

**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. Miguel Ángel Zamudio Villagómez

"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, previa designación, firma e. presente el Subdelegado de Administración e Innovación."



**Fecha de clasificación y número de acta de sesión:** Resolución 100/2019/SIPOT, en la sesión celebrada el 05 de JULIO de 2019.



Oficio No. 138.01.00.01/1215/19

TEPIC, NAYARIT A 15 DE ABRIL DE 2019.

Asunto: Se emite Resolutivo

C. Luis Emilio Wolf Hegmann



Una vez analizada y evaluada la manifestación de impacto ambiental, modalidad particular (MIA-P), presentada por el **C. Luis Emilio Wolf Hegmann** Representante Legal del **C Alfonso Felipe Pulido y Gómez Palacio**, que en lo sucesivo se denominará como el **promovente**, para el proyecto **“Edificio Bahía”** en lo sucesivo denominado como el **proyecto**, ubicado en Av. Hidalgo núm. 7 en la Localidad de Punta de Mita, Bahía de Banderas, Nayarit; en la coordenada UTM de referencia: X = 446546.9209, Y = 2297021.8538.

**RESULTANDO**

- I. Que el 26 de septiembre de 2018, se recibió en esta Delegación Federal de la **SEMARNAT** en el Estado de Nayarit, el escrito de misma fecha, 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 **18NA2018TD063**.
- II. Que el 2 de octubre de 2018, mediante escrito del 29 de septiembre de 2018, el **promovente**, presentó la página del periódico de fecha 28 de septiembre de 2018, en la cual se publicó el extracto del **proyecto**, cumpliendo con la fracción I del párrafo tercero del artículo 34 de la **LGEPA**.
- III. Que el 4 de octubre de 2018, se publicó la recepción del **proyecto** en la Gaceta Ecológica núm. DGIRA/052/18, en ésta se informó el listado de ingreso de proyectos y la emisión de resolutiveos derivados del procedimiento de evaluación de impacto ambiental, durante el periodo del 27 de septiembre al 3 de octubre de 2018 y extemporáneos.
- IV. Que el 9 de octubre de 2018, a través del oficio núm. 138.01.00.01/3406/18 esta Delegación Federal aperció al **promovente** para que presentara información faltante a fin de cumplir cabalmente con los requisitos legales establecidos, y con ello se pueda iniciar el procedimiento de evaluación del **proyecto**, esto con

*Luis Emilio Wolf Hegmann*

*[Handwritten signature]*

*[Handwritten mark]*



base en el artículo 17-A primer párrafo de la Ley Federal de Procedimiento Administrativo.

- V. Que el 11 de octubre de 2018 se recibió en esta Delegación el escrito de la misma fecha a través del cual el **promovente** presento de manera voluntaria, información adicional en alcance a la **MIA-P** del **proyecto**. Dicha información se agregó al expediente del **proyecto**.
- VI. Que el 30 de octubre de 2018, se recibió en esta Delegación Federal el escrito de fecha 25 del mismo mes y año, mediante el cual el **promovente**, presentó la respuesta al apercibimiento que se indicó en el resultando IV del presente resolutivo.
- VII. Que el 31 de octubre 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.
- VIII. Que mediante oficios 138.01.00.01/3669/18 y 138.01.00.01/3670/18, ambos del 5 de noviembre de 2018, esta Delegación notificó a la Secretaría de Desarrollo Rural y Medio Ambiente del Gobierno del Estado de Nayarit (**SEDERMA**) y al Gobierno Municipal de Bahía de Banderas, Nayarit, respectivamente, el ingreso al procedimiento de evaluación de impacto ambiental del **proyecto**, para que hicieran los comentarios que consideraran oportunos, con relación al mismo.
- IX. Que el 14 de diciembre de 2018, con fundamento en los artículos 35 BIS segundo párrafo de la **LGEEPA** y 22 de su **REIA**, esta Delegación Federal, mediante oficio núm. 138.01.00.01/4184/18 solicitó al **promovente** información adicional, suspendiéndose así el procedimiento de evaluación y se le otorgaron 60 días para contestar el requerimiento.
- X. Que el 14 de diciembre de 2018, a través del oficio núm. 138.01.00.01/4185/18 esta Delegación Federal solicitó opinión técnica a la Secretaría de Obras Públicas del Estado de Nayarit.
- XI. Que el 14 de diciembre de 2018, a través del oficio núm. 138.01.00.01/4186/18 esta Delegación Federal solicitó opinión técnica a la Dirección de Ordenamiento Territorial, Desarrollo Urbano y Medio Ambiente.
- XII. Que el 18 de febrero de 2019, se recibió en esta Delegación Federal el oficio UAM/002/2019 de fecha 11 del mismo mes y año, mediante el cual la Dirección de Ordenamiento Territorial, Desarrollo Urbano y Medio Ambiente de Bahía de Banderas (**DOTDUMA**) emitió en referencia a la solicitud del oficio número 138.01.00.01/4186/18. En dicho oficio, la **DOTDUMA**, refiere que "... Una vez revisado el expediente correspondiente al proyecto en referencia, tengo a bien hacer de su conocimiento que se ha encontrado que el proyecto es congruente con el instrumento rector en materia de planeación urbana y vigente a

*[Handwritten signature]*

*[Handwritten signature]*

*[Handwritten signature]*

*[Handwritten signature]*



Oficio No. 138.01.00.01/1215/19

la fecha denominado Pla Municipal de Desarrollo Urbano de Bahía de Banderas, aprobado mediante decreto 8430 y publicado en el Periódico Oficial de Gobierno del Estado de Nayarit el 1 de junio de 2002. Se hace de su conocimiento que a la fecha se ha extendido los siguientes licencias y autorizaciones que corresponde a:

- I. Licencia de Uso de Suelo No. UAM/SUELO/0017/2019 de fecha 5 de febrero de 2019, en sustitución y corrección de la licencia UAM/SUELO/0053/2018..."

- XIII. Que el 20 de marzo de 2019, se recibió en esta Delegación Federal el escrito mediante el cual, el **promovente** contestó el requerimiento de información adicional formulado en el oficio núm. 138.01.00.01/4184/18, referido en el Resultando IX del presente oficio.
- XIV. Que el 26 de marzo de 2019, se recibió en esta Delegación Federal el escrito, mediante el cual el **promovente**, ingresó de manera voluntaria, información adicional en alcance a su escrito referido en el Resultando anterior.

**CONSIDERANDO**

1. Que esta Delegación Federal de la **SEMARNAT** en el Estado de Nayarit, es competente para revisar, evaluar y resolver la **MIA-P** del **proyecto**, de conformidad con lo dispuesto en los artículos: 4º, 5º 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**; 2º, 4º fracciones I y VII, 5º incisos Q) y R), 9º 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; 1º, 2º 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 5º 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 5º 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

*[Handwritten signature]*

*[Handwritten signature]*

*[Handwritten signature]*

*[Handwritten signature]*



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 VII del presente oficio, con el fin de garantizar el derecho de la participación social dentro del procedimiento de evaluación de impacto ambiental, conforme a lo establecido en los artículos 34 de la **LGEEPA** y 40 de su **REIA**, y al momento de elaborar la presente resolución esta Delegación Federal no ha recibido solicitudes de consulta pública, quejas, denuncias o manifestación alguna por parte de algún miembro de la sociedad, dependencia de gobierno u organismo no gubernamental referentes al **proyecto**.
5. Que con fundamento en lo que establece el artículo 30 primer párrafo de la **LGEEPA**, que a la letra dice que *"para obtener la autorización a que se refiere el artículo 28 de esta Ley, los interesados deberán presentar a la Secretaría una manifestación de impacto ambiental, la cual deberá contener, por lo menos una descripción de los posibles efectos en el o los ecosistemas que pudieran ser afectados por las obras o actividades de que se trate, considerando el conjunto de los elementos que conforman dichos ecosistemas, así como las medidas preventivas, de mitigación y las demás necesarias para evitar y reducir al mínimo los efectos negativos sobre el ambiente"*, esta Delegación Federal procede a analizar que la **MIA-P** se sujete a las formalidades previstas en las fracciones II a VIII del artículo 12 del **REIA**, el cual establece los requisitos que debe contener la **MIA-P** para ser evaluada por la **SEMARNAT** en los siguientes términos:
6. **Fracción II. Descripción del proyecto.**

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

*[Handwritten signature]*

*[Handwritten signature]*

*[Handwritten signature]*

*[Handwritten signature]*



Oficio No. 138.01.00.01/1215/19

Una vez analizada la información de la **MIA-P** y de acuerdo con lo manifestado por el **promoviente** en ésta, el **proyecto** consiste en la construcción de un edificio de 6 niveles con 12 apartamentos en una superficie de 925.61 m<sup>2</sup> contará con un área de estacionamiento para 12 automóviles. El **proyecto** tendrá una superficie total de construcción en 6 niveles y azotea de 2,431.23 m<sup>2</sup>, su fin principal es el de ofrecer un espacio de viviendas de venta para el público en general.

