

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: Lic. Pablo Parra Anaya.

"Con fundamento en lo dispuesto por el artículo 84 del Reglamento Interior de la Secretaría de Medio Ambiente y Recursos Naturales, en suplencia, por ausencia del Titular de la Delegación Federal de la SEMARNAT en Nayarit, previa designación, firma el presente el Subdelegado de Administración e Innovación."

Fecha de clasificación y número de acta de sesión: Resolución 006/2019/SIPOT, en la sesión celebrada el 11 de ENERO de 2019.

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. 138.01.00.01/3874/18

TEPIC, NAYARIT A 15 DE NOVIEMBRE DE 2018.

ASUNTO: SE EMITE RESOLUTIVO

C. LUIS MANUEL CABRALES RUVALCABA

Una vez analizada y evaluada la manifestación de impacto ambiental, modalidad particular (MIA-P), presentada por el C. Luis Manuel Cabrales Ruvalcaba Representante Legal de la persona moral denominada Punta Bandera GM, S. de R. L. de C. V., que en lo sucesivo se denominará como la promovente, para el proyecto "Hotel El Secreto" Bahía de Banderas, Nayarit en lo sucesivo denominado como el proyecto, ubicado en un predio resultante de la fusión de los lotes: Lote RU-1, RU-2, RU-3, RT-15, RT-15a y Polígono B, Costa Banderas, Carretera La Cruz de Huanacastle - Punta Mita, Municipio de Bahía de Banderas, Nayarit; en la coordenada UTM de referencia: X = 452846.615; Y = 2295236.070.

RESULTANDO

- I. Que el 7 de mayo de 2018, se recibió en esta Delegación Federal de la SEMARNAT en el Estado de Nayarit, el escrito del 26 de abril de 2018, mediante el cual la promovente, ingresó la MIA-P del proyecto para su evaluación y dictaminación en materia de impacto ambiental, registrándose con la clave 18NA2018TD034.
- II. Que el 16 de mayo de 2018, mediante escrito del 11 de mayo de 2018, la promovente presentó la página del periódico de fecha 10 de mayo de 2018, en la cual se publicó el extracto del proyecto, cumpliendo con la fracción I del párrafo tercero del artículo 34 de la LGEEPA.
- III. Que el 17 de mayo de 2018, se publicó la recepción del proyecto en la Gaceta Ecológica núm. DGIRA/024/18, en ésta se informó el listado de ingreso de proyectos y la emisión de resolutive derivados del procedimiento de evaluación de impacto ambiental, durante el periodo del 10 al 16 de mayo de 2018 y extemporáneos.
- IV. Que el 21 de mayo de 2018, esta Delegación Federal integró el expediente del proyecto, y puso la MIA-P a disposición

"Hotel El Secreto" Bahía de Banderas, Nayarit"

Punta Bandera GM, S. de R. L. 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 público en el Espacio de Contacto Ciudadano, ubicado en Av. Allende núm. 110 Ote, planta baja, Colonia Centro, en la Ciudad de Tepic, Nayarit.

- V. Que mediante oficios 138.01.00.01/1843/18 y 138.01.00.01/1844/18, ambos del 28 de mayo 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 hicieran los comentarios que consideraran oportunos, con relación al mismo.
- VI. Que el 16 de julio de 2018, con fundamento en los artículos 35 BIS segundo párrafo de la LGEEPA y 22 de su REIA, esta Delegación Federal, mediante oficio núm. 138.01.00.01/2494/18 le solicitó a la promovente información adicional, le suspendió el procedimiento de evaluación y le otorgó 60 días para contestar el requerimiento.
- VII. Que el 10 de septiembre de 2018, se recibió en esta Delegación Federal el escrito del 7 de septiembre de 2018, mediante el cual la promovente, contestó el requerimiento de información adicional formulado en el oficio núm. 138.01.00.01/2494/18.
- VIII. Que el 18 de septiembre de 2018, esta Delegación Federal emitió el oficio núm. 138.01.00.01/3172/18, mediante el cual se acordó la ampliación del plazo de evaluación por la complejidad de la información contenida en la MIA-P y la información adicional aportada por la promovente.
- IX. Que mediante oficio núm. 138.01.00.01/3496/18 del 17 de octubre de 2018, esta Delegación Federal con fundamento en el artículo 24 del Reglamento de la Ley General del Equilibrio Ecológico y la Protección al Ambiente (LGEEPA) en materia de Evaluación del Impacto Ambiental (REIA) y al artículo 53 de la Ley Federal de Procedimiento Administrativo (LFPA), solicitó la opinión técnica a la Secretaría de Obras Públicas del Gobierno del Estado de Nayarit (SOP), respecto del proyecto.
- X. Que el 5 de noviembre de 2018, se recibió en esta Delegación oficio núm. SOP/DGPDU/DDU/3867/18 del 30 de octubre de 2018, mediante el cual la SOP emitió su opinión técnica respecto al proyecto. Por la trascendencia de la opinión para el proyecto, el contenido de la misma fue transcrito en el apartado de Opiniones Recibidas del presente oficio.
- XI. Que el 9 de noviembre de 2018, se recibió en esta Delegación Federal el escrito del 5 del mismo mes y año, mediante el cual la promovente ingreso información de alcance para ser considerada en la evaluación del proyecto.

CONSIDERANDO

1. Que esta Delegación Federal de la SEMARNAT en el Estado de Nayarit, es competente para revisar, evaluar y resolver la MIA-P del proyecto, de conformidad con lo dispuesto en los artículos: 4°, 5° fracciones II y X, 15 fracciones I, IV y XII, 28 primer párrafo y fracciones VII y IX, 35 párrafos primero, segundo y último de la LGEEPA; 2°, 4° fracciones I y VII, 5° incisos O) y Q), 9° primer párrafo, 12, 17, 37, 38, y 44 del REIA; 26 y 32-bis fracciones I, III y XI, de la Ley Orgánica de la Administración Pública Federal; 1°, 2° fracción XXX, 38, 39 tercer párrafo y 40 fracción IX inciso c) del Reglamento Interior de la SEMARNAT, publicado en el Diario Oficial de la Federación en noviembre de 2012.
2. Que conforme a lo dispuesto en el artículo 5° fracción X de la LGEEPA, que establece como facultad de la Federación la evaluación del impacto ambiental de las obras y actividades previstas en el artículo 28 de la misma Ley, y en su caso la expedición de la autorización; el proyecto por ser un desarrollo inmobiliario ubicado en un ecosistema costero que requiere para su ejecución la remoción de vegetación forestal, destinando esa área para un uso distinto a lo forestal, encuadra en los supuestos del artículo 28 primer párrafo y fracciones VII y IX de la LGEEPA y 5° incisos O) y Q) del REIA y con ello se evidencia que el proyecto es de competencia Federal. Asimismo, con fundamento en el artículo 35 de la LGEEPA, esta Delegación inició el procedimiento de evaluación del proyecto, revisando que la solicitud se ajustará 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 IV del presente oficio, con el fin de garantizar el derecho de la participación social dentro del procedimiento de evaluación de impacto ambiental, conforme a lo establecido en los artículos 34 de la LGEEPA y 40 de su REIA, y al momento de elaborar la presente resolución esta Delegación Federal no ha recibido solicitudes de consulta pública, quejas, denuncias o manifestación alguna por parte de algún miembro de la sociedad, dependencia de gobierno u organismo no gubernamental referentes al proyecto.
5. Que con fundamento en lo que establece el artículo 30 primer párrafo de la LGEEPA, que a la letra dice que *"para obtener la autorización a que se refiere el artículo 28 de esta Ley, los interesados deberán presentar a la Secretaría una manifestación de impacto ambiental, la cual deberá contener, por lo menos una descripción de los posibles efectos en el o los ecosistemas que pudieran ser afectados por las obras o actividades de que se trate, considerando el conjunto de los elementos que conforman dichos ecosistemas, así como las medidas preventivas, de mitigación y las demás necesarias para evitar y reducir al mínimo los efectos negativos sobre el ambiente"*, esta Delegación Federal procede a analizar que la MIA-P se sujete a las formalidades previstas en las fracciones II a VIII del artículo 12 del REIA, el cual establece los requisitos que debe contener la MIA-P para ser evaluada por la SEMARNAT en los siguientes términos:
6. Fracción II. Descripción del proyecto.

Que la fracción II del artículo 12 del REIA, impone la obligación a la promovente de incluir en la MIA que someta a evaluación, una descripción del proyecto. En este 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.

Una vez analizada la información de la MIA-P y de acuerdo con lo manifestado por la promovente en ésta, el proyecto pretende desarrollarse en un predio de 135,056.28 m², producto de una Fusión de Predios autorizado en por el H. Ayuntamiento de Bahía de Banderas, Nayarit, mediante Licencia núm. DDUE/FUS/0025/2017 del 18 de agosto del 2017, expediente VBB-2678/17; para los Lotes RU-1, RU-2, RU-3, RT-15, RT-15A y Polígono B Costa Banderas, Carretera La Cruz de Huanacaxtle – Punta Mita, en el Municipio de Bahía de Banderas.

El proyecto consiste en construir y operar un desarrollo inmobiliario hotelero, con 624 Habitaciones, Motorlobby, Estacionamiento, Salón (Ballroom), Teatro, Áreas de servicio del Hotel (Back of the house), Spa, Patio Interior, Gimnasio, Área para niños (Kids club), Plaza Central (Corezone), Restaurantes, Bares, Albergas, Club de Playa (Beach Club).

"Hotel El Secreto" Bahía de Banderas, Nayarit
Punta Bandera GM, S. de R. L. 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

Resumen del programa arquitectónico es el siguiente:

Elemento	Superficie
Área total del Terreno (m ²)	135,056.28 m ²
Área del proyecto (área donde será el Cambio de uso de suelo de los terrenos Forestales CUSTF)	56,960.05 m ²
Huella del proyecto (área de desplante de la construcción del proyecto)	45,555.93 m ²
Superficie total construida	93,933 m ²
Número de niveles	4*
Número de Cuartos	624 cuartos
Superficie total para Cuartos	39,282.31 m ²
Vialidad	4,821.12 m ²
El proyecto está en un terreno con pendiente y cuya mayor altitud topográfica está a 64 msnm y la menor altitud a los 4 msnm. Es por ello que el proyecto prevé un arreglo de tipo "escalonado" aprovechando la pendiente y solucionando de esa manera el acomodo de niveles. Sin superar los 4 niveles respecto del nivel de desplante. En un predio con esta topografía, el nivel de desplante se traslada conforme a la topografía y el proyecto se adapta a esta condición del terreno.	

Desglose de las superficies por tipo de construcción.

Concepto	Superficie m ²
Motor lobby	2,025
Estacionamiento	7,250
Salón (Ballroom)	1,230
Teatro	906
Áreas de servicio del Hotel (Back of the house)	7,928
Spa	2,114
Patio Interior	712
Gimnasio	232
Área para niños (Kids club)	324
Plaza Central (Corezone)	338
Restaurantes	2,955
Bares	744

Albercas	5,579
Club de Playa (Beach Club)	1,019
Habitaciones	28,905
Áreas Libres	26,851
Vialidad	4,821.12
Área Total de Superficie construida y en ocupación	93,933 m ²

El proyecto tiene 13.5 hectáreas, de las cuales en Planta Baja requiere una superficie edificada techada de 2.38 hectáreas, resultando en un COS de 0.17.

El proyecto propone 624 cuartos a distribuir de la siguiente manera conforme a los niveles.

Distribución de cuartos por niveles	
Nivel topográfico	Cuartos
N+38.65	117
N+34.975	115
N+31.30	115
N+27.625	115
N+23.95	54
N+20.275	50
N+17.275	58
Total	624

Las habitaciones a construir tienen las siguientes características comunes: Una cama King o 2 matrimoniales, closet, cómoda, buros, credenza con cajonera integrada y panel para TV, Mesa con 2 sillas, sofá-cama, mueble para maletas, sensor inteligente de presencia, cortineros, detección de humo, rociadores, terraza y baño de 5 elementos.

Las afectaciones estimadas en cuanto a superficie de la cubierta vegetal presente en el predio del proyecto se deberá al desplante de la obra, vialidades, a las actividades de lotificación y a aquellas implícitas en la preparación del sitio y construcción (accesos temporales, uso de maquinaria, etc.), no obstante se realizarán buenas prácticas de ingeniería afin de no afectar más de lo necesario la cubierta vegetal.

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. 138.01.00.01/3874/18

Superficie de vegetación estimada por afectar por el desarrollo de la obra.

Concentrado de tipos de vegetación de las áreas de CUSTF			
Tipo de vegetación	Clave	Superficie (has)	% total de CUSTF
Selva Baja Caducifolia	SBC	3.1384	55.0
Selva Mediana Subcaducifolia	SMS	2.5576	45.0
Totales		5.6960	100

Los 2 tipos de vegetación existente en el área donde se pretende ejecutar el CUSTF, son: Selva Baja Caducifolia (SBC) y Selva Mediana Subcaducifolia (SMS).

