

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.



Tepic, Nayarit a 1 de abril de 2019

Asunto: Se emite Resolutivo

C. Armando Ávalos Jiménez



Una vez analizada y evaluada la manifestación de impacto ambiental, modalidad particular (**MIA-P**), presentada por el **C. Armando Ávalos Jiménez** Apoderado Legal del **C. Luis Armando Solorio Arroyo**, que en lo sucesivo se denominará como el **promovente**, para el proyecto "**Condominios Roca Bella**" en lo sucesivo denominado como el **proyecto**, ubicado en la Zona Federal Marítimo Terrestre (ZFMT) y terreno colindante a Calle Retorno Playa Destiladera núm. 4, Colonia Centro, en Bucerías, Municipio de Bahía de Banderas, Nayarit; en la coordenada UTM de referencia: X = 463258, Y = 2295806.

RESULTANDO

- I. Que el 11 de diciembre de 2018, se recibió en esta Delegación Federal de la **SEMARNAT** en el Estado de Nayarit, el escrito del 3 de diciembre de 2018, 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 **18NA2018TD093**.
- II. Que el 13 de diciembre de 2018, se publicó la recepción del **proyecto** en la Gaceta Ecológica núm. DGIRA/067/18, 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 6 al 12 de diciembre de 2018 y extemporáneos.
- III. Que el 14 de diciembre de 2018, mediante escrito de misma fecha, el **promovente**, presentó la página del periódico de fecha 14 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 **LGEIPA**.
- IV. Que el 8 de enero de 2019, 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.

[Handwritten signature]

"Condominios Roca Bella"

[Handwritten signature]



- V. Que mediante oficios 138.01.00.01/0454/19 y 138.01.00.01/0455/19, ambos del 12 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 Bahía de Banderas, Nayarit, respectivamente, el ingreso al procedimiento de evaluación de impacto ambiental del **proyecto**, para que hicieran los comentarios que consideraran oportunos, con relación al mismo.
- VI. Que el 5 de marzo de 2019, con fundamento en los artículos 35 BIS segundo párrafo de la **LGEPA** y 22 de su **REIA**, esta Delegación Federal, mediante oficio núm. 138.01.00.01/0723/19 solicitó al **promoviente** información adicional, suspendiéndose así el procedimiento de evaluación y se le otorgaron 60 días para contestar el requerimiento.
- VII. Que el 19 de marzo de 2019, se recibió en esta Delegación Federal el escrito del 14 del mismo mes y año, mediante el cual el **promoviente**, contestó el requerimiento de información adicional formulado en el oficio núm. 138.01.00.01/0723/19 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 **LGEPA**; 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 **LGEPA**, 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 que incluye la realización de obras y actividades en bienes nacionales; Zona Federal Marítimo Terrestre y Terrenos Ganados al Mar, encuadra en los supuestos del artículo 28 primer párrafo y fracciones IX y X de la **LGEPA** 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 **LGEPA**, 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

[Handwritten signature]

[Handwritten signature] "Condominios Rocas Bella"

[Handwritten signature]

[Handwritten signature]



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 **LGEIPA**, 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 **LGEIPA** 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 **LGEIPA**, 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

"Condominios Roca Bella"



someta a evaluación, una descripción del **proyecto**. En este considerando se describe el **proyecto** tal como lo solicitó el **promoviente**, y en el Término Primero del presente oficio, se precisarán las obras y/o actividades que se autorizan.

El **proyecto**, se pretende desarrollar dentro de un polígono general que tiene de una superficie de 830.91 m², polígono que consta de 3 tres superficies; una en Zona Federal Marítimo Terrestre (ZFMT), otra de Terrenos Ganados al Mar (TGM); y una tercera parte como propiedad privada amparada mediante la escritura pública No. 33,647.

Distribución de superficies del predio del **proyecto**.

No.	Polígono	Superficie (m ²)	Superficie (%)
1	Zona Federal Marítimo Terrestre (ZFMT)	300.29	36
2	Terrenos Ganados al Mar (TGM)	145.59	18
3	Propiedad privada (Escritura pública)	457.82	46
Polígono general		830.91	100

Distribución de superficies dentro del predio del **proyecto**.