El **promoviente** manifiesta que no habrá afectaciones a los Terrenos ganados al Mar y a la Zona Federal Marítimo Terrestre, con relación a obras civiles, sin embargo, se llevarán a cabo trabajos de reforestación de una superficie de 55.00 m<sup>2</sup>, en donde se plantarán especies nativas.

Lo anterior no se contrapone con lo establecido en el Título de Concesión, DGZF-417/08, de fecha 24 de abril de 2008 emitido a favor del **C. Alfonso Felipe Pulido Y Gómez Palacio**, mismo que forma parte del anexo documental de la **MIA-P**. El **proyecto** tendrá cuatro diferentes etapas en todo su proceso, cada una de estas contiene diferentes actividades a desarrollarse para la construcción del edificio. Las etapas que se desarrollarán serán:

Los trabajos para realizar son los siguientes:

- Remoción con medios mecánicos – trascabo C-580- de la capa vegetal consistente en maleza de 0.3 m equivalente con un abudamiento del 30% a 16.1 m<sup>3</sup> predominando Arcillas arenosas con gravillas gravas y boleos color café y residuos de vegetación de tipo maleza, mismos que se retiraran en 1 día, este material se trasladará al Tiradero autorizado "La Tecolota en Higuera Blanca".
- Carga y acarreo del material producto del corte al tiradero autorizado en La Tecolota en Higuera Blanca.
- Limpieza general del terreno con el trascabo y personal contratado.
- Construcción de un almacén y un dormitorio provisional para el velador de 18 m<sup>2</sup> con polines, triplay y techo de lámina acanalada con piso de tierra.
- Preparación de una cisterna Rotoplas de 1100 litros para almacenar el agua de la toma en el terreno contratada con Oromapas. Esta cisterna es de tipo superficial para ser removida al final de la obra. La superficie de la base de la cisterna que descansa en un suelo firme será excavada a 0.3 m y colado un firme de concreto de 0.06 m de espesor para recibir la cisterna en una forma apropiada. Esta cisterna está en el extremo Este del terreno, al lado de la toma de agua.
- Instalación de una toma provisional de energía en el muro en el límite Este de la propiedad donde ya existe una base colocada para el medidor de luz.
- Nivelación de 4 m<sup>2</sup> para colocación de 2 sanitarios provisionales al lado de la calle.
- En el proceso se utilizará el siguiente personal, equipo y cantidad:
  - i. 1 Trascabo tipo C 580 con un operador. Tiempo a realizar: 5 días.
  - ii. 2 camiones de volteo de 9 m<sup>3</sup> y dos choferes: 5 días.
  - iii. Una cuadrilla que consisten en un albañil y cuatro ayudantes, dos semanas.
  - iv. Un supervisor de obra, dos semanas.

*[Handwritten signatures]*



- v. Equipo: Picos, azadón, palas, niveles, cintas métricas.
  - vi. Una revolvedora eléctrica de medio saco.
  - vii. Medidas de prevención: Riego de agua constante para reducir el polvo.
  - viii. Limpieza de la vía pública frente a la construcción.
- Todo lo anterior con el entendido que esta obra provisional será completamente removida para dar lugar al estacionamiento del edificio, después de haber restituido el área a su estado original

Construcción del edificio.

La construcción del **proyecto** consiste fundamentalmente en las siguientes actividades para el edificio y los 12 apartamentos:

Trazo y deslinde.

Se realiza un deslinde del terreno para identificar las variaciones que puedan existir entre las dimensiones en escritura y las dimensiones reales para realizar los ajustes y/o negociaciones correspondientes con los vecinos.

- Se establece un banco de nivel para control durante el proceso constructivo que servirá como referencia a lo largo de la construcción.
- El terreno tiene una pendiente en el eje Norte a Sur hacia la playa que permite la construcción de dos niveles por abajo del nivel de la calle. El desnivel desde la banqueta hasta el límite de la propiedad frente al mar según escrituras es de aprox. 7.20 metros. El desnivel dentro del predio y cercano a la calle Miguel Hidalgo, se encuentra a 13.05 m abajo del nivel de banqueta y el segundo a 10.15 m abajo del nivel de banqueta, de tal forma que el primer piso terminado se encuentra a los 6.0 m.
- Material resultante por la excavación: Volumen = 1,710.75 m<sup>3</sup> producto de corte de material Tipo I en sitio, Volumen incluye abundamiento del 30%, este material se trasladará al Tiradero autorizado "La Tecolota en Higuera Blanca", mediante los camiones alquilados para tal efecto, durante 25 días, cabe hacer mención que se elaborará el plan de manejo de residuos de manejo especial con base en la fracción VII. del listado de residuos de manejo especial sujetos a presentar plan de manejo, del anexo normativo de la NOM-161-SEMARNAT-2011, que establece los criterios para clasificar a los residuos de manejo especial y determinar cuáles están sujetos a plan de manejo; el listado de estos, el procedimiento para la inclusión o exclusión a dicho listado; así como, los elementos y procedimientos para la formulación de los planes de manejo, que a la letra indica: "Residuos de la construcción, mantenimiento y demolición en general, que se generen en una obra en una cantidad mayor a 80 m<sup>3</sup>."
- Para el segundo piso se propone una excavación escalonada, reduciendo el volumen de corte, por consiguiente, se define esta área al mismo tiempo.
- Se inicia el trazo con cal de la primera y segunda planta descritas anteriormente para definir el área

*Ases* *Co*



Oficio No. 138.01.00.01/1215/19

de cortes, considerando una estrategia programada para que los camiones que transportan el producto de la excavación puedan salir sin problema.

Corte y Acarreo del material fuera de la obra.

Se continúa con la excavación en el material tipo 1 y retiro de material producto de la excavación protegiendo todas las orillas de la excavación con polines y cimbra de madera para evitar derrumbes. Dada la topografía del terreno el área de corte más pronunciado se encuentra en el centro del terreno. Se calcula un retiro de material de 1,710.75 m<sup>3</sup> con el 30% de abundamiento.

- El estudio de mecánica de suelos establece que el nivel freático esta por abajo del corte programado, se tiene la presencia de depósitos constituidos por una arena arcillosa ligeramente plástica, pero en caso de encontrar humedad acumulada se realizarán obra de protección y se provocará la salida del agua por gravedad o con bombas de achique.

Nota: Cabe hacer mención que el volumen total a extraer de material resultante por excavación es de 1,726.85 m<sup>3</sup>, como se indica en el mapa y cálculo volumétrico anexos en la información del **proyecto**. De los cuales 16.1 m<sup>3</sup> corresponden a los trabajos de preparación del sitio y 1,710.75 m<sup>3</sup> corresponden al proceso constructivo propiamente.

Construcción de Cimentación.