Especies forestales a afectar por área de CUSTF

Número de área de CUSTF: Polígono 1

Tipo tenencia: Propiedad privada

Tipo de vegetación: SMS

Superficie de cambio de uso del suelo: 0.6621 ha

Tipo vegetación	Nombre común	Nombre científico	Nº de individuos	Vol.
Arbórea	Palapa	<i>Orbignya guacuyule</i>	99	117.536
	Mataiza	<i>Sapium pedicellatum</i>	6	2.58
	Papelillo	<i>Bursera simaruba</i>	77	47.083
	Bonete	<i>Jacaratia mexicana</i>	13	8.364
	Chalata	<i>Ficus microchalamys</i>	2	7.200
	Higuera	<i>Ficus cotinifolia</i>	2	2.560
	Jarretadera	<i>Acacia hindii</i>	17	4.613
	Tacortillo	<i>Rumfordia floribunda</i>	9	0.798
	Guacima	<i>Guazuma ulmifolia</i>	2	0.320
	Fresnillo	<i>Fraxinus uhdei</i>	2	0.390
	Laurelillo	<i>Nectandra ambigens</i>	9	0.789
	Papayilla	<i>Gyrocarpus americanus</i>	9	
	Palapa	<i>Orbignya guacuyule</i>	181	

"Hotel El Secreto" Bahía de Banderas, Nayarit"

Punta Bandera GM, S. de R. L. 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. 138.01.00.01/3874/18

Arbustiva	Tacotillo	<i>Rumfordia floribunda</i>	2	
	Cedrillo	<i>Cedrela salvadorensis</i>	2	
	Jarretadera	<i>Acacia hindsii</i>	2	
	Cuamecate	<i>Combretum mexicanum</i>	13	
	Cafetillo, cafecillo	<i>Casearia nitida</i>	15	
Herbácea	Pajarita	<i>Cordia alliodora</i>	2	
	Hierba del zorrillo	<i>Rhus aromatica</i>	2	
	Banderita	<i>Loeselia coerulea</i>	2	
	Guinea	<i>Panicum maximum</i>	2	
			Vol. Total	192.233

Número de área de CUSTF: Polígono 2

Tipo tenencia: Propiedad privada

Tipo de vegetación: SBC

Superficie de cambio de uso del suelo: 0.3933 ha

Tipo vegetación	Nombre común	Nombre científico	No. de individuos	Vol.
Árborea	Arrayancillo	<i>Eugenia acapulcensis</i>	10	4.322
	Mataiza	<i>Sapium pedicellatum</i>	6	2.740
	Palapa	<i>Orbignya guacuyule</i>	4	3.920
	Pochote	<i>Ceiba aesculifolia</i>	4	12.100
	Tepemezquite	<i>Lysiloma divaricata</i>	88	23.94
	Papelillo	<i>Bursera simaruba</i>	12	17.214
	Tacotillo	<i>Rumfordia floribunda</i>	16	1.514
	Palo brasil	<i>Haematoxylum brasiletto</i>	4	0.640
	Bonete	<i>Jacaratia mexicana</i>	4	0.884
	Copal	<i>Bursera copallifera</i>	2	0.134
Arbustiva	Arrayancillo	<i>Eugenia acapulcensis</i>	10	
	Palapa	<i>Orbignya guacuyule</i>	10	
	Tacotillo	<i>Rumfordia floribunda</i>	26	
	Cafetillo, cafecillo	<i>Casearia nitida</i>	53	
	Tepemezquite	<i>Lysiloma divaricata</i>	14	

"Hotel El Secreto" Bahía de Banderas, Nayarit

Punta Bandera GM, S. de R. L. 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. 138.01.00.01/3874/18

Herbácea	Organo	<i>Acanthocereus tetragonus</i>	6	
	Malva	<i>Malvastrum bicuspidatum</i>	6	
	Cuamecate de agua	<i>Combretum mexicanum</i>	2	
	Banderita	<i>Loeselia coerulea</i>	2	
	Tripa de iguana	<i>Plumbago pulchella</i>	2	
Vol. Total			67.408	

Número de área de CUSTE: Polígono 3

Tipo tenencia: Propiedad privada

Tipo de vegetación: SMS

Superficie de cambio de uso del suelo: 0.8140 ha

Tipo vegetación	Nombre común	Nombre científico	No. de individuos	Vol.
Arbórea	Tacotillo	<i>Rumfordia floribunda</i>	20	3.828
	Tepehuaje	<i>Lysiloma acapulcensis</i>	4	0.268
	Algodoncillo	<i>Physodium corymbosum</i>	28	22.796
	Guacima	<i>Guazuma ulmifolia</i>	33	5.376
	Tepemequite	<i>Lysiloma divaricata</i>	28	13.188
	Papelillo	<i>Bursera simaruba</i>	81	37.284
	Jarretadera	<i>Acacia bindsii</i>	12	2.408
	Laurelillo	<i>Nectandra ambigens</i>	4	0.268
	Palapa	<i>Orbignya guacuyule</i>	37	36.624
	Arrayancillo	<i>Eugenia acapulcensis</i>	4	0.640
	Chalata	<i>Ficus microchalamys</i>	20	11.420
	Pochote	<i>Ceiba aesculifolia</i>	8	2.280
	Fresnillo	<i>Fraxinus uhdei</i>	8	1.420
Arbustiva	Arrayancillo	<i>Eugenia acapulcensis</i>	53	
	Palapa	<i>Orbignya guacuyule</i>	24	
	Tepehuaje	<i>Lysiloma acapulcensis</i>	90	
	Mataiza	<i>Sapium pedicellatum</i>	8	
	Cafecillo, cafetillo	<i>Casearia nitida</i>	12	
	Jalacate, jalacatillo	<i>Acacia tortuosa</i>	53	

"Hotel El Secreto" Bahía de Banderas, Nayarit

Punta Bandera GM, S. de R. L. 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



	Papayo, papayilla	<i>Gyrocarpus americanus</i>	4	
Herbácea	Malva	<i>Malvastrum bicuspidatum</i>	12	
	Cuamecate de agua	<i>Combretum mexicanum</i>	4	
	Banderita	<i>Loeselia coerulea</i>	41	
	Tripa de iguana	<i>Plumbago pulchella</i>	8	
	Guia tripa de sapo	<i>Tournefortia umbellata</i>	8	
	Hierba del zorrillo	<i>Rhus aromatica</i>	4	
	Guia rastrera	<i>Acalypha alopecuroides</i>	28	
			Vol. Total	137.800

Número de área de CUSTF: Polígono 4

Tipo tenencia: Propiedad privada

Tipo de vegetación: SBC

Superficie de cambio de uso del suelo: 0.4142 ha

Tipo vegetación	Nombre común	Nombre científico	No. de individuos	Vol.
Arbórea	Tepehuaje	<i>Lysiloma acapulcensis</i>	33	5.280
	Mataiza	<i>Sapum pedicellatum</i>	4	0.780
	Pochote	<i>Ceiba aesculifolia</i>	4	25.600
	Tepémezquite	<i>Lysiloma divaricata</i>	87	45.250
	Guamuchilillo	<i>Pithecellobium lanceolatum</i>	95	11.458
Herbácea	Malva	<i>Malvastrum bicuspidatum</i>	4	
	Guia rastrera	<i>Acalypha alopecuroides</i>	4	
	Banderita	<i>Loeselia coerulea</i>	4	
			Vol. Total	88.368

Número de área de CUSTF: Polígono 5

Tipo tenencia: Propiedad privada

Tipo de vegetación: SBC

Superficie de cambio de uso del suelo: 2.3309 ha

Tipo vegetación	Nombre común	Nombre científico	No. de individuos	Vol.
-----------------	--------------	-------------------	-------------------	------

"Hotel El Secreto" Bahía de Banderas, Nayarit

Punta Bandera GM, S. de R. L. 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. 138.01.00.01/3874/18

Arbórea	Tacotillo	<i>Rumfordia floribunda</i>	148	17.730
	Tepehuaje	<i>Lysiloma acapulcensis</i>	47	5.661
	Algodoncillo	<i>Physodium corymbosum</i>	16	2.840
	Guacima	<i>Guazuma ulmifolia</i>	435	79.928
	Tepemequite	<i>Lysiloma divaricata</i>	324	91.245
	Papelillo	<i>Bursera simaruba</i>	24	27.520
	Copal	<i>Bursera copallifera</i>	93	9.114
	Huanacastle	<i>Enterolobium cyclocarpum</i>	39	26.705
	Arrayancillo	<i>Eugenia acapulcensis</i>	53	4.972
	Mataiza	<i>Sapium pedicellatum</i>	16	2.840
	Guamuchillo	<i>Pithecellobium lanceolatum</i>	8	1.280
	Cuero de vaca	<i>Lonchocarpus eriocarinalis</i>	16	3.120
	Palo brasil	<i>Haematoxylum brasiletto</i>	8	1.280
	Ceiba	<i>Ceiba pentandra</i>	24	15.160
	Ciruelillo	<i>Cyrtocarpus procera</i>	47	8.472
	Bonete	<i>Jacaratia mexicana</i>	24	10.320
Arbustiva	Arrayancillo	<i>Eugenia acapulcensis</i>	233	
	Laurelillo	<i>Nectandra ambigua</i>	16	
	Jalacate, jalacatillo	<i>Acacia tortuosa</i>	8	
	Tacotillo	<i>Rumfordia floribunda</i>	482	
	Papelillo	<i>Bursera simaruba</i>	8	
	Copal	<i>Bursera copallifera</i>	23	
	Palapa	<i>Orbigynia guacuyule</i>	16	
	Guacima	<i>Guazuma ulmifolia</i>	23	
	Cafecillo, cafetillo	<i>Casearia nitida</i>	194	
	Cañote, cañotillo	<i>Equisetum laevigatum</i>	777	
	Tepehuaje	<i>Lysiloma acapulcensis</i>	93	
	Garabato	<i>Pisonia capitata</i>	93	
Herbácea	Malva	<i>Malvastrum bicuspidatum</i>	350	
	Cuamecate de agua	<i>Combretum mexicanum</i>	8	
	Guía rastrera	<i>Acalypha alopecuroides</i>	39	
	Tripa de iguana	<i>Plumbago pulchella</i>	54	

"Hotel El Secreto" Bahía de Banderas, Nayarit

Punta Bandera GM, S. de R. L. 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. 138.01.00.01/3874/18

	Guía tripa de sapo	<i>Tournefortia umbellata</i>	8	
			Vol. Total	308.187

Número de área de CUSTF: Polígono 6

Tipo tenencia: Propiedad privada

Tipo de vegetación: SMS

Superficie de cambio de uso del suelo: 0.4658 ha

Tipo vegetación	Nombre común	Nombre científico	No. de individuos	Vol.
Arbórea	Tacotillo	<i>Rumfordia floribunda</i>	84	14.274
	Papelillo	<i>Bursera simaruba</i>	28	22.450
	Palapa	<i>Orbignya guacuyule</i>	61	63.320
	Laurelillo	<i>Nectandra ambigens</i>	10	1.135
	Capomo	<i>Brosimum alicastrum</i>	5	4.900
	Amapa	<i>Tabebuia rosea</i>	5	0.800
Arbustiva	Tacotillo	<i>Rumfordia floribunda</i>	33	
	Palapa	<i>Orbignya guacuyule</i>	28	
	Jalacate, jalacatillo	<i>Acacia tortuosa</i>	19	
	Copal	<i>Bursera copallifera</i>	5	
Herbácea	Malva	<i>Malvastrum bicuspidatum</i>	5	
	Guía tripa de sapo	<i>Tournefortia umbellata</i>	5	
			Vol. Total	106.879

Número de área de CUSTF: polígono 7

Tipo tenencia: Propiedad privada

Tipo de vegetación: SMS

Superficie de cambio de uso del suelo: 0.6157 ha

Tipo vegetación	Nombre común	Nombre científico	No. de individuos	Vol.
Arbórea	Tacotillo	<i>Rumfordia floribunda</i>	105	9.360
	Guacima	<i>Guazuma ulmifolia</i>	92	14.596
	Pochote	<i>Ceiba aesculifolia</i>	6	2.250



"Hotel El Secreto" Bahía de Banderas, Nayarit"

Punta Bandera GM, S. de R. L. 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



	Chalata	<i>Ficus microchalamys</i>	12	8.850
Arbustiva	Palapa	<i>Orbignya guacuyule</i>	43	
Herbácea	Malva	<i>Malvastrum bicuspidatum</i>	117	
	Tripa de iguana	<i>Plumbago pulchella</i>	6	
	Guia trepadora	<i>Convolvulus crenatifolius</i>	117	
Vol. Total				35.056

Concentrado de volumen por especie a remover del estrato arbóreo por las actividades de cambio de uso del suelo.

Nombre común	Nombre científico	No. de individuos	Volumen (m ³ r.t.a)
Algodoncillo	<i>Physodium corymbosum</i>	44	25.636
Amapa	<i>Tabebuia rosea</i>	5	0.800
Arrayancillo	<i>Eugenia acapulcensis</i>	67	9.934
Bonete	<i>Jacaratia mexicana</i>	41	19.568
Capomo	<i>Brosimum alicastrum</i>	5	4.900
Ceiba	<i>Ceiba pentandra</i>	24	15.160
Chalata	<i>Ficus microchalamys</i>	34	27.470
Ciruelillo	<i>Cyrtocarpa procera</i>	47	8.472
Copal	<i>Bursera copallifera</i>	95	9.248
Cuero de vaca	<i>Lonchocarpus eriocarinalis</i>	16	3.120
Fresnillo	<i>Fraxinus uhdei</i>	10	1.810
Guacima	<i>Guazuma ulmifolia</i>	562	100.22
Guamuchillillo	<i>Pithecellobium lanceolatum</i>	103	12.738
Higuera	<i>Ficus cotinifolia</i>	2	2.560
Huanacastle	<i>Enterolobium cyclocarpum</i>	39	26.705
Jarretadera	<i>Acacia hindsii</i>	29	7.021
Laurelillo	<i>Nectandra ambigua</i>	23	2.192
Mataiza	<i>Sapium pedicellatum</i>	32	8.940
Palapa	<i>Orbignya guacuyule</i>	201	221.400
Palo brasil	<i>Haematoxylum brasiletto</i>	12	1.920
Papelillo	<i>Bursera simaruba</i>	222	151.551
Pochote	<i>Ceiba aesculifolia</i>	22	42.230

"Hotel El Secreto" Bahía de Banderas, Nayarit"

Punta Bandera GM, S. de R. L. 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



Tacotillo	<i>Rumfordia floribunda</i>	382	47.504
Tepehuaje	<i>Lysiloma acapulcensis</i>	84	11.209
Tepemezquite	<i>Lysiloma divaricata</i>	527	173.623
Total		2,628	935.931

Con la ejecución del Cambio de Uso del Suelo en los Terrenos Forestales, para el proyecto se afectará un área total de 56,960 m² (5.6 hectáreas), 25 especies arbóreas, un total de 2,628 individuos y la remoción de un volumen total de las especies del estrato arbóreo equivalente a 935.931 m³ r.t.a., presente en las áreas de cambio de uso del suelo del proyecto.

El polígono del proyecto se incrusta aproximadamente 4 m. por todo el frente del predio, dentro del polígono oficial de la Zona Federal Marítimo Terrestre (ZFMT); sin embargo no realizará ningún tipo de obra en la franja de la ZFMT.

Los servicios requeridos durante la preparación, construcción, operación y mantenimiento para el proyecto, se describen a continuación:

Drenaje. Las aguas servidas provenientes del hotel y servicios que integran el proyecto serán captadas y conducidas a través de una red de drenaje sanitario hasta la planta de tratamiento que tendrá el mismo.

Energía eléctrica. Las instalaciones eléctricas serán suministradas bajo los estándares de la Comisión Federal de Electricidad. La red contará con seccionadores automáticos de 4 vías con el fin de corregir la falla en alguna de las fases de forma automática.

Telefonía y datos. La telefonía y la transferencia de datos serán a través de una red de fibra óptica para todo el proyecto. Dadas las condiciones climáticas de la zona la fibra óptica brinda la mejor calidad en telecomunicaciones.

Vialidades. Las vialidades tendrán un recubrimiento permeable que permite la infiltración del agua de lluvia. Las vialidades contarán con canales de agua de lluvia que desembocarán en los escurrimientos naturales del predio.

Las diferentes etapas del proyecto son:

Preparación del sitio.

