

**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.



TEPIC, NAYARIT A 24 DE OCTUBRE DE 2018.

ASUNTO: SE EMITE RESOLUTIVO

C. JAVIER OLIVA ISLA



Una vez analizada y evaluada la manifestación de impacto ambiental, modalidad particular (MIA-P), presentada por el C. Javier Oliva Isla Administrador Único de la persona moral denominada Promociones y Construcciones Playa Iguana, S.A. de C.V., que en lo sucesivo se denominará como la promovente, para el proyecto "MIA-P Condominios Playa Iguana, Sayulita, Nayarit" en lo sucesivo denominado como el proyecto, ubicado en el lote núm. 22 de la Manzana 42 Zona uno, en la Calle Pescador del poblado de Sayulita, Municipio de Bahía de Banderas, Nayarit; en la coordenada UTM de referencia: X = 453826.6200, Y = 2307820.8500.

#### RESULTANDO

- I. Que el 10 de agosto de 2018, se recibió en esta Delegación Federal de la SEMARNAT en el Estado de Nayarit, el escrito sin fecha, 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 18NA2018TD051.
- II. Que el 14 de agosto 2018, esta Delegación Federal integró el expediente del proyecto, y puso la MIA-P a disposición del público en el Espacio de Contacto Ciudadano, ubicado en Av. Allende núm. 110 Ote, planta baja, Colonia Centro, en la Ciudad de Tepic, Nayarit.
- III. Que el 17 de agosto de 2018, mediante escrito sin fecha, la promovente, presentó la página del periódico de la misma fecha, en la cual se publicó el extracto del proyecto, cumpliendo con la fracción I del párrafo tercero del artículo 34 de la LGEEPA.
- IV. Que el 23 de agosto de 2018 se publicó la recepción del proyecto en la Gaceta Ecológica núm. DGIRA/042/18, en ésta se informó el listado de ingreso de proyectos y la emisión de resolutiveos derivados del procedimiento de evaluación de impacto ambiental, durante el periodo del 16 al 22 de agosto de 2018 y extemporáneos.





- V. Que el 11 de septiembre de 2018 se recibió en esta Delegación el escrito ingresado por el promovente, a través del cual anexa copia de la Resolución Administrativa núm. PFPA/24.1/2C.12.5/0287/2018, de fecha 10 de septiembre de 2018; en el cual, la Delegación de la PROFEPA en el Estado de Nayarit determina que las obras existentes en el predio donde se pretende la implementación del proyecto, han sido previamente actuadas y resueltas por dicha autoridad federal, y que no requieren de posterior procedimiento, siendo procedente la demolición de las mismas, mediante el cumplimiento de las medidas que en el mismo oficio se ordenan.
- VI. Que mediante oficios 138.01.00.01/3153/18 y 138.01.00.01/3154/18, ambos del 14 de septiembre 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.
- VII. Que el 1 de octubre 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. 138.01.00.01/3315/18 le solicitó a la promovente información adicional, le suspendió el procedimiento de evaluación y le otorgó 60 días para contestar el requerimiento.
- VIII. Que mediante oficio núm. 138.01.00.01/3314/18 del 1 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.
- IX. Que el 15 de octubre de 2018 se recibió en esta Delegación el oficio núm. SOP/DGPDU/DDU/3650/18 de la misma fecha, a través del cual la Secretaría de Obras Públicas del Gobierno del Estado de Nayarit, emitió su respuesta a la solicitud de opinión referida en el Resultando anterior, en su oficio la SOP, identificó entre otros puntos lo siguiente:

*El proyecto Condominio Playa Iguana, Sayulita, corresponde a un uso de suelo CUC de acuerdo al PMDU de Bahía de Banderas como se especifica en la siguiente tabla:*

Características	Uso de Suelo del Plan Municipal de Desarrollo Urbano de Bahía de Banderas (CUC)	Proyecto	Conclusión
Coeficiente de Ocupación del Suelo (C.O.S.)	$(0.45)(1,157.59 \text{ m}^2) = 520.91 \text{ m}^2$	800.75 m <sup>2</sup>	No cumple
Intensidad de Utilización del Suelo (C.U.S.)	$(2.70)(1,157.59 \text{ m}^2) = 3,125.49 \text{ m}^2$	5,090.80 m <sup>2</sup>	No cumple

"MLA-P Condominios Playa Iguana, Sayulita, Nayarit"  
Promociones y Construcciones Playa Iguana, S.A. de C.V.

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



Niveles Permitidos	6 niveles	8 niveles	No cumple
--------------------	-----------	-----------	-----------

De acuerdo a la definición de Sótano (procedente del latín *subulis* y éste de *subtus*- debajo) es un recinto, habitable o no, ubicado bajo tierra entre los cimientos de una edificación. Se caracteriza por ser un espacio generalmente húmedo y con poca o ninguna iluminación natural. Debido a estas condiciones se ha utilizado históricamente como almacén para conservar alimentos, bodegas o cualquier otro material susceptible de una rápida alteración, a la vez que separaba el nivel principal de la vivienda de las tierras. Por lo tanto los sótanos "sótano 1 y sótano 2" se considera como niveles y parte del edificio y debido a lo anterior no cumple con los niveles permitidos.

- X. Que el 17 de octubre de 2018, se recibió en esta Delegación Federal el escrito del 16 del mismo mes y año, mediante el cual la promovente, contestó el requerimiento de información adicional formulado en el oficio núm. 138.01.00.01/3315/18.
- XI. Que el 5 de noviembre de 2018 se recibió en esta Delegación el escrito sin fecha a través del cual la promovente presentó información adicional en alcance a su escrito referido en el Resultando anterior.

#### 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 fracción IX y 35 párrafos primero, segundo y último de la LGEEPA; 2°, 4° fracciones I y VII, 5° inciso 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 encuadra en los supuestos del artículo 28 primer párrafo y fracción IX de la LGEEPA y 5° inciso 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 ajustara a las formalidades previstas en dicha Ley, su Reglamento y las Normas Oficiales Mexicanas aplicables; e integró el expediente del proyecto dentro del plazo establecido. Adicionalmente, para la evaluación del proyecto esta Delegación se sujetó a lo establecido en los ordenamientos citados, así como a los programas de desarrollo urbano y de ordenamiento ecológico del territorio, las declaratorias de áreas naturales protegidas y las demás disposiciones jurídicas aplicables; evaluando los posibles efectos de las obras o actividades



en el o los ecosistemas de que se trate, considerando el conjunto de elementos que los conforman y no únicamente los recursos que, en su caso, serían sujetos de aprovechamiento o afectación.

3. Que el Procedimiento de Evaluación de Impacto Ambiental es el mecanismo previsto por la LGEEPA, mediante el cual, la autoridad establece las condiciones a que se sujetará la realización de obras y actividades que puedan causar desequilibrio ecológico o que puedan rebasar los límites y condiciones establecidas en las disposiciones aplicables para proteger el ambiente, con el objetivo de evitar o reducir al mínimo sus efectos negativos sobre los ecosistemas. Que para cumplir con este fin, la promovente presentó una MIA modalidad Particular, para solicitar la autorización del proyecto, modalidad que procede por ubicarse en la hipótesis del artículo 11 último párrafo del REIA, ya que las características del proyecto no encuadran en ninguno de los supuestos de las tres fracciones del citado precepto, por lo que le aplica únicamente lo dispuesto por su último párrafo.
4. Que una vez integrado el expediente de la MIA-P del proyecto, ésta fue puesta a disposición del público conforme a lo indicado en el resultando II del presente oficio, con el fin de garantizar el derecho de la participación social dentro del procedimiento de evaluación de impacto ambiental, conforme a lo establecido en los artículos 34 de la LGEEPA y 40 de su REIA, y al momento de elaborar la presente resolución esta Delegación Federal no ha recibido solicitudes de consulta pública, quejas, denuncias o manifestación alguna por parte de algún miembro de la sociedad, dependencia de gobierno u organismo no gubernamental referentes al proyecto.
5. Que con fundamento en lo que establece el artículo 30 primer párrafo de la LGEEPA, que a la letra dice que "para obtener la autorización a que se refiere el artículo 28 de esta Ley, los interesados deberán presentar a la Secretaría una manifestación de impacto ambiental, la cual deberá contener, por lo menos una descripción de los posibles efectos en el o los ecosistemas que pudieran ser afectados por las obras o actividades de que se trate, considerando el conjunto de los elementos que conforman dichos ecosistemas, así como las medidas preventivas, de mitigación y las demás necesarias para evitar y reducir al mínimo los efectos negativos sobre el ambiente", esta Delegación Federal procede a analizar que la MIA-P se sujete a las formalidades previstas en las fracciones II a VII del artículo 12 del REIA, el cual establece los requisitos que debe contener la MIA-P 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 la promovente de incluir en la MIA que someta a evaluación, una descripción del proyecto.

Una vez analizada la información de la MIA-P y de acuerdo con lo manifestado por la promovente en ésta, se tiene que en

"MIA-P Condominios Playa Iguana, Sayulita, Nayarit"  
Promociones y Construcciones Playa Iguana, S.A. de C.V.

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

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



*W*

*A*



la MIA-P la promovente propuso un proyecto en una sola edificación que al frente contaría con estacionamiento y sobre éste una alberca y Soportal y, más al interior del predio; se contaría con lo que denominó Sótano 1 y Sótano 2 y 6 niveles de viviendas en régimen de condominio. Derivado de la solicitud de información adicional referida en el Resultando VII del presente oficio, la promovente modificó el proyecto el cual ahora consiste en la construcción de seis (6) unidades habitacionales bajo un régimen de condominio, desplantadas en forma escalonada y semihorizontal debido a la pendiente del terreno, iniciando su desplante sobre terreno natural a una altura de aproximadamente 8.56 metros sobre el nivel de calle y a 17 metros hacia el interior del predio, a partir del límite colindante con la vialidad. Frente a esa edificación principal, pero separada de ella, se encuentra el área de estacionamiento y la alberca. No se trata de un solo edificio vertical. En el subsuelo, bajo el nivel uno de la edificación principal, se ubicarán dos sótanos totalmente subterráneos, destinados para equipos y servicios, así como un cuarto de basura, cisterna y bodegas. El proyecto contará con espacio de estacionamiento, además de una alberca, andadores, escaleras, y un funicular de 6 plazas para facilitar el acceso a los niveles superiores de los habitantes y visitantes.

