .50 centímetros de ancho, con cimientos de piedra, construido con block y cemento en enjarrado con cemento, contiguo a este muro hacia el lado del terreno se observa la construcción de unas tres terrazas construidas con block, cemento y varilla con unas longitudes aproximadas de la primera de 20 metros de largo por 4 metros de alto por .50 centímetros de ancho; las otras dos terrazas de 35 metros de largo con tres y a un costado del terreno se observa un bardeo en forma irregular de 12 metros de largo con un promedio de 1.5 metros de alto por .20 centímetros de ancho con cimientos de piedra; construida de block y cemento. Se observa árboles conocidos como manzanilla en pie en el lugar inspeccionado, sin observarse tocones o afectación de los mismos al momento de la visita."

Dentro de la franja de Zona Federal Marítimo Terrestre frente predio, se encuentran: El muro de protección 1 (es el más cercano a la Playa), el muro de contención, y una pequeña longitud del muro 2; los cuales en conjunto ocupan 247.87 m² dentro de esta zona.

El cuadro comparativo de las superficies sancionadas por la PROFEPA respecto a las superficies reales, es el siguiente:

Concepto	Superficie inspeccionada (m ²)	Superficie real (plano topográfico) (m ²)	Diferencia de superficies entre obras existentes y obras sancionadas.
Muro de contención 1.	Longitud aproximada de 18 m, de 2 m de altura y 0.5 m de ancho genera una superficie puntual de afectación de 9 m ² .	Muro de protección de forma vertical en 18 metros de longitud, 2 metros de altura y 0.5 cms de ancho.	0
Muro de contención 2 (terrazza 1).	Longitud aproximada de 20 metros, de 4 metros de altura y 0.5 m de ancho genera una superficie puntual de afectación de 10 m ² .	Longitud aproximada de 20 m de 4 m de altura y 0.5 m de ancho.	0
Muro de contención 3	Longitud aproximada de 35 m de 3 m de altura y 0.5 m de ancho.	Longitud aproximada de 35 m de 3 m de altura y 0.5	0

"Construcción y operación de Terrazas Los Veneros"
ALDAPÍ, S.A. de C.V.

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



R
P



(terrazza 2).	genera una superficie puntual de afectación de 17.5 m ² .	metros de ancho.	
Terraza 3	35 metros de largo por 3 metros de altura.	Longitud de 27 metros, 3 metros de altura y 0.5 metros de ancho.	-8 metros de longitud.
Barda o muro colindante.	Longitud aproximada de 12 m de 1.5 m de altura y 0.2 m de ancho genera una superficie puntual de afectación de 2.4 m ² .	Longitud aproximada de 12 m de 1.5 m de altura y 0.2 metros de ancho.	0

Obras por realizar y nuevas áreas a instaurar.

Concepto	Superficie final	
Conclusión del muro de protección.	Muro de protección.- Este se ubica totalmente en la ZOFEMAT y para su conclusión se creará desde 18 m hasta tener 43.59 m de longitud, no incrementando su altura que corresponde a 2 m, se mantiene incluyendo el acabado con 0.55 m de ancho.	
Terraza 1	Terraza 1.- Permanecerá con sus dimensiones actuales.	
Terraza 2	Terraza 2.- Permanecerá con sus dimensiones actuales.	
Terraza 3	Terraza 3.- Permanecerá con sus dimensiones actuales.	
Bardeo irregular (derecho).-	Barda irregular.- Esta se ubicará a la derecha colindante con el muro de protección. Su longitud de 8 m, de 1.5 metros de alto por 0.20 m de ancho se encuentra en la ZOFEMAT.	
Área de ceremonias.-	Se pondrá pasto para dar cobertura al área de ceremonias.	86 m ²
Área de mesas.-	Se pondrá pasto para dar cobertura al área de mesas.	533 m ²
Bodega.-	Se ubica totalmente fuera de la franja de restricción de 15 metros del plan de desarrollo urbano y será de jal y cemento.	10 m ²
Andadores para la circulación.-	Se pondrá pasto para dar cobertura el área de circulación.	207 m ²
Área de ingreso al centro de eventos.-	Se pondrá pasto para dar cobertura el área de circulación.	78 m ²
Pista.-	Se pondrá en ella piso cerámico apariencia madera	49 m ²
Espacio para la preparación.-	Se ubica totalmente fuera de la franja de restricción de 15 metros del plan de desarrollo urbano y será de jal y cemento.	34 m ²
Sanitarios.-	Construidos por un módulo de baños (muebles sanitarios para 6 personas y 2 muebles mingitorios). Se ubican totalmente fuera de la franja de restricción de 15 metros del plan de desarrollo urbano y será de jal y cemento.	65 m ²
Módulo de transformador eléctrico.-	Sistema constructivo tradicional a base de block de jalcreto,	15.81 m ²

"Construcción y operación de Terrazas Los Veneros"

ALDAPI, S.A. de C.V.

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

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





dalas de concreto y cubierta con losa llena inclinada con dimensiones de 3.1 m por 5.1 m que definen una superficie de 15.81 m ² y una plancha de concreto sin techas de dimensiones 3m por 5.3 m que genera un área de 15.9 m ² .	15.9 m ²
Afectación por las obras construidas y por construir distribuidas en el polígono del sitio que ocupa una superficie de 5020 m ² .	

Las obras construidas sin contar con la autorización en materia de impacto ambiental actualmente no se encuentran totalmente terminadas y en operación. Se prevé la construcción de obras adicionales al proyecto.

Etapa de Preparación del sitio.

- 1) Se limpiará la basura, retirarán hojas, pasto, maleza y despalmará el terreno natural, para evitar que la materia orgánica provoque asentamientos en los muros y construcciones que contempla el proyecto.
- 2) Cortes: Se excavó a cielo abierto en el terreno para la formación de la sección del proyecto de acuerdo con las actividades de nivelación topográfica realizada previamente.
- 3) Es necesaria compactar la tierra y rellenar con un espesor de 15 centímetros de materiales pétreos en las terrazas propuestas para así permitir permear los escurrimientos superficiales y el aporte hídrico a la vegetación natural residual que aún se preserva.

Etapa de construcción.

- 1) Para las obras se empleará un sistema constructivo tradicional a base de cimientos de mampostería, asentado con mortero arena cemento; dalas de desplante de 20 x 20 cm reforzadas con varilla de 3/8" y estribos a cada 15 cm de varilla de 3/8" y concreto f_c=250 kg/cm². Los muros de contención son de block de jalcreto de 14 x 20 x 40 cm, castillos al centro de su construcción de 20 x 20 cm y en su parte superior una plancha de concreto de 55 cm de ancho por 5 cm de espesor. Además, en su parte inferior y en dirección al mar y al curso pluvial del terreno natural, estos muros de contención tienen desagües de tubería PVC para aguas pluviales. El muro colindante es de soga de block de jalcreto de 14 x 20 x 40 cm reforzado con castillos de 20 x 20 cm de varillas y estribos de varillas de 3/8" y concreto f_c=250kg/cm².
- 2) Se utilizará piso de concreto gris con agregado expuesto en sitios de escalones en los extremos de los muros de terrazas. Se utilizará pasto para dar cobertura al área de ceremonias. En las áreas de las 4 plataformas del proyecto se conserva la vegetación y terreno natural existente. Se contempla utilizar en la pista piso cerámico apariencia madera.
- 3) No se plantean estacionamientos. Se mantendrá el camino de trayecto por terracería para el acceso al predio.

Etapa de Operación y mantenimiento.

La operación, incluye mantenimiento preventivo y correctivo por parte de la promovente.

"Construcción y operación de Terrazas Los Veneros"
ALDAPI, S.A. de C.V.