Desmonte. Esta actividad consistirá en retirar la vegetación forestal de forma manual utilizando motosierras y machetes,

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. 138.01.00.01/3874/18

para eliminar la vegetación únicamente de las áreas sujetas a Cambio de uso de Suelo de Terrenos Forestales (CUSTF) y evitar la afectación de la vegetación aledaña dentro y fuera del predio. Se implementarán acciones de rescate y trasplante de flora, sobre todo de las especies que se encuentren en la NOM-059-SEMARNAT-2010, así como un programa de reforestación con especies preferentemente nativas. En relación a la fauna silvestre, se ahuyentará la fauna, aun cuando la presencia de fauna silvestre es muy escasa en la zona, por las actividades humanas y circulación de vehículos que se realiza cotidianamente.

Despalme. Consiste en retirar una capa de tierra vegetal de 20 cm de profundidad que contiene arcilla en color negro de consistencia muy blanda misma que será reutilizada en parte como relleno en la conformación y nivelación de áreas verdes del proyecto, el sobrante será enviado a un sitio determinado por el H. Ayuntamiento de Bahía de Banderas.

Trazo. El trazo es el marcado con cuerdas y cal, de los sitios de excavación para la cimentación y edificación, así como de los ductos de las nuevas instalaciones, etc.

Excavación. Consiste en excavar para conformar sótanos, además de la conformación de plataformas, por último, en la extracción de apertura de fosas para la cimentación. Esta actividad será con maquinaria pesada y el material será enviado a sitios autorizados y otro se utilizará para la conformación de las plataformas.

Nivelación y Compactación. Se colocarán capas de 20 cm de material, humedeciéndolo, compactando y nivelando hasta alcanzar a los niveles de cada área del proyecto. Se utilizará el material que se genere en el mismo predio, además de obtener el resto de un banco de material autorizado en la zona. Para lo anterior se utilizará maquinaria pesada como una retroexcavadora, compactadora y camiones de volteo. No se efectuarán desviaciones de cauces, ni se realizarán cortes pronunciados de terreno, ya que la topografía del sitio es generalmente plana.

Descripción de obras y actividades provisionales del proyecto.

Al iniciar la preparación del sitio y construcción se habilitarán áreas como obras de apoyo para las labores constructivas, éstas se ubicarán al interior del predio y serán desmanteladas conforme se vaya prescindiendo de ellas en la construcción. Las obras son las siguientes:

Se instalará un almacén para resguardo de los materiales de construcción como son: Agregados, varillas, cemento, pinturas, pegamentos, tuberías, losetas, block, aluminios, herramientas manuales, etc., será construido en 25.00 m² y se ubicará dentro del predio en un punto estratégico para no interferir con los movimientos de la maquinaria y equipo,

"Hotel El Secreto" Bahía de Banderas, Nayarit"

Punta Bandera GM, S. de R. L. 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





tendrá paredes y techumbres de materiales resistentes al fuego, y se colocará aislado de cualquier fuente de calor.

Se tendrán extintores de 9 kg de polvo químico seco tipo ABC, para prevenir y/o mitigar incendio. Se almacenará un volumen no mayor a los 50 L de diésel y 50 L de gasolina al día en galones dentro de este almacén, para reserva para la maquinaria y equipos que se operen dentro del predio, sin embargo, se procurará en lo más posible que la fuente de suministro principal sea a partir de las Estaciones de Servicio cercanas al sitio de obras. Para seguridad del personal y de los materiales resguardados, se colocarán en las bodegas de materiales y demás obras provisionales, avisos de seguridad que indiquen el acceso restringido de personal autorizado, además de señalamientos de "No Fumar" o "Prohibición de Encender Flama Abierta" en el lugar.

El agua que será suministrada por pipas particulares con capacidad de 5,000 L, se almacenará en tinacos Rotoplas de 1,500 L y/o tambos de 200 L de capacidad, y se ubicarán un punto estratégico dentro del predio. Durante la excavación, cimentación y riegos se utilizará agua tratada.

Se instalarán sanitarios portátiles a razón de uno por cada 25 trabajadores. Se instalarán oficinas móviles las cuales serán reubicadas durante el proceso de preparación y construcción del sitio.

Etapas de construcción.

Cimentación. Considerando que se trata de una edificación de varias plantas, la cimentación será mediante zapatas corridas con contra trabes desplantadas a cuando menos 2 m de profundidad, medidos desde la superficie del terreno natural actual o del nivel de piso de una plataforma compacta. En las condiciones indicadas para apoyar la cimentación, la capacidad de carga es de 17 toneladas por metro cuadrado. El procedimiento es el tradicional y consistirá en la excavación de las fosas, para posteriormente armar las varillas de acero con alambre recocido y colar mediante el bombeo de concreto hidráulico desde camiones mezcladores, utilizando un vibrador para el acomodo de la mezcla y controlando las fugas que existieran.

Ingreso vehicular y andadores. Consiste en la colocación de plantillas de tierra, cunetas y superficies de rodamiento en el ingreso de las zonas de construcción y estacionamiento.

Estructura de concreto. Se trata de la construcción de columnas, trabes, firmes y losas con concreto premezclado y todo lo que se conoce como obra negra. Se utilizarán camiones mezcladores, bombas para concreto y vibradores.

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. 138.01.00.01/3874/18

Construcción de albercas. Las albercas se construirán previa excavación de la fosa, colocándole concreto premezclado con impermeabilizante, vaciado por medio de bombeo, estará reforzado con acero, cimbra y acabado común, sistema de filtrado, bombas, etc.

Albañilería. Implica la construcción de muros, juntado y aplanado con mortero y cemento, cubiertas de concreto, barras forjadas con block y cubierta de concreto, bases para piso, repellados, firmes de mortero para nivelación de entresijos, chafanes, emboquillados, pretilos, forjados y colocación de panel, actividades en su mayoría efectuadas a mano. Asimismo, incluye la construcción de las albercas.

Instalaciones. Consistirá en colocar tuberías de PVC y de cobre para gas, drenajes y agua potable respectivamente, así como el cableado de energía eléctrica, sistema telefónico, aire acondicionado, etc. Todas estas actividades se realizarán a mano.

Agua potable. La tubería será de PVC, y se instalará en cepas a una profundidad de 0.50 metros de desnivel del nivel cero de la terracería, el sistema de distribución y conducción será a base de presión por medio de la red común, el hotel contará con un sistema de almacenamiento de agua.

Drenaje sanitario. La tubería se colocará en zanjas con paredes verticales de dimensiones variadas, según sea el caso del diámetro de la tubería a colocar, donde se hará un acostillado, el cual consistirá en colocar material fino (arena de banco) y se compactará al 90% proctor con apisonadores curvos y planos cada 20 cm hasta el nivel de la plataforma.

Drenaje pluvial. Será principalmente superficial, dirigiendo las aguas a través de la vialidad del hotel, y las áreas verdes.

Electrificación, alumbrado. La instalación de cableado eléctrico y telefónico será subterráneo, viniendo desde la vialidad colindante.

Acabados. Los acabados propuestos para el área de hotel se apegarán a los lineamientos estipulados en el reglamento de construcción.

Conformación de áreas verdes. Las áreas verdes se conformarán con el trasplante de los ejemplares de flora rescatados en la ejecución del CUSTF y la colocación de árboles de diversas especies nativas de acuerdo con el Programa de Reforestación, en las áreas verdes del proyecto, así como el mantenimiento de los ejemplares existentes y que no se remuevan.

"Hotel El Secreto" Bahía de Banderas, Nayarit"

Punta Bandera GM, S. de R. L. 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



Consistirá en Limpieza General. Se retirarán los materiales y desechos sólidos de la obra, y su posterior envío a lugares autorizados por el H. Ayuntamiento de Bahía de Banderas, así como el desmantelamiento de las instalaciones permanentes (bodegas y oficinas) que se hayan instalado. Se realizará a lo largo del proceso constructivo y en cada una de las etapas.

Etapas de operación y mantenimiento.

Las actividades operativas estarán en estrecha relación con el número de turistas o visitantes que estén en el sitio.

La siguiente tabla muestra las principales actividades que conforman el programa de mantenimiento para los diferentes componentes del proyecto.

Actividad	Semanal	Trimestral	Semestral	Anual
Mantenimiento de depósitos de basura.				
Saneamiento de depósitos de basura.				
Pintura y mantenimiento de depósitos de basura.				
Distribución de desechos clasificados a recicladoras.				
Mantenimiento de red drenaje sanitario.				
Cárcamos de bombeo.				
Redes de drenaje.				
Actividad.				
Fumigación en Cárcamo de bombeo.				
Mantenimiento de red de drenaje pluvial.				
Limpieza de canaletas.				
Desazolve de alcantarillas.				
Mantenimiento de sistema de agua potable.				
Líneas de agua potable.				
Desinfección de tanque de almacenamiento.				
Desazolve de Sedimentos en tanques de agua potable.				
Lubricación de válvulas.				

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. 138.01.00.01/3874/18

Pinturas de válvulas y tubería aparente.				
Mantenimiento preventivo de equipos de bombeo.				
Detección de fugas.				
Mantenimiento red eléctrica.				
Limpieza y fumigación de registros.				
Redes de distribución y transformadores.				
Control y automatización eléctrica.				
Mantenimiento de vialidades.				
Vialidad.				
Mantenimiento de banquetas.				
Señalizaciones.				
Glorietas.				
Control de iluminación.				
Control y automatización eléctrica.				
Mantenimiento de jardines.				
Limpieza de jardineras.				
Sistema de riego.				
Poda.				
Abono y control de plagas.				
Mantenimiento de playa.				
Limpieza general.				
Mantenimiento de construcciones en general.				
Trampas de grasa.				
Equipos de aire acondicionado.				
Impermeabilización.				
Canales y registros de aguas pluviales.				
Pinturas.				
Carpintería.				
Estructuras de madera (tejamanas, palapas, pérgolas).				
Poda.				



"Hotel El Secreto" Bahía de Banderas, Nayarit

Punta Bandera GM, S. de R. L. 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

Abono y control de plagas.				
Actividad	Semanal	Trimestral	Semestral	Anual
Revisión de equipo de bombeo.				
Revisión de red de riego y aspersores.				
Control y automatización eléctrica.				
Mantenimiento de equipo contra incendios.				
Extintores.				
Hidrantes.				
Equipo de bombeo.				
Pintura.				
Alarmas.				

Descripción de obras asociadas al proyecto.

No se requiere de obras asociadas para el buen funcionamiento de la obra proyectada.

Etapas de abandono del sitio.

No se contempla una fecha de abandono, puesto que la vida útil del proyecto se calcula en 50 años, considerando que las actividades de mantenimiento serán de manera eficiente y efectiva para que se prolongue el uso en óptimas condiciones de las construcciones. No obstante en caso de abandonar el sitio, las perspectivas del desarrollo aseguran un uso similar o equivalente, las necesidades de restauración para recuperar su vocación natural, son muy remotas.

Por tal motivo, planear una posible restauración es irrelevante, de forma tal, que las obras que seguramente se realizarían, sería solamente la demolición total o parcial de edificaciones y el consecuente retiro de escombros, atendiendo las políticas de manejo de residuos que en ese entonces aplicarán.

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

"Hotel El Secreto" Bahía de Banderas, Nayarit

Punta Bandera GM, S. de R. L. 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



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-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: Durante la etapa de preparación y construcción del sitio la maquinaria empleada para realizar estas actividades generarán emisiones, por lo que la promovente incluirá en los contratos para la prestación de servicios, que la maquinaria estará en buenas condiciones por lo que en caso de existir unidades visiblemente contaminantes se deberán retirar del sitio y que realice los ajustes pertinentes a la maquinaria para que el equipo y maquinaria estén dentro de los límites permisibles.

NOM-045-SEMARNAT-2006.- Que establece los límites máximos permisibles de opacidad, de los vehículos en circulación que usan diésel como combustible. Vinculación: Durante la etapa de preparación y construcción del sitio la maquinaria empleada para realizar estas actividades generarán emisiones, por lo que la promovente incluirá en los contratos para la prestación de servicios, que la maquinaria estará en buenas condiciones por lo que en caso de existir unidades visiblemente contaminantes se deberán retirar del sitio y que realice los ajustes pertinentes a la maquinaria para que el equipo y maquinaria estén dentro de los límites permisibles.

NOM-059-SEMARNAT-2010.- Protección ambiental-Especies nativas de México de flora y fauna silvestres-Categorías de riesgo y especificaciones para su inclusión, exclusión o cambio-Lista de especies en riesgo. Vinculación: La promovente implementará un Programa de Rescate de Especies tanto de flora y fauna silvestre, de manera previa a la etapa de preparación del sitio.

NOM-080-SEMARNAT-1994.- Límites máximos permisibles de emisión de ruido proveniente del escape de los vehículos automotores, motocicletas y triciclos motorizados en circulación, y su método de medición. Vinculación: El equipo y maquinaria utilizada para las actividades de preparación y construcción del sitio deberán cumplir con lo establecido con las Normas, para ello el promovente deberá implementar las medidas de mitigación para este efecto.

"Hotel El Secreto" Bahía de Banderas, Nayarit"

Punta Bandera GM, S. de R. L. 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



NOM-081-SEMARNAT-1994.- Límites máximos permisibles de emisión de ruido de las fuentes fijas y su método de medición. Vinculación: El equipo y maquinaria utilizada para las actividades de preparación y construcción del sitio deberán cumplir con lo establecido con las Normas, para ello el promovente deberá implementar las medidas de mitigación para este efecto.

NOM-162-SEMARNAT-2012.- Que establece las especificaciones para la protección, recuperación y manejo de las poblaciones de las tortugas marinas en su hábitat de anidación. Vinculación: El proyecto colinda a la zona de playa, en la cual podrían llegar a anidar tortugas, que para la zona se registra la tortuga golfina (*Lepidochelys olivacea*). Las obras y actividades en la ZFMT y/o Terrenos Ganados al Mar, se localizan fuera del área del proyecto y no están comprendidas para evaluación en la presente MIA, pero dado que están cercanas al área de desplante, para evitar cualquier daño o alteración en el ciclo de anidación-incubación-eclosión de las tortugas marinas se llevarán a cabo las siguientes medidas de prevención:

- Evitar la remoción de la vegetación nativa y la introducción de especies exóticas en el hábitat de anidación.
- Favorecer y propiciar la regeneración natural de la comunidad vegetal nativa y el mantenimiento de la dinámica de acumulación de arena del hábitat de anidación.
- La orientación de la iluminación instalada cerca de la playa, se dirigirá hacia abajo y fuera de las zonas de playa.
- Uso de luminarias direccionales o provistas de mamparas o capuchas.
- Uso de focos de bajo voltaje (40 watts) o lámparas fluorescentes compactas de luminosidad equivalente.

