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 Secretaria de Medio Ambiente y Recursos Naturales, en suplencia, por ausencia del Titular de la Delegación Federal de la SEMARNAT en el estado de Nayarit, previa designación, firma el presente el Subdelegado de Administración e Innovación."

Fecha de clasificación y número de acta de sesión: Resolución **050/2019/SIPOT**, en la sesión celebrada el **05 de ABRIL de 2019.**

Oficio núm. 138.01.00.01/0881/19

Tepic, Nayarit a 25 de marzo de 2019

Asunto: Se emite Resolutivo

C. Arturo Rey Acosta Ayón

Una vez analizada y evaluada la manifestación de impacto ambiental, modalidad particular (**MIA-P**), presentada por el **C. Arturo Rey Acosta Ayón** Apoderado Legal del **Sr. George Bernard Starkey**, que en lo sucesivo se denominará como el **promovente**, para el proyecto **"Obras en ZFMT y nuevo Desarrollo Habitacional Casa Sonny"** en lo sucesivo denominado como el **proyecto**, ubicado en la esquina de la Av. El Mirador con Calle Mal Paso, en colindancia con el antiguo panteón de la Localidad de La Peñita de Jaltemba, Municipio de Compostela, Nayarit; en la coordenada UTM de referencia: X = 474518.66, Y = 2327369.71.

RESULTANDO

I. Que el 5 de diciembre de 2018, se recibió en esta Delegación Federal de la **SEMARNAT** en el Estado de Nayarit, el escrito del 4 del mismo mes y año, mediante el cual el **promovente**, ingresó la **MIA-P** del **proyecto** para su evaluación y dictaminación en materia de impacto ambiental, registrándose con la clave **18NA2018TD089**.

II. Que el 6 de diciembre de 2018, se publicó la recepción del **proyecto** en la Gaceta Ecológica núm. DGIRA/066/18, en ésta se informó el listado de ingreso de proyectos y la emisión de resolutivos derivados del procedimiento de evaluación de impacto ambiental, durante el periodo del 29 de noviembre al 5 de diciembre de 2018 y extemporáneos.

III. Que el 11 de diciembre de 2018, mediante escrito del 9 del mismo mes y año, el **promovente**, presentó la página del periódico de fecha 8 de diciembre de 2018, en la cual se publicó el extracto del **proyecto**, cumpliendo con la fracción I del párrafo tercero del artículo 34 de la **LGEEPA**.

IV. Que el 14 de diciembre de 2018, esta Delegación Federal integró el expediente del **proyecto**, y puso la **MIA-P** a disposición del público en el Espacio de Contacto Ciudadano, ubicado en Av. Allende núm. 110 Ote, planta baja, Colonia Centro, en la Ciudad de Tepic, Nayarit.

V. Que mediante oficios 138.01.00.01/0334/19 y 138.01.00.01/0335/19, ambos del 1 de febrero de 2019, esta Delegación notificó a la Secretaría de Desarrollo Rural y Medio Ambiente del Gobierno del Estado de Nayarit (**SEDERMA**) y al Gobierno Municipal de Compostela, Nayarit, respectivamente, el ingreso al procedimiento de evaluación de impacto ambiental del **proyecto**, para que hicieran los comentarios que consideraran oportunos, con relación al mismo.

VI. Que el 1 de marzo de 2019, con fundamento en los artículos 35 BIS segundo párrafo de la **LGEEPA** y 22 de su **REIA**, esta Delegación Federal, mediante oficio núm. 138.01.00.01/0673/19 solicitó al **promovente** información adicional, suspendió el procedimiento de evaluación y otorgó 60 días para contestar el requerimiento.

VII. Que el 1 de marzo de 2019, en acato a los artículos 53 y 54 de la Ley Federal de Procedimiento Administrativo, así como al 24 primer párrafo del Reglamento de la Ley General del Equilibrio Ecológico y la Protección al Ambiente en materia de Evaluación del Impacto Ambiental; se solicitó a la Procuraduría Federal de Protección al Ambiente (**PROFEPA**) mediante oficio núm. 138.01.00.01/0679/19, información relativa al sitio del **proyecto** e indicara si se encontrara en proceso algún procedimiento administrativo, por obras diferentes a las descritas en la **MIA-P** como existentes.

VIII. Que el 11 de marzo de 2019, se recibió en esta Delegación Federal el escrito del 9 del mismo mes y año, mediante el cual el **promovente**, contestó el requerimiento de información adicional formulado en el oficio núm. 138.01.00.01/0673/19.

IX. Que el 19 de marzo de 2019, se recibió en esta Delegación Federal el oficio núm. PFPA/24.3/3C.12.4/0001-19 del 8 del mismo mes y año, a través del cual la **PROFEPA**, dio respuesta a lo solicitado en el Resultando VII del presente oficio en el que informa que, en exhaustiva revisión de archivos de esa Delegación Federal, no se encontró procedimiento alguno a nombre de la persona o **proyecto** antes mencionados.

CONSIDERANDO

1. Que esta Delegación Federal de la **SEMARNAT** en el Estado de Nayarit, es competente para revisar, evaluar y resolver la **MIA-P** del **proyecto**, de conformidad con lo dispuesto en los artículos: 4°, 5° fracciones II y X, 15 fracciones I, IV y XII, 28 primer párrafo y Fracciones IX y X 35 párrafos primero, segundo y último de la **LGEEPA**; 2°, 4° fracciones I y VII, 5° incisos Q) y R), 9° primer párrafo, 12, 17, 37, 38, y 44 del **REIA**; 26 y 32-bis fracciones I, III y XI, de la Ley Orgánica de la Administración Pública Federal; 1°, 2° fracción XXX, 38, 39 tercer párrafo y 40 fracción IX inciso c) del Reglamento Interior de la **SEMARNAT**, publicado en el Diario Oficial de la Federación en noviembre de 2012.

2. Que conforme a lo dispuesto en el artículo 5° fracción X de la **LGEEPA**, que establece como facultad de la Federación la evaluación del impacto ambiental de las obras y actividades previstas en el artículo 28 de la misma Ley, y en su caso la expedición de la autorización; el **proyecto** por ser un desarrollo inmobiliario ubicado en un ecosistema costero y en la Zona Federal Marítimo Terrestre encuadra en los supuestos del artículo 28 primer párrafo y Fracciones IX y X de la **LGEEPA** y 5° incisos Q) y R) del **REIA** y con ello se evidencia que el **proyecto** es de competencia Federal. Asimismo, con fundamento en el artículo 35 de la **LGEEPA**, esta Delegación inició el procedimiento de evaluación del **proyecto**, revisando que la solicitud se ajustara a las formalidades previstas en dicha Ley, su Reglamento y las Normas Oficiales Mexicanas aplicables; e integró el expediente del **proyecto** dentro del plazo establecido. Adicionalmente, para la evaluación del **proyecto** esta Delegación se sujetó a lo establecido en los ordenamientos citados, así como a los programas de desarrollo urbano y de ordenamiento ecológico del territorio, las declaratorias de áreas naturales protegidas y las demás disposiciones jurídicas aplicables; evaluando los posibles efectos de las obras o actividades en el o los ecosistemas de que se trate, considerando el conjunto de elementos que los conforman y no únicamente los recursos que, en su caso, serían sujetos de aprovechamiento o afectación.

3. Que el Procedimiento de Evaluación de Impacto Ambiental es el mecanismo previsto por la **LGEEPA**, mediante el cual, la autoridad establece las condiciones a que se sujetará la realización de obras y actividades que puedan causar desequilibrio ecológico o que puedan rebasar los límites y condiciones establecidas en las disposiciones aplicables para proteger el ambiente, con el objetivo de evitar o reducir al mínimo sus efectos negativos sobre los ecosistemas. Que para cumplir con este fin, el **promovente** presentó una MIA modalidad Particular, para solicitar la autorización del **proyecto**, modalidad que procede por ubicarse en la hipótesis del artículo 11 último párrafo del **REIA**, ya que las características del **proyecto** no encuadran en ninguno de los supuestos de las tres fracciones del citado precepto, por lo que le aplica únicamente lo dispuesto por su último párrafo.

4. Que una vez integrado el expediente de la **MIA-P** del **proyecto**, ésta fue puesta a disposición del público conforme a lo indicado en el resultando IV del presente oficio, con el fin de garantizar el derecho de la participación social dentro del procedimiento de evaluación de impacto ambiental, conforme a lo establecido en los artículos 34 de la **LGEEPA** y 40 de su **REIA**, y al momento de elaborar la presente resolución esta Delegación Federal no ha recibido solicitudes de consulta pública, quejas, denuncias o manifestación alguna por parte de algún miembro de la sociedad, dependencia de gobierno u organismo no gubernamental referentes al **proyecto**.