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



R
J



El programa de mantenimiento se enfoca en conservar en buen estado los componentes del Centro de Eventos tales como muros, baños, planta del sistema de electrificación, PTAR, camino de acceso, podas de formación del arbolado y arbustos y áreas verdes entre otros, cuidando o manteniendo su buen estado y seguridad, estas acciones son consideradas como permanentes.

La calendarización y tipo de los equipos y obra que requieren de mantenimiento, serán según se requiera, excepto por la limpieza y ordenamiento de sillas, mesas y recolección de basura en la playa que deberán hacerse según las fechas y programas de eventos a realizarse por la administración del proyecto.

Las actividades de mantenimiento más comunes y su periodicidad dentro de las instalaciones del proyecto, se enlistan a continuación:

Diario y Semanal:

- Limpieza del Centro de Eventos.
- Riego de plantas de ornato y prácticas de jardinería.

Mensualmente:

- Camino de acceso.
- Luminarias, planta de luz y planta de tratamiento de aguas residuales.

Anualmente:

- Revisión y mantenimiento de instalaciones e infraestructura del Centro de eventos.
- Pintura de muros y reparación de pisos.

Cada dos años:

- Limpieza de instalaciones.

Con respecto a la fauna nociva, se contratará el servicio de empresas especializadas que realizará fumigaciones periódicas preventivas con sustancias autorizadas.

Se utilizará una planta de luz de 100 kw para proporcionar la luz artificial y energía eléctrica.

Para el tratamiento de aguas, grises y residuales se instalará y operará una planta de tratamiento de aguas residuales (PTAR) Rotoplás, la cual utiliza un proceso de tratamiento aerobio y anaerobio, la producción de lodos es mínima.

"Construcción y operación de Terrazas Los Veneros"

ALDAPI, S.A. de C.V.

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

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





Se llevará a cabo el mantenimiento general de las instalaciones tales como: Trabajos que requieren con hierro como empleo de lijas, etc., mantenimiento regular del camino de acceso, trabajos de pintura con el empleo adecuado de disolventes, trabajos de mantenimiento de señalizaciones, muros, etc., limpieza y reparación de pisos, trabajos de engrase de cerraduras y puertas de madera, trabajos de electricidad que comprende pequeños trabajos de mantenimiento y control del encendido de luces, trabajo con madera, podas y mantenimiento permanente de arbolado en el sitio, reforestación y mantenimiento en las áreas propuestas de compensación ambiental.

Para el pintado de los muros e instalaciones se utilizará el producto de pinturas 100 % ecológicas.

Etapas de abandono de sitio.

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

Descripción de obras provisionales del proyecto.

Se utilizará un tinaco Rotoplas para disponer de agua que se utilizará para los trabajos de construcción pendientes.

Se instalarán sanitarios portátiles para los trabajadores que participen en la construcción de la obra, el mantenimiento correrá por cuenta de la empresa arrendadora.

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

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

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

NOM-001-SEMARNAT-1996.- Que establece los límites máximos permisibles de contaminantes en las descargas de

"Construcción y operación de Terrazas Los Venenos"
ALDAPI, S.A. de C.V.

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



aguas residuales en aguas y bienes nacionales.

Vinculación. El proyecto descargará sus aguas residuales de la fase operativa en la planta de tratamiento que se instalará dentro del proyecto. Se tramitarán todos los permisos y autorizaciones necesarias para la factibilidad de descarga de aguas residuales, implementándose el protocolo de monitoreo y análisis periódico de las aguas tratadas para asegurarse del cumplimiento estricto de la NOM-001-SEMARNAT-1996. En las fases de construcción serán colocadas casetas sanitarias portátiles que serán saneadas periódicamente por la empresa arrendadora.

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

Vinculación. Se proporcionará mantenimiento preventivo adecuado a los vehículos utilizados en la construcción de las obras. El mantenimiento será en sitios que dan el servicio y se encuentran debidamente autorizados.

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

Vinculación. Se proporcionará mantenimiento preventivo adecuado a los vehículos utilizados en la construcción de las obras. El mantenimiento será en sitios que dan el servicio y se encuentran debidamente autorizados.

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. En el predio no existe vegetación en norma. Se llevará a cabo un programa reforestación con vegetación nativa en las áreas verdes del predio. Asimismo, en la etapa de construcción y operación, se informará a trabajadores, empleados y usuarios, que se debe respetar a la fauna silvestre que pudieran encontrarse tanto en el interior del predio como en los alrededores. Esto se hará mediante pláticas y letreros colocados en sitios estratégicos.

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

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

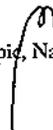
En relación a la vinculación del proyecto, respectó a la regulación sobre el uso de suelo, la promovente manifestó lo siguiente:

El uso de suelo en materia urbana del sitio del proyecto, lo regula el Plan de Desarrollo Urbano del Municipio de Bahía de

"Construcción y operación de Terrazas Los Veneros"
ALDAPI, S.A. de C.V.

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

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





Banderas, Nayarit, publicado en el Periódico Oficial del Estado de Nayarit el 1 de junio de 2002, mediante decreto 8430; y el Plan Parcial de Desarrollo Urbano denominado "Costa Banderas" del Municipio de Bahía de Banderas, Nayarit, publicado por el mismo medio el 2 de noviembre de 2002, respecto de este último instrumento de planeación, la promovente indicó lo siguiente:

De acuerdo con el plano E-4 zonificación secundaria del Plan Parcial de Desarrollo Urbano denominado "Costa Banderas" del Municipio de Bahía de Banderas, Nayarit, publicado por el mismo medio el 2 de noviembre de 2002, el sitio del proyecto tiene un uso de suelo turístico T-25 con uso predominante para la construcción de hoteles, condominios y casas habitación, con una densidad de hasta 25 cuartos por hectárea.

Concepto	Proyecto	Autorizado por el PMDUBB	Cumplimiento
Uso de suelo.	habitacional	Habitacional T-25	Cumple.
Superficie mínima de lote (m ²)	5020m ²	600 m ² mínimo	Cumple.
Superficie máxima de	0.021	0.30	Cumple.
Bodega (superficie techada).	10 m ²	0.30	Cumple.
Espacio para la preparación (superficie techada).	34 m ²	0.30	Cumple.
Sanitarios (superficie techada).	65 m ²	0.30	Cumple.
Intensidad máxima de construcción (C.U.S.) 109/5020 = 0.021.	0.021 (todo es en un nivel)	1.2	Cumple.
Niveles máximos de construcción.	1	4	Cumple.
Densidad.	0	25 cuartos/hectárea	Cumple.
Restricción frontal hacia elementos viales.	15 metros	15 metros	Cumple. En la franja de restricción donde colinda la vialidad no se construirán obras.
Restricción frontal hacia playa (ZFMT).	15 metros	15 metros	Cumple, porque el incremento de obra en el muro 1, es en la ZFMT, no en los 15 metros de restricción del PDU, las obras dentro de la restricción son el muro 2 y 3, los cuales no se modificarán, y ya fueron sancionados por la PROFEPA.
Laterales con lote.	3 metros		Cumple.

"Construcción y operación de Terrazas Los Veneros"
ALDAPI, S.A. de C.V.

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





Traseras con lote.	5 metros	Cumple.
--------------------	----------	---------

Respecto a la vinculación del proyecto con la **NOM-162-SEMARNAT-2012**, que establece las especificaciones para la protección, recuperación y manejo de las poblaciones de las tortugas marinas en su hábitat de anidación.