- Se afina y nivela la excavación de la primera planta, checando los niveles correspondientes y colando una plantilla de concreto pobre para armar el acero y tener una base para la cimbra necesaria que permita un colado del concreto hidráulico de las trabes y la losa en forma continua y sin contaminación de otros materiales.
- Se realizan las obras propias para la instalación de tuberías y drenaje, para todas las instalaciones que quedarán ahogadas, eléctricas, sanitarias, agua potable, etc.
- El siguiente paso es continuar con el colado de la losa de piso y los muros y columnas de refuerzo una vez que se van armando los elementos estructurales.
- Cabe hacer mención que se contratará, a una empresa para que suministre el concreto a través de hormigoneras o mezcladoras.

Estructura.

- Los trabajos para el levantamiento de la estructura inician con la colocación de acero de refuerzo para los muros continuando con la cimbra para los muros estructurales de concreto y el relleno de concreto donde sea necesario. Una vez formada la estructura de los muros, se procede a la colocación de la cimbra y armado de las losas y trabes realizando a continuación el colado de los elementos estructurales, y así sucesivamente, según se requiera de acuerdo al número de niveles de las unidades habitacionales.



- Las losas de entrepiso serán fabricadas en forma aligerada a base de casetones de poliestireno, nervaduras y capas de compresión, todos los colados estarán previstos de pasos de instalaciones. Este se repite tantas veces sea necesario y se continua con los muros, cadenas y castillos del ultimo nivel para después colar las losas inclinadas del techo.
- Cabe hacer mención que se contratará, a una empresa para que suministre el concreto a través de hormigoneras o mezcladoras.

Albañilería e Instalaciones.

- Se preparan los muros no estructurales o aparentes, así como la instalación de los ductos para los servicios internos y agua potable, drenaje sanitario, energía eléctrica, telefonía, aire acondicionado y sistema contra incendio que requieren trabajarse durante el proceso de construcción de muros y losas para finalmente realizar las labores de aplicación de firmes y aplanados para preparar la estructura para los acabados. Se concluye finalmente con las instalaciones colocando los muebles y accesorios de baño, instalaciones de aire acondicionado e instalaciones especiales. Se coloca el elevador y los barandales en las escaleras y terrazas.

Acabados.

- Una vez colocados los firmes de concreto en interiores y exteriores se procede a la colocación de recubrimientos como mármoles, piedras vitrificadas o cerámicas en pisos y lambrines, además se integra la carpintería interior. Se instalan las cocinas, bares y otros, así como los productos decorativos. A su vez se instala la cancelería de aluminio, madera y/o vinil, junto con las otras instalaciones de internet, voz y sonido. Finalmente se coloca la teja o tabiquín de barro en los techos y se pintan los interiores y exteriores que sean necesarios.
- Se llevará a cabo la instalación de W.C. y regaderas ahorradores de agua, de igual forma el elevador y el sistema de aire acondicionado que se instalarán serán de última generación a efecto de tener un menor consume de energía eléctrica.

Operación.

Servicios:

a. El **proyecto** cuenta con el servicio de drenaje, **OROMAPAS** extendió Factibilidad de Drenaje para conectar el edificio a la red sanitaria.

Los pisos 1 y 2 acumularán sus aguas en un cárcamo de bombeo conectado a la red, al igual que los pisos 3 al 7 que desalojarán directamente a la red sanitaria.

b. A su vez **OROMAPAS** confirma la factibilidad de agua potable por vía de una toma existente de 13 mm que ofrece una capacidad de suministro de 16 m<sup>3</sup> diarios, por lo que el edificio queda conectado a la red

*[Handwritten signature]*

*[Handwritten signature]*

*[Handwritten signature]*



**Oficio No. 138.01.00.01/1215/19**

de suministro de agua potable. El edificio cuenta con una cisterna de 28 m<sup>3</sup> para almacenar agua y distribuirla a todo el edificio vía un equipo hidroneumático. Se adjunta al anexo documental Oficio número D.G. OOM-0063/2019 con fecha 25 de enero del 2019. A su vez la cisterna cuenta con una toma en el límite de la propiedad sobre la calle Miguel Hidalgo para poder recibir agua de pipas en caso de ser necesario. Pipas La Vena es uno de varios proveedores que suministra agua en la zona con pipas de capacidad de 10,000 litros.

c. Punta de Mita es un área urbanizada donde CFE cuenta con factibilidad de servicio sobre la calle Miguel Hidalgo y frente al lote 7. CFE extendió una factibilidad de servicios para el edificio a través del oficio P0325/2018 del 24 de enero de 2018.

d. Para los servicios de telefonía e internet se contrata con la empresa Teléfonos de México S.A., los servicios de telefonía e internet alámbricos apuntando que Telmex y otros proveedores ofrecen los mismos servicios en forma inalámbrica en la zona de Punta de Mita.

e. Para la televisión se tienen alternativas por vía aérea con una antena general en la azotea, o a través de una antena parabólica en cada unidad, o con la nueva modalidad de un modem inalámbrico que recibe la señal digital.

f. Por ser una obra orientada a uso residencial secundaria durante su operación de extienden los siguientes servicios:

- i. Recolección de basura para depositarse en los camiones municipales.
- ii. Mantenimiento de las áreas comunes.
- iii. Todos los servicios se prevén que sean proporcionados por empresas dedicadas y reconocidas.

El servicio preventivo se contrata para los siguientes equipos y sistemas:

Servicio	Preventivo / Periodicidad	Correctivo	Contratista
Elevador.	Mensual, anual.	Cuando sea necesario.	Servicio Contratado por la Asociación de Condóminos con Schindler, Otis, o similar.
Instalación Hidráulica y Sanitaria. - Hidroneumático:	Limpieza de filtros mensual, semestral. Suministro de agua según sea necesario.	Reemplazo de filtros de arena y ultravioleta, anual o según sea necesario.	Servicio Contratado por la Asociación de Condóminos.

*[Handwritten signature]*

*[Handwritten signature]*

*[Handwritten signature]*

*[Handwritten signature]*



dos bombas y filtros de arena ultravioleta. - Bomba de Aguas negras.	Revisión de bomba de aguas negras trimestral.	Reemplazo de bombas eléctricas del hidro o Aguas negras según sea necesario.	
Instalación de Gas. Tanque estacionario y tuberías.	Mensual y Anual. Revisar el estado del tanque. Reposición del insumo periódico al momento de tener el tanque al 30% de capacidad.	Cuando sea necesario, incluyendo áreas privativas.	Servicio Contratado por la Asociación de Condóminos.
Instalación Eléctrica, Voz y Sonido y Antenas Pararrayos.	Áreas Comunes y Privativas. Áreas Comunes. Revisar la correcta operación de los focos de bajo consumo o LED, timbres y medidores/ Checar consumos. Áreas privadas: previa autorización del propietario.	Como sea necesario, incluyendo áreas privativas.	Servicio Contratado por la Asociación de Condóminos.
Aire Acondicionado y Condensadores.	Áreas privativas: Limpieza de filtros y equipo trimestral. Sugerencia Revisión de refrigerante antes de época de calor.	Refrigerante autorizado. con protección al ozono, reemplazo según sea necesario.	Servicio Contratado por la Asociación de Condóminos.
Pintura y limpieza general.	Áreas públicas: Continuo Áreas privativas: a discreción del propietario. Se programa pintar el edificio y áreas comunes cada 5 años.	Según sea necesario.	Servicio Contratado.
Impermeabilización.	Revisión periódica: anual.	Según sea necesario.	Servicio Contratado.
Pisos y Escaleras.	Áreas públicas: Continua limpieza y servicio Áreas privativas: a discreción del propietario.	Según sea necesario.	Servicio Contratado.
Jardinería con plantas no exóticas de bajo consume de agua.	Mantenimiento de jardinería en el área pública. Semanal incluye la poda, remoción de basura, y sustitución de plantas muertas.	Según sea necesario.	Servicio Contratado por la Asociación de Condóminos.