5. Que con fundamento en lo que establece el artículo 30 primer párrafo de la **LGEEPA**, que a la letra dice que "*para obtener la autorización a que se refiere el artículo 28 de esta Ley, los interesados deberán presentar a la Secretaría una manifestación de impacto ambiental, la cual deberá contener, por lo*

menos una descripción de los posibles efectos en el o los ecosistemas que pudieran ser afectados por las obras o actividades de que se trate, considerando el conjunto de los elementos que conforman dichos ecosistemas, así como las medidas preventivas, de mitigación y las demás necesarias para evitar y reducir al mínimo los efectos negativos sobre el ambiente", esta Delegación Federal procede a analizar que la **MIA-P** se sujete a las formalidades previstas en las fracciones II a 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 al **promovente** de incluir en la MIA que someta a evaluación, una descripción del **proyecto**.

Que el **proyecto** consiste en la construcción y funcionalidad de un conjunto habitacional con un máximo de 4 niveles, con área de recepción, estacionamiento, áreas verdes, alberca, gimnasio, cafetería y 8 villas distribuidas dentro de un terreno con una superficie total de 1,630.73 m², dentro del cual se tiene una superficie de Zona Federal Marítimo Terrestre de 469.41 metros cuadrados.

Que como antecedente se tiene que en la Resolución Administrativa No. PFPA24.3/2C.27.5/0007/13/0227 con fecha 15 de agosto del año 2014, la Delegación de la **PROFEPA** en el Estado de Nayarit, se pronunció sobre las siguientes obras:

"...se procede a realizar un recorrido de inspección por la Zona Federal Marítimo Terrestre y/o Terrenos Ganados al Mar, ubicada al final del callejo Mal paso frente al panteón viejo en la coordenada geográfica de referencia LN=21°02'49.7", y LW=105°14'43.6", en la localidad de la Peñita de Jaltemba, Municipio de Compostela, Estado de Nayarit, observándose lo que a continuación se describe:

En una parte del terreno con una superficie aproximada de 480 metros cuadrados, (24 metros por 20 metros, el cual está constituido por suelo rocoso, con una pendiente aproximada de 45 grados, se observa la construcción de:

Muro de protección en proceso de construcción, construido de concreto reforzado de forma trapezoidal teniendo en su base mayor tiene un ancho de 1.6 metros y una longitud aproximada de 37 metros.

Así mismo se observó la construcción de una casa habitación de un nivel de forma regular sobre una superficie aproximada de 176 metros cuadrados, (16 metros por 11 metros), la cual cuenta con cocina,

dos recamaras, sala, comedor, área de cochera techada y cuarto de lavado construida con pisos de cemento, paredes de ladrillo reforzadas con columnas de concreto, techos de bóveda de catalana, esta construcción se encuentra totalmente terminada y en operación..."

Las dimensiones del **proyecto** están determinadas por la delimitación del polígono general y la concesión de zona federal dentro de las cuales se encuentran ubicadas las instalaciones y donde se tienen las obras realizaras en ZFMT y nuevo desarrollo habitacional "Casa Sonny". El polígono general representa una superficie de 1,630.73 m^2.

El polígono en concesión en Zona Federal Marítimo Terrestre representa una superficie de 469.41 m^2.

Es importante aclarar que las obras en ZFMT no se encuentran en una superficie de 480 metros cuadrados, (24 metros por 20 metros, sino de 469.410 m^2, de acuerdo a lo solicitado en ZFMT ante **SEMARNAT**, y el terreno no es de 1,056 metros cuadrados (24 metros de ancho por 44 metros de fondo) sino de 1,630.73 m^2, de acuerdo al levantamiento topográfico realizado para el **proyecto**.

Sobre las obras actuales construidas, la casa habitación de un nivel de forma regular sobre una superficie aproximada de 176 metros cuadrados, (16 metros por 11 metros), con cocina, dos recámaras, sala, comedor, área de cochera techada y cuarto de lavado construida, será demolida y retirada del predio.

Las nuevas obras que se pretenden realizar consistirán en la construcción y funcionalidad de un conjunto habitacional con 4 niveles, con área de recepción, estacionamiento, áreas verdes, alberca, gimnasio, cafetería y 8 villas distribuidas dentro de un terreno con una superficie total de 1,630.73 m^2., dentro del cual se tiene una superficie de Zona Federal Marítimo Terrestre de 469.41 metros cuadrados.

En la siguiente tabla se mencionan las obras a realizar y las obras que serán permanentes en cada una de las áreas contempladas en el **proyecto**:

Superficie	Área	Obras a realizar	Superficie (m^2)
En ZFMT	En sótano	Parte del estacionamiento contempla 4 cajones de estacionamiento, cuarto de máquinas y un tanque de almacenamiento de agua.	307.02
	Primer nivel	Gimnasio con pergolado, cancha (área recreativa), parte de área verde, areneros, puente y un	469.41

		pequeño espejo de agua.	
	Segundo, tercero y cuarto nivel	Sin obras	-
En propiedad privada	Sótano	7 cajones de estacionamiento, un tanque de agua y un elevador.	1026.50
	Primer nivel	Área de administración Elevador Sala de lectura Cafetería Área verde Alberca y palapa Villa 1 (primer piso) Villa 2 (primer piso)	405.20
	Segundo nivel	Villa 3 (segundo piso) sobre villa 2 Villa 4 (segundo piso)	453.40
	Tercer nivel	Villa 5 tercer piso) Villa 6 (tercer piso)	319.00
	Cuarto nivel	Villa 7 (cuarto piso) sobre villa 5 Villa 8 (cuarto piso) sobre villa 6	271.30
Superficie total del terreno			1,630.729

Descripción por cada etapa:

Preparación del sitio.

- Limpieza del terreno: En esta actividad se llevará a cabo el retiro de los posibles residuos que pudiesen encontrarse dentro del predio del **proyecto**, los cuales serán enviados a un sitio adecuado por parte de personal contratado por el **promovente**, lo anterior a efecto de poder llevar a cabo la adecuación de las áreas donde se construirán las viviendas para su posterior desplante.

- Desmonte: No será necesaria la remoción de vegetación en el lugar de construcción, debido a que en el sitio no se cuenta con vegetación importante, las especies de palmas y árboles (palmas de coco de agua y almendros), que se encuentran dentro del predio serán mantenidas, o en el peor de los casos serán traslocados a un sitio que no intervengan con el diseño de las nuevas obras.

- Demolición de obras y retiro de escombros: En este aspecto se llevará a cabo el derribo y/o demolición de las obras que se tienen construidas y habilitadas dentro de la superficie del **proyecto** y que

corresponden a la casa habitación de un nivel de forma regular sobre una superficie aproximada de 176 metros cuadrados, (16 metros por 11 metros), con cocina, dos recámaras, sala, comedor, área de cochera techada y cuarto de lavado, serán demolidas y retiradas del predio, por contravenir con el nuevo diseño del **proyecto**.

- El muro de protección en ZFMT y muro perimetral de block (delimitación del predio), por su funcionalidad, serán mantenidos tal como se encuentran actualmente.

- Acondicionamiento de áreas para desplante: En esta actividad se realizará el acondicionamiento de acuerdo a los requerimientos de construcción esto se realizará por medios propiamente mecánicos, el material obtenido de estas áreas será almacenado dentro del mismo predio del **proyecto** a efecto de utilizarlo para la posterior conformación de las áreas verdes.

Construcción.

- Trazo, delimitación de obras de construcción y conformación de terraplenes: Esta actividad corresponde a la medición del terreno en base a los planos de conjunto para llevar a cabo la delimitación de las obras de construcción tomando en cuenta las características establecidas en los planos anexos a la **MIA-P**.

  La conformación de terraplenes consistirá en la incorporación de materiales de relleno, en su caso, nivelación y compactación, en un espesor de 20 cm, para la formación de los terraplenes, esto se realizará tomando en cuenta que los terraplenes se formarán por capas sensiblemente horizontales que abarquen todo el ancho de la sección, el espesor de cada capa será el mínimo que permita el tamaño del material y la altura del terraplén compactado al 95 % de su peso volumétrico seco.

- Excavación y obras de cimentación: En esta actividad se llevarán a cabo las obras de cimentación mediante plantillas armadas de acero para refuerzo de cimentación con concreto hecho en obra, así como el nivelado, apisonado y colocación de los castillos para el desplante del edificio.

- Obras de construcción (Villas): Contemplando el programa de trabajo, las actividades que se realizarán corresponden al levantamiento de las estructuras y construcción de las obras civiles para el conjunto habitacional con un máximo de 4 niveles, área de recepción, estacionamiento, áreas verdes, alberca, gimnasio, cafetería y 8 villas de acuerdo procedimiento tradicional de construcción:

  1. Anclaje de castillos.
  2. Cerrado de cimentación.

3. Dalas de desplante.
4. Levantamiento de muros, respetando cerramientos.
5. Colado de castillos y dalas de cerramiento.
6. Cimbrado, armado y colado de losa de techo.
7. Obras de albañilería (Enjarre, apalillado, junteado, aplanado, etc.)
8. Instalaciones hidráulicas, sanitarias y eléctricas previas al desplante y terminaciones y aplanado de muros y techos.

El edificio se construirá principalmente con cimentación y elementos estructurales de concreto armado, muros de block-cemento-arena, enjarrados con mortero.