El funicular es una modalidad de ascensor inclinado que dispone de una cabina jalada por un cable de acero sobre una vía de tipo ferrocarril, y es utilizado para salvar pendientes pronunciadas, como en el caso del proyecto, ya que se construirá de manera escalonada y no de manera vertical. Se ubicará en la colindancia Este del predio, y operará con una parada o estación inicial en el área de estacionamiento, para abordaje de los usuarios, y seis estaciones de paro para ascenso y descenso. Se opera mediante un motor eléctrico ubicado bajo el tope superior, en el nivel más alto del trayecto, que en este caso correspondería al nivel 6 del proyecto, con un panel de control a botones en la caseta que puede llevar hasta seis pasajeros, un sistema de freno con base en cuñas a lo largo del trayecto y un tope inferior, a nivel del estacionamiento.

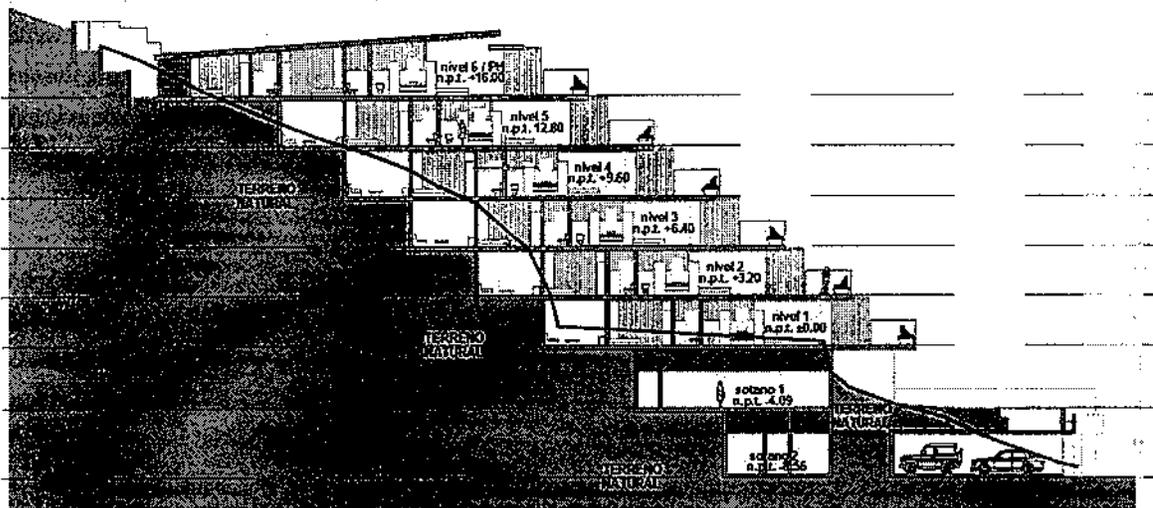
En el condominio se realizarán las actividades de limpieza, mantenimiento preventivo y correctivo, así como las relacionadas con la actividad habitacional privada, todo lo cual está permitido por el Plan Municipal de Desarrollo Urbano (PDMU).

Los sótanos son niveles totalmente subterráneos, que por esas características no deben cuantificarse en los niveles constructivos que permite el PMDU, tal como lo establece el Reglamento de Zonificación y usos de suelo de Bahía de Banderas, en su definición del Coeficiente de Utilización de Suelo (CUS), siendo este el factor que multiplicado por el área total de un lote o predio, determina la máxima superficie construida que puede tener una edificación, en un lote determinado, excluyendo de su cuantificación las áreas ocupadas por sótanos; así como también lo establece la reforma al artículo 3 fracción VIII del reglamento de zonificación y usos de suelo del municipio de Bahía de Banderas, Nayarit, publicado el 8 de agosto de 2009 en el Periódico Oficial del Estado de Nayarit, que a la letra dicta: Artículo 3.- Para los efectos del presente Reglamento y de conformidad con la Ley de Asentamientos Humanos y 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 ó predio, nos da como resultado el total de metros cuadrados que se pueden edificar únicamente en planta baja; entendiéndose



por superficie edificada aquella que está techada. No se incluirán en su cuantificación las áreas ocupadas por sótanos, siempre y cuando éstos sean ocupados sólo para áreas de servicios.

A continuación, se muestra una imagen de elevaciones, en la cual se observa claramente la ubicación de los sótanos en el subsuelo, por lo que no deben cuantificarse dentro de los niveles superiores permitidos: La línea roja muestra el nivel actual del suelo en el predio.



SECCION LONGITUDINAL POR EDIFICACION

La promovente manifiesta que, denominó a los sótanos por la ubicación de uno respecto del otro, como inferior y superior. A continuación, se muestran las tablas de superficies del proyecto ajustado en la información adicional:

Desglose de superficies del proyecto (en metros cuadrados).

Superficie para la implementación del proyecto	1,157.59
<b>Nivel sótano inferior</b>	
Sótano (cisterna para 25,000 litros, Cuarto de basura, Cuarto de máquinas, Bodegas 1, 2, 3, 4, 5 y 6, Sanitario de servicio, pasillos y acceso)	150.83
Estacionamiento y acceso techados	90.86
<b>Nivel sótano superior</b>	
Bodega del jardín; cuarto de máquinas de alberca; área de equipos y sanitarios	111.84

"MLA-P Condominios Playa Iguana, Sayulita, Nayarit"  
Promociones y Construcciones Playa Iguana, S.A. de C.V.

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

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



*Gu*

*Lee*



Área común techada (bajo terraza de la unidad 1)	36.96
Área de alberca y asoleadero (Sobre el estacionamiento y acceso techado)	90.86
<b>Nivel 1 planta tipo</b>	
Unidad habitacional de 2 recámaras, 2 baños, cocina, comedor, sala, y terraza	158.8
Terraza frontal y jardinera	36.96
<b>Niveles tipo 2, 3, 4 y 5</b>	
Unidad habitacional de 2 recámaras, 2 baños, cocina, comedor, sala, y terraza	635.2
Terraza frontal y jardinera	147.84
<b>Nivel 6 pent-house</b>	
Unidad habitacional de 3 recámaras, 2 baños, cocina, comedor, sala, lavandería y terraza	207.44
Terraza frontal y jardinera	36.96
<b>Áreas generales</b>	
Escaleras, accesos y jardineras laterales	91.8
Carril del funicular	85.12
Acceso del funicular y escalera de acceso	48.04
Jardinera	8.01
<b>Total, de áreas constructivas incluyendo sótanos y alberca</b>	<b>1937.52</b>

El cuarto de máquinas del funicular, con dimensiones de 4 metros cuadrados, se cuantificó en la superficie manifestada para este último, de 85.12 m<sup>2</sup> dentro de las consideradas como áreas generales.

Tabla de resumen de superficies del proyecto.

Descripción	m <sup>2</sup>	%
Superficie disponible para el proyecto.	1,157.59	100 %
<b>Concentrado de áreas</b>		
Edificios techados más estacionamiento techado	520.06	44.9 %
Construcción descubierta (áreas generales)	232.97	20 %
Áreas verdes y ajardinadas	404.56	35 %
Suma de superficies	1,157.59	100%
Áreas verdes consideradas en la MIA-P	282.27	24%
Incremento de áreas verdes y ajardinadas, por la franja de jardín sobre terreno natural entre el edificio principal y el área de estacionamiento y, por ajuste en la información de alcance referida en el Resultando XI del presente oficio.	122.29	11%



*Handwritten signature*



Descripción por cada etapa:

#### Preparación del sitio.

Se procederá con la demolición y remoción de las obras existentes, de forma manual usando martillos neumáticos, despiezando los elementos principales para reducir el tamaño de los materiales y facilitar su retiro del sitio por medio de camiones de volteo.

#### Construcción.

**Cimentación:** Será a base de zapatas aisladas empotradas directamente en el fondo de la excavación, con acero de refuerzo  $f_y = 4200 \text{ kg/cm}^2$  habilitado en sitio y en concreto de  $f_y = 250 \text{ kg/cm}^2$  trasladado mediante camión mezclador y vertido mediante bomba y tubería, evitando así derrames en el sitio. Se utilizará cimbra de contacto a base de triplay de madera la cual se retirará del sitio una vez concluidos los trabajos.

**Estructura:** Será a base de columnas, traveses y losas de concreto reforzadas con acero de refuerzo de  $f_y = 4200 \text{ kg/cm}^2$  habilitado en el sitio y concreto de  $f_y = 250 \text{ kg/cm}^2$  premezclado, trasladado mediante camión mezclador y colocado en sitio mediante bomba y tubería, evitando así derrames en el sitio. Se utilizará cimbra de concreto a base de triplay de madera la cual se retirará del sitio una vez concluidos los trabajos.

**Albañilería:** Será a base de muros de block de concreto celular, aplanados a base de mortero, firmes de concreto elaborado en obra, los materiales se suministrarán mediante proveedores locales, y los desperdicios se retirarán del predio mediante góndolas y canalizados al sitio designado por la autoridad municipal.

**Acabados:** Serán a base de pisos de loseta y vitropiso nacional colocados por medios manuales con mortero, pisos de cemento fabricados en sitio, azulejos colocados por medios manuales, pintura vinílica aplicada a tres manos.

**Instalación hidráulica:** Será a base de tubería y conexiones de CPVC rígido de norma, bomba de capacidad y velocidad variable según demanda, y se contará con una cisterna con capacidad de 35,000 l, la dotación de agua será por medio de la red municipal mediante el organismo operador de agua de Sayulita.

**Instalación sanitaria:** Será a base de tubería y conexiones de PVC rígido de norma, recolectando las aguas residuales de la localidad de Sayulita. Para reducir la carga al sistema local, se instalarán trampas de grasas en cada unidad, y un cárcamo desarenador para la descarga general del condominio, de donde se conectará a la red local.

R



*[Firma manuscrita]*

"MLA-P Condominios Playa Iguana, Sayulita, Nayarit"  
Promociones y Construcciones Playa Iguana, S.A. de C.V.

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



Instalación pluvial: Será a base de tubería y conexiones de PVC rígido de norma, recolectando el agua de lluvia y canalizando la misma a la vía pública y al Océano Pacífico.