La **promovente** manifiesta que el área donde se ubicó el muro de protección, no presentaba condiciones de anidación de tortugas; debido a que esa área no era arena, los cortes se realizaron en un sitio que presentaba una topografía con talud moderado. Esas condiciones topográficas impedían a la tortuga utilizar esas zonas como áreas de anidación. También debe observarse, que después de realizados los cortes del terreno y construcción del muro, entre éste y la playa, aún existe una diferencia de nivel topográfico de aproximadamente 1 m, y que el tipo de suelo presenta condiciones de suelo orgánico y arcilloso, distinto a las características de la arena de playa, con lo cual, el sitio aun permanece sin tener posibilidades de utilizarse como área de anidación de tortugas. Por otro lado la **promovente** manifiesta que las condiciones de la playa y el talud frente al proyecto, hacen poco probable la anidación de tortugas marinas pues según Casas-Andreu (1977) la distancia del nido respecto al nivel máximo de marea para el 68 % de las anidaciones, ocurre entre una distancia de 6.16 m y 19.74 m; de tal modo que un nido depositado bajo la línea de marea alta, resulta inviable. Sin embargo, la **promovente**, no descarta la posibilidad de anidación y propone medidas de prevención al respecto.

Considerando que la ubicación del sitio colindante con la **ZOFEMAT** se utilizarán luminarias estratégicamente ubicadas de manera que cumplan con la **NOM-162-SEMARNAT-2012**. Se atenderán las siguientes disposiciones:

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

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

- Luminarias direccionales o provistas de mamparas o capuchas.
- Focos de bajo voltaje (40 watts) o lámparas fluorescentes compactas de luminosidad equivalente.
- Fuentes de luz de coloración amarilla o roja, tales como las lámparas de vapor de sodio de baja presión.

Por otro lado, la **promovente** identificó que cerca del proyecto existen dos campamentos tortugeros los cuales brindan servicio de protección y conservación para las especies de tortugas marinas, de igual manera mantienen un monitoreo constante para atender reportes de solicitudes de apoyo, en cuanto a protección de estas especies de fauna silvestre, por lo tanto, se tendrá en el sitio, los datos de estos dos campamentos para contactarlos en caso de necesitar de sus servicios. Los

"Construcción y operación de Terrazas Los Veneros"
ALDAPI, S.A. de C.V.

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

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





campamentos tortugeros son: Campamento tortuguero Careyeros, ubicado en playa careyeros a 3 km aproximadamente del cruce de Punta Mita - Sayulita en donde protege de manera intensiva las playas de Careyeros y Litibú y el Campamento tortuguero Nuevo Vallarta, ubicado en Paseo de los Cocoteros, Retorno Cozumel, en Nuevo Vallarta, Nayarit.

Con el propósito de incrementar su cuidado y protección se establecen las siguientes estrategias que la promotora del proyecto se compromete a cumplir, como medidas de protección hacia los ejemplares de tortugas marinas:

- Colocación de letreros alusivos con la información básica de la especie en la zona de playa colindante al proyecto y en el área del proyecto, señalando su estatus de protección y su importancia ecológica, prohibiendo al público en general el molestar, cazar y/o explotar a los ejemplares que se encuentren dentro de la zona del proyecto, motivando paralelamente su conservación y protección por medio de la concientización ambiental con la sociedad.
- Capacitar adecuadamente a los trabajadores del proyecto, proporcionando la información necesaria para el manejo de estos ejemplares, así como contar dentro de los manuales de operación del proyecto con los datos de contacto de las oficinas de Protección Civil, así como la Dirección de Desarrollo Urbano, Ecología y Ordenamiento Territorial de Bahía de Banderas y los Campamentos tortugeros de playa de Careyeros y de Nuevo Vallarta.
- Mantener en buen estado, proporcionando mantenimiento adecuado y constante, así como la limpieza de las áreas comunes y zonas de playa.

Por lo expuesto en el análisis de esta fracción, de conformidad con lo establecido en el segundo párrafo del artículo 35 de la LGEEPA y 36 primer párrafo de su REIA, para la resolución correspondiente, la Secretaría deberá sujetarse a las disposiciones legales vigentes aplicables al proyecto, se concluye que al contar con obras iniciadas sin contar con autorización, las cuales fueron objeto de un procedimiento administrativo instaurado por la PROFEPA, Esta Unidad Administrativa no se pronuncia sobre el cumplimiento o incumplimiento urbano de las obras existentes, debido a que el objeto de la presente evaluación son las obras por realizar y la operación del proyecto; es decir, esta Delegación Federal sólo evalúa obras y/o actividades no iniciadas, con lo cual quedan excluidas en la evaluación, la etapas de preparación de sitio y construcción de las obras existentes.

8. Fracción IV.- Descripción del Sistema Ambiental y señalamiento de la problemática ambiental detectada en el Área de Influencia del proyecto.

Que la fracción IV del artículo 12 del REIA en análisis, dispone la obligación de la promotora 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

"Construcción y operación de Terrazas Los Venenos"
ALDAPI, S.A. de C.V.

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



problemática ambiental en la citada Área de Influencia.

Sobre el particular la promovente, delimitó el Sistema Ambiental (SA) en una superficie de 29.32 hectáreas mediante el análisis del Plan Municipal de Desarrollo Urbano de Bahía de Banderas, Nayarit (Regionalización Ecológica), de los sistemas terrestres en la cartografía del INEGI F-13 C-58 Punta - Sayulita, biológicos, de los aspectos socioeconómicos, de la microcuenca basado en la carta topográfica de INEGI considerando los escurrimientos (hacia el Océano Pacífico y hacia la carretera a Punta de Mita).

En el Sistema Ambiental, se observan diversos estados de conservación, ya que la mayoría muestra indicadores de modificaciones por actividades humanas, además de que existen desarrollos en construcción y/o en operación muy cercanos. La zona de playa en la región presenta una formación de acantilados, con lo cual la presencia turística hacia esta zona es menor.

Para delimitar la zona de influencia se consideraron las limitantes naturales y antropogénicas, las dimensiones y las actividades relacionadas con el proyecto. Además de los factores geomofológicos en la que es característica una pendiente costera y de las cuencas hidrográficas. El área de estudio se ubica en la Región Hidrológica 13 Región Huicicila, subregión 13A Rio Huicicila cuenca Arroyo la Peñita (13A05). La superficie considerada para el área de influencia equivale a 3.66 hectáreas, en 60 metros a la redonda por influencia sonora y lumínica.

En el área de estudio se encuentra en una superficie de 5,020 m² y en relación a las condiciones de hidrología superficial tenemos que dentro del Sistema Ambiental se tienen dos escurrimientos de temporal y que desembocan en el Océano Pacífico.

Vegetación: Se realizaron recorridos por toda la superficie de ambas zonas, con apoyo de guías de identificación en campo. En los predios urbanos baldíos cercanos se observa *Leucaena leucocephalla*, así como vegetación secundaria dominada por *Acacia cochliacantha*, *Bougainvillea glabra* y *Carica papaya* y algunos ejemplares de *Plumeria rubra* en el estrato arbóreo. El estrato herbáceo está dominado por especies de pastizal inducido exótico, principalmente por *Panicum maximum*. *Acacia cochliacantha*, *Acacia cornigera*, *Adonidia merrillii*, *Agave tequilana*, *Amphiterigium adstringens*, *Antigonon leptopus*, *Bursera simaruba*, *Cenchrus incertus*, *Chloris gayana*, *Chrysalidocarpus lutescens*, *Cocos nucifera*, *Cynodon dactylon*, *Delonix regia*, *Dieffenbachia amoena*, *Dioon edule*, *Ficus texolutensis*, *Ficus benjamina*, *Guazuma ulmifolia*, *Haematoxylum brasiletto*, *Heliconia acuminata*, *Ixora coccinea*, *Lantana cámara*, *Leucaena leucocephalla*, *Mangifera indica*, *Mimosa leptocarpa*, *Musa paradisiaca*, *Panicum maximum sinon*, *Ravenalia madagascariensis*, *Sphatodea campanulata*, *Strelitzia reginae*, *Terminalia catappa*, *Zoysia japónica*, *Urochloa máxima*, *Philodendron*, *Phitecellobium dulce*. En la zona de intermarea rocosa cercana a la playa colindante con el sitio de proyecto, se observó una sola especie de alga *Ulothrix flacca*.