Se incluirán un mínimo de techos planos combinados en su mayoría con techos de palapas, domos de ladrillo, techos inclinados con teja de barro, así como pérgolas de madera.

En el caso de los andadores las opciones de materiales a utilizar en los andadores interiores serán: base firme de adoquín, o recubrimiento de piedra laja, cantera, o simplemente huellas de piedra laja. Algunos detalles como cenefas o medallones de piedritas de mar también serán incluidos en los diseños.

- Instalación hidráulica, sanitaria y eléctrica: En esta actividad se llevará a cabo la introducción de los servicios de agua potable y drenaje.

- Conformación de áreas de jardinería en general: Con estas actividades se conformarán las áreas verdes y se introducirá vegetación a efecto de dar un mejor aspecto paisajístico a las viviendas.

- Limpieza general de obra: Durante la realización de los trabajos se estarán realizando recorridos para la limpieza de la obra retirando cualquier tipo de residuo y/o material de desecho que se encuentre dentro de éste. Los residuos generados serán enviados a sitios de disposición final adecuada mediante su transporte por parte del mismo **promovente**, o por medio de los servicios de recolección por parte de aseo público.

Operación y mantenimiento.

- limpieza y mantenimiento: Corresponden básicamente a la realización de las actividades de limpieza de las instalaciones, así como la recolección de los residuos sólidos (en este aspecto se contempla la recolección mediante servicios de aseo público de la localidad de la peñita de Jaltemba), además del mantenimiento de las áreas verdes.

- Funcionalidad. Las actividades específicas en esta etapa corresponden a los propietarios y huéspedes de las instalaciones en actividades de residencia para recreación y descanso.
  La etapa de operación se refiere básicamente a la realización de las actividades de limpieza de las instalaciones, recolección de residuos sólidos y mantenimiento de las áreas verdes (jardinería).
  Se realiza el mantenimiento y conservación de las áreas de zona federal incluyendo las obras del muro de protección y alberca, cuidado general y limpieza.

  Abandono. Se estima una vida útil de más de 30 años dependiendo del uso y mantenimiento de las instalaciones, situación que puede ser ampliada con la rehabilitación o restauración de las obras, no se estima el abandono de las obras debido al alto valor comercial en la zona.
  En el caso de preverse esta situación el **promovente** contemplará realizar el correspondiente programa de abandono.

Las obras y actividades provisionales y asociadas, serán: En el caso de llegar a requerirse se adecuará un almacén temporal para materiales y herramientas que se estarán ocupando en la obra. Esta se construirá a base de madera y láminas que serán fácilmente removible una vez que se concluya la construcción del **proyecto**.

Otra actividad provisional será la utilización de sanitarios del tipo portátiles durante las actividades de preparación y construcción del **proyecto**.

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

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

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

Vinculación. La vinculación de esta norma con el **proyecto** se debe a que durante la etapa de preparación del sitio, construcción y operación, se utilizarán vehículos para transporte de personal hacia el sitio del **proyecto**. Se cuidarán de que estén debidamente afinados para evitar rebasar los límites permisibles de emisiones atmosféricas.

NOM-045-SEMARNAT-2017.- Protección ambiental. Vehículos en circulación que usan diésel como combustible. Límites máximos permisibles de opacidad, procedimientos de prueba y características técnicas del equipo de medición.

Vinculación. La vinculación de esta norma con el **proyecto** se debe a que durante la etapa de preparación del sitio y construcción se utilizará maquinaria para la carga del material, así como camiones de volteo para el acarreo del material.

La maquinaria y los camiones de volteo, contarán entre otros aspectos, con el mantenimiento periódico requerido para su correcta operación, necesario para prevenir y controlar las emisiones de opacidad del humo.

NOM-052-SEMARNAT-2005.- Que establece las características de los residuos peligrosos y el listado de los mismos y los límites que hacen a un residuo peligroso por su toxicidad al ambiente.

Vinculación. Tiene vinculación directa sobre los tipos de residuos a generarse por la operación del **proyecto**; sin embargo, no tiene observación directa sobre las actividades de las instalaciones ya que no se prevé la generación de residuos catalogados como 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. Durante los trabajos a efectuar se implementará la supervisión requerida permanente para vigilar las áreas a afectar y evitar el daño innecesario de especies protegidas.

NOM-162-SEMARNAT-2012.- Que establece las especificaciones para la protección, recuperación y manejo de las poblaciones de las tortugas marinas en su hábitat de anidación.

Vinculación. El **proyecto** se vincula con la norma por el hecho de encontrarse ubicado en una región de hábitat de anidación como lo es la Región Marina Prioritarias No. 22 dentro de Comisión Nacional para el Conocimiento y uso de la Biodiversidad, dentro de la cual se contemplan zonas de anidación de tortugas marinas.

NOM-080-SEMARNAT-1994.- Que corresponde al nivel máximo de ruido producido por vehículos automotores.

Vinculación. Esta norma aplica para los niveles de ruido que se emitirán por la operación de la maquinaria y camiones de volteo durante la etapa de operación del **proyecto**; éstas, se realizarán al aire libre.

A la maquinaria y camiones de volteo que se empleen, se les realizará la afinación y mantenimiento periódico, con el fin de minimizar la emisión de ruido por algún elemento desajustado, esto también es económicamente recomendable porque optimiza el consumo de combustible.

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

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

La utilización de uso de suelo establecida en el Plan de Desarrollo Urbano de Compostela, donde específicamente en el plano E-2 Zonificación Secundaria Tomo CLXXXVIII del 26 de marzo del 2011, y actualizado el día 04 de agosto del año 2017, el uso de suelo está tipificado como TH-2 Turístico hotelero de Baja Densidad, con un COS de 0.30 y CUS de 1.80, por otro lado la constancia de congruencia tipifica el uso de suelo de la Zona Federal Marítimo Terrestre con Uso General.

La constancia de compatibilidad establece que el uso de suelo corresponde a un uso del tipo turístico con coeficientes de ocupación (COS) y utilización del suelo (CUS) de 0.30 y 1.80, respectivamente; no obstante, haciendo una revisión del Plan de Desarrollo Urbano de Compostela publicado el viernes 4 de agosto del año 2017, establece un COS y CUS de 0.25 y 1.20, por lo tanto, las superficies del **proyecto** se adhieren a lo señalado en este último documento.

Que del análisis realizado por esta Delegación, se observa que el cuadro 87.- *Normas para el Control de la Urbanización y la Edificación de las Zonas Turísticas* del Plan de Desarrollo Urbano de Compostela actualizado el día 04 de agosto del año 2017, establece lo siguiente para el uso TH-2 al que corresponde el predio del **proyecto**:

Clave	Uso turístico	Densidades		C.O.S.	C.U.S.	Altura Niveles permitidos	Superficie mínima lote m²
		Unid/HA	Unidad tipo				
TH-2	Hotelero baja Densidad	15	Cuarto	0.25	1.20	4	variable

De acuerdo con esta normatividad, el predio del **proyecto** que ocupa 469.41 m², de Zona Federal Marítimo Terrestre, dispone de una superficie de propiedad privada de aproximadamente 1, 161.32 m² donde podría construir de acuerdo con la densidad establecida, 2 (1.74) cuartos. En el Considerando 11 del presente oficio, Análisis Técnico; se describe la justificación ambiental que realizó el **promovente** para el **proyecto**, en términos de las restricciones aplicables.

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

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

Sobre el particular el **promovente** delimitó el Sistema Ambiental **SA** con una superficie de 1,835.6 hectáreas, analizando la cuenca hidrológica que conforma el Arroyo Chico con fuente en la carta de Cuencas Hidrográficas de México, 2007, del Instituto Nacional de Estadística Geografía e Informática (**INEGI**), Instituto Nacional de Ecología (**INE**) y Comisión Nacional de Agua (**CONAGUA**), (2007). Comisión Nacional para el Conocimiento y Uso de la Biodiversidad **CONABIO**, (1998). 'Regiones Marinas Prioritarias de México'. Escala 1:4000000. México, la edafología, fisiografía.

La cobertura y usos del suelo del Sistema Ambiental delimitado del **proyecto** es la siguiente: Asentamientos Humanos: 171.08 has, Bosque de Encino: 336.51 has, Agua: 0.93 ha, Agricultura de Riego Anual y Permanente: 212.65 has, Agricultura de Temporal Semipermanente y Permanente: 427.93, Vegetación Secundaria Arbórea de selva mediana Subperennifolia: 613.82, Vegetación secundaria arbustiva de Selva Mediana subcaducifolia: 72.69.

Problemática ambiental detectada en el Sistema Ambiental delimitado:

1. Modificación del hábitat por procesos de urbanización. Existen diversos desarrollos sobre todo paralelos a la línea de costa, particularmente en lo establecido por la zona urbana, como hoteles, bungalows y villas residenciales en operación y algunos en proceso de construcción.

2. Contaminación. descargas de aguas residuales, aguas negras, agroquímicos, pesticidas y metales pesados.

3. Uso de recursos. Las causas que han llevado a esta situación son varias y todas provocadas por el ser humano. El principal problema es la presión turística que conlleva un gran impacto en las playas donde las tortugas marinas ponen sus huevos. Además, el exceso de ruido e iluminación en las costas desorienta y provoca estrés en las hembras, disminuyendo así su reproducción.