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 **LGEPA**, y lo establecido en la fracción III del artículo 12 del **REIA** en análisis, que establecen la obligación del **promoviente** 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 **promoviente**, las normas aplicables al desarrollo del **proyecto** y su vinculación con el mismo son las siguientes:

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

**Vinculación.** El agua residual que se genere en el **proyecto**, será canalizado al sistema de alcantarillado municipal. De acuerdo al oficio de Factibilidad de Servicios de agua potable y alcantarillado, otorgado por el Organismo Operador Municipal de Agua Potable, Alcantarillado y Saneamiento de Bahía de Banderas, se deberá descargar las aguas residuales, según la **NOM-002-SEMARNAT-1996**, a la red de alcantarillado sanitario ubicado sobre la carretera Federal 200 Tepic - Puerto Vallarta, a un costado del desarrollo Punta Esmeralda.

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

**Vinculación.** Se exigirá a las empresas que se contraten para el movimiento de materiales que cuentan con la verificación vehicular de sus equipos y maquinaria.

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

**Vinculación.** Se exigirá a las empresas que se contraten para el movimiento de materiales que cuentan con la verificación vehicular de sus equipos y maquinaria.



Oficio No. 138.01.00.01/1215/19

**NOM-050-SEMARNAT-1993.-** Que establece los límites máximos permisibles de emisión de gases contaminantes provenientes del escape de los vehículos automotores en circulación que usan gas licuado de petróleo, gas natural u otros combustibles alternos.

**Vinculación.** Se exigirá a las empresas que se contraten para el movimiento de materiales que cuenten con la verificación vehicular de sus equipos y maquinaria.

**NOM-052-SEMARNAT-2005.-** Que establece las características, el procedimiento de identificación, clasificación y los listados de los residuos peligrosos.

**Vinculación.** Durante el proceso de construcción, se puede generar aceite lubricante usado, estopas impregnadas con hidrocarburos, botes de pintura usados, etc. Los cuales son considerados como residuos peligrosos, estos residuos serán almacenados en tambos de 200 litros, con tapa hermética, los cuales estarán en una pequeña bodega para luego ser dispuestos de acuerdo a lo marcado en el reglamento de residuos peligrosos.

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

**Vinculación.** En el predio donde se desarrollará el **proyecto** no se encontraron especies listadas en la norma.

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

**Vinculación.** La tortuga golfina (*Lepidochelys olivacea*) es la más común en arribar a Bahía Banderas, Nayarit

A partir de la segunda semana de junio, dependiendo de la constancia de las lluvias se da la posibilidad de inicio de la temporada de arribo de tortugas marinas en Bahía Banderas, y debido a que en playas públicas los arribos son constantes, sobre todo cuando la marea es alta. Por lo anterior, cabe la posibilidad que en las playas de Punta de Mita pueda arribar, sin embargo, también es importante que en las zonas conurbadas donde arriban se puedan realizar acciones que permitan arribar a las playas sin que puedan estar en alguna situación de vulnerabilidad. Por lo anterior y con base a la Norma Oficial 162, se hace constar que en los 637.34 m<sup>2</sup> que ampara la Concesión DGZF- 417. Expediente: 720INAY/2007, 16.275.714.19-5912007, emitida por la Secretaría de Medio Ambiente y Recursos Naturales. Dejando como concesionario al **C. Alfonso Felipe Pulido y Gómez Palacio**, no se tiene proyectado realizar ningún tipo de actividad que modifique la playa (área concesionada), como se menciona en caso de que se llegaran a presentar la anidación de tortugas marinas y para mantener las condiciones en las áreas de influencia donde arriban, se realizarán las siguientes actividades precautorias del numeral 5.4 de la Norma en comento:



5.4.1. Evitar la remoción de la vegetación nativa y la introducción de especies exóticas en el hábitat de anidación.

Lo anterior, se debe a que las tortugas marinas, se caracterizan por poseer filopatría, es decir, la tendencia que presentan muchas especies animales a permanecer en el mismo territorio en que nacieron o a volver al mismo para reproducirse o nidificar. Es importante resaltar que a la fecha no se cuenta con registros de anidación en la zona del **proyecto**.

5.4.2 Favorecer y propiciar la regeneración natural de la comunidad vegetal nativa y el mantenimiento de la dinámica de acumulación de arena del hábitat de anidación.

Debido a que, entre los meses de junio y diciembre, la tortuga golfina pasa por su temporada de anidación, los individuos pueden ser muy exactos con sus tiempos; en algunas zonas suelen sincronizarse de tal manera que en una sola playa pueden arribar al mismo tiempo cientos o miles de hembras que acuden para buscar un lugar adecuado para poner unos 100 huevos.

En una única temporada, cada hembra es capaz de realizar 2 o 3 puestas de huevos, lo cual normalmente se efectúa durante la noche, para ello cava un agujero de hasta 55 cm de profundidad en el área, lo que constituye el nido. La temperatura de este es importante, pues de ello depende el sexo e las tortugas, tras 50-60 días de incubación, las crías rompen el cascarón y emergen. La madre no provee cuidados a las pequeñas tortugas en un entorno plagado de depredadores, pero estas se desplazan guiadas por su instinto hacia el mar. Por lo que es importante conservar y dar mantenimiento a la acumulación de arena, de tal forma que en el área concesionada no se realizarán actividad alguna con el objeto de conservar el área, así mismo en caso de ser necesario se realizaran actividades que permitan la conservación y acumulación de arena en la zona de la playa.

Así mismo para evitar que la tortuga se pueda enredar o bien algún objeto que pueda impedir el paso durante su arribo, en caso de existir sillas de playa, serán retiradas de la playa, de esta forma se busca dar seguimiento al numeral 5.4.3 Retirar de la playa, durante la temporada de anidación, cualquier objeto movible que tenga la capacidad de atrapar, enredar o impedir el paso de las tortugas anidadoras y sus crías.

Debido a la contaminación lumínica, que es uno de los mayores problemas que las tortugas enfrentan no sólo en la Bahía de Banderas sino en todas las playas del mundo que tienen algún grado de urbanización, debido a la gran cantidad de luz que hay por la noche.

Desafortunadamente, la evolución no le enseñó a las tortugas recién nacidas a distinguir entre la luz artificial y la natural, motivo por el cual al igual que los insectos que se ven atraídos por la luz de las farolas, éstas se dirigen en sentido contrario al mar, justo luego de salir de sus nidos en la arena, lo que



Oficio No. 138-01.00.01/1215/19

las deja expuestas a sus depredadores. Así mismo con base al numeral 5.4.4 Eliminar, reorientar o modificar cualquier instalación o equipo que durante la noche genere una emisión o reflexión de luz hacia la playa de anidación o cause resplandor detrás de la vegetación costera, durante la época de anidación y emergencia de crías de tortuga marina.

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

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

5.4.6 Tomar medidas para mantener fuera de la playa de anidación, durante la temporada de anidación el tránsito vehicular y el de cualquier animal que pueda perturbar o lastimar a las hembras, nidadas y crías. Sólo pueden circular los vehículos destinados para tareas de monitoreo y los correspondientes para el manejo y protección de las tortugas marinas, sus nidadas y crías.

De igual forma durante la temporada de arribo y anidación se comunicará a la UMA más cercana para que de atención a las tortugas, por lo que se propone firmar un convenio para asegurar la protección de la especie, así como existirán de forma permanente señalética que mantenga informados a los habitantes de edificio Bahía.

Con el objeto de coadyuvar con los numerales siguientes:

6.7.3 En playas que presenten problemas por depredadores deben tomarse medidas dirigidas a evitar la pérdida de los huevos y las crías; de conformidad con el Plan de Manejo.

6.7.4 Para disminuir la depredación de huevos y de crías durante la emergencia hasta la entrada al mar, se debe tener un monitoreo constante.

6.7.5 Debe permitirse que las crías sigan su proceso natural de emergencia y desplazamiento, por la playa hasta llegar al mar. Podrá haber intervención humana para ahuyentar a los depredadores.

6.7.6 En la medida de lo posible, una vez transcurrido el tiempo estimado para que hayan emergido todas las crías, debe sacarse todo el contenido de los nidos y de darse el caso, rescatar las crías



rezagadas.

Se contactará con personal capacitado y autorizado para el monitoreo del arribo y anidación de la tortuga golfina, y en caso de ser necesario se conformará una brigada debidamente capacitada para realizar la actividad y mantener informada a los paseantes.