No.	Área	Superficie (m ²)	Traslape	Superficie total (m ²)	Observación
1	ZFMT	300.29	-	-	-
2	TGM	72.80	72.79	145.59	72.80 m ² , de TGM, más 72.89 m ² , que se traslapa con propiedad privada da lugar a 145.59 m ² , de TGM en total
3	Propiedad privada	385.03	72.79	457.82	385.03 m ² , de propiedad privada, más 72.79 m ² , que se traslapa con TGM da lugar a 457.82 m ² , de propiedad privada
Polígono general	830.91	-	-	-	Incluye ZFMT, TGM y Propiedad privada

Que como antecedentes se tiene que:

- Con fecha 06 de agosto del presente año 2018, se solicitó visita técnica en materia de impacto ambiental, mediante escrito libre dirigido a la **PROFEPA**.
- Con fecha 06 de septiembre la **PROFEPA** mediante orden de inspección No. PFFPA/24.3/2C.27.5/0159/18, llevó a cabo una visita de inspección al sitio del **proyecto**, en materia de

"Condominios Roca Bella"



impacto ambiental y Zona Federal Marítimo Terrestre, generando las actas de inspección No. IZF/2018/036 y acta IIA/2018/147, mismas en las que se circunstanciaron los hechos particulares del sitio del **proyecto**;

- Con fecha 09 de octubre del 2018, se emitió el Acuerdo de emplazamiento No. 215/2018, por el cual se instauro el procedimiento administrativo al Sr. Luís Armando Solorio Arroyo, por los hechos y omisiones circunstanciados en el Acta de Inspección anteriormente señalada;
- Con fecha 23 de noviembre del 2018, la **PROFEPA**, emitió la Resolución Administrativa No. PFFPA/2424.5/2C.27.5/0150/18/402, en la cual se acredita la responsabilidad del Sr. Luís Armando Solorio Arroyo y por lo tanto se impone una multa pecuniaria por los daños ocasionados al medio ambiente, de acuerdo con lo siguiente:

Obras y actividades realizadas sin contar con autorización en materia de impacto ambiental.

Como cita textual de obras señaladas en el acta de inspección No. IIA/2018/147 de fecha 06 de septiembre del año 2018, se tiene lo siguiente:

Un terreno de forma regular de 15 m de ancho y 31 m de largo, con una superficie total aproximada de 465 m², con obras en una superficie aproximada de 81 m²; las cuales consistentes en:

Construcción de 2 plantas, sin actividades al momento de la visita de inspección, compuesta por un baño, escaleras, barra y la segunda planta tipo terraza. Todo construido con la forma tradicional, cimentación, columnas y concreto; se observa herrería en puertas y ventanas del a planta baja, así como techo tipo palapa.

En la parte externa se observa un pilar sosteniendo 05 tablas, con una plancha de cemento de 7 m². Toda la construcción se observa deteriorada y al parecer con bastante tiempo sin uso.

En la superficie restante (377 m²), se observa una plancha de tierra natural cubierta con pastos y vegetación silvestre y ornamental, consistentes en las especies conocidas comúnmente; palmas de coco de agua (7), palmas juveniles de areca (9), palma de viajero (1), ejemplar de bambú (1), almendro (1), higuera pequeña sp (1), y tulipán africano (1); asimismo, se observan 2 manchones en el suelo : 1 con piedra de río y 1 con grava.

El predio se encuentra delimitado con bardas en la parte norte, este y oeste. En la parte sur se encuentra delimitada con malla tipo cimbra y una barda de 70 cm de altura por 15 m de largo; a base de ladrillo rojo y cemento.