4. Modificación del paisaje por adición de elementos urbanos desarrollo urbano, agrícola, acuícola y minero inadecuadamente planeados: Si bien el paisaje natural ha venido cambiando con el desarrollo de elementos urbanos, no se vislumbra que con el **proyecto** se provoque una afectación mayor a la existente.

   La adición de otros complejos urbanos podrá modificar aún más las características naturales presentes en el Sistema Ambiental; sin embargo, el crecimiento urbano podría darse en equilibrio con el paisaje natural de manera regulada, mediante la aplicación de las medidas de mitigación propuestas para el desarrollo del **proyecto**.

La delimitación de la zona de influencia está determinada por las áreas colindantes al **proyecto** a 250 metros a la redonda, dando una superficie de zona de influencia de 24.27 hectáreas, tomando en cuenta el ecosistema terrestre y ecosistema marino, por lo tanto la zona de influencia se delimitó en un radio de influencia a 250 metros a la redonda contemplado todas las áreas colindantes. Los tipos de cobertura y uso de suelo que se describen para la zona de influencia del sitio del **proyecto** corresponden en un 57 % a zona urbana o asentamientos humanos, y un 43 % de cuerpo de agua o mar.

Las principales condiciones de alteración en la zona están dadas por:

1. La estructura urbana de la localidad de La Peñita de Jaltemba y sus desarrollos inmobiliarios.
2. Cambio de uso de suelo de áreas forestales a agrícolas.
3. Crecimiento urbano acelerado lo que genera problemas de asentamientos humanos en sitios inadecuados por la falta de servicios.
4. Deforestación y problemas de deterioro del paisaje por acumulación de desechos o descargas de aguas residuales.

5. Modificación del hábitat por actividades productivas.
6. Cambios en el uso del suelo por el crecimiento de las actividades turísticas sin preservación de las áreas de importancia ecológica.

El ecosistema marino conformado por el Océano Pacífico y la playa colindante al sitio de las obras en ZFMT y del nuevo **proyecto**, donde predomina la actividad turística de playa, construcciones de hoteles, condominios y clubs ubicados frente a la playa y algunas edificaciones de vivienda residencial.

Dentro de la fauna característica en el sistema marino se detecta la zona inmersa en la región R-22 catalogada por la **CONABIO** dentro de la cual se contemplan zonas de anidación de tortugas marinas, que requieren acciones de protección.

Aproximadamente 2.5 km al Noreste, se cuenta con el Campamento Tortuguero El Naranjo, quien desde hace más de 17 años realiza actividades de protección y conservación de tortugas marinas en la zona.

El sitio del **proyecto** ha estado inmerso en zona de playa (Zona Federal Marítimo Terrestre) por lo que las actividades desarrolladas antes de la construcción del **proyecto** eran de recreación y descanso.

En materia de conservación la zona del **proyecto** cuenta con las condiciones ambientales óptimas para reproducción de tortugas marinas, aunque está siendo transformadas por las actividades antropogénicas, existe un área de oportunidad para el turismo sustentable.

Vegetación:

El área donde se encuentra el **proyecto** colinda con la zona de playa donde existen especies principales como palma de coco de agua, arbusto y árboles (almendros) buganvilias, entre otras plantas de ornato que se han ido plantando en el transcurso del crecimiento poblacional.

Las especies arbóreas que se observaron en el área de influencia son: *Bursera sp., Piper sp., Brosimum* alicastrum, *Miconia sp., Byrsonima crassifolia*, Swietenia *sp., Sapium lateriflorum, Pouteria campechiana, Swartzia sp., Tabebuia pentaphylla, Abutilon aff., Orbignya guacuyule, Pterolepsis sp., Dendropanax, Persea sp.*, Apoplanesia *paniculata, purpusii, Hymenaea courbaril, Calophyllum brasiliense, Bauhinia ungulata, Ficus sp, Erythroxylon mexicanum, Guarea excelsa, Pseudobombax sp., Enterolobium cyclocarpum, Sida sp., Inga laurina, Conostegia xalapensis, Hura poliandra, Ruellia albicaulis, Guazuma ulmifolia, Henrya sp., Cecropia obtusifolia, Acacia sp., Lysiloma divaricata, Nectandra sp.*

Fauna:
La fauna de la zona resulta ser rara y su observación está más asociada a la cercanía de los manchones grandes de vegetación que al sitio del **proyecto**, destaca la importancia de las áreas con más vegetación en dirección Oriente y Norte, con la mayor riqueza específica de vertebrados terrestres por su gran variedad de microambientes y composición florística, geomorfología, estratificación de las plantas y disponibilidad de alimento.

El área de estudio es una zona con continuos cambios debido al crecimiento habitacional del lugar, nuevas construcciones y modificaciones del ambiente, se hacen conforme a los nuevos alineamientos que existen actualmente para su respeto e integración sostenible entre los dos casos.

Las especies de fauna silvestre que puede ser probable localizarlas en el sitio del **proyecto** y sus colindancias, particularmente especies de tortugas marinas, en base a registros en la zona y consultas bibliográficas, así mismo las especies de serpientes y culebras, como la *Boa constrictor*, *Lampropeltis triangulum* y *Salvadora mexicana*.

Los reptiles y anfibios son fácilmente observables en la zona, detectándose la presencia de *Bufo mazatlanensis, Eleutherodactylus sp. Ctenosaura pectinata, Phyllodactylus lanei, Cnemidophorus communis* y *Rana sp.*

Las especies encontradas en la zona de influencia fueron registradas por visitas realizadas, con apoyo de guía de campo y otros medios de consultas bibliográficas que a continuación se mencionan:

Reptiles y anfibios: *Cnemidophorus communis. Iguana iguana* en estatus de Protegida dentro de la **NOM-059-SEMARNAT-2010**.
Eretmochelys imbricata, Lepidochelys olivácea y *Dermochelys coriácea* en estatus de Peligro de extinción dentro de la **NOM-059-SEMARNAT-2010**.
Ctenosauriapectinata en estatus de Amenazada dentro de la ***NOM-059-SEMARNAT-2010***.

Aves: *Quiscalus mexicanus, Pitangus sulphuratus, Crotophaga sulcirostris, Passer domesticus, Larus heermanni.*

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

Que la fracción V del Artículo 12 del **REIA** en análisis, dispone la obligación al **promovente** de incluir en la **MIA-P** uno de los aspectos fundamentales del procedimiento de evaluación de impacto ambiental, que es la identificación, descripción y evaluación de los impactos ambientales que el **proyecto** puede

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

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

Aunque toda modificación del ambiente siempre trae consigo un cambio en el paisaje y una perturbación del medio a causa de nuevos elementos que se introducen; el sitio en cuestión y donde se realizaron actividades en **ZFMT**, se encuentra parcialmente adaptado a las condiciones naturales.

Las medidas de compensación como el cuidado del arbolado existente, principalmente palmar, son prioridad para el desarrollo de este **proyecto**.

Se tomarán en cuenta las medidas establecidas en el estudio técnico ambiental del mismo **proyecto**, derivado del procedimiento administrativo instaurado por **PROFEPA** respecto a la compensación del daño ocasionado en el sitio del **proyecto** por las obras y actividades realizadas sin contar con autorización en materia de impacto ambiental.

Componente ambiental: **Aire**.

Impacto ambiental: Contaminación atmosférica por efecto de la generación de algunos polvos y partículas particularmente en la **ZFMT** y predio colindante.

Medidas de prevención, mitigación y/o compensación.

Etapas del **proyecto**. Preparación, construcción y operación.

1. Se mantendrán los elementos arbóreos como palmas de coco de agua que se tienen en el sitio.
2. No se permitirá el aprovechamiento de los recursos naturales en la zona.

Etapa del **proyecto**. Construcción.

1. En las zonas de construcción se realizarán riegos a efecto de minimizar las emisiones a la

atmosfera.

2. Se introducirán ejemplares arbóreos para contribuir con la generación de oxígeno al medio ambiente.
3. Se conformará una superficie de áreas verdes como parte del **proyecto** de forestación.

Etapas del **proyecto**. Preparación y construcción.

1. Se vigilará que el transporte de materiales pétreos utilizados para la construcción del conjunto habitacional se realice en vehículos cubiertos con lona para evitar la dispersión de partículas a las vías de comunicación.
2. Para el control del ruido se fomentarán horarios adecuados y niveles aceptables durante las horas laborables.

Etapas del **proyecto**. Construcción y operación.

1. Se colocarán señalamientos de prohibición de quemas a cielo abierto de cualquier tipo de material en la zona del **proyecto**.

Componente ambiental: **Agua**.

Impacto ambiental: Contaminación de aguas superficiales por efecto de la generación de residuos y aguas residuales.

Medidas de prevención, mitigación y/o compensación.

Etapas del **proyecto**. Construcción y operación.