Instalación de gas: Será a base de tubería y conexiones de cobre tipo "L", de 13 mm de diámetro y válvula de cierre en cada mueble, tendrá un tanque de almacenamiento de gas colocándose en un área ventilada para su óptimo funcionamiento.

Instalación eléctrica: Será a base de poliducto naranja virgen de 10 kg, tubo conduit PVC ligero o pesado según sea el caso, cable THW antinflama, interruptores de seguridad, gabinetes, accesorios y lámparas de norma. El suministro de energía será proporcionado por la Comisión Federal de Electricidad (CFE) mediante un contrato, ya que la dependencia cuenta con la infraestructura correspondiente para el suministro de energía y alumbrado. Se colocará un transformador junto al área de estacionamiento, según las especificaciones de la propia CFE.

Cancelería y cristal: Será a base de perfiles de PVC y cristal tintex de 6 mm sellado con acrilastic o similar. Puertas y pasamanos de cristal templado de 12 mm colocados a hueso sellados con acrilastic o similar.

Carpintería: Será a base de madera tropical, terminada en laca transparente semi-mate, triplay de 6 mm terminado en laca transparente semi-mate.

Herrería: Será a base de perfil tubular rectangular "PTR" galvanizado, perfil de acero, soldadura y terminado con pintura esmalte anticorrosiva.

Jardinería: Se suministrarán plantas de ornato de especies locales y árboles para las diferentes zonas del proyecto incluyendo la azotea.

Empleo: Debido a su ubicación cercana a los diversos centros de población en la zona (Sayulita, Higuera Blanca, La Cruz de Huanacastle, Bucerías, Valle Dorado, etc.) prácticamente la totalidad del personal será de localidades cercanas por lo que no se ocasionará un fenómeno migratorio.

#### Operación y mantenimiento.

La operación y el mantenimiento interno del condominio corresponderán directamente a la administración que se designe, así como la jardinería, limpieza y mantenimiento de áreas comunes. Al tratarse de una obra en un área con todos los servicios urbanos, para la operación del proyecto no será necesaria la implementación de tecnología propia o especial que tenga relación con la emisión y control de residuos.

*Q*



Para la operación del proyecto, se contratará personal de la localidad, para cada una de las actividades y áreas del condominio.

Abandono.

No se contempla la posibilidad de llegar al abandono, por lo que se aplicará permanentemente el programa de mantenimiento y se realizarán obras de reparación y remodelación necesarias.

Las obras y actividades provisionales y asociadas serán:

Las actividades y obras provisionales consistirán en la instalación de una bodega provisional y un almacén temporal de residuos, en la parte frontal del predio, así como los sanitarios provisionales conectados al drenaje existente. El proyecto no requiere obras asociadas al mismo.

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

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

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

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

Vinculación.- El condominio contará con instalaciones sanitarias que cuentan igualmente con registros y trampas de grasas que descargarán a la red local de drenaje, para cumplir con los parámetros de descarga que exige esta norma y el propio operador de la planta de tratamiento. Durante la construcción se instalarán sanitarios provisionales conectados a la red de drenaje para lo cual se cuenta con el contrato de servicios respectivo con el operador de agua de Sayulita.

NOM-041-SEMARNAT-2006.- Que establece los límites máximos permisibles de emisión de gases contaminantes

"MIA-P Condominios Playa Iguana, Sayulita, Nayarit"  
Promociones y Construcciones Playa Iguana, S.A. de C.V.

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

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



*Calderón*

*Lee*



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

**Vinculación.-** Se exigirá a todos los vehículos involucrados el cumplimiento de las verificaciones vehiculares que imponga la autoridad para la zona.

**NOM-045-SEMARNAT-2017.-** Vehículos en circulación que usan diésel como combustible.- límites máximos permisibles de opacidad, procedimiento de prueba y características técnicas del equipo de medición.

**Vinculación.-** Al todo personal participante con vehículos se le exigirá el cumplimiento de las verificaciones vehiculares que imponga la autoridad para la zona.

**NOM-052-SEMARNAT-2005.-** Establece las características de los residuos peligrosos, el listado de los mismos y los límites que hacen un residuo peligroso por su toxicidad al ambiente. Son residuos peligrosos los aceites lubricantes gastados, los filtros y estopas impregnados con aceite.

**Vinculación.-** No se permitirán trabajos de mantenimiento ni reparación de maquinaria o vehículos en el predio del proyecto, por lo que no se generará ninguno de estos residuos peligrosos.

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

**Vinculación.-** En el sistema ambiental del proyecto se identificaron algunas especies de fauna incluidas en esta norma, para las cuales se implementarán medidas de protección. Cabe mencionar que dentro del predio del proyecto no se encontró ningún ejemplar de fauna o flora con alguna categoría de protección.

**NOM-081-SEMARNAT-1994.-** Que establece los límites máximos permisibles de emisión de ruido de las fuentes fijas y su método de medición.

**Vinculación.-** Durante las etapas de preparación y de construcción no habrá fuentes fijas. Los equipos que operarán en el proyecto, no sobrepasarán los límites establecidos por esta norma, por lo que se cumple con la misma.

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 primer párrafo y fracción IX de la LGEEPA y 5° inciso Q) del REIA.

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

*"MIA-P Condominios Playa Iguana, Sayulita, Nayarit"*  
*Promociones y Construcciones Playa Iguana, S.A. de C.V.*

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

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



*[Handwritten signature]*

*[Handwritten signature]*



El uso de suelo en materia urbana del sitio del proyecto, lo regula el Plan de Desarrollo Urbano del Municipio de Bahía de Banderas, Nayarit, publicado en el Periódico Oficial del Estado de Nayarit el 1 de junio de 2002, mediante decreto 8430; al respecto de dicho instrumento de planeación, la promotora indicó lo siguiente:

Vinculación. El Plan de Desarrollo Urbano del Municipio de Bahía de Banderas, Nayarit vigente, establece que la zona donde se ubica el predio se encuentra clasificada como una zona de Corredor Urbano Costero (CUC) la cual es compatible con el uso que se le da al proyecto.

**Restricciones aplicables al proyecto.**

Plan Municipal de Desarrollo Urbano		
Modalidades del Uso de Suelo		
Normatividad de utilización del suelo habitacional plurifamiliar vertical.	Usos generales	
	Corredor urbano costero	
	CUC	
Densidades permitidas	Bruta	
	Nº de viviendas/hectárea	82
	M <sup>2</sup> de terreno bruto/vivienda	122
	Habitantes/hectárea	362
	Nº de cuartos de hotel/hectárea	120
	Nº de junior suite, master suite/hectárea	80.40
	Nº de departamento, estudio o llave hotelero, villa, cabaña, bungalow, casa hotel o residencia turística/hectárea	60
	Neta	
	Máximo nº de viviendas por lote mínimo	4
	Superficie mínima de lote (m <sup>2</sup> )	200
	Habitantes/hectárea (máxima)	884
	Frente mínimo (ml)	12
	Lote promedio (m <sup>2</sup> )	280
Habitantes/hectárea neta (máxima)	434.90	
Densidad neta hotelera máxima (cuartos/ha)	200.0	
Máximo nº de cuartos de hotel por lote mínimo	4	
Plan Municipal de Desarrollo Urbano	Superficie mínima sin construir (%)	55
	Superficie de desplante (índice C.O.S.)	0.45
Niveles máximos de construcción		6
(sin considerar sótanos, tinacos, y elementos de ornato arquitectónico siempre y		



"MLA-P Condominios Playa Iguana, Sayulita, Nayarit"  
Promociones y Construcciones Playa Iguana, S.A. de C.V.

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



Intensidad de utilización del suelo.	Intensidad máxima de construcción (C.U.S.)	Número de veces el área del predio	2.70
Espacio de estacionamiento.	Áreas de desarrollo turístico	Nº de cajones por cuarto hotelero	1
Restricciones de edificación.	Frontales (ml)	Hacia elementos viales	0
	Laterales (ml)	Colindante con lote	3
	Traseras (ml)	Colindante con cuerpos de agua (lagunas, canales ríos, etc.)	10

Considerando lo establecido en la tabla anterior, se procede a la determinación del cumplimiento del Coeficiente de Ocupación de Suelo (COS), de utilización de suelo (CUS) y de las restricciones urbanísticas.

Ocupación de suelo. El desplante de las construcciones techadas ocupará 520.06 m<sup>2</sup> que representan el 44.9 % de la superficie total del predio en el cual se asienta el proyecto. Las construcciones no techadas contarán con una superficie de 232.97 m<sup>2</sup> equivalentes al 20 % del predio y finalmente, las áreas verdes y jardines que tendrán una superficie de 404.56 m<sup>2</sup> ocupando así el 35 % remanente del predio en cuestión.

Por lo expuesto en el análisis de esta fracción, de conformidad con lo establecido en el segundo párrafo del artículo 35 de la LGEEPA y 36 primer párrafo de su REIA, para la resolución correspondiente, la Secretaría deberá sujetarse a las disposiciones legales vigentes aplicables al proyecto, se concluye que el diseño del mismo tal como fue propuesto en la MIA-P, es congruente con lo establecido en los artículos 35 primer párrafo de la LGEEPA y 12 fracción III del REIA.

**7. 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, manifestó que la delimitación del Sistema Ambiental fue elaborada tomando en cuenta los rasgos geomorfológicos, la microcuenca, las dimensiones del proyecto, el área de influencia de las obras y actividades a desarrollar y continuidad de las unidades ambientales.

"MIA-P Condominios Playa Iguana, Sayulita, Nayarit"  
Promociones y Construcciones Playa Iguana, S.A. de C.V.