Que el sitio donde se pretende realizar el proyecto, no está 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 VII y IX de la LGEEPA y 5 incisos O) y Q) del REIA.

En relación a la vinculación del proyecto, respecto 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 Banderas, Nayarit, publicado en el Periódico Oficial del Estado de Nayarit el 1 de junio de 2002, mediante decreto 8430;

"Hotel El Secreto" Bahía de Banderas, Nayarit

Punta Bandera GM, S. de R. L. 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. 138.01.00.01/3874/18

al respecto de dicho instrumento de planeación, la promovente indicó lo siguiente:

La promovente indica que obtuvo del H. Ayuntamiento, la Homologación a un Uso de Suelo T-25 mediante Licencia NO.-DDUE/HOMOL/0010/2017 de fecha 22 de agosto del 2017. Asimismo la promovente no realizó la vinculación con el Plan Municipal de Desarrollo Urbano, sólo se limitó a vincular su proyecto con la licencia de construcción DDUE/LICUSO/0244/2017 del 01 de septiembre del 2017 cabe señalar 2 situaciones:

Primera: Que el número de oficio y fecha, no corresponde con una licencia de construcción, sino que corresponde a una Licencia de Uso de Suelo, que le proporcionó al ayuntamiento a la promovente, y que dicha Licencia de Uso de Suelo, fue presentada en los anexos de la MIA-P, de manera incompleta, identificándose que en la parte presentada no demuestra el dicho de la promovente.

Segunda: Que los parámetros, que señala la promovente como otorgados por el ayuntamiento contravienen y violentan al Plan Municipal de Desarrollo Urbano, tal como se analizará en el apartado del Análisis-Técnico-Jurídico del presente oficio.

La vinculación asentada por la promovente, fue la siguiente:

Parámetros conforme Tabla de Modalidades de Uso de Suelo, Normatividad de Uso del Suelo del IPMDUBB para uso de T-25				Licencia de Construcción DDUE/LICUSO/02 44/2017 del 01 de septiembre del 2017 para Uso de Suelo Residencial para Hotel	proyecto Propuesto	Análisis de Cumplimiento
densidades Permitidas	Bruta	núm. de cuartos de hotel / hectárea	25.00	635 cuartos para el predio de 13.5	624 cuartos de hotel.	Cumple
		Núm. de junior suite, master suite /hectárea	16.80	hectáreas.		
		Núm. de departamento, estudio o llave hotelero, villa, cabaña, bungalow, casa hotel o residencia	13.00			



"Hotel El Secreto" Bahía de Banderas, Nayarit"

Punta Bandera GM, S. de R. L. 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. 138.01.00.01/3874/18

		turística / hectárea				
	Neta	superficie mínima de lote (m ²)	600.0	---	13.5 hectáreas	Cumple
		frente mínimo (ml)	30.00	---	473 ML	Cumple
		densidad neta hotelera máxima (cuartos/ha)	35.50	635 cuartos para el predio de 13.5 hectáreas	624 cuartos de hotel	Cumple
Intensidad de ocupación del suelo		Superficie mínima sin construir (%)	70.00	0.70	0.795	Cumple
		Superficie máxima de desplante (índice C.O.S.)	0.30	0.30	0.205	Cumple
		Niveles máximos de construcción (sin considerar sótanos, tinacos y elementos de ornato arquitectónico siempre y	4.00	4.00	4.0 Niveles Distribuidos conforme a la topografía del predio. En un desplante gradual.	Cumple
Intensidad de utilización del suelo	Intensidad máxima de construcción (C.U.S.)	Número de veces el área del predio	1:20	1:20	El máximo de construcción es de 16.2 hectáreas. El proyecto prevé la superficie de construcción de 9.39 hectáreas.	Cumple
Espacio de estacionamiento	Áreas de desarrollo turístico	N° de cajones por cuarto hotelero	0.80	1.00	700	Cumple
Restricciones de edificación	Frontales (ml)	Hacia elementos viales	10 ml	15 ml	60 mts	Cumple
		Hacia playa (ZFMT)	15 ml	15 ml	30 mts	Cumple
	Laterales (ml)	Colindante con lote	3 ml	3 ml	5 mts	Cumple
	Traseras (ml)	Colindante con lote	5 ml	5 ml	60 mts	Cumple

"Hotel El Secreto" Bahía de Bandejas, Nayarit"

Punta Bandera GM, S. de R. L. 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





Según la tabla anterior, la promovente llevó la ocupación de las áreas del proyecto a los límites de los parámetros de Coeficiente de Ocupación del Suelo (C.O.S.) y Coeficiente de Utilización del Suelo (C.U.S.); sin embargo al existir un traslape con la Zona Federal Marítimo Terrestre (ZFMT) su terreno disminuyó en superficie, con lo cual no le es posible cumplir con dichos parámetros, ya que se calculan a partir de la superficie del predio propiedad. Dicho de otra forma al tener menos propiedad consecuentemente rebasa los parámetros de C.O.S. y C.U.S.

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

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

Sobre el particular la promovente, delimitó el Sistema Ambiental (SA) tomando en cuenta los rasgos geomorfológicos, la microcuenca, las dimensiones del proyecto, el Área de Influencia de las obras y actividades a desarrollar y la continuidad de las unidades ambientales (ecosistemas) llegando a la determinación de los siguientes elementos ambientales:

Componente	Área (m ²)
Sistema Ambiental	78,760,000.00
Área de Influencia	426,423.82
Predio de proyecto (Predios Fusionados)	135,056.28
Área del proyecto	56,960.05

Aspectos bióticos.

Vegetación terrestre.

El principal uso del suelo en el SA es forestal, ya que tiene una cobertura de 86.8%, principalmente de selva mediana subcaducifolia. Esto de acuerdo con la Serie V del Conjunto de Datos Vectoriales de Uso del Suelo y Vegetación del INEGI.

Hidrología superficial.

En el SA existen una gran cantidad de escurrimientos temporales, pero de acuerdo con el Conjunto de Datos Vectoriales de Hidrología Superficial del INEGI, las que se consideran de mayor importancia son las siguientes: Arroyo Carricitos, A. los Coamiles y A. Puntoque, todas estas corrientes desembocan al Océano Pacífico y son temporales. Cabe aclarar que dentro del SA no existen corrientes perennes. En cuanto a los cuerpos de agua, no existe ninguno dentro de la zona comprendida en el SA.

Tipos de uso del suelo y vegetación del SA.

Tipo de vegetación	CLAVE	%
Selva Mediana Subcaducifolia	SMS	66.11
Agricultura	AGRIC	10.74
Selva Baja caducifolia	SBC	18.11
Palmar natural	VPN	2.58
Asentamientos humanos	AH	2.44

Degradación de la vegetación en el SA.

Se realizó también una revisión de imágenes satelitales obtenidas de la plataforma Google Earth Pro®, donde resulto evidente la alteración humana en la vegetación dentro del Sistema Ambiental (SA), identificándose una relación de la vegetación nativa de selva baja y mediana junto con el crecimiento urbano, principalmente enfocado hacia el turismo y la oferta de servicios relacionada, y en menor medida áreas destinadas a cultivo y zonas desprovistas de vegetación aparente.

Dentro del Sistema Ambiental (SA) se identificaron 84 especies distintas distribuidas en 36 familias, siendo la familia mayormente representada la Fabaceae con 15 especies integrándola. Las especies de flora en el SA son características de tres unidades de vegetación, selva baja subcaducifolia, selva mediana subcaducifolia y vegetación exótica, siendo las primeras dos unidades de vegetación primaria de distribución natural para el SA, mientras que la exótica ha sido introducida como parte del desarrollo turístico y la actividad humana dentro del SA con fines ornamentales, de cultivo, forrajeros, etc.

En cuanto a la transformación observada en el área del proyecto y Área de Influencia, se observa el crecimiento de desarrollos hoteleros, y la modificación de la vegetación, ya que aún y cuando se observan relictos de selva baja y selva

"Hotel El Secreto" Bahía de Banderas, Nayarit"

Punta Bandera GM, S. de R. L. 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

mediana, existen elementos que identifican perturbación humana, lo cual evidencia la transformación y alteración en el ecosistema. Se puede observar que los dos tipos de vegetación dominantes en el sitio del proyecto son: Selva Baja Caducifolia (SBC) y Selva Mediana Subcaducifolia (SMS).

Especies de flora encontradas en el área del proyecto: Algodoncillo (*Physodium corymbosum*), Amapa (*Tabebuia rosea*), Arrayancillo (*Eugenia acapulcensis*), Bonete (*Jacaratia mexicana*), Capomo (*Brosimum alicastrum*), Ceiba (*Ceiba pentandra*), Chalata (*Ficus microchalamys*), Ciruelillo (*Cyrtocarpa procera*), Copal (*Bursera copallifera*), Cuero de vaca (*Lonchocarpus eriocarinalis*), Fresnillo (*Fraxinus uhdei*), Guásima (*Guazuma ulmifolia*), Guamuchilillo (*Pithecellobium lanceolatum*), Higuera (*Ficus cotinifolia*), Huanacaxtle (*Enterolobium cyclocarpum*), Jarretadera (*Acacia bindsii*), Laurelillo (*Nectandra ambigens*), Mataiza (*Sapium pedicellatum*), Palapa (*Orbignya guacuyule*) Pr, Palo brasil (*Haematoxylum brasiletto*), Papelillo (*Bursera simaruba*), Pochote (*Ceiba aesculifolia*), Tacotillo (*Rumfordia floribunda*), Tepehuaje (*Lysiloma acapulcensis*), Tepemezquite (*Lysiloma divaricata*), Arrayancillo (*Eugenia acapulcensis*), Cafecillo, cafetillo (*Casearia nítida*), Cañotillo (*Equisetum laevigatum*), Cedrillo (*Cedrela salvadorensis*), Copal (*Bursera copallifera*), Cuamecate (*Combretum mexicanum*), Garabato (*Pisonia capitata*), Guásima (*Guazuma ulmifolia*), Jalacate, jalacatillo (*Acacia tortuosa*), Jarretadera (*Acacia bindsii*), Laurelillo (*Nectandra ambigens*), Mataiza (*Sapium pedicellatum*), Órgano (*Acanthocereus tetragonus*), Papayilla (*Gyrocarpus americanus*), Papelillo (*Bursera simaruba*), Tacotillo (*Rumfordia floribunda*), Tepehuaje (*Lysiloma acapulcensis*), Tepemezquite (*Lysiloma divaricata*), Banderita (*Loeselia coerulea*), Cuamecate de agua (*Combretum mexicanum*), Guía rastrera (*Acalypha aloppecuroides*), Guía trepadora (*Convolvulus crenatifolius*), Guía tripa de sapo (*Tournefortia umbellata*), Guinea (*Panicum máximum*), Hierba del zorrillo (*Rhus aromatica*), Malva (*Malvastrum bicuspidatum*), Pajarita (*Cordia alliodora*), Tripa de iguana (*Plumbago pulchella*).

Únicamente la palapa o palma de coco de aceite (*Orbignya guacuyule*) cuenta con alguna categoría de protección acorde a la NOM-059-SEMARNAT-2010, para lo cual se realizará un plan de rescate, reubicación de ejemplares, así como de germoplasma, para ser replantados en diversas zonas dentro del predio del proyecto.

Listado faunístico de las especies registradas para el área del proyecto.

Anfibios y reptiles: Ranita de hojarasca (*Leptodactylus melanonotus*), Lagartija abaniquillo (*Norops nebulosus*), Lagartija de árbol del occidente (*Urosaurus bicarinatus*), Huico común (*Aspidoscelis communis*) Pr, Huico de muchas líneas (*Aspidoscelis lineatissima*) Pr, Corredora moteada (*Drymobius margaritiferus*).

Aves: Chachalaca vientre castaño (*Ortalis wagleri*), Zopilote común (*Coragyps atratus*), Zopilote aura (*Cathartes aura*), Paloma arroyera (*Leptotila verreauxi*), Paloma ala blanca (*Zenaida asiatica*), Garrapatero pijuy (*Crotophaga sulcirostris*),

"Hotel El Secreto" Bahía de Banderas, Nayarit"

Punta Bandera GM, S. de R. L. 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



Colibrí canela (*Amazilia rutila*), Trogón citrino (*Trogon citreolus*), Carpintero (*Melanerpes chrysogenys*), Carpintero pico de plata (*Campephilus guatemalensis*) Pr, Perico frente naranja (*Eupsittula canicularis*) Pr, Tirano tropical (*Tyrannus melancholicus*), Golondrina manglera (*Tachycineta albilinea*), Perlita azul gris (*Poliophtila caerulea*), Chipe amarillo (*Setophaga petechia*), Zanate mexicano (*Quiscalus mexicanus*), Cacique mexicano (*Cassidix mexicanus*), Armadillo (*Dasypus novemcinctus*), Pecarí de collar (*Dicotyles angulatus*).

Interacción del proyecto con la fauna, identificación de hábitats en el área del proyecto.

En el sitio del proyecto, no se identificaron nidos, madrigueras y/o refugios, por lo que se considera que el desarrollo de las obras y actividades que componen el proyecto tendrá una baja afectación en la fauna silvestre. Como hábitat, de acuerdo al trabajo de campo y al expertis del personal que estuvo a cargo de la observación y registro de fauna, se identificó que el área del proyecto sirve en algunas zonas como áreas para alimentarse o de paso, ya que el sitio es frecuentado por turistas, los cuales han impactado el sitio así que la fauna presente se limita a las áreas más alejadas de la presencia humana. De igual manera mediante recorridos de campo y por medio de muestreos a lo largo del sitio del proyecto, sirvieron para la verificación y localización de las posibles rutas de movimiento de fauna. Por lo que se identificó que, en el área del proyecto, no se observan corredores biológicos claramente diferenciados, existen más bien rutas de desplazamiento de fauna silvestre, dichas rutas están conformadas por los cordones de vegetación poco accesibles, y alejados del paso de los turistas que acceden a la playa.

Estado de la calidad ambiental observado en el Sistema Ambiental, Área del proyecto y Área de Influencia.

La zona donde se desarrollará el proyecto ha sufrido muchos cambios tanto en el medio biótico como-abiótico por el gradual desarrollo de infraestructura turística, actualmente el uso dominante y permitido en toda la zona por los instrumentos locales de planeación, es el turístico-habitacional, de acuerdo con el Plan Municipal de Desarrollo Urbano de Bahía de Banderas ya que predominan los hoteles, condominios, residencias e infraestructura turística y de servicios urbanos.

De acuerdo a los resultados obtenidos en los análisis de diversidad para los tipos de vegetación que se afectarán con la ejecución del proyecto en sus diferentes etapas, se determina que en estas áreas existe una abundancia y riqueza de baja a mediana, por el número de especies registradas, por lo que no existe una alta riqueza o diversidad de flora.