1. Se dará disposición adecuada a las aguas residuales generadas.
2. Se colocarán tambos rotulados con leyendas que indiquen residuos orgánicos y residuos inorgánicos en diferentes áreas del **proyecto** a efecto de que se dispongan temporalmente los residuos generados.
3. Prohibir la disposición de materiales o residuos en o cerca de los márgenes de la ZFMT.

Etapa del **proyecto**. Preparación.

1. Los residuos de manejo especial generados por la demolición de la casa construida serán dispuestos en un sitio adecuado para ello se solicitará al municipio un sitio adecuado.

Etapa del **proyecto**. Construcción.

1. Se prohibirá y vigilará que no se viertan aguas residuales al mar.
2. Se contratará un sanitario portátil por cada 10 trabajadores para su servicio, cuyas aguas

residuales serán tratadas por la misma empresa contratada para estos servicios.

3. Se vigilará la disposición adecuada de residuos urbanos generados mediante el servicio de aseo público de la zona.
4. Se elaborará e implementará un Programa de Manejo de Residuos Sólidos para el **proyecto**.
5. El material producto de excavación como parte del proceso de construcción se utilizará para la conformación de áreas verdes y el restante será enviado al sitio adecuado para tal fin.

Etapa del **proyecto**. Operación.

1. La disposición adecuada de residuos urbanos que se generen en la etapa de operación será mediante la puesta al servicio de aseo público de la zona.
2. Se fomentará la participación y/o promover programas para la disposición adecuada de residuos en la zona.
3. Se colocarán letreros de indicación para depositar la basura en su lugar.
4. Se fomentará la reutilización y/o reciclado de los productos susceptibles como; varilla, alambre recocido, alambrón, papel, cartón, etc.
5. Se fomentará el uso eficiente del agua con las siguientes medidas:
   Instalar sistemas que garanticen el ahorro de agua.
   Efectuar riegos nocturnos en áreas verdes, para evitar pérdidas de agua por evapotranspiración.
   Seleccionar especies de flora que no requieran grandes cantidades de agua.
6. Instalar sanitarios de bajo consumo de agua.
7. Integrar en el diseño de baños e instalaciones que utilicen agua, el uso de equipos ahorradores de agua.

Componente ambiental: **Suelo**.

Impacto ambiental: Contaminación del suelo por efecto de la generación de residuos sólidos urbanos.

Medidas de prevención, mitigación y/o compensación.

Etapa del **proyecto**. Construcción.

1. El diseño del **proyecto** implica la conformación de áreas verdes, así como plantación de elementos para ornamentación.
2. Cuidado de vegetación existente y en lo posible la ampliación del inventario de especies de flora en el predio.
3. En lo factible se llevará a cabo la forestación del sitio mediante la introducción de especies arbóreas nativas de la región.

Etapas del **proyecto**. Preparación, construcción y operación.

1. Se llevará a cabo la recolección y disposición final de los residuos sólidos estando sujeto al control durante todo el proceso de tal manera que la zona de playa se mantenga limpia y libre de residuos.
2. Se mantendrán las zonas limpias y libres de cualquier tipo de residuo para lo cual se cuenta con servicios de aseo público de la localidad.
3. Dentro del sitio del **proyecto** se colocarán tambos, de manera estratégica, a efecto de disponer los residuos que se generen y serán enviados al sitio de disposición adecuado que disponga el Ayuntamiento.

Etapa del **proyecto**. Operación.

1. Se elaborará e implementará un Programa de Manejo de Residuos Sólidos para el **proyecto**.

Componente ambiental: **Ecosistema terrestre**.

Impacto ambiental: Alteración del paisaje o entorno natural.

Medidas de prevención, mitigación y/o compensación.

Etapas del **proyecto**. Preparación, construcción y operación.

1. No se permitirá el aprovechamiento de ningún tipo de recurso natural ni especies que se pudiesen encontrar en la zona.
2. Se evitará cazar, comercializar, colectar, capturar, confinar, molestar, traficar y/o dañar las especies de flora y fauna silvestre del lugar, especialmente las que se encuentran en estado de protección y que se encuentren enlistadas en la norma oficial mexicana **NOM-059-SEMARNAT-2010**.
3. Se evitará el uso de pesticidas para el control de roedores y fauna nociva para evitar su inclusión en las cadenas alimenticias.

Etapa del **proyecto**. Operación.

1. Se elaborará, difundirá y aplicará un Reglamento de buenas prácticas para la conservación de los recursos naturales y del ambiente del área de influencia directa del **proyecto** que incluye las medidas para conservar y proteger el hábitat existente de las especies de flora y fauna.
2. Se apoyarán los programas locales existentes de conservación y protección de especies de animales silvestres o con algún estatus de protección dentro de la **NOM-059-SEMARNAT-2010**.

Etapa del **proyecto**. Operación.

1. Se evitarán las iluminaciones que den hacia la zona de playa, éstas se dirigirán hacia el suelo y estarán debidamente disfrazadas.

Componente ambiental: **Flora y fauna**.

Impacto ambiental: Afectación y desplazamiento de flora y fauna.

Medidas de prevención, mitigación y/o compensación.

Etapa del **proyecto**. Operación.

1. Se elaborará y aplicará un Programa de Protección de Fauna Silvestre para el **proyecto** incluyendo particularmente las que se encuentren listadas dentro de la **NOM-059-SEMARNAT-2010**.
2. Se elaborará, difundirá y aplicará un Reglamento de Buenas Prácticas para la conservación de los recursos naturales y del ambiente del área de influencia directa del **proyecto** que incluye las medidas para conservar y proteger el hábitat existente de las especies de flora y fauna.
3. Se apoyarán los programas locales existentes de conservación y protección de especies de animales silvestres o con algún estatus de protección dentro de la **NOM-059-SEMARNAT-2010**.

Etapas del **proyecto**. Preparación, construcción y operación.

1. No se permitirá el aprovechamiento de ningún tipo de recurso natural ni especies que se pudiesen encontrar en la zona.
2. Estrictamente se evitará que materiales y residuos de éstos sean arrojados al mar y/o la **ZFMT**.
3. Se evitará cazar, comercializar, colectar, capturar. Confinar, molestar, traficar y/o dañar las especies de flora y fauna silvestre del lugar, especialmente las que se encuentran en estado de protección y que se encuentren enlistadas en la norma oficial mexicana **NOM-059-SEMARNAT-2010**.
4. Se evitará el uso de pesticidas para el control de roedores y fauna nociva para evitar su inclusión en las cadenas alimenticias.

Etapa del **proyecto**. Construcción.

1. Se evitarán las iluminaciones que den hacia la zona de playa, estas se dirigirán hacia el suelo y estarán debidamente disfrazadas.

Componente ambiental: **Servicios y economía**.

Impacto ambiental: Desarrollo local.

Medidas de prevención, mitigación y/o compensación.

Etapas del **proyecto**. Preparación, construcción y operación.

1. Se establecerán horarios de trabajo prudentes para la realización de las actividades.
2. Se implementarán las medidas de seguridad necesarias para garantizar la integridad de las personas de tal manera que se colocará señalización preventiva, prohibitiva y restrictiva en las áreas de mayor riesgo a efecto de informar a los trabajadores y evitar accidentes en las zonas.
3. Se proporcionarán las áreas e instalaciones adecuadas para los trabajadores a efecto de que realicen las actividades y necesidades de manera segura.
4. Se dará prioridad de empleo a personal de la localidad de La Peñita de Jaltemba.
5. En el consumo y uso de bienes y servicios para el **proyecto** se tendrá en cuenta en primeras instancias los de la localidad de la Peñita de Jaltemba.

Impactos residuales.

- Impactos al aire. Emisiones a la atmosfera y ruidos, el impacto residual por las actividades generadoras de estos impactos se prevén insignificantes ya que corresponden a las actividades antropogénicas por la funcionalidad de las instalaciones, no se contempla la generación de emisiones de humos y gases por escape de gases de combustión ya que el **proyecto** no estima tales actividades.

- Impactos al suelo. Se considera que las actividades que generan este impacto son por la contaminación directa del suelo por efecto de la generación de residuos sólidos, en este caso se aplicarán medidas de mitigación y compensación como dar el adecuado manejo de los residuos, limpieza de la zona de playa, conformación de áreas verdes, cuidado de vegetación existente y si es posible la ampliación del inventario de especies de flora.

- Percepción visual paisajística. El entorno paisajista es otro impacto con respecto a la naturaleza inicial, sin embargo el impacto no será de mayor importancia ya que el **proyecto** no contempla el aumento de la zona urbana, sino la correcta funcionalidad de las instalaciones ya existentes, así como la implementación de actividades recreativas y de descanso, la modificación de la percepción no será significativa por las actividades humanas en el sitio.

- Impactos a la fauna. El impacto a la fauna de la zona de influencia será mitigado por actividades de supervisión y vigilancia especialmente en la playa.
  En este aspecto la iluminación no será un impacto residual debido a que se implementaran las

acciones para evitar la colocación de iluminación en la zona de playa.
Otro aspecto que tiene relación directa con los impactos a la fauna es la introducción de vegetación, para lo cual se preverá que ésta sea nativa de la zona, quedando estrictamente prohibido la introducción de especies exóticas.