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 **promoviente** 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 **promoviente** manifestó lo siguiente:

De acuerdo al plano E-14 Estrategia Punta de Mita, Emiliano Zapata, Nuevo Corral del Risco e Higuera Blanca, del Plan Municipal de Desarrollo Urbano de Bahía de Banderas, aprobado mediante Decreto No. 8430 y publicado el 1º de junio de 2002 en el Periódico Oficial del Gobierno del Estado de Nayarit, se determina que:

- El predio está tipificado con uso: **CUC** (Corredor Urbano Costero), (Vivienda Plurifamiliar Vertical), Sup. Mínima del lote 200 m<sup>2</sup>, Cajón de estacionamiento: 1 por cuarto hotelero, C.O.S. = 0.45, C.U.S. = 2.70 Restricciones: Frontal hacia elementos viales = 0.0 m Lateral con elementos viales o lotes = 0.0 m Trasera colindante con lote = 5 m, Niveles de construcción: 6.

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

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

Que la fracción IV del artículo 12 del **REIA** en análisis, dispone la obligación del **promoviente** 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 **promoviente**, señala que el Sistema Ambiental queda determinado dentro de la Cuenca del Río Huicicila-San Blas, la subcuenca Puerta de Fierro y básicamente en la Microcuenca Cruz de Huanacastle, la que fue tomada del Sistema de Información Geográfica para la Evaluación del Impacto Ambiental (**SIGEIA**); analizando el Uso de Suelo y vegetación Serie IV **INEGI** 2010, la Carta Geológica del **INEGI** 1:50,000 punta sayulita F-13-C-58.

Para el Área de Influencia, el **promoviente** refiere que el **proyecto** se ubica en zona urbana inmerso en el complejo urbano Corral del Risco (Punta de Mita), en cuya Área de Influencia, en la parte Norte se determinó a una distancia de 700m que corresponde a una zona urbana colindando con la Carretera Federal La Cruz de Huanacastle-Punta de Mita, al cruzar la carretera en comento se localiza vegetación secundaria arbustiva; mientras a hacia el Noroeste y Oeste se localizan construcciones correspondientes a la zona urbana corral del Risco (Punta de Mita); mientras que la parte Este se localizan en aproximadamente 200 m de longitud construcciones correspondientes a la zona urbana de Corral del Risco (Punta de Mita), enseguida se localiza una cubierta vegetal de selva baja caducifolia, entre las especies arbóreas dominantes de este bosque tenemos a: *Plumeria acutifolia* (casahuate), *Jatropha standleyi* (papelillo amarillo), *Bursera aff. attenuata* (papelillo), *Bursera sp.*, *Thevetia ovata* (codos de fraile), *Leucaena lanceolata* (huajillo), *Spondias purpurea* (ciruelo), *Ouratea mexicana*, *Coccoloba sp* (uvero o Juan Pérez), *Acacia macracantha* (Concha), *Helocarpus sp* (majahua de cerro).

Para delimitar el área de estudio se utilizó la regionalización establecida por las Unidades de Gestión Ambiental del ordenamiento ecológico. De acuerdo con este criterio se estableció como área de estudio la Unidad Ambiental 3-D2, clave S-65-003 D-2 (Punta Mita).

Ambientalmente el municipio de Bahía de Banderas enfrenta retos importantes respecto a la actividad humana que se desarrolla en la zona costera, si bien genera bienestar en la población, también genera presión ambiental, como el caso del manglar con daños irreversibles, concentrándose estos problemas en los ecosistemas de El Salado, Boca Negra-Boca de Tomates y Laguna El Quelele el Estero del Salado.

**Vegetación:** Destacan las comunidades de selva mediana subcaducifolia o capomal por la presencia del árbol *Brosimum alicastrum* o *capomo*; selva baja caducifolia; palmar; sabana; vegetación secundaria (asociada a cultivos o desmontes); vegetación riparia (vegetación de las márgenes de los ríos); vegetación

*[Handwritten signature]*

*[Handwritten signature]*

*[Handwritten signature]*



**Oficio No. 138.01.00.01/1215/19**

de playas arenosas; manglar, vegetación de zonas inundables; vegetación acuática y vegetación de playas rocosas e islas. *Orbignya guacuyule*, *sabao mexicana*.

Las especies de árboles característicos son: *Bursera simaruba*, *Brosimum alicastrum*, *Castilla elástica*, *Ceiba pentandra*, *Cedrela odorata*, *Enterolobium cyclocarpum*, *Ficus glabrata*, *Hura poliandra*, *Hymenea courbaril*, *Inga spp.*, *Nectandra salicifolia*, *Orbignya guacuyule*, *Pseudobombax ellipticum*, y *Swartzia simplex*. Los arbustos o árboles pequeños están representados por *Acacia glomerosa*, *Calliandra magdalenae*, *Eugenia acapulcensis* e *Hippocratea acapulcensis*.

En las zonas agrícolas del municipio alternan los cultivos anuales con el cultivo de pastizales forrajeros. Los cultivos se han dividido en anuales y perennes, así como de temporal y de riego. Los cultivos más sobresalientes son: La guanábana (*Anona sp.*) el mango (*Mangifera indica*), el Coco (*Cocos nucifera*), el nanche (*Byrsonima crassifolia*), plátano (*Musa sp.*) y la papaya (*Carica papaya*).

El cultivo perenne dominante es el mango. Entre los cultivos anuales de temporal destacan el maíz y trigo entre los primeros. Entre los cultivos de riego destacan el tabaco (*Nicotiana tabacum*): Sandía, pepino, melón, calabaza, frijol, chile, arroz y sorgo. De forma creciente se están incorporando al Valle el cultivo de pastizales para el ganado, las especies más utilizadas son: estrella africana (*Cynodon dactylon*), Guinea (*Panicum maximum*), pangola (*Digitaria decumbens*) y Pará (*Panicum purpurascens*).

**Fauna.**

En el predio no existe una comunidad biótica, ya que se localiza en una zona urbana tampoco existen poblaciones de especies incluidas en algún estatus de protección previsto en la **NOM-059-SEMARNAT-2010**.

En el Sistema Ambiental se identificaron las siguientes especies:

**Aves.-** La zona acoge al *Ara militaris* considerada como Amenazada.

**Mamíferos.-** y de mamíferos a *Leopardus pardalis* (tigrillo), *Leopardus wiedii* (margay) y *Pantera onca* (Jaguar), especies consideradas en la **NOM-059-SEMARNAT-2010** como en peligro de extinción, además se encuentra *Herpailurus yagouaroundi* (jaguarundi), *Peromyscus madrensis* (ratón arbustero), *Londra longicaudis* (nutria de río) y *Spilogale pygmaea* (zorrillo pigmeo) en la categoría de especies amenazadas.

**Reptiles.-** En los referentes a reptiles, alberga a *Boa constrictor*, *Ctenosaura pectinata*, *Coluber constrictor*, *Rana trilobata*, *Leotophis diplotropis* en la categoría de amenazadas y *Anolis milleri*,



*Agkistrodom billimeatus, Iguana iguana, Leptodeira maculata y Eleutherodactylus modestus* en la categoría de especies bajo protección especial (Pr).

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 **promoviente** 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 **promoviente** 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 **promoviente**:

**Etapas de Preparación del sitio:**

Los principales impactos en el medio ambiente natural y social, en el desarrollo del **proyecto**, que se pueden generar en esta etapa son fundamentalmente la emisión de polvos por el retiro de la maleza y la nivelación del terreno, gases de combustión de la maquinaria empleada y ruido principalmente por las unidades de transporte de los equipos, así como de las actividades propias de la maquinaria.

En esta etapa es donde se presentan el mayor número de impactos negativos por ser en la que se afectará el suelo por el retiro de la capa vegetal y suministro de agua para mitigar los polvos que se generen.