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



*Calderón*  
*[Firma]*



Para delimitar el Área de Influencia se consideraron los efectos directos del proyecto, se determinó que el área donde se desplantará el proyecto será la superficie donde se resentirán este tipo de impactos, como lo son la remoción de vegetación y la pérdida de suelo por la construcción de las obras, los cual están limitados a una superficie específica; por lo anterior se concluye que el desplante del proyecto es el área de influencia directa con una superficie de 1,157.59 m<sup>2</sup>. Los alcances de los principales efectos negativos indirectos característicos del tipo de proyecto, tales como la emisión de ruido y emisión de gases de combustión interna de la maquinaria, éstos estarán en función de la dirección y la velocidad de los vientos dominantes. Para la presencia de vientos, se consideró el alcance de las rosas de los vientos calculada. Utilizando la técnica de sobreposición de los diferentes mapas o imágenes para las zonas de influencia identificadas para los diferentes impactos ambientales directos e indirectos, se llega a determinar el Área de Influencia del proyecto la cual ocupa una superficie de 30,557.959 m<sup>2</sup>

	Área (m <sup>2</sup> )	Hectáreas
Sistema Ambiental (Sa)	117,193.09	11.71
Área de Influencia (AI)	30,557.95	3.05
Sitio de proyecto	1,157.59	0.1

En el área de estudio y en relación a las condiciones de hidrología superficial tenemos que para el predio del proyecto y su Área de Influencia, la zona en la que se observa la localización del predio, indica que se encuentra ubicado en la Región Hidrológica 13, Huicicila (cuenca río Huicicila – San Blas).

Vegetación: El predio presenta las siguientes especies:

Especies de flora registradas para el sitio del proyecto.

Nombre científico	Nombre común
<i>Plumeria rubra</i>	Flor de Mayo
<i>Cocos nucifera</i>	Palma de coco
<i>Hyophorbe verschaffeltii</i>	Palma de botella
<i>Chrysalidocarpus lutescens</i>	Palma areca
<i>Washingtonia robusta</i>	Palma de abanico mexicana
<i>Bursera simaruba</i>	Pepelillo rojo
<i>Cecropia obtusifolia</i>	Guarumo
<i>Codiaeum variegatum</i>	Crotos
<i>Euphorbia mili</i>	Corona de espinas
<i>Heliconia acuminata</i>	Heliconia
<i>Hibiscus rosa-sinensis</i>	Obeliscos
<i>Guazuma ulmifolia</i>	Guazuma

"MIA-P Condominios Playa Iguana, Sayulita, Nayarit"  
Promociones y Construcciones Playa Iguana, S.A. de C.V.

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



<i>Brosimum alicastrum</i>	Ramón
<i>Bougainvillea glabra</i>	Buganvilia
<i>Ixora coccinea</i>	Ixora
<i>Ravenalia madagascariensis</i>	Palma del viajero
<i>Stretitzia reginae</i>	Ave del paraíso
<i>Dioon edule</i>	Cicada

De acuerdo con el listado florístico realizado, dentro del sitio del proyecto fueron identificadas 18 especies vegetales, distribuidas en 12 familias diferentes, siendo la más representada la Arceaceae, no se detectó la presencia de alguna especie protegida bajo la NOM-059 SEMARNAT-2010.

**Fauna:** La metodología empleada tuvo como finalidad, el conocer a los vertebrados terrestres existentes dentro del sitio del proyecto y del sistema ambiental, para lo cual se efectuó un inventario preliminar de la fauna silvestre, así como un muestreo de campo, mediante la implementación de técnicas y métodos de observación, así como de captura directa en sitios previamente seleccionados. El inventario preliminar de la fauna silvestre ayudó a inferir con base en su distribución y asociación de cada especie a los distintos tipos de vegetación, la posible presencia o ausencia de las especies animales. Con el trabajo de campo, mediante muestreos directos e indirectos, se determinó la presencia de especies dentro del sistema ambiental (SA).

**Composición taxonómica de la fauna en el SA:**

**Anfibios.-** Se dictaminó la presencia de 3 especies de anfibios dentro del SA distribuidas en 3 familias distintas. Ninguna de las especies detectadas se encuentra bajo alguna categoría de protección de la NOM-059-SEMARNAT-2010, mientras que 2 resultaron endémicas de México. A continuación, se muestra la lista de anfibios del SA:

Nombre científico	Nombre común	NOM-059-SEMARNAT-2010	Endemismo
<i>Rhinella horribilis</i>	Sapo gigante		
<i>Craugastor occidentalis</i>	Rana-ladadora costeña		E
<i>Pachymedusa daenicolor</i>	Ranita verduzca arborícola		E

**Reptiles.-** Dentro del SA se identificó la distribución de 10 especies de reptiles distribuidas en 7 familias, siendo la Iguanidae y Phrynosomatidae las mayormente representadas con 2 especies cada una. Se identificaron 3 especies bajo alguna de las categorías de la NOM-059-SEMARNAT-2010, de las especies con distribución en el SA 4 resultaron ser especies endémicas de México. A continuación, se presenta el listado de reptiles para el SA:



*Cellis*

*See*



Nombre científico	Nombre común	NOM-059-SEMARNAT-2010	Endemismo
<i>Oxybelis aeneus</i>	Culebra bejuquilla mexicana		
<i>Senticolis triaspis</i>	Culebra de collar		
<i>Hemidactylus frenatus</i>	Besucona		
<i>Ctenosaura pectinata</i>	Iguana negra	A	E
<i>Iguana iguana</i>	Iguana verde	Pr	
<i>Sceloporus utiformis</i>	Lagartija escamosa		E
<i>Sceloporus melanorbinus</i>	Lagartija espinosa de hocico negro		
<i>Anolis nebulosus</i>	Roño, lagartija de hoja		E
<i>Aspidocelis gularis</i>	Huico pinto		
<i>Aspidocelis lineatissima</i>	Huico de líneas de Jalisco	Pr	E

Aves.- En el SA se reportó la distribución de 21 especies de aves distribuidas en 17 familias distintas, siendo la familia Columbidae la de mayor número de especies representándola. Se identificaron 4 especies bajo la protección de la NOM-059-SEMARNAT-2010, asimismo 5 especies dentro del SA son endémicas de México. A continuación, se presenta la lista de aves con distribución en el SA:

Nombre científico	Nombre común	NOM-059-SEMARNAT-2010	Endemismo
<i>Cathartes aura</i>	Zopilote Aura		
<i>Coragyps atratus</i>	Zopilote Común		
<i>Zenaida macroura</i>	Paloma Huilota		
<i>Columbina talpacoti</i>	Tórtola Rojiza		
<i>Columbina inca</i>	Tórtola cola blanca		
<i>Cyanocorax sanblasianus</i>	Chara de San Blas		E
<i>Fregata magnificens</i>	Fragata Magnífica		
<i>Hirundo rustica</i>	Golondrina Tijereta		
<i>Quiscalus mexicanus</i>	Zanate Mayor		
<i>Larus heermanni</i>	Gaviota Ploma	Pr	
<i>Picoides scalaris</i>	Carpintero Mexicano		
<i>Campephilus guatemalensis</i>	Carpintero Pico Plata	Pr	
<i>Pitangus sulphuratus</i>	Luis Bienteveo		
<i>Myiozetetes similis</i>	Luis Gregario		
<i>Trogon citreolus</i>	Trogon citrino		E
<i>Ortalis wagleri</i>	Chachalaca Vientre Castaño		E

"MIA-P Condominios Playa Iguana, Sayulita, Nayarit"  
Promociones y Construcciones Playa Iguana, S.A. de C.V.

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



<i>Cardellina pusilla</i>	Chipe corona negra		
<i>Pelecanus occidentalis</i>	Pelicano café	A	
<i>Pheugopedius felix</i>	Saltapared feliz		E
<i>Turdus rufopalliatus</i>	Mirlo dorso canela		E
<i>Cyanthus latirostris</i>	Colibrí pico ancho	Pr	

**Mamíferos.**- En el SA se reportó la distribución de 14 especies de mamíferos distribuidos en 10 familias, siendo la familia Muridae la mayor representada con 4 especies. Ninguna de las especies observadas se encuentra dentro de alguna de las categorías de la NOM-059-SEMARNAT-2010; ninguna de las especies presenta endemismo.

Nombre científico	Nombre común	NOM-059-SEMARNAT-2010	Endemismo
<i>Canis familiaris</i>	Perro doméstico		
<i>Balantiopteryx plicata</i>	Murciélago gris de saco		
<i>Equus caballus</i>	Caballo		
<i>Felis catus</i>	Gato doméstico		
<i>Conepatus leuconotus</i>	Zorrillo de espalda blanca		
<i>Mormoops megalophylla</i>	Murciélago cara de fantasma		
<i>Peromyscus simulus</i>	Ratón nayarita		
<i>Reithrodontomys fulvescens</i>	Ratón		
<i>Mus musculus</i>	Ratón común		
<i>Rattus Rattus</i>	Rata negra		
<i>Sturnira lilium</i>	Murciélago frutero común		
<i>Artibeus jamaicensis</i>	Murciélago		
<i>Nasua narica</i>	Tejon o Coatí		
<i>Sciurus aureogaster</i>	Ardilla gris		

**8. 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



*Cal*

*Lee*

"MIA-P Condominios Playa Iguana, Sayulita, Nayarit"  
Promociones y Construcciones Playa Iguana, S.A. de C.V.

*Q* 17

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

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



conforman, y no únicamente los recursos que fuesen objeto de aprovechamiento o afectación, y demuestre que la utilización de recursos naturales respetará la integridad funcional y la capacidad de carga de los ecosistemas de los que forman parte dichos recursos. Asimismo, la fracción VI del artículo 12 del REIA en análisis, establece que la MIA-P debe contener las medidas preventivas y de mitigación de los impactos ambientales identificados para el proyecto.