"Construcción y operación de Terrazas Los Veneros"
ALDAPI, S.A. de C.V.

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

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



Dentro del predio del proyecto se identificaron las siguientes especies:

Hippomane mancinella (Manzanilla), *Jatropha chamelensis* (papelillo amarillo), *Guazuma ulmifolia* (guacima), *Bursera hindsii* (papelillo), *Babuinia divaricata* (pata de cabra), *Haematoxylum brasiletto* (palo Brasil), *Acacia cochliacantha*, (Concha), *Ghricidia sepium*, *Leucaena lanceolata* (Guajillo), *Caesalpinea pulcherrima* (Camarón), *Lysiloma divaricate*. En los terrenos aledaños al sitio de estudio presentan condición forestal.

Fauna: La fauna terrestre en la zona se reduce a algunas especies con avistamientos esporádicos, algunas de las cuales están acostumbradas a la presencia humana.

En la playa arenosa se colectaron conchas y caracoles de moluscos, así como ecdisis de crustáceos para su identificación. Durante el recorrido se observaron las siguientes especies dentro del área de estudio:

Nombre científico	Nombre común
Moluscos	
<i>Crassostrea virginica</i>	Ostión
<i>Pholas chiloensis</i>	Alas de ángel
<i>Crassispira appressa</i>	Caracol
<i>Conus princeps</i>	Cono príncipe
<i>Conus purpurascens</i>	Cono púrpura
<i>Pseudochama inermis</i>	Ostión
<i>Cassis coarctata</i>	Concha corcota
<i>Collisella acutapex</i>	Lapa
<i>Scurria mesoleuca</i>	Lapa
<i>Columbella fuscata</i>	Caracolillo
<i>Bulla punctulata</i>	Caracol burbuja manchado
<i>Anadara multicostata</i>	Arca acanalada
<i>Argopecten circularis</i>	Almeja Catarina voladora
<i>Cypraea arabicula</i>	Cypraea arábica
<i>glycymeris</i>	Concha común

Nombre científico	Nombre común	Estatus dentro de la NOM-059
Crustáceos		
<i>Cardisoma crassum</i>	Cangrejo	
<i>Panulirus gracilis</i>	Langosta espinosa	
<i>Callinectes arcuatus</i>	Jaiba	
Reptiles		

"Construcción y operación de Terrazas Los Veneros"
ALDAPI, S.A. de C.V.

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



[Handwritten signature]

[Handwritten signature]



<i>Urosaurus bicarinatus</i>	Salamanquesa	
<i>Cnemidophorus lineattissimus</i>	Cuije de cola azul	Protección Especial
Aves		
<i>Arantiga canicularis</i>	Perico atolero	Protección Especial
<i>Cassicus melanicterus</i>	Tordo negro	
<i>Catartes aura</i>	Aura	
<i>coragypsatratus</i>	Zopilote	
<i>Cynanthus latirostris</i>	Colibrí	Protección Especial
<i>Hirundo domesticus</i>	Golondrina	
<i>Passer domesticus</i>	Gorrión	
<i>Pitangus sulphuratus</i>	Luis bientevo	
<i>Quiscalus mexicanus</i>	Zanate	
Mamíferos		
<i>Procyon lotor</i>	Mapache	
<i>Didelphis virginianus</i>	Tlacuache	
<i>Canis familiaris</i>	Perro	
<i>Felis catus</i>	Gato	

9. Fracciones V. Identificación, descripción y evaluación de los impactos ambientales y VI. Medidas preventivas y de Mitigación de los impactos ambientales.

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

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

La promovente refiere que las razones consideradas en la evaluación del impacto ambiental del proyecto, tienen su origen

"Construcción y operación de Terrazas Los Veneros"
ALDAPI, S.A. de C.V.

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



P



en que los impactos de mayor relevancia o significancia fueron originados durante la etapa de preparación del sitio y construcción; ya que para construir las obras existentes se realizó el trazo, desmonte y deshierbe, despalme, cortes y excavaciones. De manera que dichas actividades fueron objeto del Procedimiento Administrativo instaurado por la Delegación de la PROFEPA en el Estado de Nayarit y derivaron en la Resolución Administrativa núm. PFFPA24.5/2C27.5/0107/17/0264. De acuerdo con esto, la promovente considera que las obras y actividades por realizar, no generarán impacto significativos, debido a que no habrá remoción de vegetación forestal, y las obras restantes constituyen prácticamente el corte, traslado de material y conformación de las terrazas, teniendo que el suelo carece ya de su capa orgánica y que los movimientos de terracerías son para dar forma a las áreas del proyecto; por lo cual, en relación a las obras solo resta realizar:

- Pequeñas excavaciones superficiales: La excavación de tierras será a cielo abierto y por medios manuales (utilizando picos y palas) o en forma mecánica (con excavadoras, con el objeto de alcanzar los niveles topográficos de las terrazas.
- Rellenos: Serán para elevar en nivel del perfil natural del terreno y dar pendiente natural al desalojo de las aguas pluviales.
- Compactación: Se requiere de la compactación en las áreas destinadas a ceremonias y áreas de mesas, bodega, andadores para la circulación, área de ingreso al centro de eventos, pista, espacios para la preparación y sanitarios, con lateral propio de la zona, empleando rodillos compactadores mecánicos y motoconformadoras; además, se requerirá de agua no potable la cual será suministrada mediante camiones pipa, este procedimiento se le aplica a los suelos para aumentar su resistencia y disminuir la capacidad de deformación, esto se obtiene al someter el suelo a técnicas que aumentan el peso específico seco y disminuyen sus vacíos; lo anterior permite asentar las estructuras del proyecto.
- Construcción de la bodega, espacios para la preparación y sanitarios, módulo para proteger la planta de luz, son obras de pequeñas dimensiones, que no tienen posibilidad de causar un impacto ambiental significativo.

Con base en lo anterior, los impactos identificados por la promovente para las obras y actividades por realizar son los siguientes:

Etapa I: Preparación del Sitio.

Agua Subterránea.

Los trabajos de preparación del sitio de las áreas a construir tendrán una afectación indirecta en la cantidad de agua subterránea ya que la limpieza del terreno y la compactación del suelo ocasionada por los trabajos de construcción reducen su permeabilidad y consecuentemente la filtración de los escurrimientos pluviales.

Aire.

El uso de maquinaria para los trabajos de limpieza del terreno, nivelación, cortes y extracción de material, tiene un impacto adverso en la calidad del aire ya que se generan partículas suspendidas por el levantamiento de polvos durante el rodamiento en época de estiaje, generan gases de combustión e incrementan el nivel de ruido en el



área.

Suelo.

Los trabajos de excavación, compactación, nivelación y cortes del suelo se consideran como impactos negativos a este factor ambiental, ya que se modifican las propiedades físicas del mismo. Además de que se modifica el relieve y la topografía natural del sitio.

Residuos sólidos urbanos.

Durante los trabajos de preparación del sitio, con las actividades de limpieza se generarán restos de material vegetal y tierra principalmente. Además, la presencia de las personas que realicen estos trabajos conllevará a la generación de residuos domésticos tales como restos orgánicos, plástico, cartón, metal y papel.

Residuos peligrosos.

Las actividades de preparación del sitio, requieren de maquinaria pesada que durante su operación son generadoras de residuos peligrosos, esto debido a los cambios de aceite periódicos necesarios.

Flora.