El **promoviente** refiere que, de acuerdo a lo asentado en el acta de inspección No. IZF/2018/036, levantada por **PROFEPA**, las obras realizadas en Zona Federal Marítimo Terrestre (ZFMT) y/o Terrenos Ganados al Mar (TGM), realizadas sin contar con autorización en materia de impacto ambiental corresponden únicamente a un muro que delimita la propiedad privada con malla metálica, tal como quedo señalado en dicha acta y que a continuación se reproduce de manera textual:

Jesús Guis

"Condominios Raca Bella"



Acta de inspección No. IZF/2018/036

Al momento de la visita se observa en los que se presumen como Terrenos Ganados al Mar, una barda perimetral que divide el predio con la Playa, la cual consta de una zapata de cemento y grava con 26 centímetros y un empilamiento de ladrillos cemento, con un total de 70 centímetros de altura y 15 metros de largo, así como una malla metálica tipo cimbra de forma limitativa al predio colocada por encima de la barda con una altura de 2 metros, así mismo cuenta con una puerta de malla ciclónica y tubo de aluminio cubierta de plástico. En el área de terrenos ganados al mar se observan especies de flora tales como 5 palmas de coco de agua, 2 agaves, 1 buganvilia, 1 crotón y 1 palma de viajero. Mientras que **en la Zona Federal Marítimo Terrestre NO se observan obras ni estructuras**, contando con ejemplares de vegetación como son: 2 palmas de coco de agua y árbol joven de manzanilla.

Haciendo una revisión a los criterios urbanos se determinó que al **proyecto** le corresponde el tipo de uso general de vivienda plurifamiliar vertical.

Obras que se pretenden desarrollan en el **proyecto**

Área	Descripción de instalaciones	Superficie (m ² .)
Sótano	Estacionamiento con 5 cajones	140.40
Planta baja	Dos cajones de estacionamiento	
	Escaleras	
	Distribuidor	
	Elevador	
	Oficina de mantenimiento	187.20
	Cuarto de maquinas	
	bodega	
	Jardín	
	Deck de madera	
	Alberca	
	Unidad habitacional 1: Recámara 1 y 2, Terraza, Sala, Comedor, Cocina, Recibidor y dos baños.	
Primer nivel	Distribuidor	
	Elevador	
	Escaleras	
	Unidad habitacional 2: Recámara 1 y 2, dos Terrazas, Sala, Comedor, Cocina, Recibidor y dos baños.	187.20
	Unidad habitacional 3: Recámara 1 y 2, dos Terrazas, Sala, Comedor, Cocina, Recibidor y dos baños.	
Segundo nivel	Distribuidor	
	Elevador	
	Escaleras	
	Unidad habitacional 4: Recámara 1 y 2, dos Terrazas, Sala,	187.20

"Condominios Roca Bella"



	Comedor, Cocina, Recibidor y dos baños. Unidad habitacional 5: Recámara 1 y 2, dos Terrazas, Sala, Comedor, Cocina, Recibidor y dos baños.	
Tercer nivel	Distribuidor Elevador Escaleras Unidad habitacional 6: Recámara 1 y 2, dos Terrazas, Sala, Comedor, Cocina, Recibidor y dos baños. Unidad habitacional 7: Recámara 1 y 2, dos Terrazas, Sala, Comedor, Cocina, Recibidor y dos baños.	187.20
Cuarto nivel	Distribuidor Elevador Escaleras Unidad habitacional 8: Recamara 1 y 2, dos Terrazas, Sala, Comedor, Cocina, Recibidor y dos baños. Unidad habitacional 9: Recamara 1 y 2, dos Terrazas, Sala, Comedor, Cocina, Recibidor y dos baños.	187.20
Quinto nivel	Dos terrazas Área de juegos Dos cantinas Escaleras Dos baños	187.20
Terraza	Terraza	19.76

El conjunto estará diseñado con la proyección de diferentes espacios en una edificación de 6 seis niveles con 9 unidades habitacionales, cuyas instalaciones estarán distribuidas de acuerdo a lo siguiente:

Sótano.

El sótano será habilitado para construir el estacionamiento con 5 cajones en una superficie de 140.40 m².

Planta baja.

Contará con Dos cajones de estacionamiento, Escaleras, Distribuidor, Elevador, Oficina de mantenimiento, Cuarto de máquinas, bodega, Jardín, Deck de madera, Alberca y la **Unidad habitacional 1 (UH-1):** con Recamara 1 y 2, Terraza, Sala, Comedor, Cocina, Recibidor y dos baños, en una superficie de 187.20 m².