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

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

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

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

Pronóstico del escenario sin proyecto: El sitio del predio no se considera un lugar particularmente con características excepcionales por ser parte de ZFMT en este caso el terreno no permite que los procesos de recuperación se den de manera natural.

La flora continuaría con sus procesos biológicos dentro del predio del **proyecto** siendo parcialmente afectados en el escenario futuro debido a que las actividades antropogénicas se seguirían realizando en la zona por el área de influencia inmersa en la mancha urbana con actividades de desarrollo urbano turísticas y recreativas que se vienen realizando por más de 3 décadas.

La biodiversidad faunística se mantendría alterada debido a la presión que ejercen los asentamientos humanos y las vías de acceso cercanas al área, donde las actividades permitidas van desde la prestación de servicios, usos comerciales, servicios especializados y equipamientos urbanos y turísticos de alta densidad hasta habitación de densidad alta mezclada, teniendo como resultados la presión ejercida por las mismas actividades. La situación del Sistema Ambiental en relación sin **proyecto** se mantendrían solo aquellas especies adaptables.

El paisaje continuaría con el aspecto de las condiciones urbanas actuales sin la introducción de

vegetación nativa en la zona la recuperación podría darse de manera natural, pero a largo plazo. El paisaje se mantendría afectado como se encuentra a la fecha.

El agua permanecería sin cambio alguno, los flujos de escorrentías y condiciones del mar se mantendrían como a la fecha.

El uso de suelo en la zona de playa se mantendría tal como se ha dado hasta la fecha.

Aire. Este componente se mantendría con las características existentes en la zona pues no se vería afectado por la realización del **proyecto**.

Pronóstico del escenario con proyecto sin medidas de prevención, mitigación y/o compensación:
La flora se vería afectada por la realización del **proyecto** al no tener control sobre las actividades y los procesos pudiendo dañar las áreas colindantes donde se tienen algunas asociaciones de vegetación.

Fauna. La biodiversidad tendría una alteración sinérgica en la zona debido a la falta de medidas y control del personal que laborará en el **proyecto**, lo que podría ocasionar la captura o daño de la fauna silvestre existente en la zona de influencia.

El paisaje pudiera verse alterado con la realización del **proyecto** y sin ningún control sobre los componentes ambientales de los alrededores.

Agua. Este factor podría verse afectado al generar residuos que pudieran ser arrojados a la zona de playa y por consecuencia al mar.

El factor suelo resultaría como el factor con menos afectaciones sin embargo la generación de residuos no controlados podría generar un escenario de contaminación.

Aire. Este componente se mantendría sin cambios significativos, prácticamente en las mismas condiciones.

Pronóstico del escenario con proyecto con medidas de prevención, mitigación y/o compensación:
Flora. Con la implementación del **proyecto** es posible regular las obras y actividades realizadas y aplicar ciertas medidas de mitigación y/o compensación que promuevan el cuidado y protección de la flora del lugar, particularmente mediante la introducción de vegetación nativa se contribuye a mantener el ambiente sin modificaciones extremas a sus condiciones iniciales. La cobertura y diversidad vegetal se verá beneficiada con las actividades realizadas al incorporarse espacios de áreas verdes con vegetación

nativa, mejorando con ella la calidad ambiental de la zona.

Fauna. Los impactos negativos a la fauna identificados no alcanzaron evaluaciones críticas, aunque se identifican especies en algún estatus en la **NOM-059-SEMARNAT-2010**; sin embargo, como medida de mitigación, se considerará el apoyar los programas locales existentes de conservación y protección.

Paisaje. El **proyecto** integrará el elemento de vegetación natural mediante la implementación de áreas ajardinadas, introducción y mantenimiento de elementos arbóreos (palmas) de tal forma de preservar y mejorar el paisaje de la zona.

Agua. Se mantendrían en buenas condiciones las áreas alrededor del **proyecto**. Se considera mantener estricto control en el manejo de residuos a efecto de mantener las áreas libres de basura, y evitar que algún tipo de desecho llegue al mar.

Suelo. No se producirán desequilibrios ecológicos ni daños permanentes significativos en el ambiente del área de influencia, ya que se encuentra debidamente regulado el uso del suelo y se cumple con las disposiciones legales aplicables.

Aire. El **proyecto** no influirá de manera directa con la generación de polvos y partículas en la zona de playa; sin embargo, las actividades antropogénicas son susceptibles de este impacto por lo que se consideró compatible.

Socioeconómico. Se tendrán beneficios tanto en el medio socioeconómico como en el ambiente al tener una relación costo-beneficio más equilibrado con el medio ambiente. La contratación de personal de la zona contribuirá a generar mayores ingresos a los jefes de familia y con ello a incrementar el poder de adquisición y mejorar la calidad de vida de los trabajadores de la región, lo que no se daría sin el desarrollo del **proyecto**.

11. **Análisis Técnico.**

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

En relación con el artículo 35 de la **LGEEPA**, donde se establece que, la Secretaría deberá sujetarse a las disposiciones legales vigentes aplicables al **proyecto**, incluyendo los programas de desarrollo Urbano, se tiene que en relación a la vinculación del **proyecto** con el apartado **VI.4 Lineamientos Urbanos Ambientales** del Plan municipal de desarrollo Urbano de Compostela, actualizado el 4 de agosto de 2017, el **promovente** presento en su respuesta a la solicitud de información adicional referida en el Resultando VII del presente oficio, el siguiente análisis:

VI.4 Lineamientos Urbanos Ambientales

El objetivo de los lineamientos urbano ambientales es concientizar a los inversionistas y desarrolladores en las potencialidades naturales del municipio, tanto en la zona serrana como en la franja costera; inducirlos a contribuir en el esfuerzo del gobierno del estado para lograr que el conjunto de las acciones urbanísticas que se lleven a cabo en el territorio, respeten y se integren al medio físico natural como soporte del desarrollo sustentable y sostenible, para ello se deberán tomar en consideración los siguientes lineamientos:

Emplazamiento de las Edificaciones. Al emplazar las edificaciones e instalaciones, se deberán minimizar los cortes y rellenos; para lo cual se podrán realizar escalonamientos para adecuarse al relieve natural, evitando con ello la erosión del suelo.	El **proyecto** tiene vinculación directa con la edificación a realizar; no obstante, de acuerdo al tipo de **proyecto** y en base al diseño y construcción establecido por el **promovente**, será necesario realizar cortes, nivelación y relleno como parte del proceso constructivo del **proyecto** de desplante y particularmente para el estacionamiento.
Accesibilidad. Todas las vías de acceso a las edificaciones deberán seguir el contorno del terreno. Los cortes y terraplenes de las vialidades tendrán que ser replantados con elementos vegetales nativos. La selección de materiales para conformar vialidades y estacionamientos deberá favorecer la permeabilidad y el libre flujo de los escurrimientos naturales.	Este punto no se vincula directamente con el desarrollo del **proyecto** debido a que no se tiene considerada la adecuación de vialidades dentro del terreno, únicamente se considera un estacionamiento que se conformará de manera subterránea (sótano), por lo que en este sentido solo se podrá utilizar vegetación nativa del tipo ornamental, así como el encauzamiento del agua pluvial con la finalidad de evitar que se tengan problemas de inundación.
Escurrimientos naturales. Los escurrimientos naturales no deben ser modificados, por el contrario, deberán preservarse los cauces naturales.	Se vincula directamente con el desarrollo del **proyecto** debido a que en la zona existen vialidades que sirven como cauces naturales para el desalojo de las aguas pluviales, por lo que en

	este sentido estas se respetarán pues no se verán afectadas por la realización del **proyecto**.
El drenaje pluvial proveniente de las edificaciones, vialidades, estacionamientos, pisos, terrazas y cubiertas deberán canalizarse a pozos de absorción o zonas de infiltración al subsuelo.	Se vincula directamente con el desarrollo del **proyecto** como parte del proceso de construcción donde se realizarán las obras necesarias para encausar las aguas pluviales y dirigirlas hacia pozos de absorción o en su caso a la playa a través de los escurrimientos naturales sobre la vía de acceso que se tiene en la parte Sur del predio del **proyecto**.
Arquitectura de Paisaje. Todo desarrollo inmerso en las zonas turísticas conforme a la clasificación de áreas sujetos a los estudios de Impacto Ambiental, y las regulaciones que surjan de las autoridades competentes al equilibrio ecológico y protección al ambiente.	Tiene vinculación directa con el desarrollo del **proyecto** toda vez que para ello se llevó a cabo el estudio de impacto ambiental y fue puesto a disposición de la Secretaría de Medio Ambiente, el presente documento forma parte del proceso de evaluación en materia de impacto ambiental.
El área de desplante de las edificaciones deberá adaptarse a las condiciones naturales respetando el arbolado existente.	La vinculación con el **proyecto** se da de manera directa debido a que dentro del predio se cuenta con algunas especies de vegetación como palma de coco (*Cocos nucifera*), almendro, bugambilias, entre otras planta de ornato; no obstante, debido al diseño de las obras estas serán removidas y trasplantadas dentro del mismo predio, aunado a esto se contempla un proyecto de forestación y conformación de áreas verdes que compensará significativamente la cantidad de especies que se tenían previo al **proyecto**, esto a manera de propiciar una imagen amigable con el ambiente y mejorar el microclima de la zona.
La vegetación introducida deberá presentar las mismas características de la vegetación nativa y no obstruirá las vistas de las propiedades adyacentes.	Se vincula directamente con el desarrollo del **proyecto**. Como parte del **proyecto** de forestación se contempla la conformación de áreas verdes y la introducción de vegetación que sea nativa a la zona de influencia.
Restricciones a las Edificaciones en la franja	Se vincula con el desarrollo del **proyecto**, no