Debido a que en el sitio donde se llevará a cabo el proyecto no se tendrá remoción de vegetación y sus dimensiones son pequeñas, el impacto ambiental no representa una resistencia para el desarrollo de este proyecto. Este impacto negativo es considerado de nulo, las medidas de mitigación que se aplicarán en este caso (como lo es la implantación de áreas verdes) compensarán el impacto de las actividades sancionadas por la PROFEPA.

Fauna.

A pesar de que el sitio del proyecto ya ha sido alterado con la construcción ahuyentando a la fauna nativa del sitio, la presencia de maquinaria pesada representa un impacto adverso en la fauna, principalmente al ahuyentar y evitar el tránsito de animales en el sitio. Además, los trabajos que implican alteraciones o extracción del suelo también afectan de forma importante a la fauna edáfica, mientras que todos los trabajos que implican el uso y movimiento de maquinaria pueden afectar por atropellamiento a invertebrados y reptiles.

Paisaje.

Ya que el predio donde se desarrollará el proyecto no presenta vegetación importante, los trabajos de limpieza del terreno tendrán una afectación muy baja en la calidad visual del entorno inmediato, lo mismo ocurrirá con el resto de los trabajos ya que la presencia de maquinaria pesada, materiales y residuos provocarán un desequilibrio paisajístico en la zona. De acuerdo a lo anterior, el impacto es considerado negativo de nivel bajo y magnitud puntual.

"Construcción y operación de Terrazas Los Veneros"

ALDAPI, S.A. de C.V.

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

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



6/2/18

[Firma]

[Firma]



Etapas II: Construcción.

Aire.

Durante la construcción del proyecto se seguirá utilizando maquinaria pesada, principalmente durante el transporte de materiales, por lo que se generarán emisiones de gases de combustión, así como niveles de ruido. También se utilizarán materiales que pueden ser arrastrados por corrientes de aire y afectar la calidad del aire al convertirse en partículas suspendidas.

Agua Subterránea.

Durante el desarrollo del proyecto, se construirá un pozo de absorción para la captación de aguas residuales tratadas, por lo que se considera un impacto benéfico poco significativo en materia de recarga de mantos freáticos.

Residuos sólidos urbanos.

Durante esta etapa se espera un volumen bajo de generación de residuos sólidos no peligrosos, debido a que será generado principalmente por el personal que labore en la obra. Se espera que sean principalmente residuos sanitarios, de comida, así como empaques y embalajes. Otros residuos que se espera su generación son resultado de las labores de construcción, como tabiques y lozas, madera de cimbra y carpintería, cortes de varilla y ductería.

Residuos peligrosos.

En la etapa de construcción serán generados residuos peligrosos tales como botes con residuos de pintura, barnices y pegamentos, así como estopas y trapos impregnados con solventes, los cuales que se emplearán principalmente para los acabados del proyecto. Otros residuos que se generarán durante esta etapa son tipificados como especiales, y se refieren a los residuos de la construcción, como lo son los restos de concreto, sin embargo, la generación de este tipo de residuos se espera sea en un volumen muy bajo.

Paisaje.

La construcción del proyecto tendrá un impacto adverso en la calidad visual del sitio ya que se modificará el paisaje natural al introducir nuevos elementos en el sitio. Sin embargo, al ser el proyecto de magnitud baja y el sitio donde se va a llevar a cabo encontrarse perturbado, dicho impacto es considerado de nivel bajo.

Etapas III: Operación y Mantenimiento

Agua subterránea y superficial.

La operación dentro del centro de eventos, consiste en el uso de los sanitarios y lo que implica generación de aguas residuales, las cuales serán dirigidas a una planta de tratamiento de aguas residuales prefabricada marca Rotoplas, con efluente tratado para evitar la probabilidad de contaminación al subsuelo. El volumen de generación esperado es bajo.

"Construcción y operación de Terrazas Los Veneros"

ALDAPI, S.A. de C.V.

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

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





debido a la cantidad de personas que serán usuarios del agua. Además, las actividades de recreación en el área de playa pueden ocasionar contaminación en muy bajos niveles debido al arrastre de basura que la gente probablemente deje tirada en la playa.

Residuos sólidos no peligrosos.

La operación implica normalmente la generación de residuos sólidos de tipo doméstico, resultantes principalmente de actividades en la cocina, así como por el uso de sanitarios.

Residuos peligrosos.

Durante las labores de limpieza y mantenimiento se espera la generación de residuos peligrosos como recipientes vacíos que contenían sustancias químicas, etc.

Las medidas de mitigación propuestas por la promovente, son las siguientes:

- 1) Agua subterránea: En la conclusión de la construcción del proyecto se contratará el suericio de sanitarios portátiles con empresas autorizadas; las cuales realizarán el mantenimiento, manejo y disposición final de residuos líquidos a cargo de empresas acreditadas para tal fin por las autoridades competentes.
- 2) Se construirá un pozo de absorción para aguas descargar las aguas residuales de los sanitarios, previamente tratadas con una planta de tratamiento prefabricada marca Rotoplas, y la implantación de áreas permeables en toda superficie que no tenga obra civil o equipamiento.
- 3) Aire: Se deberá utilizar maquinaria pesada que se encuentre en buenas condiciones mecánicas. Con respecto a las emisiones de polvos ocasionadas por el movimiento de tierras, durante la preparación y nivelación, al efectuar el movimiento de tierras se aplicarán riegos de agua con el objetivo de reducir la emisión de partículas al ambiente; los vehículos de carga deberán transitar cubiertos con lonas y los trabajos con equipos y maquinaria se restringirán a horarios diurnos y no sobre pasar los 80 decibeles hacia el exterior del predio.
Durante las actividades de conclusión de la construcción se solicitará a la contratista o subcontratista que los vehículos livianos utilizados, sean de modelos recientes, preferiblemente vehiculos que no tengan más de 10 años de antigüedad.
- 4) Suelo: Todos los trabajos de preparación del sitio deberán limitarse a las zonas donde el proyecto lo requiera.
- 5) Residuos: El material vegetal resultante de la preparación del sitio podrá ser triturado y esparcido sobre el suelo vegetal o enviado a un sito de composteo. Los residuos domésticos se deberán de colocar en contenedores cerrados y ser

"Construcción y operación de Terrazas Los Veneros"
ALDAPI, S.A. de C.V.

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

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



Cal

fu

fu

P



enviados a un sitio autorizado por el municipio. Los aceites gastados se colocarán en contenedores metálicos identificados como "residuos peligrosos" y serán enviados a un centro de acopio y/o a una instalación que efectúe reciclado de aceite usado los cuales se colocarán en un sitio que será habilitado como almacén temporal de residuos peligrosos.

Una vez utilizado el centro de eventos, el almacenamiento temporal y la disposición final de los residuos generados deberán realizarse de manera adecuada en tambos de plástico o metal con tapa hermética, los cuales serán retirados al día siguiente de cada evento.

Se utilizarán contenedores o recipientes adecuados identificados para los residuos orgánicos e inorgánicos. La recolección y transportación de los residuos se hará por medio de vehículos de la promovente; los residuos sólidos urbanos serán retirados y conducidos a los sitios autorizados por la autoridad competente.

Se prevendrá y disminuirá la generación de residuos sólidos, adaptando medidas de separación, reutilización y reciclaje:

- Separar los residuos sólidos en orgánicos e inorgánicos.
- Clasificar los componentes inorgánicos (papel, cartón, plástico y metales).
- Recolección y transporte de los componentes inorgánicos a los centros de acopio más cercanos al sitio del proyecto, para esto último, los contratistas podrán consultar el directorio de centros de acopio de materiales proveniente de residuos en México, publicado por la SEMARNAT.

- 6) Flora: Se mantendrán como áreas verdes toda la superficie que no ocupe obra civil, ni instalaciones del proyecto.
- 7) Fauna: Se deberá respetar a los animales que transiten en el área del proyecto, con instrucciones para los trabajadores, así como para los usuarios, sobre la protección y respeto a la fauna, se colocarán al menos 4 letreros informativos con información de las especies que puedan presentarse en el sitio.