Primer nivel.

Constará de un Distribuidor, Elevador, Escaleras y la **Unidad habitacional 2 (UH-2):** con Recámara 1 y 2, dos Terrazas, Sala, Comedor, Cocina, Recibidor y dos baños; y la **Unidad habitacional 3 (UH-3):** con

"Condominios Roca Bella"



recámara 1 y 2, dos Terrazas, Sala, Comedor, Cocina, Recibidor y dos baños, esto en una superficie cubierta de 187.20 m².

Segundo nivel.

Constará de un Distribuidor, Elevador, Escaleras, la **Unidad habitacional 4 (UH-4): con** Recámara 1 y 2, dos Terrazas, Sala, Comedor, Cocina, Recibidor y dos baños, y la **Unidad habitacional 5 (UH-5): con** Recámara 1 y 2, dos Terrazas, Sala, Comedor, Cocina, Recibidor y dos baños, esto en una superficie cubierta de 187.20 m².

Tercer nivel

Constará de un Distribuidor, Elevador, Escaleras, la **Unidad habitacional 6 (UH-6): con** Recámara 1 y 2, dos Terrazas, Sala, Comedor, Cocina, Recibidor y dos baños, y la **Unidad habitacional 7 (UH-7): con** Recámara 1 y 2, dos Terrazas, Sala, Comedor, Cocina, Recibidor y dos baños, esto en una superficie cubierta de 187.20 m².

Cuarto nivel

Constará de un Distribuidor, Elevador, Escaleras, la **Unidad habitacional 8 (UH-8): con** Recámara 1 y 2, dos Terrazas, Sala, Comedor, Cocina, Recibidor y dos baños, y la **Unidad habitacional 9 (UH-9): con** Recámara 1 y 2, dos Terrazas, Sala, Comedor, Cocina, Recibidor y dos baños, esto en una superficie cubierta de 187.20 m².

Terraza

Constará don dos terrazas en una superficie de 95.80 m², tal como se muestra en la figura 20.

A continuación, se describen a mayor detalle cada uno de las obras y actividades a desarrollar en cada una de las tres etapas establecidas en el programa de trabajo.

Etapas de Preparación del sitio.

Las actividades que se realizarán en esta fase tendrán el objetivo de dejar el predio del **proyecto** en las condiciones necesarias para el desplante y construcción de las obras civiles de acuerdo a los planos del **proyecto** base.

Las actividades que se realizarán son las siguientes:

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 **promoviente**, lo anterior a efecto de poder llevar a cabo la adecuación de las

[Handwritten signature]

[Handwritten signature]

"Condominios Roca Bella"

[Handwritten signature]

[Handwritten signature]



áreas donde se construirá la edificación con estacionamiento, 9 nueve unidades habitacionales, alberca, etc., esto para su posterior desplante. Las obras provisionales que se instalarán, en caso de requerirse, serán un almacén de herramientas y materiales y la utilización de sanitarios portátiles, considerando un sanitario por cada 15 trabajadores.

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 dentro de la superficie del **proyecto** y que corresponden a la Construcción de 2 plantas, compuesta por un baño, escaleras, barra y la segunda planta tipo terraza con herrería en puertas y ventanas, y techo de palapa, además de la barda perimetral y malla tipo cimbra, todo esto sobre una superficie aproximada de 81 metros cuadrados, que serán demolidas y retiradas del predio, por contravenir con el nuevo diseño del **proyecto**.

Para las actividades de demolición y retiro se aplicará un calendario de, así como la aplicación de un Programa de manejo de residuos de escombros para ser dispuestos en un sitio de disposición final adecuado.

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 de coco de agua, palmas de areca, palma de viajero y demás vegetación de ornato que se encuentran dentro del predio serán trasplantadas dentro del mismo predio a un sitio donde no intervengan con el diseño de las nuevas obras del **proyecto**.

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 mecánico, una parte del 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.

Debido al exceso de material de tierra que será extraída durante las actividades de excavación para la construcción del sótano, será dispuesta en un sitio de disposición adecuada, para tal cuestión se solicitará al H. Ayuntamiento la asignación de un sitio para la disposición final de estos residuos.