**Etapas de construcción:**

Los impactos generados en esta etapa son principalmente los originados por la compactación del suelo y la excavación de zanjas para el desplante de las zapatas, el uso de agua para la mezcla del concreto y generación de algunos residuos de manejo especial durante la construcción del edificio.

**Etapas de operación:**

Se considera que en esta etapa los impactos ambientales que se puedan generar serán mínimos, ya que



Oficio No. 138.01.00.01/1215/19

el **proyecto** se realizará en un predio urbano previamente impactado, al concluir la obra se tendrá un impacto positivo del paisaje de la zona al no tener un terreno baldío y también se tendrá un impacto positivo con el Plan de Manejo de los residuos que se generen y que sean susceptibles de aprovechamiento.

**Etapas de mantenimiento:**

Para el caso de residuos generados por las actividades de mantenimiento serán almacenados temporalmente para su posterior disposición en una empresa autorizada. Se tendrán impactos positivos al dar mantenimiento a las áreas verdes mejorando el paisaje y con el vertido de agua para riego que llegará a los mantos freáticos.

**Etapas de abandono del sitio:**

Dadas las características del **proyecto**, no se estima que se presente la etapa de abandono del sitio.

Todas las actividades generan empleos directos o indirectos en sus diferentes etapas, mejorando el desarrollo de la población y la calidad de vida de las personas que trabajen en el edificio.

Así también en cada una de las actividades de cada una de las etapas se generarán residuos sólidos urbanos, de manejo especial y en menor cantidad residuos peligrosos, los cuales, los contratistas estarán obligados a tener un control de estos, y disponerlos en un sitio autorizado por el H. Ayuntamiento de Bahía de Banderas.

**Impactos residuales:**

Un impacto residual es el efecto que permanece en el ambiente después de aplicar las medidas de mitigación, aunque muchos impactos carecen de medidas de mitigación es necesario especificar estos impactos porque son los que realmente indican el impacto final de un **proyecto**.

El mayor impacto residual que se presentará con la construcción del Edificio Bahía será el cambio en la morfología del terreno donde se edificará, aunque se han establecido algunas medidas de mitigación, este es un impacto irreversible y no se recuperará este factor ambiental.

Debido a las condiciones del terreno donde se ubicará el **proyecto**, el impacto residual al medio biótico será imperceptible, ya que con la creación de las áreas verdes con especies nativas se puede recuperar el factor ambiental.

El único impacto residual será la existencia del **proyecto** que mejorará el paisaje de la zona y será un impacto positivo.



**Impactos acumulativos.**

El **proyecto** Edificio Bahía no afectará las actividades pasadas, presentes y futuras que han modificado a los ecosistemas de la región, ya que se encuentra en una zona urbana ya impactada con anterioridad.

Que las medidas de prevención, mitigación y/o compensación propuestas por el **promoviente** derivadas de los impactos identificados son las siguientes:

**Etapa de preparación del sitio.**

Factor ambiental	Medidas de mitigación propuestas
Flora.	La superficie del predio está cubierta con vegetación secundaria (maleza) al ser retirada será dispuesta en los sitios que autorice el municipio. Durante el retiro de la maleza se regará con agua tratada para evitar en lo posible la generación de partículas suspendidas. Los residuos generados por la acumulación de restos vegetales no podrán ser quemados.
Fauna.	Debido a que es un lote de terreno urbano y con desarrollos habitacionales en el área, no se observó fauna existente en el sitio, sin embargo, se establecerá que durante la construcción del edificio no existan obstáculos que impidan el libre tránsito de fauna dentro del predio.
Suelo.	Las actividades de limpieza, trazo, nivelación, excavación y relleno podrían afectar al suelo, por lo que se evitará dejar suelos sin cubierta para evitar los procesos de erosión en la superficie afectada.
Hidrología.	En las nivelaciones se considerarán los escurrimientos pluviales para conducirlos adecuadamente, por lo que se diseñará un sistema de drenaje pluvial que capte los escurrimientos y los conduzca de manera natural pero controlada.
Atmósfera	En la etapa de preparación del sitio, por las actividades de excavación y nivelación se generarán polvos que se incorporarán a la atmósfera, como una medida de atenuación se humedecerán las superficies para evitar las emisiones de polvo.

**Construcción.**

Factor ambiental	Medidas de mitigación propuestas
Suelo.	Se contará con plataformas o tarimas de madera sobre las cuales se deberá realizar el movimiento de materiales y el manejo de combustibles y lubricantes en el área del <b>proyecto</b> , a fin de evitar derrame de estos sobre el suelo.

*Alc. G. G.*

*[Handwritten signature]*



Hidrología.	La construcción del edificio incluye un adecuado manejo de las aguas pluviales, mediante una red de conductos a cielo abierto que recolecten el agua producto de la precipitación pluvial conduciéndola en forma controlada hacia las áreas de escurrimiento natural.
Atmósfera.	Durante la construcción se realizarán riegos periódicos en las diferentes áreas del <b>proyecto</b> para evitar la propagación de partículas suspendidas. Se establecerá la obligación para que a los camiones de carga lleven lonas que eviten la dispersión de polvos y materiales de acarreo.
Paisaje.	El paisaje como cualquier tipo de obra, se verá afectado en forma temporal, sin embargo, la obra será gradual y se establecerá un programa de recolección periódica de escombros, para realizar una obra limpia que atenúe los impactos sobre este elemento.

**Operación y mantenimiento.**

Factor Ambiental	Medidas de mitigación propuestas
Hidrología.	El <b>proyecto</b> contará con dos drenajes, el sanitario que descargará sus aguas al drenaje municipal y el drenaje pluvial que captará el agua de lluvia para utilizarlo en el riego de las áreas verdes.
Residuos.	Durante la operación se implementará un Plan de Manejo de Residuos, consistente en la colocación de diferentes contenedores rotulados específicos para cada tipo de residuos en las diferentes áreas del edificio, promoviendo la separación de estos como orgánicos, inorgánicos y reciclables. Los residuos orgánicos serán recolectados y dispuestos en el relleno municipal, previo convenio con el Municipio de Bahía de Banderas. Los residuos inorgánicos y reciclables serán recolectados previo convenio con el Municipio de Bahía de Banderas para su disposición final.
Paisaje.	Para mejorar el paisaje se incorporará al <b>proyecto</b> la creación de áreas verdes con la plantación de vegetación nativa de la zona con lo que mejorará el paisaje que estará acorde con la zona urbana donde se localiza el predio.
Mano de obra.	Por la naturaleza y tamaño de la obra, no se requiere una gran cantidad de personal en la etapa de operación y mantenimiento, se estima una demanda de 3 empleados, los cuales serán fácilmente contratados del centro de población.

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.

*[Handwritten signature]*

*[Handwritten signature]*

*[Handwritten signature]*

*[Handwritten signature]*



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.

- Sin el desarrollo del **proyecto**.- El escenario que presenta sin el **proyecto** es en detrimento del paisaje, es una superficie cubierta de maleza que da un mal aspecto a las construcciones aledañas y a la colonia donde se ubicará.
- Con el **proyecto** sin medidas de mitigación.- La realización del **proyecto** no generará impactos en el Sistema Ambiental ni pérdidas de los ecosistemas costeros que se desarrollan en la zona, tampoco afectará el cambio climático.

Durante la preparación del sitio y la construcción se generarán algunos impactos al ambiente en materia de contaminación al aire, generación de residuos y afectación al suelo. La arquitectura del **proyecto** esta interrelacionada con el paisaje del lugar, debido a que se pretende que la vegetación que se implantará en el predio sea vegetación nativa, además de que habrá una mayor densidad de vegetación a la original, aumentando la calidad del aire y del paisaje en la zona.

La incorporación de áreas verdes en el **proyecto** generará un paisaje amigable con la zona urbana donde se localiza y favorecerá la presencia de aves y otro tipo de fauna que coadyuvarán a restablecer el ambiente natural.

La zona donde se ubica el **proyecto** es una zona urbana donde se pretende llevar a cabo la construcción de este edificio, el escenario que se presenta con el **proyecto** es en mejoramiento del paisaje, ya que proporcionará un aspecto agradable a la colonia donde se ubicará.