Previo a la continuación de las actividades y obras se ejecutará un programa de rescate de la fauna silvestre presente en las áreas a intervenir; las actividades a realizar serán:

- Realizar recorridos matutinos del área a intervenir para ubicar nidos y madrigueras y en su momento, ahuyentar a otras áreas del predio con condiciones originales a la fauna; y en su caso rescatar las especies de fauna silvestre, especialmente aquellas especies de lento desplazamiento que se encuentren en el área.
- Se destinarán áreas con las mismas condiciones ambientales para reubicar los nidos y los individuos de fauna silvestre rescatada, las actividades se registrarán en una bitácora.
- Se contará con un responsable general del rescate (biólogo, agrónomo, ecólogo) el cual supervisará las acciones de rescate.

- 8) Paisaje: La afectación del paisaje depende de la afectación a los elementos que lo componen (topografía, vegetación, suelo, etc.), por lo que las medidas de mitigación para este factor ambiental están en función de las implementadas para





cada uno de los componentes ambientales. Se utilizarán colores que sean armónicos con la naturaleza a fin de crear ese ambiente de tranquilidad que se desea para un centro de eventos que aprovecha la belleza del paisaje. Solo se utilizará la Zona Federal Marítimo Terrestre para fines recreativos y no se obstruirá el libre tránsito por ella ni en la playa, en caso de que se llegara a presentar una anidación de tortugas, se dará aviso al campamento tortuguero más cercano, para que en coordinación con su personal se pueda proteger a dicha especie.

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

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

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

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

- Sin el desarrollo del proyecto.- Actualmente el sistema ambiental se encuentra en un estado de conservación bajo con una alta perturbación por actividades humanas tales como: Tránsito de vehículos y personas, construcción de algunas casas, introducción de servicios urbanos, etc. La vegetación en el área de influencia presenta cobertura y en el interior del predio también existe en menor grado y no se identifica en el predio fauna. Por lo tanto, las condiciones ambientales podrían seguirse deteriorando lentamente ya que se afectan a los componentes ambientales como suelo, flora y fauna principalmente, sobre todo en la zona cercana a la línea de costa y la Zona Federal Marítimo Terrestre.

Las tendencias de desarrollo turístico de la zona se concentrarán en la misma región de Bahía de Banderas, toda vez que los instrumentos locales de planeación local como el Plan de Desarrollo Urbano de Bahía de Banderas y el Plan Parcial de Desarrollo Urbano Punta de Mita, Nayarit, así como los proyectos de la Escalera Náutica y Riviera Nayarit, han destinado a esta región como un sitio en donde se fomentará el desarrollo turístico hotelero, náutico y habitacional de alta calidad. El desarrollo turístico habitacional tiene un continuo desarrollo, con proyectos como los fraccionamientos habitacionales El Banco, Las Cabezas, Pontoque, Paradise Coves, Pontoquito, Bolongo, Punta Tortugas, Punta Caracol, Los Veneros, y los Condominios Maestros Punta del Burro y Costa Banderas, Hoteles como Palladium, Four

"Construcción y operación de Terrazas Los Veneros"

ALDAPI, S.A. de C.V.

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

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



Seasons y Rancho Banderas, así como los fraccionamientos populares Corral del Risco y Emiliano Zapata, todos por la costa Norte de Bahía de Banderas.

- Con el proyecto sin medidas de mitigación.- En presencia del proyecto necesariamente se incrementarán los impactos ambientales sobre el área de estudio, mas no se generarán nuevos impactos o impactos diferentes a los ya presentes en la zona.
- Con el proyecto, con las medidas propuestas.- El resultado esperado de la aplicación de un programa de reforestación y de mantenimiento de flora, así como la vigilancia de las medidas de prevención, mitigación y compensación de los impactos ambientales; permitirá un buen control y podrá favorecer que la dinámica ambiental resultante cuente con elementos que ayudarán a su mejoramiento y desarrollo sustentable. Por lo tanto la conservación actual de la zona mejorará.

11. Análisis Técnico.

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

Al respecto, esta Delegación Federal de la SEMARNAT en el Estado de Nayarit, determina que las medidas y acciones propuestas por la promotora 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.

En lo que respecta al componente ambiental fauna, se identifica que la playa adyacente al predio del proyecto y su Zona Federal Marítimo Terrestre, no presentan características para anidación de la tortuga marina, debido a que la playa permanece cubierta por la marea por periodos prolongados de tiempo y la Zona Federal Marítimo Terrestre, presenta un desnivel respecto de la playa de aproximadamente 1 m, con un estrato de suelo orgánico que dificulta la anidación de las tortugas marinas.

"Construcción y operación de Terrazas Los Veneros"

ALDAPI, S.A. de C.V.

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



SEMARNAT

SECRETARÍA DE
MEDIO AMBIENTE
Y RECURSOS NATURALES



Delegación en el Estado de Nayarit
Subdelegación de Gestión para la Protección
Ambiental y Recursos Naturales
Unidad de Gestión Ambiental
Departamento de Impacto y Riesgo Ambiental
OFICIO NÚM. 138.01.00.01/2473/18

Que en materia de desarrollo urbano y uso de suelo, el proyecto cumple con el instrumento legal aplicable que es el Plan Parcial de Desarrollo Urbano "Costa Banderas", publicado en el Periódico Oficial del Gobierno del Estado de Nayarit el 2 de noviembre de 2002. Que no se identificó algún componente ambiental que fuera impactado por la continuación del muro de protección en Zona Federal Marítimo Terrestre en 25.59 m, considerando que se ingreso el polígono proyecto al plano de delimitación oficial número DDPIF/NAY/2013/01 hojas 11 y 12 de 13 de fecha agosto del año 2013, encontrando que el polígono invade aproximadamente 595.92 m² de ZFMT.

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

Con base en lo expuesto y con fundamento en lo que dispone el artículo 8° párrafo segundo de la Constitución Política de los Estados Unidos Mexicanos; los artículos de la Ley General del Equilibrio Ecológico y la Protección al Ambiente que se citan a continuación: 4°, 5° fracción II y X, 28 primer párrafo y fracciones IX y X; 35 párrafos: primero, segundo y cuarto fracción II y 176; de lo dispuesto en los artículos del Reglamento de la Ley General del Equilibrio Ecológico y la Protección al Ambiente en Materia de Evaluación del Impacto Ambiental que se citan a continuación: 2°, 3°, fracciones IX, X, XII, XIII, XIV, XVI y XVII, 4° fracción I, 5° incisos O) 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

"Construcción y operación de Terrazas Los Veneros"
ALDAPI, S.A. de C.V.

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

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



[Firma]

[Firma]

[Firma]

[Firma]



derivados de las obras y actividades del proyecto denominado, "Construcción y operación de Terrazas Los Veneros", a ubicarse en el Lote HV-5 de predio Destiladeras, ubicado entre el km. 8 y 9 de la Carretera La Cruz de Huanacaxtle a Punta de Mita, en el Municipio de Bahía de Banderas, Nayarit.

Dado el polígono del proyecto se traslapa en 595.92 m² con la Zona Federal Marítimo Terrestre, las obras del proyecto que se autorizan en dicho bien nacional, ocuparan únicamente una superficie de 247.87 m² dentro de esta zona, siendo dichas obras: El muro de protección 1 (es el más cercano a la playa), el muro de contención, y una pequeña longitud del muro 2.

- a) El proyecto consiste en la construcción y operación de los siguientes elementos:
Continuación de muro de protección en Zona Federal marítimo Terrestre en 23.59 m para quedar en 43.59 m
Conformación de terrazas 1, 2 y 3 a partir de los muros de contención existentes y que fueron actuados por PROFEPA.