costera. EN la zona de riscos y acantilados se respetará una franja de 20 m de servidumbre en la colindancia con el Océano Pacífico contada a partir de la cota 25 msnm.	aplica la delimitación a partir de la cota de 25 msnm. El **proyecto** contempla parte del terreno como Zona Federal Marítimo Terrestre (ZFMT), delimitada por la franja costera que parte de 20 metros medida a partir de la pleamar máxima.
Las propiedades que colindan con la playa, la restricción de 20 m se medirá a partir del límite superior de la Zona Federal Marítimo Terrestre.	Se vincula con el **proyecto** al encontrarse en colindancias con la playa, y considerarse la delimitación de 20 metros como parte de ZFMT.
La iluminación externa de las edificaciones no deberá de incidir o reflejar la luz artificial hacia la playa, especialmente durante los meses de junio a diciembre, para evitar afectaciones al arribazón y desove de la tortuga marina.	Se vincula con el diseño del **proyecto**. Como parte de las medidas de mitigación y/o compensación derivadas dela evaluación del impacto ambiental se contempla que el diseño y equipamiento del **proyecto** se realizará contemplando poca o nula iluminación hacia la zona de playa.
La reglamentación de las zonas turísticas y habitacionales tiene la finalidad de promover las siguientes acciones:	El desarrollo del **proyecto** se ciñe a las políticas de protección del medio ambiente estableciendo mejores acciones que contribuyan a tener un mejor aspecto paisajístico y contribuir a mantener el clima de la región con el incremento de vegetación nativa y mediante el aprovechamiento sostenible de los recursos naturales.
• Salvaguardar la belleza y valor ambiental de los recursos naturales.	
• Propiciar el aprovechamiento adecuado del potencial de desarrollo que pueden tener sitios de atractivo natural.	
• Proteger las áreas contra la excesiva concentración de habitantes regulando la densidad de población y la densidad de la edificación.	
• Proteger las zonas turísticas y habitacionales contra riesgos urbanos y tráfico pesado ocasionado por usos incompatibles.	

El polígono del **proyecto** no colinda con playa, sino con un estrato rocoso, sin embargo el predio contiguo donde se ubica el antiguo cementerio, si colinda con playa donde existe la posibilidad de anidación de tortuga marina, por ello las medidas de prevención dirigidas a la iluminación del **proyecto** y el cumplimiento de la **NOM-0162-SEMARNAT-2012**, se consideran adecuadas para la protección de las

especies de tortuga marina que pudieran acercarse a desovar en el área de influencia del **proyecto**.

Si bien el **promovente** realizó y hace uso de obras actuadas por **PROFEPA** en zona de playa y acantilado (muro de protección), en una superficie cuantificada en el polígono del **proyecto** con aproximadamente 195 m², dicha superficie de acuerdo con la Ley de Bienes Nacionales y el Reglamento para Uso y Aprovechamiento del Mar Territorial, Vías Navegables, Playas, Zona Federal Marítimo Terrestre y Terrenos Ganados al Mar; no es concesionable, sin embargo a través del presente oficio se autoriza en materia de Impacto Ambiental, la operación del muro existente en esa área considerando que en la determinación del grado de afectación, la Delegación de la **PROFEPA** no ordenó el retiro de las obras y, su operación no causará impactos significativos ni daños a los ecosistemas conforme a la Información aportada por el **promovente** para la evaluación del **proyecto**.

Respecto a la vinculación del **proyecto** con los instrumentos legales aplicables en materia de Desarrollo Urbano y Uso de Suelo; del análisis realizado por esta Delegación se observa que las obras propuestas por el **promovente** se desarrollarán parcialmente en una superficie concesionada para uso general de Zona Federal Marítimo Terrestre y, el **proyecto** en su conjunto no cumple con los parámetros establecidos en el Plan Municipal de Desarrollo Urbano de Compostela, Nayarit actualizado el 4 de agosto de 2017, respecto a la restricción de edificación de 20 metros medidos a partir de límite superior de la **ZFMT**; la densidad de cuartos por hectárea que, por las dimensiones del predio le permite únicamente 2 cuartos y propone 8 villas y, no cumple el coeficiente de ocupación del suelo (C.O.S.) que para una superficie de 1161.32 m² (sin descontar el área de playa y acantilado), corresponderían 290.33 m² de desplante; sin embargo, será el H. Ayuntamiento de Compostela quien en ejercicio de las atribuciones que le otorga el artículo 27 constitucional y la Ley de Asentamientos Humanos del Estado de Nayarit, verifique y en su caso autorice la construcción de las obras que cumplan con la normatividad aplicable y es el mismo H. Ayuntamiento, quien cuenta con facultades para negar las obras que contravienen su Plan de Desarrollo Urbano y de ser necesario, es quien puede ordenar el retiro de las obras que se construyan violentando el citado Plan.

No obstante lo señalado en el párrafo anterior, se trata de un **proyecto** de tipo turístico habitacional en una zona completamente urbanizada con servicios de agua potable, alcantarillado, aseo público y energía eléctrica disponibles y en la evaluación del **proyecto**, no se identificó algún componente ambiental sobre el cual se ejerza presión que implique poner en riesgo a poblaciones de flora y fauna silvestre o la pérdida significativa de los servicios ambientales que el predio proporciona actualmente o el desequilibrio ecológico.

Cabe precisar que de acuerdo con la fracción VII del artículo 26 del Reglamento para el Uso y Aprovechamiento del Mar Territorial, Vías Navegables, Playas, Zona Federal Marítimo Terrestre y Terrenos

Ganados al Mar, en el procedimiento de concesión de Zona Federal Marítimo Terrestre, se presentará el acta de reversión de los inmuebles construidos en dicha **ZFMT**, en favor de la Federación.

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

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

Con base en lo expuesto y con fundamento en lo que dispone el artículo 8° párrafo segundo de la **Constitución Política de los Estados Unidos Mexicanos**; los artículos de la **Ley General del Equilibrio Ecológico y la Protección al Ambiente** que se citan a continuación: 4°, 5° fracción II y X, 28 primer párrafo y Fracciones IX y X; 35 párrafos: primero, segundo y cuarto fracción II y 176; de lo dispuesto en los artículos del **Reglamento de la Ley General del Equilibrio Ecológico y la Protección al Ambiente en Materia de Evaluación del Impacto Ambiental** que se citan a continuación: 2°, 3°, fracciones IX, X, XII, XIII, XIV, XVI y XVII, 4° fracción I, 5° incisos O) y R), 9°, 12, 25, 37, 38, 44, 45 fracción II, 45 fracción II 46, 48 y 49; en lo dispuesto en los artículos de la **Ley Orgánica de la Administración pública Federal**, que se citan a continuación: 18, 26 y 32 bis fracción XI; a lo establecido en la **Ley Federal de Procedimiento Administrativo** en sus artículos: 2°, 3°fracción V; 13, 16 fracción X, 57 fracción I; a lo establecido en el **Reglamento Interior de la Secretaría de Medio Ambiente y Recursos Naturales**, publicado en el Diario Oficial de la federación el 21 de enero de 2003 y última reforma en noviembre del 2012, que se citan a continuación: 2° fracción XXX, 38, 39, 40 fracción IX inciso c); y las Normas Oficiales Mexicanas señaladas en el considerando 7 del presente resolutivo. Esta Delegación Federal en el ejercicio de sus atribuciones y con sustento en las disposiciones y ordenamientos invocados y dada su aplicación en este caso y para este **proyecto**, determina que el **proyecto**, objeto de la evaluación que se dictamina con este instrumento es ambientalmente viable, por lo tanto ha resuelto **AUTORIZARLO DE MANERA CONDICIONADA**, debiéndose sujetar a los siguientes:

TÉRMINOS

PRIMERO.- La presente autorización en materia de impacto ambiental, se emite con referencia a los aspectos ambientales derivados de las obras y actividades del **proyecto** denominado, **"Obras en ZFMT y nuevo Desarrollo Habitacional Casa Sonny"**, a ubicarse en la esquina de la Av. El Mirador con Calle Mal Paso, en colindancia con el antiguo panteón de la Localidad de La Peñita de Jaltemba, Municipio de Compostela, Nayarit.