Con base en la descripción del escenario ambiental resultante del desarrollo del **proyecto**, se incorporan las medidas de mitigación por factor ambiental obteniéndose el escenario ambiental final, con la presencia del **proyecto** y las medidas de mitigación y sus impactos residuales, en caso de presentarse.

*[Handwritten signature]*



Oficio No. 138.01.00.01/1215/19

Sobre los residuos sólidos urbanos presentes en cada una de las etapas que contempla el **proyecto** se pretende que el edificio sea acorde con el medio ambiente, teniendo un control en cada una de las etapas de los residuos generados por los trabajadores o los habitantes, implementando un plan de manejo de residuos y aplicando la política de valorización disminuyendo así la cantidad de residuos que lleguen al relleno sanitario del municipio.

Las aguas sanitarias que se generen en cada una de las etapas del **proyecto** se propone el uso de sanitarios portátiles, teniendo un control adecuado de las aguas residuales por la empresa contratada para su mantenimiento.

## II. 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 la **MIA-P** el **proyecto** se propuso en un predio con de 920.07 m<sup>2</sup> que incluían un traslape de aproximadamente de 191.88 m<sup>2</sup> con TGM y 19.60 m<sup>2</sup> con **ZFMT**. En la información adicional el **promoviente** ajustó la superficie del predio a 925.61 m<sup>2</sup> que es lo que está amparado en la escritura de propiedad del predio. En lo relativo a Terrenos Ganados al Mar, el **promoviente** manifiesta que no se realizará obra alguna y se tiene considerado llevar a cabo las gestiones correspondientes para la desincorporación de los Terrenos Ganados al Mar, a favor del **promoviente**. De manera que para fines de la evaluación del impacto ambiental la superficie de TGM se puede considerar como área urbanizable, debido a la posibilidad de desincorporación, siendo así que el predio estaría afectado únicamente de acuerdo con el análisis presentado en la información adicional, conforme al nuevo polígono de 925.61 m<sup>2</sup> por 22.62 m<sup>2</sup> de **ZFMT**; por lo que el **proyecto** dispondría de 902.99 m<sup>2</sup> para su edificación.

Por otro lado en la Información adicional ingresada, se refiere que a solicitud del **promoviente** a la Dirección de Ordenamiento Territorial, Desarrollo Urbano y Medio Ambiente del H. X Ayuntamiento Constitucional de Bahía de Banderas, Estado de Nayarit, se actualizó la Licencia de Uso de Suelo, emitiéndose el nuevo documento mediante oficio: UAM/SUELO/0017/2019, Expediente: UAM-0070/2018, de fecha 5 de febrero de 2019, en donde se hacen las siguientes correcciones:

*[Handwritten signature]*

*[Handwritten signature]*

*[Handwritten signature]*

*[Handwritten mark]*



Oficio No. 138.01.00.01/1215/19

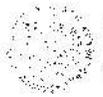
Rubros modificados	Lic. Emitida mediante oficio UAM/SUELO/0053/2018		Lic. Emitida mediante oficio UAM/SUELO/0017/2019	
	proyecto	autorizado	proyecto	autorizado
Superficie del predio	920.07 m <sup>2</sup>		925.61 m <sup>2</sup>	
Superficie mínima de lote	350.00 m <sup>2</sup>	254.77 m <sup>2</sup>	925.61 m <sup>2</sup>	925.61 m <sup>2</sup>
C.O.S.	383.76 m <sup>2</sup>	383.76 m <sup>2</sup>	413.96 m <sup>2</sup>	416.52 m <sup>2</sup>
C.U.S.	2,487.37 m <sup>2</sup>	2,848.72 m <sup>2</sup>	2431.23 m <sup>2</sup>	2499.14 m <sup>2</sup>

El **proyecto** es compatible con base al oficio No. UAM/SUELO/0017/2019.

Concepto	Plan Municipal de Desarrollo Urbano	Permitido	Proyecto	Observaciones
Superficie mínima del Lote (m <sup>2</sup> )	200.00 m <sup>2</sup>	925.61 m <sup>2</sup>	925.61 m <sup>2</sup>	Cumple
C.O.S.	0.45	416.52 m <sup>2</sup>	413.96 m <sup>2</sup>	Cumple
C.U.S.	2.70	2,499.14 m <sup>2</sup>	2,431.23 m <sup>2</sup>	Cumple
Niveles	6	6	6	Cumple
Estacionamientos	4	12	12	Cumple
Acceso a la Calle	0.00 ML	0.00 ML	0.00 ML	Cumple
Restricción a la playa Z.F.M.T.	10.00 ML	10.00 ML	10.00 ML	Cumple
Restricción lateral	3.00 ML	3.00 ML	3.00 ML	Cumple

Respecto al análisis realizado por esta Delegación de la vinculación del **proyecto** con el plan municipal de Desarrollo Urbano de bahía de Banderas se tienen los siguientes resultados:

Concepto	Plan Municipal de Desarrollo Urbano	Disponible	Proyecto	Observaciones
Superficie mínima del Lote (m <sup>2</sup> ).	200.00 m <sup>2</sup>	902.99 m <sup>2</sup>	925.61 m <sup>2</sup>	Cumple.
Máximo n° de viviendas por lote mínimo.	4	18	12	Cumple.
C.O.S.	0.45	406.3455 m <sup>2</sup>	413.96 m <sup>2</sup>	No cumple.
C.U.S.	2.70	2438.073 m <sup>2</sup>	2,431.23 m <sup>2</sup>	Cumple.
Niveles.	6	6	6	Cumple.



Estacionamientos.	4	12	12	Cumple.
Acceso a la Calle.	0.00 ML	0.00 ML	0.00 ML	Cumple.
Restricción a la playa Z.F.M.T.	10.00 ML	10.00 ML	10.00 ML	Cumple.
Restricción lateral.	3.00 ML	3.00 ML	3.00 ML	Cumple.

De manera que el incumplimiento que se identifica respecto a los instrumentos legales aplicables en materia de Desarrollo Urbano y Uso de Suelo es una ocupación del suelo ligeramente por arriba de la resultante al aplicar el **COS** que establece el **PMDU**. No obstante dicho incumplimiento, el **proyecto** se trata de un edificio de departamentos 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 señalar que no fue posible verificar el cumplimiento de la restricción de 10 metros a la edificación en su colindancia con la **ZFMT** debido al traslape existente con el predio de propiedad.

Así pues esta unidad administrativa sólo se limita a evaluar los aspectos ambientales del **proyecto**, estableciendo claramente que los recursos jurídicos formulados en contra de algún incumplimiento del plan de desarrollo urbano, deberán ser atendidos por el H. ayuntamiento de Bahía de Banderas, Nayarit quien es el responsable de autorizar los proyectos que se sujetan a su Plan Municipal de Desarrollo Urbano, y también es el responsable de ordenar el retiro de aquellas obras que contravengan a dicho Plan Municipal de Desarrollo Urbano.

En relación a la vegetación existente en el predio, el **promoviente** cuenta con el oficio No. DDUE/0487/2018, de fecha 18 de junio de 2018 emitido por la Dirección de Ordenamiento Territorial, Desarrollo Urbano y Ecología, adscrita al H. Ayuntamiento de Bahía de Banderas, respecto a la solicitud del derribo de cinco (5) ejemplares de Manzanilla de mar (*Hippomane mancinella*) ubicados en el predio del **proyecto** (Av. Hidalgo No. 7, manzana No. 18 Colonia Emiliano Zapata, localidad de Punta Mita, Bahía de Banderas, Nayarit), determinó que es procedente llevar a cabo la actividad de tala de los ejemplares en comento, así mismo, los productos resultantes del derribo fueron dispuestos en "Los Brasiles" ubicado en el Kilómetro 6+000 de la Carretera. Bucerías- Valle de Banderas.