Las obras construidas se encuentran desplantadas en una superficie total de 800.00 m², dentro de un polígono de mayores dimensiones, delimitado por el siguiente cuadro de construcción:

V	Coordenadas UTM Polígono Propiedad	
	X	Y
1	455383.77	2294079.07
2	455308.48	2294131.39
3	455274.58	2294087.29
4	455346.10	2294036.60
Superficie (m ²) 5,020.00 m ²		

Se autoriza la operación de las siguientes obras, cuyos daños al ambiente fueron evaluados y sancionados por la Delegación de la PROFEPA en el Estado de Nayarit, a través de la resolución administrativa núm. PFFPA24.5/2C27.5/0107/17/0264 del 20 de diciembre de 2017.

Concepto	Superficie inspeccionada (m ²)	Superficie real (plano topográfico) (m ²)
Muro de contención 1.	Longitud aproximada de 18 m, de 2 m de altura y 0.5 m de ancho genera una superficie puntual de afectación de 9 m ² .	Muro de protección de forma vertical en 18 metros de longitud, 2 metros de altura y 0.5 cms de ancho.
Muro de contención 2 (terracea 1).	Longitud aproximada de 20 metros, de 4 metros de altura y 0.5 m de ancho genera una superficie puntual de afectación de 10 m ² .	Longitud aproximada de 20 m de 4 m de altura y 0.5 m de ancho.

"Construcción y operación de Terrazas Los Veneros"
ALDAPI, S.A. de C.V.

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





Muro de contención 3 (terrazza 2).	Longitud aproximada de 35 m de 3 m de altura y 0.5 m de ancho genera una superficie puntual de afectación de 17.5 m ² .	Longitud aproximada de 35 m de 3 m de altura y 0.5 metros de ancho.
Terraza 3	35 metros de largo por 3 metros de altura.	Longitud de 27 metros, 3 metros de altura y 0.5 metros de ancho.(diferencia de -8 metros de longitud)
Barda o muro colindante.	Longitud aproximada de 12 m de 1.5 m de altura y 0.2 m de ancho genera una superficie puntual de afectación de 2.4 m ² .	Longitud aproximada de 12 m de 1.5 m de altura y 0.2 metros de ancho.

Obras por realizar y nuevas áreas a instaurar.

Concepto	Superficie final	
Conclusión del muro de protección.	Muro de protección.- Este se ubica totalmente en la ZOFEMAT y para su conclusión se crecerá desde 18 m hasta tener 43.59 m de longitud, no incrementando su altura que corresponde a 2 m, se mantiene incluyendo el acabado con 0.55 m de ancho.	
Terraza 1	Terraza 1.- Permanecerá con sus dimensiones actuales.	
Terraza 2	Terraza 2.- Permanecerá con sus dimensiones actuales.	
Terraza 3	Terraza 3.- Permanecerá con sus dimensiones actuales.	
Bardeo irregular (derecho).-	Barda irregular.- Esta se ubicará a la derecha colindante con el muro de protección. Su longitud de 8 m, de 1.5 metros de alto por 0.20 m de ancho se encuentra en la ZOFEMAT.	
Área de ceremonias.-	Se pondrá pasto para dar cobertura al área de ceremonias.	86 m ²
Área de mesas.-	Se pondrá pasto para dar cobertura al área de mesas.	533 m ²
Bodega.-	Se ubica totalmente fuera de la franja de restricción de 15 metros del plan de desarrollo urbano y será de jal y cemento.	10 m ²
Andadores para la circulación.-	Se pondrá pasto para dar cobertura el área de circulación.	207 m ²
Área de ingreso al centro de eventos.-	Se pondrá pasto para dar cobertura el área de circulación.	78 m ²
Pista.-	Se pondrá en ella piso cerámico apariencia madera	49 m ²
Espacio para la preparación.-	Se ubica totalmente fuera de la franja de restricción de 15 metros del plan de desarrollo urbano y será de jal y cemento.	34 m ²
Sanitarios.-	Construidos por un módulo de baños (muebles sanitarios para 6 personas y 2 muebles mingitorios). Se ubican totalmente fuera de la franja de restricción de 15 metros del plan de desarrollo	65 m ²

"Construcción y operación de Terrazas Los Veneros"
ALDAPI, S.A. de C.V.

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





urbano y será de jal y cemento.	
Módulo de transformador eléctrico.- Sistema constructivo tradicional a base de block de jalcreto, dalas de concreto y cubierta con losa llena inclinada con dimensiones de 3.1 m por 5.1 m que definen una superficie de 15.81 m ² y una plancha de concreto sin techas de dimensiones 3m por 5.3 m que genera un área de 15.9 m ² .	15.81 m ² 15.9 m ²
Afectación por las obras construidas y por construir distribuidas en el poligono del sitio que ocupa una superficie de 5020 m ² .	

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

No se autorizan:

Obras en Zona Federal Marítimo Terrestre; más alla del muro de protección de 43.59 m de longitud en dirección a la playa. Esto debido a que en el plano A1-101 anexo a la MIA-P, se identifica lo que aparentemente son dos escaleras y dos muretes más, hacia la playa, e instalación de mobiliario; siendo que en la solicitud de información adicional con oficio núm. 138.01.00.01/1225/18, referida en el Resultando VIII del presente oficio, se requirió a la promovente para que aclarara dichas obras e instalaciones, sin que haya dado respuesta a ese punto. De manera que los límites del proyecto autorizado y especialmente en su colindancia con el Océano Pacífico, esta, determinado por el poligono de 5,020.00 m² incluido en la página 25 del presente oficio resolutivo.

SEGUNDO.- La presente autorización tendrá vigencia de 30 (treinta) años para realizar las actividades de operación y mantenimiento de las obras y actividades del proyecto. Dicho plazo comenzará a partir del día siguiente de que sea recibida la presente resolución.

Este periodo podrá ser ampliado a solicitud de la promovente, previa acreditación de haber cumplido satisfactoriamente con 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 birácora del trámite, la fecha de su solicitud no será considerada para la vigencia del proyecto.

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



"Construcción y operación de Terrazas Los Veneros"
ALDAPI, S.A. de C.V.

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



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

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

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

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

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

"Construcción y operación de Terrazas Los Veneros"
ALDAPI, S.A. de C.V.

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





del impacto ambiental, no legitima ni valida la tenencia de la tierra, por lo que si la promovente decide realizar el proyecto, sin tener pleno derecho y/o uso y/o disfrute del predio o terreno a utilizar, será responsable de afrontar cualquier denuncia civil o penal al respecto.

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

CONDICIONANTES

Con base en lo estipulado en el artículo 28 de la LGEEPA, primer párrafo, que define que la SEMARNAT establecerá las condiciones a que se sujetará la realización de obras y actividades que puedan causar desequilibrios ecológicos, rebasar los límites y condiciones establecidas en las disposiciones aplicables para proteger el ambiente y, considerando que el artículo 44 del Reglamento de la LGEEPA en materia de Impacto Ambiental en su fracción III establece que, una vez concluida la evaluación del impacto ambiental, la Secretaría podrá considerar las medidas preventivas, de mitigación y las demás que sean propuestas de manera voluntaria por la promovente, por lo cual deberá cumplir con las medidas de prevención y/o mitigación, que fueron retomadas de la MIA-P, en el presente oficio por esta Delegación Federal de la SEMARNAT en el Estado de Nayarit, dado que se consideran viables de ser instrumentadas y congruentes con la protección al ambiente de la zona de influencia del proyecto evaluado, además:

La promovente deberá cumplir con las siguientes:

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

1. En un plazo no mayor a 3 meses a partir de la recepción del presente oficio, deberá proponer para validación un programa de reforestación que deberá incluir las especies en tipo y número que pretende plantar, la superficie en metros cuadrados y georreferenciar esa misma área del proyecto. Deberá presentar dos copias del Programa de reforestación que propone, una de ellas será para esta Unidad Administrativa y la otra para la PROFEPA.
2. En un plazo no mayor a 3 meses a partir de la recepción del presente oficio, deberá presentar para validación de esta Delegación el cálculo para determinar la generación de aguas residuales y la selección del sistema de tratamiento. Deberá incluir la ficha

"Construcción y operación de Terrazas Los Veneros"

ALDAPI, S.A. de C.V.