El tipo de vegetación presente en el área del proyecto y Área de Influencia, está bien representada en el SA, por lo que no se verán afectadas por el desarrollo del mismo. En cuanto a fauna, podemos observar que la diversidad de las especies

"Hotel El Secreto" Bahía de Banderas, Nayarit"

Punta Bandera GM, S. de R. L. 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. 138.01.00.01/3874/18

faunísticas es mayor en cuanto a las registradas en el SA que en el AI y Área del proyecto, por lo cual, y con las medidas de mitigación planteadas en la MIA ingresada ante SEMARNAT, este recurso no se verá afectado con la ejecución del proyecto. Como observamos en el análisis anterior las especies de fauna que se observan tanto en el AI como en el Área del proyecto están representadas dentro del SA, considerando el tipo de proyecto y con las medidas por aplicar para la fauna silvestre se evitara el impacto o afectación a este recurso.

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, para 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.

Componente Ambiental	Características del componente ambiental		Factores de Perturbación		Etapas en que se presenta
Atmósfera	Aire	Calidad del aire	La emisión de partículas suspendidas será originada por las actividades de remoción de vegetación, nivelación y construcción, aunada a la emisión de gases contaminantes provenientes de los vehículos utilizados en las etapas de preparación y construcción.		• Preparación del sitio • Construcción
		Visibilidad			
	Calidad del entorno	Contaminación por	Tanto en la etapa de preparación del sitio como en la construcción, se		• Preparación del sitio

"Hotel El Secreto" Bahía de Banderas, Nayarit

Punta Bandera GM, S. de R. L. 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





	acústico	emisiones sonoras y vibraciones.	pretende utilizar equipo, herramientas y recursos humanos, que en conjunto generarán emisiones sonoras y vibraciones en ciertos periodos de tiempo a lo largo de la jornada de trabajo.	• Construcción
Suelo	Características físicoquímicas	Afectación en la capacidad de infiltración	Por la nivelación y la construcción, se prevé cambios su drenaje que puede generar una pérdida de suelo.	• Preparación del sitio • Construcción
		Conservación del suelo y recarga del manto freático	Con la creación de áreas libres y zonas ajardinadas, permitirá que se conserve libre de materiales impermeables parte de la superficie del predio, permitiendo con ello la recarga del manto freático.	• Operación y mantenimiento
		Contaminación del suelo por mal manejo de residuos líquidos y sólidos.	El empleo de equipo y herramientas durante las etapas de preparación del sitio, y construcción, así como el material de desecho de la construcción que se generará pueden ser una fuente de contaminación o conductor de agentes extraños a este componente, al ser colocados o realizar actividades directamente sobre el suelo natural.	• Preparación del sitio • Construcción • Operación y mantenimiento
Agua	Calidad	Superficial	Se prevén cambios en el patrón de escurrimientos y en las tasas de infiltración por la construcción del Hotel.	• Construcción • Operación y mantenimiento
		Calidad	Alteración en la calidad del agua por mala disposición de residuos urbanos, tanto sólidos como líquidos y de manejo especial generados al interior del predio.	• Preparación del sitio • Construcción • Operación y mantenimiento

"Hotel El Secreto" Bahía de Banderas, Nayarit"

Punta Bandera GM, S. de R. L. 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. 138.01.00.01/3874/18

	Disponibilidad	Reducción de recursos hídricos disponibles	Con la operación del proyecto, se requerirá de la disponibilidad de agua potable.	• Operación y mantenimiento
Flora	Vegetación de ornato	Aumento de la cobertura de vegetación por la creación de jardines.	Para las áreas ajardinadas se prevé emplear plantas endémicas o de la región.	• Operación y mantenimiento
	Vegetación Natural	Perdida de la cobertura vegetal	La pérdida de la cobertura vegetal sucederá por el retiro de arbolado en el área de intervención del proyecto.	• Preparación del sitio • Construcción
Fauna	Fauna	Hábitat	La pérdida de la cobertura vegetal sucederá por el retiro de arbolado en el área de intervención del proyecto.	• Preparación del sitio • Construcción
		Proliferación de fauna nociva	De no aplicar un manejo oportuno y adecuado a los residuos sólidos en la etapa operativa o bien, un mantenimiento oportuno a las instalaciones que conforman el proyecto, se generaría la propagación y proliferación de fauna nociva.	• Preparación del sitio • Construcción • Operación y mantenimiento
Paisaje	Relieves y formas Ocupación del suelo	Modificación del paisaje.	Los cambios en el paisaje serán generados por la construcción de del hotel, pero siempre respetando un diseño amigable con el paisaje y respetando los lineamientos de las licencias de uso de suelo.	• Construcción

Que las medidas de prevención, mitigación y/o compensación propuestas por la promovente fueron las siguientes:

Impacto ambiental	Medida y/o acción	Momento de ejecución
-------------------	-------------------	----------------------

"Hotel El Secreto" Bahía de Banderas, Nayarit

Punta Bandera GM, S. de R. L. 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



SEMARNATSECRETARÍA 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. 138.01.00.01/3874/18

Contaminación por emisión de gases y partículas suspendidas.	Verificar que la maquinaria y vehículos automotores que trabajen con combustión interna tengan las condiciones adecuadas para los trabajos a realizar.	Construcción
	Mantener húmedos los materiales pétreos y derivados de la demolición, preparación y construcción, así como rociar la zona de trabajo periódicamente.	Preparación del sitio Construcción
Contaminación por emisiones sonoras y vibraciones.	Implementar las medidas de protección, Limitar tiempos de exposición, diseñar adecuadamente el puesto de trabajo y utilizar equipos de protección individual, orejeras y tapones.	Preparación del sitio Construcción
Reducción de recursos hídricos disponibles	Se propone el establecimiento de áreas ajardinadas dentro del proyecto y uso adecuado y racional del componente.	Preparación del sitio Construcción Operación y mantenimiento
Contaminación por mala disposición de residuos líquidos y sólidos.	Instalación de letrinas móviles durante las etapas de preparación del sitio y construcción, así como un manejo adecuado de los residuos.	Preparación del sitio Construcción
	Manejo efectivo y adecuado de los residuos generados de tal manera que no se cause daño a la salud a trabajadores y usuarios, así como proteger las condiciones ambientales del sitio.	Operación y mantenimiento
Afectación en los flujos y captación de agua.	Prevenir la fuga de combustibles y lubricantes, así como la aplicación de medidas de seguridad en el manejo de grasas y aceites para las maquinarias empleadas en el desarrollo del proyecto.	Preparación del sitio Construcción.
Afectación en la capacidad de infiltración.	Establecimiento de áreas ajardinadas dentro del proyecto. Cabe aclarar que estas acciones fueron consideradas como un impacto ambiental favorable.	Operación y mantenimiento
Conservación del suelo y recarga del manto freático.	Aún y cuando se perderá área de suelo y de recarga por la construcción del hotel y áreas de recreación se conformarán áreas verdes y establecimiento de jardines dentro del proyecto con especies endémicas o compatibles con el funcionamiento y la estructura de los ecosistemas existentes.	Preparación del sitio Construcción Operación y mantenimiento
Contaminación del	Manejo efectivo y adecuado de los residuos generados de tal manera que	Preparación del sitio

"Hotel El Secreto" Bahía de Banderas, Nayarit"

Punta Bandera GM, S. de R. L. 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



suelo por mal manejo de residuos líquidos y sólidos.	no se cause daño a la salud a trabajadores y usuarios, así como proteger las condiciones ambientales del sitio.	Construcción Operación y mantenimiento
Aumento de la cobertura de vegetación por la creación jardines.	Acción: Establecimiento de áreas ajardinadas dentro del proyecto Cabe aclarar que estas acciones fueron consideradas como un impacto ambiental favorable.	Operación y mantenimiento
Perdida de la cobertura vegetal	Se propone la conformación de áreas ajardinadas y la utilización de especies endémicas o compatibles con el funcionamiento y la estructura de los ecosistemas existentes.	Operación y mantenimiento
Perdida de hábitat	Se propone la conformación de áreas ajardinadas y la utilización de especies endémicas o compatibles con el funcionamiento y la estructura de los ecosistemas existentes.	Operación y mantenimiento
Proliferación de fauna nociva	Manejo de residuos adecuado.	Preparación del sitio Construcción Operación y mantenimiento

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.

Componente: clima		
Escenario sin proyecto	Escenario con proyecto y sin medidas de mitigación	Escenario con proyecto y con medidas de prevención y mitigación
Tendencias.	Tendencias.	Tendencias.
La Tendencia del área contempla de	Porque la construcción del	Porque la construcción del proyecto



desarrollo turístico en la zona, de acuerdo con lo establecido y programado por el Plan Municipal de Desarrollo Urbano de Bahía de Bandejas El clima continuara con sus características actuales mientras no existan proyectos nuevos, mismos que están contemplados para el área. Escenario ambiental esperado. El clima no sufriría cambios significativos, permaneciendo con una calidad similar a la actual; si los proyectos contemplan la aplicación de medidas de prevención y mitigación correctas. Modificación de la calidad ambiental del sitio. Este componente ambiental no sufriría cambios significativos y tampoco el Sistema Ambiental si los proyectos contemplados en un futuro aplicasen medidas de prevención y mitigación correctas.	proyecto requiere el uso de maquinaria y vehículos automotores, se generará la emisión de gases contaminantes que contribuyen al efecto invernadero, sin las medidas de prevención y mitigación correctas este componente se vería afectado. Escenario ambiental esperado. Un escenario con modificaciones significativas con el aumento de la contaminación atmosférica por falta de medidas de mitigación la cual propiciaría una afectación temporal. Modificación de la calidad ambiental del sitio. Los Impactos serían puntuales en el área del proyecto no sería notable en el SA, aunque se daría un aumento de la contaminación atmosférica por falta de medidas de mitigación podría propiciar una afectación temporal.	requiere el uso de maquinaria y vehículos automotores, se generará la emisión de gases contaminantes que contribuyen al efecto invernadero. Lo anterior será controlado revisando las condiciones de los equipos utilizados asegurándose que funcionen en óptimas condiciones y por consecuencia las emisiones tengan un menor impacto. Escenario ambiental esperado. El área del proyecto proyecto abarca un área de 56,960.05 m² y se prevé la conservación de una superficie de 78,096.23 m² con vegetación que permite esperar un escenario sin modificaciones en el clima puntual, pero que contribuirá a mejorar el escenario del cambio climático regional. Modificación de la calidad ambiental del sitio. La conservación de una mayor parte de la vegetación 78,096.23 m² y el mantenimiento de las áreas verdes y ajardinadas, así como la prevención de la erosión, permitirá que no se propicie el aumento de temperatura ni la modificación del clima y se favorecerá una mejor calidad ambiental
---	--	---

Componente: suelo		
Escenario sin proyecto	Escenario con proyecto y sin medidas de mitigación	Escenario con proyecto y con medidas de prevención y mitigación



Tendencias. La Tendencia del área contempla de desarrollo turístico en la zona, de acuerdo con lo establecido y programado por el Plan Municipal de Desarrollo Urbano de Bahía de Banderas. Por la topografía presente en el Área del proyecto, el suelo permanecerá sujeto a probables eventos de erosión por escurrimientos laminares ocasionales internos, sin embargo, las tendencias de desarrollo ocasionarían una pérdida de este elemento para dar paso al desarrollo de infraestructura turística. Escenario ambiental esperado. Dado que el área donde se incarta el Sistema ambiental (SA) está regido por un Plan de Desarrollo Urbano el cual contempla el desarrollo urbano de la zona, dando especial énfasis al desarrollo de la actividad turística y habitacional, por lo que el suelo estará sujeto a un proceso gradual de degradación en las áreas donde el PMDU permita el desarrollo, así como a procesos de erosión en caso de no existir medidas preventivas en el proceso de desarrollo. Modificación de la calidad ambiental	Tendencias. Sin la aplicación de medidas de mitigación aumentaría el impacto al suelo ya que la remoción de cobertura vegetal dejaría este componente expuesto a los efectos del intemperismo. De igual manera el mal manejo de los residuos sólidos, especialmente durante la construcción del proyecto afectarían a este componente. Escenario ambiental esperado. Un escenario con alteraciones en el suelo por erosión y contaminación con residuos sólidos. Modificación de la calidad	Tendencias. Aun cuando existirá afectación puntual de este componente en las áreas de desplante del proyecto, la implementación de medidas de prevención y mitigación disminuirán la magnitud de esta afectación, evitando una larga exposición del suelo, reintegrando el suelo de las excavaciones al Área del proyecto y previniendo la contaminación de residuos sólidos. Asimismo, la implementación de los programas ambientales permitirá mejorar las condiciones actuales del suelo. Escenario ambiental esperado. En el Sistema Ambiental seguirían presentándose tendencias de desarrollo turístico habitacional de la misma naturaleza del proyecto, mientras que, en el Área del proyecto, con la ejecución del sistema de medidas de mitigación y el programa de conservación de suelos aplicado den una superficie de 5.6 ha. Que contribuirá al mantenimiento y fijación del suelo capaz de albergar vegetación nativa y sin erosión de suelos. Modificación de la calidad ambiental del
--	---	---

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. 138.01.00.01/3874/18

del sitio.	ambiental del sitio.	sitio.
En el sitio de proyecto, por el momento no existirían cambios, sin embargo, en el sistema ambiental proseguirá el deterioro de las condiciones del suelo por erosión, contaminación con residuos sólidos y el crecimiento del desarrollo turístico y habitacional.	El sitio de proyecto vería afectada la calidad de este componente de manera moderada, por la erosión del suelo puntual en el sitio de desplante de las obras y de manera más extensa la afectación por residuos sólidos, ya que estos son de fácil dispersión.	Con la ejecución de las medidas de mitigación y los programas ambientales que se ejecutarán, se mejorarán las condiciones de conservación y cuidado del suelo en general.