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

**Fichas de medidas para los impactos moderados durante la etapa de: Preparación del sitio.**

Componente afectado	Descripción del impacto	Categoría
Suelo	Contaminación del suelo por generación de escombros por la demolición de las estructuras existentes.	Impacto Moderado
<b>Medidas de mitigación P11</b>		
<p><b>Acción concreta a:</b> Desde el inicio de las actividades dentro del sitio del proyecto, se colocarán tapiales de madera de contención en la parte más baja del predio. Con esto se evitará la pérdida de suelo por deslave y al mismo tiempo se elimina cualquier posible alteración de la vialidad contigua al sitio del proyecto.</p> <p><b>Evaluación:</b> Se verificará la correcta colocación de los tapiales de madera en los tiempos establecidos. Se realizarán recorridos por la parte baja del predio para verificar que no existan acumulaciones de sedimento en las áreas posteriores a los tapiales de madera.</p> <p><b>Registro:</b> Quedará registrado en la bitácora la colocación de los tapiales de madera, así como un registro fotográfico periódico para verificar su estado y condiciones a lo largo de la obra.</p> <p><b>Acción concreta b:</b> Se ejecutará un Programa de manejo de residuos en el que se incluyan las precauciones e instrucciones del correcto manejo y disposición final de los residuos de la demolición.</p> <p><b>Evaluación:</b> Durante los trabajos de demolición se realizarán recorridos por el área para verificar que no exista acumulación en sitios inadecuados. Además, se verificará que todos los residuos de demolición se carguen en los camiones y sean llevados al sitio autorizado de disposición final.</p> <p><b>Registro:</b> En la bitácora ambiental se registrará cualquier acumulación o mal manejo y se tomarán acciones correctivas. Se llevará además un registro fotográfico de las actividades y se deberá anexar una copia de la autorización del sitio donde se llevarán los escombros.</p>		

Componente afectado	Descripción	Categoría
Aire	Modificación de la calidad del aire por emisión de ruido.	Impacto Moderado
<b>Medidas de mitigación P12</b>		



"MIA-P Condominios Playa Iguana, Sayulita, Nayarit"  
Promociones y Construcciones Playa Iguana, S.A. de C.V.

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



<p>Acción concreta a): Previo al comienzo de los trabajos de demolición, se le solicitará al contratista comprobar mediante facturas o recibos, que los equipos a utilizar durante la actividad hayan sido sometidos a servicios de mantenimiento. Con ello se garantizará su funcionamiento óptimo y se evitará la emisión de ruido adicional.</p> <p>Evaluación: Se verificará que el contratista cuente con los recibos y se solicitará nuevo mantenimiento en caso de detectar fallas en el funcionamiento.</p> <p>Registro: Se archivarán en la bitácora copias de los comprobantes del servicio de mantenimiento de los equipos.</p>
<p>Acción concreta b): Para evitar mayores perturbaciones al confort sonoro del área, se trabajará de manera obligatoria en horario diurno, dejando por lo menos un margen de 2 horas entre el horario de trabajo y las horas habituales de descanso de los residentes de la zona. Se sugiere que se trabaje en la demolición dentro del horario de 10 am a 6 pm.</p> <p>Evaluación: El responsable ambiental del proyecto vigilará que se cumpla con el horario establecido y deberá detener los trabajos una vez concluido el mismo. Se brindará total atención a cualquier observación de incomodidad por parte de los residentes del área, para considerar, en su caso, cambios en el horario de trabajo.</p> <p>Registro: Se tomará registro del horario establecido de manera inicial, así como de su cumplimiento día a día durante toda la duración de la actividad.</p>
<p>Acción concreta c): Se sugerirá al encargado de la obra el incremento de la mano de obra durante esta actividad, a fin de reducir la duración de los trabajos, acortando el tiempo del impacto a la menor cantidad de días posibles.</p> <p>Evaluación: Se verificará la incorporación inicial de más trabajadores durante la actividad de demolición y en caso de ser necesario, se solicitarán más en la medida de lo posible.</p> <p>Registro: Se registrará el número de trabajadores que se integren a los trabajos de demolición, así como el avance de los trabajos y de ser el caso la incorporación de más mano de obra.</p>
<p>Acción concreta d): Previo al comienzo de los trabajos de demolición, se colocarán tapias de madera alrededor de las estructuras con la finalidad de contener parcialmente el ruido emitido por los trabajos.</p> <p>Evaluación: Se verificará la correcta colocación de los tapias en toda la circunferencia de las estructuras.</p> <p>Registro: Se registrará en la bitácora la colocación y se archivarán fotografías como evidencia.</p>

Componente afectado	Descripción	Categoría
Suelo	Modificación de relieve natural del sitio del proyecto por trabajos de excavación, relleno y nivelación.	Impacto Moderado

Medidas de mitigación PI17
<p>Acción concreta a): Desde el inicio de las actividades dentro del sitio del proyecto, se colocarán tapias de madera de contención en la parte más baja del predio. Con esto se evitará la pérdida de suelo por deslave y al mismo tiempo se elimina cualquier posible alteración de la vialidad contigua al sitio del proyecto.</p> <p>Evaluación: Se verificará la correcta colocación de los tapias de madera en los tiempos establecidos. Se realizarán</p>



*Cad*

*Jes*

"MLA-P Condominios Playa Iguana, Sayulita, Nayarit"  
Promociones y Construcciones Playa Iguana, S.A. de C.V.

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

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

*R*



recorridos por la parte baja del predio para verificar que no existan acumulaciones de sedimento en las áreas posteriores a los tapiales de madera.

Registro: Quedará registrado en la bitácora la colocación de los tapiales de madera, así como un registro fotográfico periódico para verificar su estado y condiciones a lo largo de la obra.

Fichas de medidas para los impactos moderados durante la etapa de: Construcción.

Código de impacto	Signo	Componente afectado	Descripción	Valor	Categoría
CI5	-	Suelo	Contaminación del suelo por generación de escombros en los trabajos de edificación.	-26	Impacto Moderado

Medidas de mitigación CI5

Acción concreta a: Se ejecutará un Programa de manejo de residuos en el que se incluyan las precauciones e instrucciones del correcto manejo y disposición final de los residuos producidos por la edificación (Anexo 4 de la MIA-P).

Evaluación: Durante los trabajos de edificación se realizarán recorridos por el área para verificar que no exista acumulación en sitios inadecuados. Además, se verificará que todos los residuos de los procesos constructivos se carguen en los camiones y sean llevados al sitio autorizado de disposición final.

Registro: En la bitácora ambiental se registrará cualquier acumulación o mal manejo y se tomarán acciones correctivas. Se llevará además un registro fotográfico de las actividades y se deberá anexar una copia de la autorización del sitio donde se llevarán los escombros.

Fichas de medidas para los impactos moderados durante la etapa de: Operación y mantenimiento.

Código de impacto	Signo	Componente afectado	Descripción	Valor	Categoría
OI2	-	Agua	Modificación de la calidad del agua por descarga de aguas residuales por la operación de la infraestructura.	-26	Impacto Moderado

Medidas de mitigación OI2

Acción concreta a: Se utilizará equipo sanitario con tecnología ahorradora de agua, como mezcladoras de lavabos automáticas y retretes de doble descarga para disminuir el aporte de aguas residuales.

Evaluación: Se revisarán las instalaciones para verificar que se hayan empleado los equipos recomendados.

Registro: Se llevará un registro de la colocación de los equipos y de aquellos equipos que no cumplan con dichas características para que sean reemplazados.

Acción concreta b: Fomentar tanto con los empleados como con los usuarios las buenas prácticas del uso conservador del



*Handwritten signature*

*Handwritten signature*

"MIA-P Condominios Playa Iguana, Sayulita, Nayarit"

Promociones y Construcciones Playa Iguana, S.A. de C.V.

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

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



agua mediante la colocación de señalamientos en los sitios de instalaciones sanitarias. Con ello se reducirá el consumo de agua y consecuentemente la generación de aguas residuales.  
Evaluación: Se verificará la correcta colocación de los señalamientos en baños, áreas de lavandería y regaderas.  
Registro: Se registrará en la bitácora la fecha de instalación de los señalamientos de ahorro de agua y se anexará evidencia fotográfica de su funcionamiento.

Código de impacto	Signo	Componente afectado	Descripción	Valor	Categoría
OI3	-	AGUA	Aumento en la demanda de agua por la operación de la infraestructura	-26	Impacto Moderado
<b>Medidas de mitigación OI3</b>					
<p>Acción concreta a: Se ejecutarán acciones de ahorro de agua en áreas sanitarias y de lavandería tales como: La utilización de mezcladoras en los lavabos, retretes y lavadoras con tecnología ahorradora de agua; en el caso de la lavandería se procurará que se utilice la capacidad completa de la carga seleccionada para no desperdiciar agua, además, se priorizará la utilización de detergentes biodegradables para que el agua residual pueda ser utilizada en la jardinería. Evaluación: Se verificará que se lleven a cabo dichas acciones y se monitoreará el consumo de agua para detectar posibles fugas o gastos excesivos dentro del proyecto. Registro: Se registrará la bitácora el monitoreo y se tomará nota de los sitios de mayor gasto de agua para implementar acciones para la reducción del gasto.</p>					
<p>Acción concreta b: Se difundirán las acciones de ahorro de agua entre todos los empleados y usuarios así como la colocación de señalamientos para este efecto en las habitaciones y áreas de uso de agua en todo el desarrollo. Evaluación: Se verificará que se lleven a cabo dichas acciones y la colocación de señalamientos. Registro: Se registrarán la difusión de las acciones en bitácora y la colocación de señalamientos en la memoria fotográfica</p>					
<p>Acción concreta c: Para el mantenimiento de las áreas verdes, macetas y jardinería en general se llevarán a cabo riegos nocturnos con la finalidad de aumentar el aprovechamiento de agua por la planta y evitar su pérdida por evaporación. Evaluación: Se verificará que se lleven a cabo los riegos nocturnos. Registro: Se registrará en la bitácora la aplicación correcta de riegos nocturnos en las áreas descritas.</p>					

**Medidas de mitigación de impactos acumulativos por componente.**

Derivado de la descripción de impactos acumulativos identificados por la promovente, a continuación, se presentan las tablas que contienen las medidas de mitigación para cada una de las actividades que producirán impactos acumulativos:

- Impactos acumulativos identificados para el proyecto



*Calle*

*See*

"MLA-P Condominios Playa Iguana, Sayulita, Nayarit"  
Promociones y Construcciones Playa Iguana, S.A. de C.V.