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

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



Calles

se

[Handwritten signature]



tecnicista del equipo seleccionado.

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

3. Identificar las especies susceptibles de manipulación, es decir las que considere que deberán ser ahuyentadas, rescatadas y reubicadas. Deberá obtener de la Dirección General de vida Silvestre de esta Secretaría la autorización para la manipulación de dichas especies a través del trámite FF-SEMARNAT-018 SEMARNAT-08-041.- Autorización para el manejo, control y remediación de problemas asociados a ejemplares o poblaciones que se tornen perjudiciales. Deberá presentar copia de dicha autorización previo al inicio de operación del proyecto.
4. Considerando que de acuerdo a lo referido en la MIA-P, se tramitarán todos los permisos y autorizaciones necesarias para la factibilidad de descarga de aguas residuales, implementándose el protocolo de monitoreo y análisis periódico de las aguas tratadas para asegurarse del cumplimiento estricto de la NOM-001-SEMARNAT-1996; previo a la descarga en el pozo de absorción propuesto, deberá presentar a esta Delegación con copia para la Delegación de la PROFEPA en el estado de Nayarit, los resultados de los análisis del agua tratada, efectuados por un laboratorio acreditado ante la Entidad Mexicana de Acreditación (EMA), para demostrar que cumple con los parámetros de descarga establecidos en la normatividad aplicable. Asimismo, deberá presentar copia del permiso de Descarga que para estos casos otorga la CONAGUA.
5. A fin de evitar cualquier tipo de afectación directa y/o indirecta hacia la zona de playa, la promovente deberá llevar a cabo acciones encaminadas a evitar la fotocontaminación ocasionada por la infraestructura adyacente a dicha zona; observando lo siguiente:
 - a. La dispersión de la luz a la playa, evitándose el uso de colores brillantes en las construcciones, los cuales ocasionan un contraste muy marcado entre las mismas y el medio natural.
 - b. Verificar que la baja intensidad y orientación del alumbrado a fin de que no se ocasionen modificaciones en la conducta de la fauna silvestre que habita en el predio del proyecto, para lo cual deberá instalar aquellos mecanismos de control que se requieran (cristales opacos, mamparas, luces exteriores de baja intensidad, etc.).
 - c. La iluminación externa en los edificios, deberá ser instalada al mínimo indispensable, la iluminación para la seguridad o para destacar algún señalamiento, y nunca para iluminar fachadas, cristales o alguna superficie que pudiera reflejar la luz hacia la playa.

"Construcción y operación de Terrazas Los Veneros"

ALDAPÍ, S.A. de C.V.

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

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



Calderón

Seu

P



6. En caso de que la empresa constructora sea la misma promovente deberá obtener su alta como generador de residuos peligrosos. Sin embargo si contrata los servicios de una empresa externa que genera dichos residuos, será obligación de la promovente del proyecto verificar y comprobar que la generación y manejo de residuos peligrosos se realice de manera adecuada y conforme a la normatividad vigente; por lo tanto deberá verificar y comprobar que la empresa contratada se encuentra registrada como empresa generadora de residuos peligrosos.
7. Se prohíbe la reparación y mantenimiento de maquinaria y vehículos, dentro del área del proyecto.
8. Deberá notificar a esta Delegación Federal el abandono del sitio, con tres meses de antelación, cuando todas aquellas instalaciones del proyecto rebasen su vida útil y no existan posibilidades para su renovación, con el fin de que proceda a su restauración y/o reforestación, destinando al área, el uso de suelo que prevalezca en el momento de la rehabilitación. Para ello, presentará ante esta unidad administrativa un "Programa de Restauración Ecológica" en el que describa las actividades tendientes a la restauración del sitio y/o uso alternativo. Lo anteriormente aplicará de igual forma en caso de que la promovente desista de la ejecución del proyecto.

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

NOVENO.- La presente resolución a favor de la promovente es personal. Por lo que de conformidad con el artículo 49 segundo párrafo del REIA, en el cual dicho ordenamiento dispone que la promovente deberá dar aviso a la Secretaría del cambio de titularidad de la autorización, por lo que en caso de que esta situación ocurra deberá ingresar un acuerdo de voluntades en el que se establezca claramente la cesión y aceptación total de los derechos y obligaciones de la misma.

DÉCIMO.- La promovente, será la única responsable de garantizar la realización de las acciones de mitigación, restauración y control de todos aquellos impactos ambientales atribuibles al desarrollo de las obras y actividades del proyecto, que no hayan sido considerados por el mismo, en la descripción contenida en la MIA-P. En caso de que las obras y actividades pongan en riesgo u ocasionen afectaciones que llegasen a alterar los patrones de comportamiento de los recursos bióticos y/o algún tipo de afectación, daño o deterioro sobre los elementos abióticos presentes en el predio del proyecto, así como en su Área de Influencia, la Secretaría podrá exigir la suspensión de las obras y actividades autorizadas para el mismo, así como la instrumentación de programas de compensación, además de alguna o algunas de las medidas de seguridad previstas en el artículo 170 de la LGEEPA.

DECIMOPRIMERO.- La SEMARNAT, a través de la PROFEPA vigilará el cumplimiento de los Términos y Condicionantes establecidos en el presente instrumento, así como los ordenamientos aplicables en materia de impacto ambiental. Para ello ejercerá, entre otras, las facultades que le confieren los artículos 55, 59 y 61 del REIA.

"Construcción y operación de Terrazas Los Veneros"
ALDAPI, S.A. de C.V.

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





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

DECIMOTERCERO.- Se hace del conocimiento a la promovente, que la presente resolución emitida, con motivo de la aplicación de la LGEEPA, su REIA y las demás previstas en otras disposiciones legales y reglamentarias en la materia, podrá ser impugnada, 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. Diego Romo González Representante Legal de la persona moral denominada ALDAPI, S.A. de C.V., y/o al C. Ángel Magaña Macías y/o al C. Victor Manuel Lozoya Morales, quienes fueron indicados en la solicitud como personas autorizadas para recibir notificaciones, por alguno de los medios legales previstos por el artículo 167 Bis, 167 Bis 1, de la Ley General del Equilibrio Ecológico y la Protección al Ambiente, artículo 35 y demás aplicables de la Ley Federal de Procedimiento Administrativo.

ATENTAMENTE

EL DELEGADO FEDERAL

ING. ROBERTO RODRÍGUEZ MEDRANO



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 Alenso 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.
- c.c.e.p. M. en C. Alfonso Flores Ramírez.- Director General de Impacto y Riesgo Ambiental.- México, D.F.- alfonso.flores@SEMARNAT.gob.mx. Para su conocimiento.
- c.c.e.p. Ing. Luis Enrique Álvarez García.- Subdelegado de Gestión para la Protección Ambiental y Recursos Naturales.- Para su conocimiento.
- c.c.e.p. Ing. María Gabriela Castillo Chaires.- Jefa de la Unidad de Gestión Ambiental.- Para su conocimiento.
- c.c.p. ARCHIVO18NA2018TD004

No. Bitácora: 18/MP-0150/01/18

[Firma manuscrita]
lga/mázi/mgccc/ocr/vjal



"Construcción y operación de Terrazas Los Veneros"
ALDAPI, S.A. de C.V.

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

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