Componente: aire		
Escenario sin proyecto	Escenario sin proyecto	Escenario sin proyecto
Tendencias. La Tendencia del área contempla de desarrollo turístico en la zona, de acuerdo con lo establecido y programado por el Plan Municipal de Desarrollo Urbano de Bahía de Banderas. La calidad del aire es buena, debido principalmente a la ventilación natural y ausencia de fuentes significativas de contaminación atmosférica en los alrededores del proyecto. La actividad de asentamientos urbanos podría sin embargo ir en aumento, como se anticipa por el uso de suelo considerado para esta zona por los ordenamientos relativos. Escenario ambiental esperado:	Tendencias. La Tendencia del área contempla de desarrollo turístico en la zona, de acuerdo con lo establecido y programado por el Plan Municipal de Desarrollo Urbano de Bahía de Banderas. La calidad del aire es buena, debido principalmente a la ventilación natural y ausencia de fuentes significativas de contaminación atmosférica en los alrededores del proyecto. La actividad de asentamientos urbanos podría sin embargo ir en aumento, como se anticipa por el uso de suelo considerado para esta zona por los ordenamientos relativos. Escenario ambiental esperado:	Tendencias. La Tendencia del área contempla de desarrollo turístico en la zona, de acuerdo con lo establecido y programado por el Plan Municipal de Desarrollo Urbano de Bahía de Banderas. La calidad del aire es buena, debido principalmente a la ventilación natural y ausencia de fuentes significativas de contaminación atmosférica en los alrededores del proyecto. La actividad de asentamientos urbanos podría sin embargo ir en aumento, como se anticipa por el uso de suelo considerado para esta zona por los ordenamientos relativos. Escenario ambiental esperado:



"Hotel El Secreto" Bahía de Banderas, Nayarit
Punta Bandera GM, S. de R. L. 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. 138.01.00.01/3874/18

La calidad del aire podría sufrir una relativa degradación acumulativa, en un periodo largo de tiempo por un posible aumento en la circulación de vehículos y el aumento de la población en la zona. Modificación de la calidad ambiental del sitio. Podría ser sujeta a una gradual, aunque mínima degradación de la calidad del aire en el Sistema Ambiental	La calidad del aire podría sufrir una relativa degradación acumulativa, en un periodo largo de tiempo por un posible aumento en la circulación de vehículos y el aumento de la población en la zona. Modificación de la calidad ambiental del sitio. Podría ser sujeta a una gradual, aunque mínima degradación de la calidad del aire en el Sistema Ambiental	La calidad del aire podría sufrir una relativa degradación acumulativa, en un periodo largo de tiempo por un posible aumento en la circulación de vehículos y el aumento de la población en la zona. Modificación de la calidad ambiental del sitio. Podría ser sujeta a una gradual, aunque mínima degradación de la calidad del aire en el Sistema Ambiental
---	---	---

Componente: agua		
Escenario sin proyecto	Escenario con proyecto y sin medidas de mitigación	Escenario con proyecto y con medidas de prevención y mitigación
Tendencias. El desarrollo planeado para la zona creará una mayor carga en la disponibilidad de este componente, aun cuando la regulación interna, y el número de lotes disponible, evitará que se exceda la densidad habitacional permitida. Proporcionalmente existiría una mayor descarga de aguas residuales. En cuanto a los escurrimientos superficiales y cuerpos de agua, la tendencia de desarrollo podría afectarlos principalmente por la contaminación con residuos sólidos, así como descargas no	Tendencias. La implementación del proyecto sin medidas de mitigación podría ocasionar la contaminación de escurrimientos temporales con residuos generados por la obra, los cuales llegarían al mar, de igual manera sin implementar medidas y políticas de ahorro de agua ejercerían una mayor presión a la disponibilidad de este recurso.	Tendencias. El continuo desarrollo de la zona continuará ejerciendo una presión sobre la disponibilidad de este componente, no obstante, con las medidas de prevención y mitigación como la de instalación de sistemas de ahorro de agua, tanto en sanitarios como en lavabos y regaderas, al igual que el adecuado mantenimiento de los sistemas de filtrado de las albercas, permitirá reducir la demanda de agua potable.



"Hotel El Secreto" Bahía de Banderas, Nayarit
Punta Bandera GM, S. de R. L. 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. 138.01.00.01/3874/18

autorizadas en ríos o el océano.		
Escenario ambiental esperado. La calidad del componente agua podría sufrir una reducción en cuanto a disponibilidad, aunque en un periodo de largo plazo.	Escenario ambiental esperado. Se esperaría un escenario con una posible gradual contaminación del agua por falta de control y un uso deficiente del recurso.	Escenario ambiental esperado. Se espera una demanda de agua potable reducida. El agua será abastecida por una empresa particular autorizada, por lo que no será necesaria la construcción de nuevos pozos de abastecimiento.
Modificación de la calidad ambiental del sitio. Sufriría cambios menores al igual que el sistema ambiental.	Modificación de la calidad ambiental del sitio. Se esperaría una disminución en la calidad del agua por la posible gradual contaminación y la reducción de su disponibilidad.	Modificación de la calidad ambiental del sitio. Modificación de la calidad ambiental del sitio. La calidad del agua permanecerá en condiciones adecuadas y se evitará el aumento significativo en su consumo por las medidas de ahorro en base a instalaciones y procesos que se instalarán en las viviendas.

Componente paisaje		
Escenario sin proyecto	Escenario con proyecto y sin medidas de mitigación	Escenario con proyecto y con medidas de prevención y mitigación
Tendencias. La tendencia del área contempla de desarrollo turístico en la zona, de acuerdo con lo establecido y programado por el plan municipal de desarrollo urbano de bahía de banderas. En los alrededores del sitio de proyecto se pueden distinguir varios escenarios paisajísticos marcados, el primero de ellos lo	Tendencias. Sin las medidas de mitigación el sitio podría verse afectado por la contaminación del suelo, la remoción de vegetación innecesariamente y por emisiones no controladas y acumulación de residuos sólidos, todo ello afectando al paisaje.	Tendencias. El paisaje se favorecerá con las actividades de reforestación y el mantenimiento de las áreas verdes. La construcción del hotel, cuyo diseño se integra adecuadamente a los elementos del medio natural, favorece la imagen de los componentes naturales. La zona costera se verá beneficiada por las labores continuas de limpieza que la operación del proyecto traerá consigo.



"Hotel El Secreto" Bahía de Banderas, Nayarit
Punta Bandera GM, S. de R. L. 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. 138.01.00.01/3874/18

conforma el hotel grand palladium vallarta resort & spa y pequeñas propiedades en la zona costera, aunque aún se mantiene zonas con vegetación natural sin edificaciones o desarrollos, además la ausencia de construcciones en partes de la zona federal o en la zona marina, permite la permanencia de un paisaje mayormente natural.		
Escenario ambiental esperado. El paisaje se mantiene bajo la presión continua permitida por el PMDU contemplado para la zona, al momento se mantendrá en su estado actual esperando nuevos desarrollos o proyecto turísticos. Modificación de la calidad ambiental del sitio. A largo plazo, se espera una gradual afectación por la acción antropogénica.	Escenario ambiental esperado. Se esperaría un escenario de un proyecto descuidado, con mala imagen y que sería erosionado gradualmente. Modificación de la calidad ambiental del sitio. La calidad ambiental disminuiría por el posible deterioro de la vegetación existente y la proliferación de residuos sólidos, además de la erosión de suelo.	Escenario ambiental esperado. El paisaje permanecerá con sus atributos naturales actuales, como es la franja de zona federal, así como remanentes de vegetación, además de la reforestación que se realizará en las mismas, mediante el programa de reforestación. Modificación de la calidad ambiental del sitio. la calidad ambiental del sistema ambiental seguirá siendo favorecida por la conservación y cuidados de la franja costera lo que le proporcionará una percepción de mayor naturalidad al proyecto

Componente: flora		
Escenario sin proyecto	Escenario con proyecto y sin medidas de mitigación	Escenario con proyecto y con medidas de prevención y mitigación
Tendencias.	Tendencias.	Tendencias.



"Hotel El Secreto" Bahía de Banderas, Nayarit
Punta Bandera GM, S. de R. L. 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



La tendencia del área contempla de desarrollo turístico en la zona, de acuerdo con lo establecido y programado por el plan municipal de desarrollo urbano de bahía de banderas. La cobertura de vegetación se mantiene bajo la presión continua permitida por el pmdu contemplado para la zona el escenario es el de un decremento ya que la tendencia de desarrollo continuará dentro del sistema ambiental. Sin embargo, se contempla que los desarrollos turístico-habitacionales consideraran superficies designadas específicamente a áreas verdes lo cual compensa en cierto grado la afectación al componente. Escenario ambiental esperado. Se esperaría un escenario con deterioro de la vegetación por la acción antropogénica. Modificación de la calidad ambiental del sitio. Se espera la disminución en la calidad de la vegetación actual por:	Se esperaría una tendencia que propicie el deterioro de la vegetación nativa protegida, como la palma de coquito de aceite, dentro del sistema ambiental, así como un aumento no controlado en la abundancia de la vegetación exótica. En el sitio de proyecto sin las medidas de mitigación áreas fuera de las previstas podrían verse afectadas por el desmonte, no se presentaría reforestación en ninguna superficie y tampoco existiría rescate de individuos. Escenario ambiental esperado. La cobertura vegetal nativa disminuiría en superficie y volumen dentro del sistema ambiental, mientras que la vegetación exótica dominaría dentro de las áreas verdes del proyecto. Modificación de la calidad ambiental del sitio. Disminuirá sensiblemente la calidad de la cobertura vegetal en el sitio.	Con la implementación de las medidas de prevención y mitigación la afectación por el cambio de uso de suelo de los terrenos forestales se presentaría únicamente en una superficie de 56,960.05 m², superficie solicitada en el estudio técnico justificativo presentado ante la delegación federal de semana nayarit se rescatarían individuos con condiciones óptimas que se en la reforestación restauración de superficies dentro del predio del proyecto y se protegería la diversidad de especies dentro del sa. Escenario ambiental esperado. Dentro de las áreas verdes del proyecto existirá una mayor cantidad de especies nativas, estas áreas serán conservadas con fines ornamentales, por lo que la cobertura vegetal se mantendría durante toda la operación del proyecto. Se implementarán programas de rescate y reforestación de flora. Modificación de la calidad ambiental del sitio. La calidad aumentará por el cuidado de las áreas verdes, la reforestación y la
---	---	--

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. 138.01.00.01/3874/18

desarrollo de las actividades habitacionales y constructivas.	inclusión de un mayor número de especies nativas.
---	---

Componente: Fauna		
Escenario sin proyecto	Escenario con proyecto y sin medidas de mitigación	Escenario con proyecto y con medidas de prevención y mitigación
Tendencias. La Tendencia del área contempla de desarrollo turístico en la zona, de acuerdo con lo establecido y programado por el Plan Municipal de Desarrollo Urbano de Bahía de Banderas. La fauna continuará viendo reducido su hábitat natural por la tendencia de desarrollo del Sistema Ambiental, obligándola a migrar a sitios con vegetación más densa, poniéndola en riesgo por interacción con caminos y carreteras, particularmente reptiles y mamíferos. Escenario ambiental esperado. Se esperaría un escenario con fauna reducida, desfavoreciendo la presencia de fauna silvestre por las actividades constructivas y comerciales que se realizan dentro del Sistema Ambiental. Modificación de la calidad	Tendencias. Se podría generar una migración local de fauna, y el riesgo de afectación de ejemplares de fauna por la realización de las actividades del proyecto. Escenario ambiental esperado. Se esperaría un escenario con ausencia de fauna silvestre, particularmente reptiles y mamíferos ya que las aves por su fácil desplazamiento podrían observarse ocasionalmente. Modificación de la calidad ambiental del	Tendencias. Para las actividades de desmonte y durante la etapa de construcción, se realizarán acciones de ahuyentamiento de fauna para evitarles riesgo y propiciar su desplazamiento hacia áreas silvestres cercanas, con lo que se evitaría una afectación directa a los ejemplares de fauna del sitio de proyecto. En la operación del proyecto se espera que el aumento en la vegetación y en la superficie de áreas verdes propicie el tránsito de dicha fauna silvestre. Escenario ambiental esperado. El proyecto tomará las medidas necesarias para evitar la perturbación de la fauna silvestre que pudiese observarse, durante todas las etapas del proyecto. De igual manera se implementará un programa de rescate de fauna y una de reforestación para proteger el hábitat de este componente. Modificación de la calidad ambiental del



"Hotel El Secreto" Bahía de Banderas, Nayarit

Punta Bandera GM, S. de R. L. 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



ambiental del sitio. Permanecería con una calidad ambiental similar o ligeramente inferior a la actual.	sitio. Disminuirá la calidad ambiental del sitio por la afectación a la distribución de la fauna.	sitio. Se espera que el proyecto no resulte en una afectación significativa a la calidad faunística y pueda funcionar como una zona de refugio de las escasas especies de fauna silvestre que pudiesen incursionar en la zona, particularmente aves y reptiles.
---	---	---

11. Opiniones Recibidas.

Que la opinión emitida por la Secretaría de Obras Públicas del Gobierno del Estado de Nayarit, mediante el oficio núm. SOP/DGPDU/DDU/3867/18 del 30 de octubre de 2018; concluyó lo siguiente: *"Tomando en cuenta que el predio en cuestión es resultado de la fusión de varios lotes, habrá que definir con cual de los usos se registrará en lo general, para poder realizar un análisis certero del proyecto y ver que cumpla con los coeficientes de ocupación y utilización de suelo. En primera instancia al proyecto de sentado exceden número de niveles de construcción permitidos por ambos usos, por lo que resulta no procedente para llevarse a cabo en esta zona."*

12. 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 integridad funcional y las capacidades de carga de los ecosistemas de los que forman parte dichos recursos.

Al respecto, esta Delegación Federal de la SEMARNAT en el Estado de Nayarit, determina que las medidas y acciones propuestas por la promovente en la MIA-P presentada, son técnicamente viables de instrumentarse y son acordes con los objetivos de prevenir, mitigar y controlar, los principales impactos ambientales identificados para las diferentes etapas del proyecto.

En relación al incumplimiento del proyecto con el Plan Municipal de Desarrollo Urbano, se tienen las cintas

"Hotel El Secreto" Bahía de Banderas, Nayarit"

Punta Bandera GM, S. de R. L. 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



consideraciones:

- 1.- Si bien el promovente aseveró *"Por debajo del nivel topográfico que operará como "planta baja" se tienen sótanos en donde se albergarán las áreas de servicios, del hotel y que dan soporte a la actividad. Justamente por la necesidad de dar cumplimiento al máximo de niveles 4 y a la particular tipografía del predio, es que se requiere destinar a través de sótanos espacio de servicios al hotel"*. La aseveración anterior, se contraviene con los planos presentados ya que el proyecto integral rebasa los 4 niveles contados a partir de la superficie de desplante, presentando en algunas secciones hasta 6 niveles por encima el desplante; dicha situación fue identificada por la Secretaría de Obras Públicas del Gobierno del Estado de Nayarit y por esta Delegación Federal.
- 2.- El diseño del proyecto propuesto es violatorio del artículo 3 fracción VIII del Reglamento de Zonificación y Usos de Suelo del Municipio de Bahía de Banderas, Nayarit, el cual establece: Artículo 3.- Para los efectos del presente Reglamento de conformidad con la Ley de Asentamientos Humanos y de Desarrollo Urbano del Estado de Nayarit, se entiende por: VIII.- Coeficiente de Ocupación del Suelo (COS): el factor que multiplicado por la superficie total de un lote o predio, nos da como resultado el total de metros cuadrados que se pueden edificar únicamente en planta baja; entendiéndose por superficie edificada aquella que éste techada. No se incluirán en la cuantificación de áreas ocupadas por sótanos, siempre y cuando estos sean ocupados sólo para áreas de servicios.
- 3.- Con una densidad neta de 36/cuartos hoteleros por hectárea, el predio al tener una superficie de 135,056.28 m², sólo tiene capacidad para alojar 486 cuartos hoteleros; por lo tanto las 624 Habitaciones que proponen su proyecto rebasan claramente la densidad permitida para la zona.