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

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

*R*



Código	Signo	Descripción	Valor	Categoría	(ac)
OI2	-	Modificación de la calidad del agua por descarga de aguas residuales por la operación de la infraestructura.	-26	Impacto Moderado	4
OI3	-	Aumento en la demanda de agua por la operación de la infraestructura.	-26	Impacto Moderado	4

- Medidas de mitigación para los impactos acumulativos detectados para el proyecto

Código de impacto	Descripción
OI2, OI3	Impactos a la calidad y disponibilidad del agua, generados por su demanda para la operación del proyecto así como la generación de aguas residuales.
<b>Medidas de mitigación impactos acumulativos</b>	
<p>Acción concreta a: Se ejecutarán acciones de ahorro de agua en áreas sanitarias y de lavandería tales como: La utilización de mezcladoras en los lavabos, retretes y lavadoras con tecnología ahorradora de agua; en el caso de la lavandería se procurará que se utilicen la capacidad completa de la carga seleccionada para no desperdiciar agua; además, se priorizará la utilización de detergentes biodegradables para que el agua residual pueda ser utilizada en la jardinería.</p> <p>Evaluación: Se verificará que se lleven a cabo dichas acciones y se monitoreará el consumo de agua para detectar posibles fugas o gastos excesivos dentro del proyecto y se tomará nota de los sitios de mayor gasto de agua para implementar acciones para la reducción del gasto.</p> <p>Registro: Se registrarán las acciones de monitoreo y los sitios de mayor gasto en bitácora</p>	
<p>Acción concreta b: Fomentar tanto con los empleados como con los usuarios las buenas prácticas del uso conservador del agua mediante la colocación de señalamientos en los sitios de instalaciones sanitarias. Con ello se reducirá el consumo de agua y consecuentemente la generación de aguas residuales.</p> <p>Evaluación: Se verificará la correcta colocación de los señalamientos en baños, áreas de lavandería y regaderas.</p> <p>Registro: Se registrará en la bitácora la fecha de instalación de los señalamientos de ahorro de agua y se anexará evidencia fotográfica de su funcionamiento.</p>	
<p>Acción concreta c: Se difundirán las acciones de ahorro de agua entre todos los empleados y usuarios así como la colocación de señalamientos para este efecto en las habitaciones y áreas de uso de agua en todo el desarrollo.</p> <p>Evaluación: Se verificará que se lleven a cabo dichas acciones y la colocación de señalamientos.</p> <p>Registro: Se registrarán la difusión de las acciones en bitácora y la colocación de señalamientos en la memoria fotográfica</p>	
<p>Acción concreta d: Para el mantenimiento de las áreas verdes, macetas y jardinería en general se llevarán a cabo riegos nocturnos con la finalidad de aumentar el aprovechamiento de agua por la planta y evitar su pérdida por evaporación.</p> <p>Evaluación: Se verificará que se lleven a cabo los riegos nocturnos.</p>	

R



*seu*

*Calderón*

"MLA-P Condominios Playa Iguana, Sayulita, Nayarit"  
Promociones y Construcciones Playa Iguana, S.A. de C.V.

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



Registro: Se registrará en la bitácora la aplicación correcta de riegos nocturnos en las áreas descritas.

**Medidas de mitigación de impactos residuales del proyecto.**

A continuación, se presentan los impactos residuales, así como las tablas que contienen las medidas de mitigación para cada una de las actividades que producirán impactos residuales:

Descripción	Categoría	(PE)
Modificación de relieve natural del sitio del proyecto por trabajos de excavación, relleno y nivelación.	Impacto Moderado	4
<b>Medidas de mitigación impactos residuales</b>		
<p>Acción concreta a: Desde el inicio de las actividades dentro del sitio del proyecto, se colocarán tapiales de madera de contención en la parte más baja del predio. Con esto se evitará la pérdida de suelo por deslave y al mismo tiempo se elimina cualquier posible alteración de la vialidad contigua al sitio del proyecto.</p> <p>Evaluación: Se verificará la correcta colocación de los tapiales de madera en los tiempos establecidos. Se realizarán recorridos por la parte baja del predio para verificar que no existan acumulaciones de sedimento en las áreas posteriores a los tapiales de madera.</p> <p>Registro: Quedará registrado en la bitácora la colocación de los tapiales de madera, así como un registro fotográfico periódico para verificar su estado y condiciones a lo largo de la obra.</p>		

**Medidas generales de prevención de los impactos ambientales para la etapa: Preparación del sitio.**

1. En esta etapa se mantendrá especial cuidado y se delimitarán las áreas de desplante para evitar alteraciones en las áreas circundantes.
2. Previo a los trabajos de desmonte, se llevarán a cabo acciones de ahuyentamiento de fauna para evitar el daño a ejemplares de aves y reptiles que pudiesen encontrarse en el sitio.
3. El trabajo deberá detenerse en caso de presentarse condiciones climatológicas adversas.
4. Queda prohibida la pesca, caza, colecta y cualquier afectación a cualquier especie de fauna que pudiera identificarse en el sitio de proyecto y sistema ambiental (SA).
5. Queda prohibido la elaboración de fogatas o quema de residuos vegetales.
6. Durante todas las etapas se ejecutará el Programa de Manejo de Residuos Sólidos (ver Anexo 4 de la MIA-P), con lo que se le dará un buen manejo a los mismos, evitando acumulaciones y contaminación dentro y fuera del sitio del proyecto.
7. Se ejecutará un Programa de Reforestación que incluya diferentes estrategias para favorecer la cobertura vegetal



*Ceballos*

"MIA-P Condominios Playa Iguana, Sayulita, Nayarit"  
Promociones y Construcciones Playa Iguana, S.A. de C.V.

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

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

dentro y fuera del sitio del proyecto, aumentando así este indicador dentro del sistema ambiental.

**Medidas generales de prevención de los impactos ambientales para la etapa: Construcción**

A continuación, se presenta una relación de medidas preventivas que se ejecutarán en la etapa de Construcción, además de las anteriores aplicables, y posteriormente las fichas de las medidas preventivas, de mitigación y/o compensación.

1. Los desperdicios de material como cables, plástico, tubos, bolsas de cemento, pedazos de block, polvo y concreto deberán ser colocados en un lugar específico en el área del terreno del proyecto, sin afectar vegetación.
2. Consideramos importante que se mantenga el confort sonoro, esto es sin rebasar los 50 dB, por lo que se dará un mantenimiento preventivo y correctivo al equipo menor de construcción, a fin de reducir los niveles de ruido producidos por su funcionamiento.
3. Durante todas las etapas se ejecutará el Programa de Manejo de Residuos Sólidos, con lo que se le dará un buen manejo a los mismos, evitando acumulaciones y contaminación dentro y fuera del sitio del proyecto.
4. En la habilitación de áreas verdes y ajardinado se priorizará la utilización de especies nativas, con la finalidad de crear hábitat potencial y recuperar en la medida de lo posible la naturalidad del sitio.

**Medidas generales de prevención de los impactos ambientales para la etapa: Operación y mantenimiento.**

A continuación, se presenta una relación de medidas preventivas que se ejecutarán en la etapa de Operación del proyecto, además de las anteriores aplicables, y posteriormente las fichas de las medidas preventivas, de mitigación y/o compensación.

1. Para evitar la aparición de fauna nociva (cucarachas, moscas, ratas) los contenedores de residuos sólidos contarán con tapadera, los desechos serán embolsados antes de ser trasladados a su destino previo (centro de acopio).
2. Para evitar la contaminación del suelo por el mantenimiento de las áreas verdes se utilizarán plaguicidas biodegradables como los basados en piretroides sintéticos o piretrinas orgánicas, estos deberán estar autorizados por el catálogo de plaguicidas Comisión Intersecretarial para el Control del Proceso y Uso de Plaguicidas, Fertilizantes y Sustancias Tóxicas (CICOPLAFEST, 2004). Además, se emplearán, en la medida de lo posible, técnicas del llamado control biológico, el cual emplea las sustancias de otras plantas para eliminar o erradicar las plagas de jardines, y áreas verdes en general.
3. Durante todas las etapas se ejecutará el Programa de Manejo de Residuos Sólidos, con lo que se le dará un buen manejo a los mismos, evitando acumulaciones y contaminación dentro y fuera del sitio del proyecto.

Por lo anterior, esta Delegación Federal determinó que las actividades relacionadas con el proyecto, implicarían impactos

"MLA-P Condominios Playa Iguana, Sayulita, Nayarit"  
Promociones y Construcciones Playa Iguana, S.A. de C.V.

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



que pueden ser prevenidos y mitigados, por lo que no se prevé la ocurrencia de modificaciones significativas al ambiente por su realización.

9. 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.

**Escenario sin proyecto:** El clima continuará con sus características actuales, no sufrirá cambios significativos. El suelo permanecerá dentro del sistema ambiental sujeto a probables eventos erosivos por escurrimientos laminares ocasionales internos, debido a la tendencia del desarrollo de la actividad constructiva y habitacional actual. En el sitio del proyecto no existirían cambios. El subsuelo podría ser sujeto a un proceso gradual de degradación en las áreas donde se lleven a cabo trabajos de compactación y cimentación debido a las tendencias de desarrollo en la zona. En el sitio del proyecto no existirían cambios. La calidad del aire podría sufrir una relativa degradación acumulativa, en un periodo largo de tiempo debido a un posible aumento en la circulación de vehículos y el aumento de la población en la zona.

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 autorizadas en ríos o el océano, la calidad del componente agua podría sufrir una reducción en cuanto a disponibilidad, aunque en un periodo de largo plazo.

El paisaje se mantendrá en su estado actual, en los alrededores del sitio de proyecto se pueden distinguir varios escenarios paisajísticos marcados, el primero de ellos lo conforman el asentamiento humano, sin embargo, aún persisten partes del terreno cuyos elementos conservan su estado natural. En la zona costera, la ausencia de construcciones en partes de la zona federal o en la zona marina, permite la permanencia de un paisaje mayormente natural con actividad humana de recreación.

Se esperaría un escenario con deterioro de la vegetación por la acción antropogénica, en el sitio del proyecto se espera una leve disminución en la calidad debido al desarrollo de las actividades habitacionales y constructivas. En el sitio del proyecto permanecería con una gran calidad ambiental similar o ligeramente inferior a la actual, se esperaría un escenario con fauna reducida, desfavoreciendo la presencia de fauna silvestre debido a las actividades constructivas y comerciales que se realizan

dentro del sistema ambiental.

En términos de economía local como un componente del sistema ambiental, es de esperarse un escenario más lento de desarrollo turístico y habitacional, ya que no se incentivaría a la inversión en el ramo y en el área.

**Escenario con proyecto y sin medidas de prevención, mitigación y/o compensación:**

El clima continuará sin modificaciones significativas en la temperatura natural atribuibles al proyecto.

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 por las modificaciones en el relieve; y de manera más extensa la afectación por residuos sólidos, ya que estos son de fácil dispersión.