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

*[Handwritten signature]*

*[Handwritten signature]*

*[Handwritten signature]*

*[Handwritten mark]*



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 **promoviente** 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 8º 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: 4º, 5º 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: 2º, 3º, fracciones IX, X, XII, XIII, XIV, XVI y XVII, 4º fracción I, 5º incisos Q) y R), 9º, 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: 2º, 3º fracción V; 13, 16 fracción X, 57 fracción I; a lo establecido en el **Reglamento Interior de la Secretaría de Medio Ambiente y Recursos Naturales**, publicado en el Diario Oficial de la federación el 21 de enero de 2003 y última reforma en noviembre del 2012, que se citan a continuación: 2º fracción XXX, 38, 39, 40 fracción IX inciso c); y las Normas Oficiales Mexicanas señaladas en el considerando 7 del presente resolutivo. Esta Delegación Federal en el ejercicio de sus atribuciones y con sustento en las disposiciones y ordenamientos invocados y dada su aplicación en este caso y para este **proyecto**, determina que el **proyecto**, objeto de la evaluación que se dictamina con este instrumento es ambientalmente viable, por lo tanto ha resuelto **AUTORIZARLO DE MANERA 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, **"Edificio Bahía"**, a ubicarse en Av. Hidalgo núm. 7 en la Localidad de Punta de Mita, Bahía de Banderas, Nayarit.

El **proyecto** consiste en la construcción de un edificio de 6 niveles con 12 apartamentos con una superficie de 902.99 m<sup>2</sup> contará con un área de estacionamiento para 12 automóviles; con una superficie total de



Oficio No. 138.01.00.01/1215/19

construcción en 6 niveles y azotea que ocupará 2,431.23 m<sup>2</sup>, su fin principal es el de ofrecer un espacio de viviendas de venta para el público en general y que este sea de forma permanente el hogar de las 12 familias que adquieran los apartamentos. El **proyecto** no tendrá afectaciones en los Terrenos Ganados al Mar y en la Zona Federal Marítimo Terrestre, con relación a obras civiles, sin embargo, se llevarán a cabo trabajos de reforestación de una superficie de 55.00 m<sup>2</sup>, en donde se plantaran especies nativas.

Las coordenadas UTM de la poligonal del lote, son:

V.	Coordenadas UTM	
	X	Y
1	446546.9209	2297021.8538
2	446540.2801	2297048.0813
3	446571.3044	2297055.7825
4	446578.5576	2297025.8755
Superficie (m <sup>2</sup> ) 902.99		

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

**SEGUNDO.-** La presente autorización tendrá vigencia de **veinticinco (25) 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 **promoviente**, 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 **promoviente** 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.



Oficio No. 138.01.00.01/1215/19

**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,

*[Handwritten signature]*

*[Handwritten signature]*

*[Handwritten mark]*

*[Handwritten mark]*

Oficio No. 138.01.00.01/1215/19

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 **promoviente** 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 **LGEIPA** 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 **LGEIPA**, 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 **LGEIPA** 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 **promoviente**, 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 **promoviente** deberá cumplir con las siguientes:

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

1. Respecto su intención de reforestar con especies nativas, se le indica que deberá presentar dentro de los primeros 90 días naturales, contados a partir de la recepción del presente oficio, el Programa de





reforestación que propone, la superficie georreferenciada que eligió y la cantidad de especies a plantar.

2. Deberá presentar para su validación en esta Delegación, con copia para la Delegación de la **PROFEPA** en el Estado de Nayarit, el Plan de manejo de residuos que propuso en la **MIA-P** en un plazo 90 días naturales, contados a partir de la recepción del presente oficio, posteriormente, deberá reportar en los informes anuales establecido en el Termino Octavo del presente oficio, el seguimiento a la implementación de dicho Plan.

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.

3. En cumplimiento a lo que establece el segundo párrafo del artículo 49 del **REIA**, deberá de presentar por escrito el **aviso de inicio del proyecto**; el inicio del **proyecto** sin cumplir con esta obligación podrá ser sancionado por la **PROFEPA**.
4. para evitar cualquier tipo de afectación directa y/o indirecta hacia la zona de playa, el **promoviente** 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.
5. 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 **promoviente** 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

*Las Gatos*



**Oficio No. 138.01.00.01/1215/19**

disposición de este suelo excedente. Deberá comprobar en los informes anuales mediante registro documental la correcta disposición de este material.

6. En caso de que la empresa constructora sea el mismo **promoviente** 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 **promoviente** 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.
7. 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 **promoviente** 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 **promoviente** deberá comprobar el cumplimiento del presente punto. Queda prohibido en cualquier etapa del **proyecto** el uso de letrinas o fosas sépticas.
8. Se prohíbe la reparación y mantenimiento de maquinaria y vehículos, dentro del área del **proyecto**.
9. 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.
10. Deberá notificar a esta Delegación Federal el abandono del sitio, con **tres meses** de antelación, cuando todas aquellas instalaciones del **proyecto** rebasen su vida útil y no existan posibilidades para su renovación, con el fin de que proceda a su restauración y/o reforestación, destinando al área, el uso de suelo que prevalezca en el momento de la rehabilitación. Para ello, presentará ante esta unidad administrativa un "Programa de Restauración Ecológica" en el que describa las actividades tendientes a la restauración del sitio y/o uso alternativo. Lo anteriormente aplicará de igual forma en caso de que el **promoviente** desista de la ejecución del **proyecto**.

**OCTAVO.-** El **promoviente** 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

*[Handwritten signature]*

*[Handwritten signature]*

*[Handwritten signature]*

*[Handwritten signature]*



Oficio No. 138.01.00.01/1215/19

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 **LGEIPA**.

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

**DECIMOSEGUNDO.-** 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 **LGEIPA**, 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 **LGEIPA** y 3º fracción XV de la Ley Federal de Procedimiento Administrativo.

**DECIMOCUARTO.-** Notificar el contenido del presente oficio al **C. Luis Emilio Wolf Hegmann** Representante Legal del **C. Alfonso Felipe Pulido y Gómez Palacio**, y/o a la **C. Lorena Pelayo Contreras**, y/o a la **C. Concepción Contreras Morales** y/o a la **C. Nadia Gisela Ceballos Hernández** y/o al **C. Víctor Manuel Calzada Valdez** y/o a la **C. María Luisa Espinosa Hernández**, y/o a la **C. Laura Marcelina Contreras Morales** y/o a la **C. Diana Aurora**

*Luis Emilio Wolf Hegmann*

**Oficio No. 138.01.00.01/1215/19**

**Leó Cuadra y/o a la C. Karla Guadarrama Almeida**, 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 Subdelegación Federal de la SEMARNAT en el estado de Nayarit<sup>1</sup>, previa designación, firma el presente el Subdelegado de Administración Ambiental.



**PABLO PARRA ANAYA**  
**SECRETARIA DE  
MEDIO AMBIENTE Y  
RECURSOS NATURALES**  
**DELEGACION NAYARIT**

- c.c.p. C. Antonio Echevarría García.- Gobernador Constitucional del Estado de Nayarit.- Presente. Para su conocimiento.
- c.c.p. Dr. Jaime Alonso Cuevas Tello.- Presidente municipal del H. Ayuntamiento Constitucional de Bahía de Banderas, Nayarit.- Para su conocimiento.
- c.c.p. Lic. Adrián Sánchez Estrada.- Encargado del despacho de la PROFEPA en el Estado de Nayarit. Para su conocimiento.
- c.c.p. Dirección General de Impacto y Riesgo Ambiental.- México, D.F.- [dgira@semarnat.gob.mx](mailto:dgira@semarnat.gob.mx). Para su conocimiento.
- c.c.e.p. Ing. Luis Enrique Álvarez García.- Subdelegado de Gestión para la Protección Ambiental y Recursos Naturales.- Para su conocimiento.
- c.c.e.p. Ing. María Gabriela Castillo Chaires.- Jefa de la Unidad de Gestión Ambiental.- Para su conocimiento.
- c.c.p. ARCHIVO 18NA2018TD063

**No. Bitácora: 18/MP-0284/09/18**

leag/mazvl/mgcc/ocr/yilat

<sup>1</sup> 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.

100

100

100