Respecto a las obras actuales construidas, la casa habitación de un nivel de forma regular sobre una superficie aproximada de 176 metros cuadrados, (16 metros por 11 metros), con cocina, dos recamaras, sala, comedor, área de cochera techada y cuarto de lavado construida, será demolida y retirada del predio.

Las nuevas obras que se pretenden realizar consistirán en la construcción y funcionalidad de un conjunto habitacional con un máximo de 4 niveles, con área de recepción, estacionamiento, áreas verdes, alberca, gimnasio, cafetería y 8 villas distribuidas dentro de un terreno con una superficie total de 1,630.73 m², dentro del cual se tiene una superficie de Zona Federal Marítimo Terrestre de 469.41 metros cuadrados y una superficie aproximada de 195 m² de playa y acantilado.

En la siguiente tabla se mencionan las obras a realizar y las obras que serán permanentes en cada una de las áreas contempladas en el **proyecto**:

Superficie	Área	Obras a realizar	Superficie (m²)
En ZFMT	En sótano	Parte del estacionamiento contempla 4 cajones de estacionamiento, cuarto de máquinas y un tanque de almacenamiento de agua.	307.02
	Primer nivel	Gimnasio con pergolado, cancha (área recreativa), parte de área verde, areneros, puente y un pequeño espejo de agua.	469.41
	Segundo, tercero y cuarto nivel	Sin obras	-
En propiedad privada	Sótano	7 cajones de estacionamiento, un tanque de agua y un elevador.	1026.50
	Primer nivel	Área de administración Elevador Sala de lectura	405.20

		Cafetería Área verde Alberca y palapa Villa 1 (primer piso) Villa 2 (primer piso)	
	Segundo nivel	Villa 3 (segundo piso) sobre villa 2 Villa 4 (segundo piso)	453.40
	Tercer nivel	Villa 5 tercer piso) Villa 6 (tercer piso)	319.00
	Cuarto nivel	Villa 7 (cuarto piso) sobre villa 5 Villa 8 (cuarto piso) sobre villa 6	271.30
Superficie total del terreno			1,630.729

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

Las coordenadas UTM del polígono general, son:

V	Coordenadas UTM	
	X	Y
1	474507.2913	2327406.5790
2	474499.0416	2327403.0816
3	474494.5157	2327381.9610
4	474529.3537	2327333.3570
5	474545.9835	2327351.7953
Superficie (m^2) 1,630.73		

Las coordenadas UTM del polígono de ZFMT, son:

V	Coordenadas UTM	
	X	Y
1	474511.3698	2327398.5615
2	474523.6251	2327382.4017
3	474507.5795	2327365.3561
4	474495.3465	2327381.3272
5	474495.3481	2327381.5414
Superficie (m^2) 469.41		

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

Este periodo podrá ser ampliado a solicitud del **promovente**, previa acreditación de haber cumplido satisfactoriamente con: 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 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 el **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 el **promovente** decida llevar a cabo cualquier actividad, diferente a la autorizada, directa o indirectamente vinculados al **proyecto**, deberá indicarlo a esta Delegación Federal, atendiendo a lo dispuesto en el término QUINTO del presente oficio.

CUARTO.- El **promovente**, queda 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.- El **promovente** en el caso supuesto que decida realizar modificaciones al **proyecto,** deberá solicitar la autorización respectiva a esta Delegación Federal, en los términos previstos en los artículos 6° y 28 del **REIA**. Deberá hacer su solicitud mediante el registro del trámite **SEMARNAT-04-008 "Modificaciones de la obra, actividad o plazos y términos establecidos a proyectos autorizados en materia impacto ambiental"** o el trámite que en su momento lo sustituya, a esta Delegación Federal, previo a la fecha de vencimiento de la presente autorización; se le informa que si ingresa la solicitud de modificación sin obtener la bitácora del

trámite, su solicitud no podrá ser analizada; y solo se le generará un oficio de respuesta recordándole que debe ingresar como trámite.

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

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

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

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

CONDICIONANTES

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

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

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

1. En 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. Para evitar cualquier tipo de afectación directa y/o indirecta hacia la zona de playa, el **promovente** deberá llevar a cabo acciones encaminadas a evitar la fotocontaminación ocasionada por la infraestructura adyacente a dicha zona, observando lo siguiente:

    a. La dispersión de la luz a la playa, evitándose el uso de colores brillantes en las construcciones, los cuales ocasionan un contraste muy marcado entre las mismas y el medio natural.

    b. Verificar que la baja intensidad y orientación del alumbrado para que no se ocasione modificaciones en la conducta de la fauna silvestre que habita en el predio del **proyecto**, para lo cual deberá instalar aquellos mecanismos de control que se requieran (cristales opacos, mamparas, luces exteriores de baja intensidad, etc.).

    c. La iluminación externa en los edificios, deberá ser instalada al mínimo indispensable, la iluminación para la seguridad o para destacar algún señalamiento, y nunca para iluminar fachadas, cristales o alguna superficie que pudiera reflejar la luz hacia la playa.

3. Los materiales pétreos para la construcción, deberán ser adquiridos de los bancos de préstamo de material debidamente autorizados por la **SEDERMA**, o en su caso por la **CONAGUA** mediante la correspondiente concesión. Para el suelo producto del despalme y cortes, el **promovente** deberá proporcionarle un uso preferente para labores de restauración ya sea dentro del **proyecto** o bien para otras obras que puedan requerir este material, como bancos de material pétreo en restauración, en caso de no convenirse con algún particular la disposición de este material, entonces deberá obtener el aval del ayuntamiento para la disposición de este suelo excedente. Deberá comprobar en los informes anuales mediante registro documental la correcta disposición de este material.

4. En caso de que la empresa constructora sea el mismo **promovente** deberá obtener su alta como generador de residuos peligrosos. Sin embargo si contrata los servicios de una empresa externa que genera dichos residuos, será obligación del **promovente** del **proyecto** verificar y comprobar que la generación y manejo de residuos peligrosos se realice de manera adecuada y conforme a la normatividad vigente; por lo tanto deberá verificar y comprobar que la empresa contratada está registrada como empresa generadora de residuos peligrosos.

5. 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 del **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; el **promovente** deberá comprobar el cumplimiento del presente punto. Queda prohibido en cualquier etapa del **proyecto** el uso de letrinas o fosas sépticas.

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

7. 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.

8. Deberá notificar a esta Delegación Federal el abandono del sitio, con **tres meses** de antelación, cuando todas aquellas instalaciones del **proyecto** rebasen su vida útil y no existan posibilidades para su renovación, con el fin de que proceda a su restauración y/o reforestación, destinando al área, el uso de suelo que prevalezca en el momento de la rehabilitación. Para ello, presentará ante esta unidad administrativa un "Programa de Restauración Ecológica" en el que describa las actividades tendientes a la

restauración del sitio y/o uso alternativo. Lo anteriormente aplicará de igual forma en caso de que el **promovente** desista de la ejecución del **proyecto**.

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

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

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

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

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

DECIMOTERCERO.- Se hace del conocimiento al **promovente**, que la presente resolución emitida, con motivo de la aplicación de la **LGEEPA**, su **REIA** y las demás previstas en otras disposiciones legales y reglamentarias en la materia, podrá ser impugnada, mediante recurso de revisión, conforme a lo establecido en los artículos 176

de la **LGEEPA** y 3° fracción XV de la Ley Federal de Procedimiento Administrativo.

DECIMOCUARTO.- Notificar el contenido del presente oficio al **C. Arturo Rey Acosta Ayón** Apoderado Legal del **Sr. George Bernard Starkey**, y/o al **C. Armando Ávalos Jiménez**, 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,

"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 el estado de Nayarit[1], previa designación, firma el presente el Subdelegado de Administración e Innovación."

SECRETARIA DE MEDIO AMBIENTE Y RECURSOS NATURALES
DELEGACION NAYARIT

PABLO PADRÓN ANAYA

c.c.p. C.P. Antonio Echevarría García.- Gobernador Constitucional del Estado de Nayarit.- Presente. Para su conocimiento.
c.c.p. Lic. Gloria Elizabeth Núñez Sánchez.- Presidente municipal del H. Ayuntamiento Constitucional de Compostela, Nayarit.- Para su conocimiento.
c.c.p. Lic. Adrián Sánchez Estrada.- Encargado de la Delegación Federal de la PROFEPA en el Estado de Nayarit. Para su conocimiento.
c.c.e.p. Dirección General de Impacto y Riesgo Ambiental.- México, D.F.- Para su conocimiento. dgira@semarnat.gob.mx
c.c.e.p. Dirección General de Zona Federal Marítimo Terrestre y Ambientes Costeros SEMARNAT.- México, D.F.- Para su conocimiento.- oswaldo.blanco@semarnat.gob.mx
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 **18NA2018TD089**

No. Bitácora: 18/MP-0014/12/18
leag/mazv/mgcc/ocr

[1] En los términos del artículo 17 Bis en relación con los artículos Décimo Octavo y Décimo Tercero Transitorios del Decreto por el que se reforman, adicionan y derogan diversas disposiciones de la Ley Orgánica de la Administración Pública Federal, publicado en el Diario Oficial de la Federación el 30 de noviembre de 2018.