El sitio del proyecto vería afectada la calidad de este componente de manera moderada, por la compactación puntual del suelo en el sitio de desplante de las obras y la posible contaminación por los trabajos de cimentación. Sin la aplicación del sistema de medidas de mitigación el proyecto podría ocasionar una contaminación atmosférica puntual por la operación de maquinaria en mal estado, dispersión de polvos resultantes del movimiento de tierras y el ruido excesivo durante la demolición y construcción.

Para el recurso del agua se esperaría una disminución en la calidad del agua por la posible gradual contaminación y la reducción de su disponibilidad. La calidad ambiental disminuiría debido al posible deterioro de la vegetación existente y la proliferación de residuos sólidos.

La cobertura vegetal nativa disminuiría puntualmente en superficie y volumen dentro del sistema ambiental, mientras que la vegetación exótica dominaría dentro de las áreas verdes del proyecto. Para la fauna se esperaría un escenario con ausencia de fauna silvestre, particularmente reptiles y mamíferos, ya que las aves por su fácil desplazamiento podrían observarse ocasionalmente. En las colindancias del proyecto con ZOFEMAT se podrían acumular residuos sólidos derivado de las actividades de los visitantes externos al proyecto.

En el sector económico el escenario esperado sin la ejecución de las medidas de mitigación sería, en todo caso, el escenario más desfavorable para la calidad ambiental, ya que no habría mitigación de impactos a los diferentes componentes ambientales, con el consecuente deterioro del ecosistema y amenazando, en consecuencia, la misma viabilidad económica del proyecto.

**Escenario con proyecto y con medidas de prevención, mitigación y/o compensación:**

*"MIA-P Condominios Playa Iguana, Sayulita, Nayarit"*

*Promociones y Construcciones Playa Iguana, S.A. de C.V.*

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

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



El proyecto considera un programa de reforestación, además de la implementación de áreas verdes dentro del proyecto, lo que permite esperar un escenario sin modificaciones en el clima puntual, pero que contribuirá a mejorar el escenario del cambio climático regional. Con la ejecución de las medidas de mitigación se mejorarán las condiciones de conservación y cuidado del suelo en general y con las medidas de mitigación se reducirá la intensidad y extensión de los impactos con los que se logrará mantener las condiciones del subsuelo similares a las actuales.

El aire del área de estudio seguirá con la calidad actual, pero el proyecto no contribuirá a un progresivo deterioro presentándose únicamente afectaciones fugaces y de corta extensión.

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 el proyecto. El paisaje permanecerá con sus atributos naturales actuales, como es la franja de zona federal, así como algunos remanentes de vegetación natural existente en las áreas verdes del proyecto, además de la reforestación que se realizará mediante el programa de reforestación. Dentro de las áreas verdes del proyecto existirá una mayor cantidad de especies nativas, estas áreas serán conservadas con fines ornamentales, por lo que se mantendría parte de la cobertura vegetal durante toda la operación del proyecto, la calidad aumentará debido al cuidado de las áreas verdes, la reforestación y la inclusión de un mayor número de especies nativas. 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 puedan incursionar en la zona, particularmente aves y reptiles.

La ejecución del sistema de medidas de mitigación garantizará la viabilidad ambiental y financiera del proyecto y su permanencia, por lo que el mejor escenario esperado en términos del apoyo a la economía local es precisamente éste, en el que el proyecto operará en el marco del desarrollo sustentable, ejecutando todas y cada una de las medidas y acciones de mitigación establecidas.

#### 10. Análisis Técnico.

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

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



*Cady*

*See*

"MLA-P Condominios Playa Iguana, Sayulita, Nayarit"  
Promociones y Construcciones Playa Iguana, S.A. de C.V.

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

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



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.

Cabe señalar que esta Delegación realizó el análisis de los polígonos del proyecto respecto a la Delimitación Oficial de Zona Federal Marítimo Terrestre; se ingresaron los polígonos al plano de delimitación oficial número DDPIF/NAY/2013/03 hoja 1 de 1 de fecha agosto del año 2013, con los siguientes resultados:

- o El polígono 1 se encuentran dentro de TGM.
- o El polígono 2 el resto se encuentra fuera de bienes nacionales.
- o En la superficie solicitada se encuentra la concesión DGZF-684/05 a nombre de un tercero.

De este análisis se observa también que el predio del proyecto ocupa una parte de Terrenos Ganados al Mar y la parte restante de los TGM, constituyen la vialidad de acceso a la playa, de manera que el predio colinda con bien nacional, que a la vez es vialidad; por lo que se consideró correcto el análisis del promovente respecto a la restricción frontal de edificación establecida en el PMDU que es cero metros hacia vialidad.

En relación a la vinculación del proyecto con el instrumento legal aplicable en materia de Desarrollo Urbano y Uso de Suelo, se observa que el proyecto cumple con los parámetros aplicables de acuerdo con la siguiente tabla:

Cumplimiento del proyecto con las restricciones urbanísticas aplicables.

Concepto	Proyecto	Permitido por PMDUBB	Cumplimiento
Uso de suelo	Habitacional	CUC *	Cumple
Terreno m <sup>2</sup> (superficie mínima de lote)	1,157.59 m <sup>2</sup>	200 m <sup>2</sup>	Cumple
Construcción techada m <sup>2</sup> (COS)	520.06 m <sup>2</sup>	521 m <sup>2</sup>	Cumple
COS=	520.06 / 1,157.59 = 0.449	0.45	**Cumple
Total de construcción del proyecto en todos sus niveles Includiendo sótanos y alberca) (m <sup>2</sup> )	1937.52 m <sup>2</sup>	3125 m <sup>2</sup>	Cumple
CUS=	1,937.52 / 1,157.59 = 1.67	2.7	Cumple
Niveles	6	6	Cumple
Densidad.- no. De departamentos, estudio o llave	6	60 casas por	Cumple

"MIA-P Condominios Playa Iguana, Sayulita, Nayarit"  
Promociones y Construcciones Playa Iguana, S.A. de C.V.

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



*Handwritten signature*



hotelera, villa, cabaña, bungalow, casa hotel o residencia turística / hectárea		hectárea = 7 casas	
Restricción frontal	0	0	Cumple
Restricción lateral	3 metros	3 metros	Cumple
Restricción trasera	5 metros	5.04 metros	Cumple

\*Plan Municipal de Desarrollo Urbano de Bahía de Banderas.

Que en el Oficio núm. PFFPA/24.1/2C.12.5/0287/2018, de fecha 10 de septiembre de 2018, la Delegación de la PROFEPA en el Estado de Nayarit determina lo siguiente: *Esta autoridad con fecha 08 de agosto del año 2005, mediante orden de inspección núm. PFFPA/IV28/05, ordenó realizar visita de inspección a la entonces propietaria del inmueble Paula Ulloa Rodríguez y/o Representante y/o encargado del inmueble ubicado en la zona federal marítima terrestre y predio del domicilio calle pescador 22, casa botella, Sayulita, municipio de Bahía de Banderas, Nayarit. Cuyo objetivo fue verificar si las obras y/o actividades realizadas o que se estaban realizando en zona federal marítimo terrestre y predio colindante, contaban con la autorización en materia de impacto ambiental otorgado por la Secretaría de Medio Ambiente y Recursos Naturales. En estricto cumplimiento a la orden de inspección antes referida el personal adscrito a esta delegación en cumplimiento a la comisión asignada con fecha 12 de agosto del año 2005 se constituyó al inmueble ubicado en zona federal marítima terrestre y predio del domicilio calle pescador 22, casa botella, Sayulita, Municipio de Bahía de Banderas, Nayarit, levantando el acta de inspección número IIA/2005/119, asentado la existencia de obras construidas en una superficie de aproximadamente 178 metros cuadrados, en dos polígonos, que colindan o son parte de la calle pescador o calle playa de los muertos, obras que al momento de la visita de inspección se observaron que no correspondían a construcción reciente de esa época – 12 de agosto de 2005 –, ya que a las mismas presentaban, reparaciones, húmedas y enlamadas, sin que la parte inspeccionada al momento propio de la visita, haya exhibido la autorización en materia de impacto ambiental, expedida por la Secretaría del Medio Ambiente y Recursos Naturales. Derivado de lo anterior con fecha 22 de marzo de 2007, esta autoridad dicta el acuerdo número 056/2007, instaurando el procedimiento administrativo, acuerdo que fue notificado a la inspeccionada con fecha 04 de abril de 2017. Siguiendo su curso el procedimiento administrativo con fecha 01 de junio de 2007, esta autoridad notifico de manera formal la resolución administrativa número 107/2007, de fecha 16 de mayo de 2007, en la que esta autoridad con fundamento en los artículos 82 de la Ley Federal de Procedimiento Administrativo y 169 de la Ley General de Equilibrio Ecológico y Protección al Medio Ambiente, 57 y 61 del su Reglamento en Materia de Evaluación del Impacto Ambiental, impuso sanción consistente en multa económica y ordenó en la propia resolución a la infractora a efecto de subsanar las infracciones a las disposiciones jurídicas trasgredidas 7 (siete) medidas de mitigación y/o compensación necesarias para la operación y mantenimiento de las obras motivo de la inspección; de igual manera en la referida resolución administrativa ordenó 1 (una) medida correctiva que en la especie es: “.....En caso de que pretenda realizar la construcción de nuevas obras, deberá de obtener de manera previa la autorización en materia de impacto ambiental, misma que para el efecto expide la Secretaría de Medio Ambiente y Recursos Naturales...”. De acuerdo con lo anterior, las obras existentes en el predio del proyecto, fueron objeto de un Procedimiento Administrativo de la PROFEPA el cual está concluido y la presente evaluación se refiere exclusivamente a las obras por realizar en los polígonos del proyecto.*





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

Con base en lo expuesto y con fundamento en lo que dispone el artículo 8° párrafo segundo de la Constitución Política de los Estados Unidos Mexicanos; los artículos de la Ley General del Equilibrio Ecológico y la Protección al Ambiente que se citan a continuación: 4°, 5° fracción II y X, 28 primer párrafo y fracción 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° inciso Q), 9°, 12, 25, 37, 38, 44, 45 fracción II, 45 fracción II 46, 48 y 49; en lo dispuesto en los artículos de la Ley Orgánica de la Administración pública Federal, que se citan a continuación: 18, 26 y 32 bis fracción XI; a lo establecido en la Ley Federal de Procedimiento Administrativo en sus artículos: 2°, 3° fracción V; 13, 16 fracción X, 57 fracción I; a lo establecido en el Reglamento Interior de la Secretaría de Medio Ambiente y Recursos Naturales, publicado en el Diario Oficial de la federación el 21 de enero de 2003 y última reforma en noviembre del 2012, que se citan a continuación: 2° fracción XXX, 38, 39, 40 fracción IX inciso c); y las Normas Oficiales Mexicanas señaladas en el considerando 7 del presente resolutivo. Esta Delegación Federal en el ejercicio de sus atribuciones y con sustento en las disposiciones y ordenamientos invocados y dada su aplicación en este caso y para este proyecto, determina que el proyecto, objeto de la evaluación que se dictamina con este instrumento es ambientalmente viable, por lo tanto ha resuelto **AUTORIZARLO DE MANERA 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, "MIA-P Condominios Playa Iguana, Sayulita, Nayarit", a ubicarse en el lote núm. 22 de la Manzana 42 Zona 1, en la Calle Pescador del poblado de Sayulita, Municipio de Bahía de Banderas, Nayarit.