Por lo antes expuesto, es evidente que el proyecto integral violenta los parámetros y condiciones establecidas en el Plan Municipal de Desarrollo Urbano vigente; sin embargo en uso de la atribución del artículo 45 fracción II, que permite a esta Delegación Federal Autorizar total o parcialmente la realización de la obra o actividad de manera condicionada, el presente proyecto se autorizará sólo de manera parcial, acorde a las imágenes que se mostrarán en el término primero del presente oficio.

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 VII y IX; 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 Q), 9°, 12, 25, 37, 38, 44, 45 fracción II, 45 fracción II 46, 48 y 49; en lo dispuesto en los artículos de

"Hotel El Secreto" Bahía de Banderas, Nayarit"

Punta Bandera GM, S. de R. L. de C. V.

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

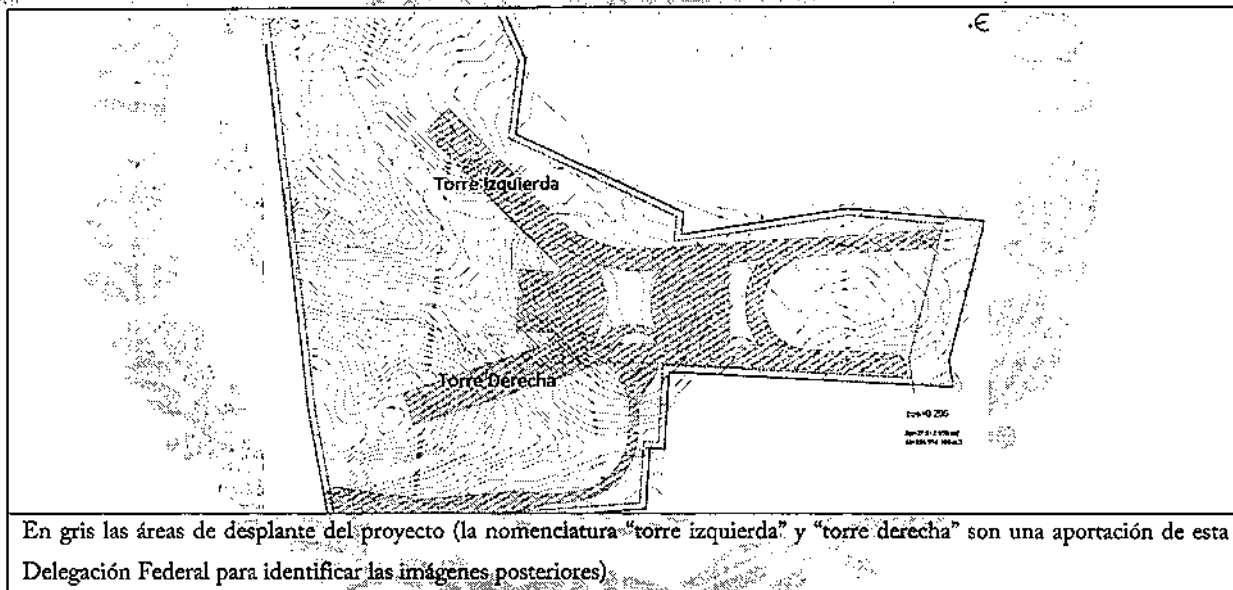
Tel.: (311) 215.49.01 www.semarnat.gob.mx

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: 2º, 3º 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: 2º 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 PARCIAL CONDICIONADA**, debiéndose sujetar a los siguientes:

TÉRMINOS

PRIMERO.- La presente autorización en materia de impacto ambiental, se emite con referencia a los aspectos ambientales derivados de las obras y actividades del proyecto denominado, **"Hotel El Secreto" Bahía de Banderas, Nayarit**, a ubicarse en un predio resultante de la fusión de los lotes: Lote RU-1, RU-2, RU-3, RT-15, RT-15a y Polígono B, Costa Banderas, Carretera La Cruz de Huanacaxtle - Punta Mita, Municipio de Bahía de Banderas, Nayarit.

- a) El proyecto planteado por la promovente y que incumple los parámetros y restricciones establecidas en el Plan Municipal de Desarrollo Urbano, se muestran las siguientes imágenes:



"Hotel El Secreto" Bahía de Banderas, Nayarit

Punta Bandera GM, S. de R. L. de C. V.

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

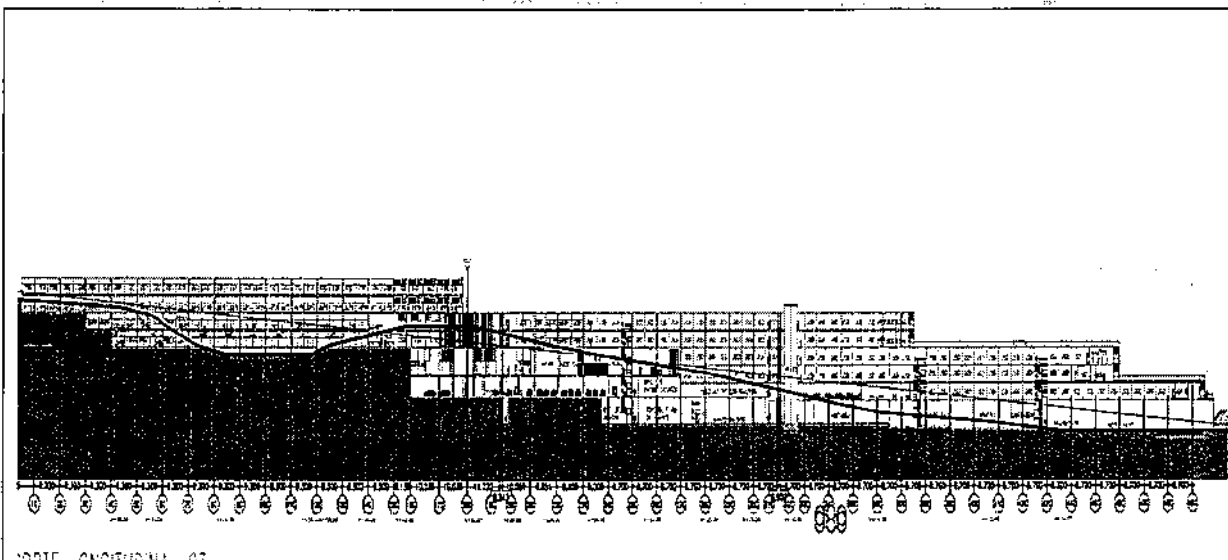
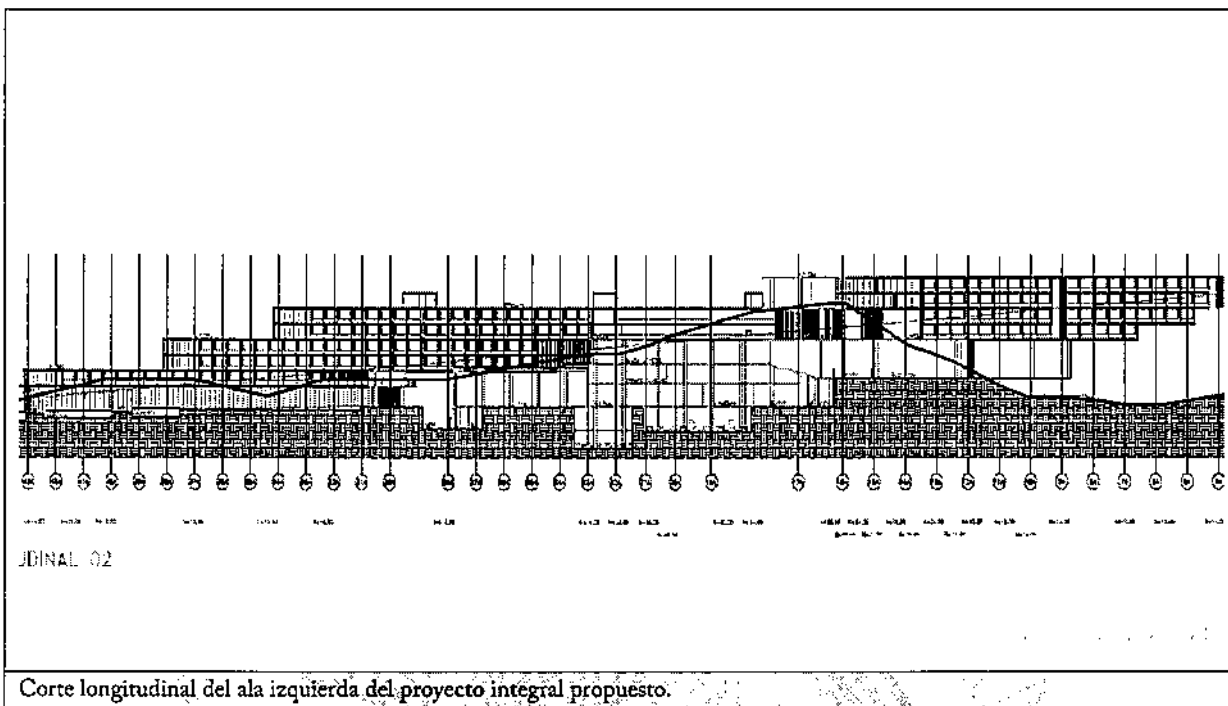
Tel.: (311) 215.49.01 www.semarnat.gob.mx

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. 138.01.00.01/3874/18



"Hotel El Secreto" Bahía de Banderas, Nayarit

Punta Bandera GM, S. de R. L. 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

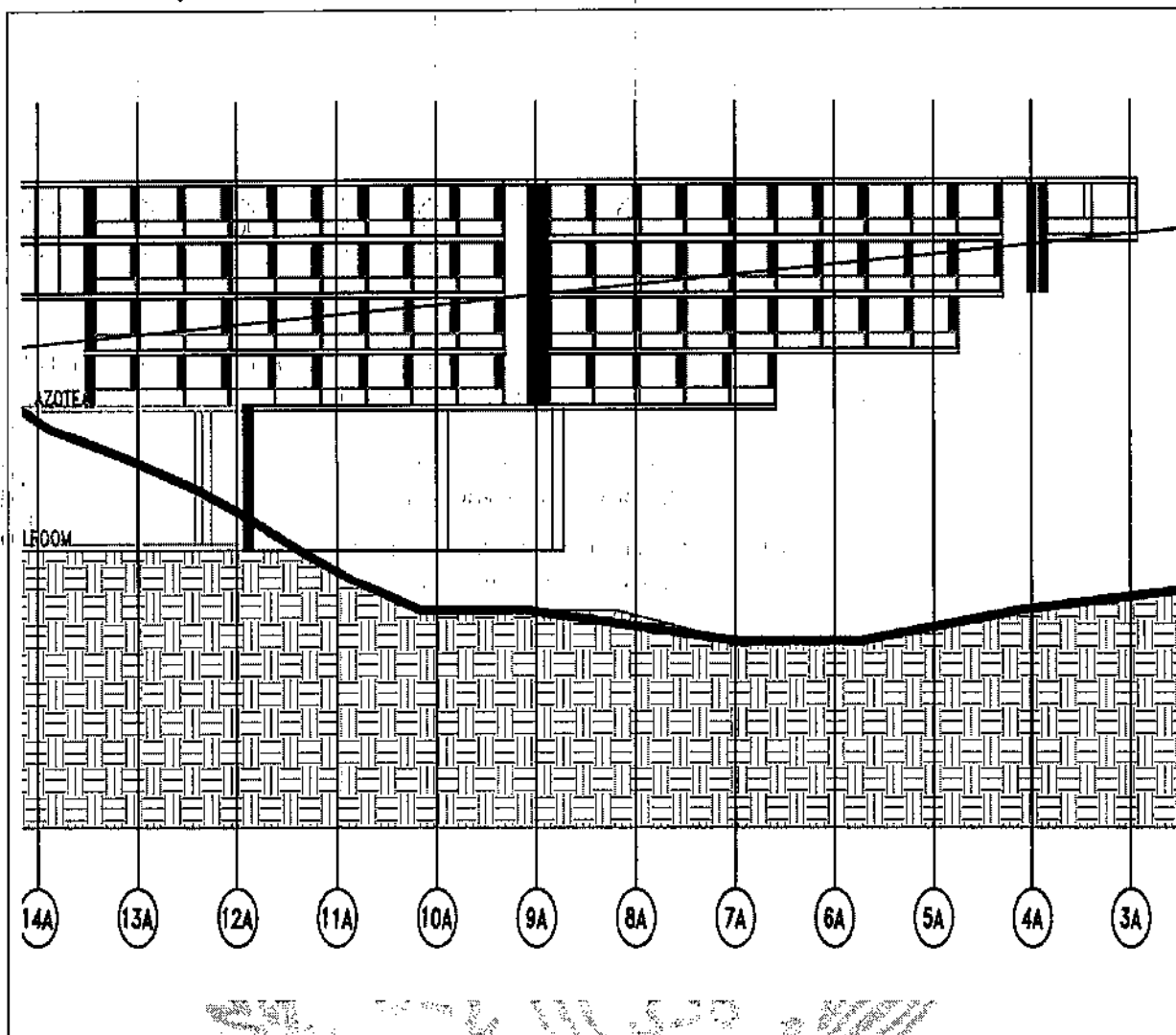
SECRETARÍA DE
MEDIO AMBIENTE
Y RECURSOS NATURALES



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. 138.01.00.01/3874/18

Corte longitudinal del ala derecha del proyecto integral propuesto.