- a) El proyecto consiste en la construcción de 6 unidades habitacionales bajo un régimen de condominio, andadores, escaleras, un funicular de seis plazas para los habitantes y visitantes, jardines, así como sótanos con áreas de equipo y máquinas para servicios, así como un cuarto de basura, cisterna y bodegas para los propietarios de las unidades habitacionales.
- b) Desglose de superficies del proyecto (en metros cuadrados).



"MIA-P Condominios Playa Iguana, Sayulita, Nayarit"  
Promociones y Construcciones Playa Iguana, S.A. de C.V.

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



Superficie para la implementación del proyecto	1,157.59
<b>Nivel sótano inferior</b>	
Sótano (cisterna para 25,000 litros, Cuarto de basura, Cuarto de máquinas, Bodegas 1, 2, 3, 4, 5 y 6, Sanitario de servicio, pasillos y acceso)	150.83
Estacionamiento y acceso techados	90.86
<b>Nivel sótano superior</b>	
Bodega del jardín; cuarto de máquinas de alberca; área de equipos y sanitarios	111.84
Área común techada (bajo terraza de la unidad 1)	36.96
Área de alberca y asoleadero (Sobre el estacionamiento y acceso techado)	90.86
<b>Nivel 1 planta tipo</b>	
Unidad habitacional de 2 recámaras, 2 baños, cocina, comedor, sala, y terraza	158.8
Terraza frontal y jardinera	36.96
<b>Niveles tipo 2, 3, 4 y 5</b>	
Unidad habitacional de 2 recámaras, 2 baños, cocina, comedor, sala, y terraza	635.2
Terraza frontal y jardinera	147.84
<b>Nivel 6 pent-house</b>	
Unidad habitacional de 3 recámaras, 2 baños, cocina, comedor, sala, lavandería y terraza	207.44
Terraza frontal y jardinera	36.96
<b>Áreas generales</b>	
Escaleras, accesos y jardinerías laterales	91.8
Carril del funicular	85.12
Acceso del funicular y escalera de acceso	48.04
Jardinera	8.01
Total de áreas constructivas incluyendo sótanos y alberca	1937.52

El cuarto de máquinas del funicular, con dimensiones de 4 metros cuadrados, se cuantificó en la superficie manifestada para este último, de 85.12 m<sup>2</sup> dentro de las consideradas como áreas generales.

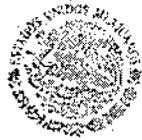
Las características del proyecto y las densidades a utilizar son:

Tabla de resumen de superficies del proyecto completo		
Descripción	m <sup>2</sup>	%
Superficie disponible para proyecto	1,157.59	100
Concentrado de áreas		

*R*



*Calderón*  
*Asu*



Edificios techados	520.06	44.9
Construcción descubierta	232.97	20
Áreas verdes y ajardinadas	404.56	35
Suma de superficies	1,157.59	100

La descripción de actividades por etapa será como se describe en el considerando 6 del presente oficio.

Las coordenadas UTM de la poligonal de Terrenos Ganados al Mar son:

V	Coordenadas UTM	
	X	Y
1	453822.82	2307812.79
2	453835.73	2307807.37
3	453834.61	2307796.71
4	453820.23	2307801.17
Superficie: 161.18 m <sup>2</sup>		

Las coordenadas UTM del cuadro de construcción resto el predio son:

V	Coordenadas UTM	
	X	Y
1	453820.13	2307801.17
2	453807.49	2307744.08
3	453809.97	2307745.68
4	453829.00	2307743.38
5	453834.61	2307796.71
Superficie : 999.41 m <sup>2</sup>		

SEGUNDO.- La presente autorización tendrá vigencia de (50) cincuenta 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

"MIA-P Condominios Playa Iguana, Sayulita, Nayarit"  
Promociones y Construcciones Playa Iguana, S.A. de C.V.

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

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



*Cadiz*

*see*



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.

**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**,

*[Firma]*



sin perjuicio de lo que determinen otras autoridades federales o locales en el ámbito de su competencia y dentro de su jurisdicción, quienes determinarán las diversas autorizaciones, permisos y licencias entre otros, que sean requisito para la realización de las obras y actividades del proyecto de referencia.

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

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

### CONDICIONANTES

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

La promovente deberá cumplir con las siguientes:

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

"MIA-P Condominios Playa Iguana, Sayulita, Nayarit"

Promociones y Construcciones Playa Iguana, S.A. de C.V.

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

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



de la Secretaría de Medio Ambiente y Recursos Naturales, publicado en el Diario Oficial de la Federación el 26 de noviembre de 2012.

1. En 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.
2. Los materiales pétreos para la construcción, deberán ser adquiridos de los bancos de préstamo de material debidamente autorizados por la SEMANAY o SEDERMA, o en su caso por la CONAGUA mediante la correspondiente concesión. Para el suelo producto del despalme y cortes, la promovente deberá proporcionarle un uso preferente para labores de restauración ya sea dentro del proyecto o bien para otras obras que puedan requerir este material, como bancos de material pétreo en restauración, en caso de no convenirse con algún particular la disposición de este material, entonces deberá obtener el aval del ayuntamiento para la disposición de este suelo excedente. Deberá comprobar en los informes anuales mediante registro documental la correcta disposición de este material.
3. 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.
4. Instalar de manera temporal, todos aquellos servicios de apoyo (oficinas, bodegas, comedores), por lo cual, no se autoriza ningún tipo de construcción y/o ampliación en su instalación. 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.
5. Se prohíbe la reparación y mantenimiento de maquinaria y vehículos, dentro del área del proyecto.
6. Respecto a fauna silvestre que llegara a encontrar durante las diferentes etapas del proyecto, previo a su traslado y reubicación, se le indica que deberá obtener el permiso que otorga para tales efectos la Dirección General de Vida Silvestre de esta Secretaría.
7. Deberá notificar a esta Delegación Federal el abandono del sitio, con tres meses de antelación, cuando todas aquellas instalaciones del proyecto rebasen su vida útil y no existan posibilidades para su renovación, con el fin de que proceda a su restauración y/o reforestación, destinando al área, el uso de suelo que prevalezca en el momento de la rehabilitación. Para ello,



presentará ante esta unidad administrativa un "Programa de Restauración Ecológica" en el que describa las actividades tendientes a la restauración del sitio y/o uso alternativo. Lo anteriormente aplicará de igual forma en caso de que la promovente desista de la ejecución del proyecto.

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

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

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

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

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.

Q



*[Firma]*

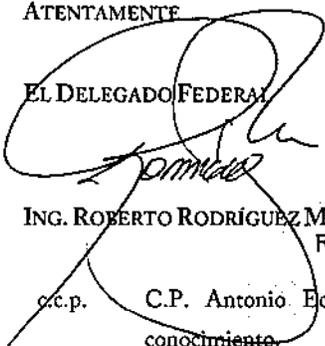
*[Firma]*



DECIMOCUARTO.- Notificar el contenido del presente oficio al C. Javier Oliva Isla Administrador Único de la persona moral denominada Promociones y Construcciones Playa Iguana, S.A. de C.V., y/o al C. Rafael Girón Botello y/o al C. Antonio Sandoval González y/o al C. Oscar Sandoval Kayten y/o al C. Ricardo Alberto Simental Zapata y/o al C. Ricardo Alberto Simental Tovar, quienes fueron indicados en la solicitud como personas autorizadas para recibir notificaciones, por alguno de los medios legales previstos por el artículo 167 Bis, 167 Bis 1, de la Ley General del Equilibrio Ecológico y la Protección al Ambiente, artículo 35 y demás aplicables de la Ley Federal de Procedimiento Administrativo.

ATENTAMENTE

EL DELEGADO FEDERAL

  
ING. ROBERTO RODRÍGUEZ MEDINA  
SECRETARÍA DE  
MEDIO AMBIENTE Y  
RECURSOS NATURALES  
DELEGACION NAYARIT



- c.c.p. C.P. Antonio Echevarría García.- Gobernador Constitucional del Estado de Nayarit.- Presente. Para su conocimiento.
- c.c.p. Dr. Jaime Alonso Cuevas Tello.- Presidente municipal del H. Ayuntamiento Constitucional de Bahía de Banderas, Nayarit.- Para su conocimiento.
- c.c.p. Ing. Luis Carlos Tapia Pérez.- Delegado Federal de la PROFEPA en el Estado de Nayarit. Para su conocimiento. [luis.tapia@profepa.gob.mx](mailto: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](mailto:alfonso.flores@SEMARNAT.gob.mx). Para su conocimiento.
- c.c.e.p. Ing. Luis Enrique Álvarez García.- Subdelegado de Gestión para la Protección Ambiental y Recursos Naturales.- Para su conocimiento.
- c.c.e.p. Ing. María Gabriela Castillo Chaires.- Jefa de la Unidad de Gestión Ambiental.- Para su conocimiento.
- c.c.p. ARCHIVO 18NA2018TD051

No. Bitácora: 18/MP-0047/08/18

leag/mazv/mgcc/ocr



"MIA-P Condominios Playa Iguana, Sayulita, Nayarit"  
Promociones y Construcciones Playa Iguana, S.A. de C.V.

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