Ahora bien, dado que el proyecto será autorizado de manera parcial condicionada, sólo se autoriza la remoción de vegetación forestal solicitada, y las secciones de la torre derecha y torre izquierda que se muestran en las imágenes siguientes:



Del ala izquierda del proyecto; sólo se autoriza la construcción y operación de la edificación ubicada entre la línea identificada como 12A y la línea identificada como 3A, debido a que es la superficie que demuestra claramente que no excede



"Hotel El Secreto" Bahía de Banderas, Nayarit
Punta Bandera GM, S. de R. L. 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

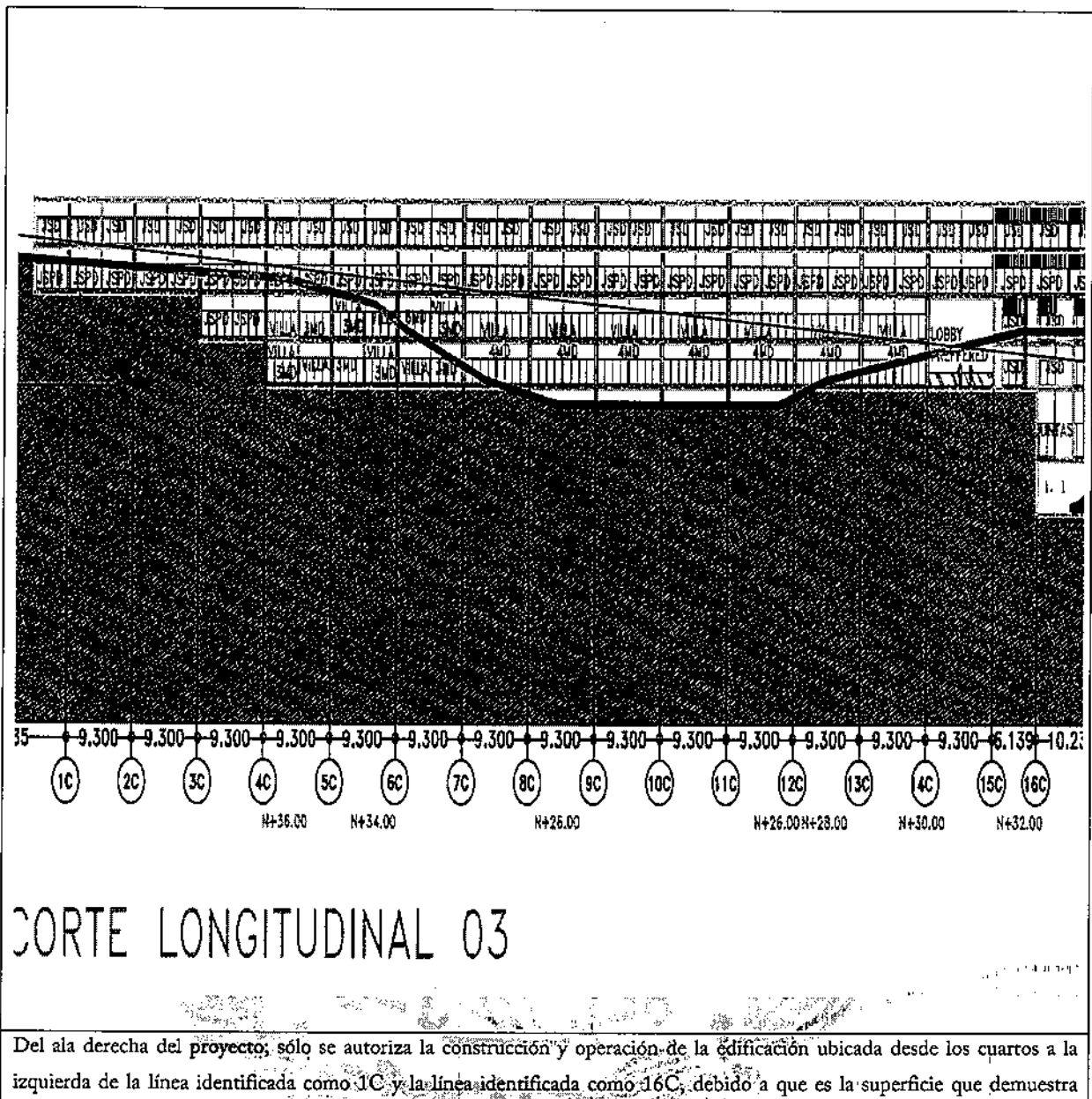
SEMARNAT

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. 138.01.00.01/3874/18

los 4 niveles a partir del desplante; además dado que el proyecto integral excede la densidad permitida para la zona, esta parte autorizada está sujeta a la condicionante 1 del presente oficio.



Del ala derecha del proyecto, sólo se autoriza la construcción y operación de la edificación ubicada desde los cuartos a la izquierda de la línea identificada como 1C y la línea identificada como 16C, debido a que es la superficie que demuestra



"Hotel El Secreto" Bahía de Banderas, Nayarit
Punta Bandera GM, S. de R. L. de C. V.

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



claramente que no excede los 4 niveles a partir del desplante; además dado que el proyecto integral excede la densidad permitida para la zona, esta parte autorizada está sujeta a la condicionante 1 del presente oficio.

Las coordenadas UTM del polígono del predio, son:

Coordenadas UTM-WGS 84 Z-13		
Vértice	X	Y
1	452846.615	2295236.070
2	452940.117	2295228.519
3	453316.023	2295174.299
4	453257.179	2295015.992
5	453158.814	2294995.977
6	453106.589	2295022.535
7	453012.474	2294917.622
8	452996.834	2294923.783
9	452983.425	2294794.647
10	452944.269	2294685.403
11	452933.774	2294698.480
12	452891.106	2294719.973
13	452833.174	2294750.721
14	452898.862	2294956.955
15	452843.324	2294975.203
16	452846.861	2294985.839
17	452802.125	2295000.715

SEGUNDO.- La presente autorización tendrá vigencia de (cincuenta) 50 años para realizar las actividades de preparación del sitio, construcción, operación y mantenimiento de las obras y actividades del proyecto. Dicho plazo comenzará a partir del día siguiente de que sea recibida la presente resolución.

Este periodo podrá ser ampliado a solicitud de la promovente, previa acreditación de haber cumplido satisfactoriamente con: Los Términos y Condicionantes del presente Resolutivo y las medidas de prevención y mitigación que fueron retomadas de la MIA-P en el presente oficio. Para lo anterior, previo al vencimiento de la vigencia de la autorización, deberá solicitarlo a esta Delegación Federal mediante el registro del trámite SEMARNAT-04-008 "Modificaciones de la obra, actividad o plazos y términos

"Hotel El Secreto" Bahía de Banderas, Nayarit"

Punta Bandera GM, S. de R. L. 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. 138.01.00.01/3874/18

establecidos a proyectos autorizados en materia impacto ambiental" o el trámite que en su momento lo sustituya; si ingresara la solicitud de ampliación de plazo sin obtener la bitácora del trámite, la fecha de su solicitud no será considerada para la vigencia del proyecto.

Asimismo el ingreso del trámite de ampliación de plazo deberá acompañarse del documento oficial emitido por la Procuraduría Federal de Protección al Ambiente en el Estado de Nayarit, a través del cual esa instancia haga constar que la promovente ha dado cumplimiento a los Términos y Condicionantes así como con las medidas de prevención y mitigación que fueron retomadas de la MIA-P en la resolución; el no contar con el oficio de la PROFEPA que se solicita, será motivo suficiente para que no preceda la ampliación de plazo solicitada.

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

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

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

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

"Hotel El Secreto" Bahía de Banderas, Nayarit"

Punta Bandera GM, S. de R. L. 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. 138.01.00.01/3874/18

SEXTO.- De conformidad con los artículos 35 último párrafo de la LGEEPA y 49 de su REIA, la presente autorización se refiere única y exclusivamente a los aspectos ambientales de las obras y actividades descritas en el **TÉRMINO PRIMERO** para el proyecto, sin perjuicio de lo que determinen otras autoridades federales o locales en el ámbito de su competencia y dentro de su jurisdicción, quienes determinarán las diversas autorizaciones, permisos y licencias entre otros, que sean requisito para la realización de las obras y actividades del proyecto de referencia.

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

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

CONDICIONANTES

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



"Hotel El Secreto" Bahía de Banderas, Nayarit"
Punta Bandera GM, S. de R. L. 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

La promovente deberá cumplir con las siguientes:

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

1. En un plazo no mayor a un mes, contados a partir de la recepción del presente oficio, deberá presentar para validación, el análisis de las obras autorizadas, respecto al Plan Municipal de Desarrollo Urbano vigente, indicando entre otros aspectos el número de cuartos autorizados en la presente resolución (acorde a las imágenes del término primero del presente resolución), así como el Coeficiente De Ocupación del Suelo (COS) y el Coeficiente de Utilización del Suelo (C.U.S.), estacionamientos y demás parámetros urbanos aplicables, lo anterior para definir claramente los conceptos autorizados acorde las imágenes.

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

2. Deberá ejecutarlos siguientes programas propuestos en la MIA-P, indicando los resultados como parte del informe de cumplimiento anual, que se solicita en el término octavo del presente oficio.
 1. Programa de Vigilancia Ambiental.
 2. Programa de Manejo Integral de Residuos.
 3. Programa de Rescate y Protección de Fauna.
 4. Programa de Rescate, Protección y Revegetación de Flora.
3. En cumplimiento a lo que establece el segundo párrafo del artículo 49 del REIA, deberá de presentar por escrito el aviso de inicio del proyecto; el inicio del proyecto sin cumplir con esta obligación podrá ser sancionado por la PROFEPA.
4. Los materiales pétreos para la construcción, deberán ser adquiridos de los bancos de préstamo de material debidamente autorizados por la SEMANAY o SEDERMA, o en su caso por la CONAGUA mediante la correspondiente concesión. Para el suelo producto del despalle y cortes, la promovente deberá proporcionarle un uso preferente para labores de

"Hotel El Secreto" Bahía de Banderas, Nayarit"

Punta Bandera GM, S. de R. L. 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



restauración ya sea dentro del proyecto o bien para otras obras que puedan requerir este material, como bancos de material pétreo en restauración, en caso de no convenirse con algún particular la disposición de este material, entonces deberá obtener el aval del ayuntamiento para la disposición de este suelo excedente. Deberá comprobar en los informes anuales mediante registro documental la correcta disposición de este material.

5. En caso de que la empresa constructora sea la mismo promovente deberá obtener su alta como generador de residuos peligrosos. Sin embargo si contrata los servicios de una empresa externa que genera dichos residuos, será obligación del promovente del proyecto verificar y comprobar que la generación y manejo de residuos peligrosos se realice de manera adecuada y conforme a la normatividad vigente; por lo tanto deberá verificar y comprobar que la empresa contratada está registrada como empresa generadora de residuos peligrosos.
6. Instalar de manera temporal, todos aquellos servicios de apoyo (oficinas, bodegas, comedores), por lo cual, no se autoriza ningún tipo de construcción y/o ampliación en su instalación. Asimismo, la dotación de sanitarios móviles para el personal que labore durante la construcción del proyecto, deberá de ser a razón de uno por cada 20 personas que laboren durante la ejecución del proyecto, realizando el traslado y depósito de los residuos, según lo contemple la empresa contratada para tal servicio; será responsabilidad de la promovente exigir al contratista el mantenimiento continuo de la unidad y que presente la constancia de tratamiento y/o disposición final adecuada de las descargas; la promovente deberá comprobar el cumplimiento del presente punto. Queda prohibido en cualquier etapa del proyecto el uso de letrinas o fosas sépticas.
7. Se prohíbe la reparación y mantenimiento de maquinaria y vehículos, dentro del área del proyecto.
8. Respecto su intención de reforestar con especies nativas y especies no nativas, se le indica que deberá presentar dentro de los primeros 90 días naturales, contados a partir de la recepción del presente oficio, dos copias del Programa de reforestación que propone, una de ellas será para esta Unidad Administrativa y la otra esta Delegación Federal la dirigirá a la Dirección General de Vida Silvestre (DGVS) de esta Secretaría, para que sea dicha instancia quien valide si las especies no nativas propuestas son susceptibles de ser incluidas en el ecosistema del proyecto. La promovente no podrá incluir en la reforestación especies que no sean autorizadas por la DGVS.
9. Finalmente se le informa que si pretende operar calderas deberá:
 - Notificar a la Secretaría del trabajo y Previsión Social (STPS); y
 - Notificarlo a la SEDERMA quien es la encargada de regular las emisiones de dichos equipos.

10. 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 resolutive y de las medidas de mitigación que fueron retomados de la MIA-P en el presente oficio. El informe citado, deberá ser presentado a la Delegación Federal de la PROFEPA en el Estado de Nayarit con una periodicidad anual. Una copia de este informe deberá ser presentado a esta Delegación Federal. El primer informe será presentado doce meses después de recibido el presente oficio.

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

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

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

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



DECIMOTERCERO.- Se hace del conocimiento a la promovente, que la presente resolución emitida, con motivo de la aplicación de la LGEEPA, su REIA y las demás previstas en otras disposiciones legales y reglamentarias en la materia, podrá ser impugnada, 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. Luis Manuel Cabrales Ruvalcaba Representante Legal de la persona moral denominada Punta Bandera GM, S. de R. L. de C. V., y/o al C. Jesús Fernando Flores Sánchez y/o al C. Giuseppe Pasquetti Hernández y/o al C. Enrique Antonio Quintero Romero y/o a la C. Silvia Itzel Servín Martínez y/o al C. Augusto Bruno Olmedo Vargas y/o al C. Carlos Martínez González y/o al C. Carlos Alfonso Álvarez Quiñones y/o al C. Raúl Enrique Arriaga Becerra y/o a la C. Claudia Alejandra Chávez Cadena y/o al C. David Valencia Vilchis y/o al C. Misael Iván Navarro Aguilar y/o al C. Hugo Bernardo Molina Patrón, 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.

"Con fundamento en lo dispuesto en el artículo 84 del Reglamento Interior de La Secretaría de Medio Ambiente y Recursos Naturales, en suplencia por Ausencia del Delegado Federal en el Estado de Nayarit, previa designación, Firma el Jefe de la Unidad Jurídica de la Delegación Federal en el Estado de Nayarit"

LIC. MIGUEL ÁNGEL ZAMUDIO VILLAGÓMEZ SECRETARÍA DE
MEDIO AMBIENTE Y
RECURSOS NATURALES
DELEGACIÓN NAYARIT

- c.c.p. C.P. Antonio Echevarría García.- Gobernador Constitucional del Estado de Nayarit.- Presente. Para su conocimiento.
- c.c.p. Dr. Jaime Alonso Cuevas Tello.- Presidente municipal del H. Ayuntamiento Constitucional de Bahía de Bandejas, Nayarit.- Para su conocimiento.
- c.c.p. Ing. Luis Carlos Tapia Pérez.- Delegado Federal de la PROFEPA en el Estado de Nayarit. Para su conocimiento.
luis.tapia@profepa.gob.mx
- c.c.e.p. M. en C. Alfonso Flores Ramírez.- Director General de Impacto y Riesgo Ambiental.- México, D.F.-
alfonso.flores@SEMARNAT.gob.mx. Para su conocimiento.
- c.c.p. ARCHIVO 18NA2018TD034

No. Bitácora: 18/MP-0036/05/18

leag/mazv/mgcc/ocr

"Hotel El Secreto" Bahía de Bandejas, Nayarit"

Punta Bandera GM, S. de R. L. 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