Descripción de obras y actividades provisionales del proyecto.

En el caso de llegar a requerirse únicamente se adecuará un almacén temporal para materiales y herramientas que se estarán ocupando en la obra. Esta se construirá a base de madera y laminas que será fácilmente removible una vez que concluya la construcción del **proyecto**.

Otra actividad provisional podrá ser la utilización de sanitarios del tipo portátiles durante las actividades

"Condominios Roca Bella"



de preparación y construcción del **proyecto**, para esto se contratará una empresa que preste este tipo de servicios y será la misma la encargada de dar el mantenimiento y limpieza periódico, así como del traslado y la disposición final de los residuos generados.

Etapas de construcción.

Las actividades que se realizarán en esta fase corresponden prácticamente a la construcción de la edificación con un máximo de 6 seis niveles, que incluirá: estacionamiento (en sótano), 9 unidades habitacionales (con Recámaras, Terrazas, Sala, Comedor, Cocina, Recibidor y baños), así como Distribuidor, Elevador, Escaleras y área de jardín y alberca, con todas las obras, infraestructura y servicios básicos como agua, energía eléctrica y drenaje, necesarios para su funcionamiento.

Las actividades que se realizarán son las siguientes:

1. Excavación: Sera parte de la primera etapa para la construcción del **proyecto** debido a que se contempla la construcción de un estacionamiento en el sótano, para lo cual se llevará a cabo la excavación y extracción de tierra para dar el nivel de desplante que será parte de la conformación de la cimentación.

El material de tierra en exceso será dispuesto en un lugar que indique el H. Ayuntamiento municipal, previa solicitud de ello.

2. 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** y considerando el estudio de mecánica de suelos realizado para esta construcción.

La conformación de terraplenes consistirá en la incorporación de materiales en relleno, en su caso, nivelación y compactación 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.

3. 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.

Las Brisas

[Handwritten signature]

"C condominios Roca Bella"

[Handwritten signature]

[Handwritten signature]



4. Obras de construcción (Edificación de 6 niveles con 9 unidades habitacionales): 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 6 seis niveles, estacionamiento, unidades habitacionales, jardín y alberca, de acuerdo al procedimiento tradicional de construcción:

- Anclaje de castillos;
- Cerrado de cimentación;
- Dalas de desplante;
- Levantamiento de muros, respetando cerramientos;
- Colado de castillos y dalas de cerramiento;
- Cimbrado, armado y colado de losa de techo;
- Obras de albañilería (Enjarre, apalillado, junteado, aplanado, etc.);
- Instalaciones hidráulicas, sanitarias y eléctricas previas al desplante y terminaciones; y,
- Aplanado de muros y techos.

5. Instalación hidráulica, sanitaria y eléctrica: En esta actividad se llevará a cabo la distribución de los servicios tanta agua potable y drenaje cuyos servicios se tienen en la localidad de Bucerías y de lo cual ya se cuenta con los servicios.

En el anexo documental que forma parte del presente documento se agregan copias simples de las constancias que acreditan los servicios de agua potable y energía eléctrica en el predio del **proyecto**.

Conformación de áreas de jardinería en general: Con estas actividades se conformarán las áreas verdes (jardín) y se introducirá vegetación a efecto de dar un mejor aspecto paisajístico al **proyecto**, se mantendrán las especies de palmas de coco de agua, de areca y palma de viajero que se encuentran en el sitio, únicamente se removerán (translocarán) dentro del mismo predio del **proyecto**, de tal forma que no intervengan con el diseño del mismo.

7. 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 este. Los residuos generados serán enviados a sitios de disposición final adecuada mediante su transporte por parte del mismo **promoviente**, o por medio de los servicios de recolección por parte de aseo público.

Etapas de operación y mantenimiento.

Las actividades que se realizan son las siguientes:

[Handwritten signature]

"Condominios Roca Bello"

[Handwritten signature]

[Handwritten signature]



1. 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 Bucerías, además del mantenimiento de las áreas verdes.

2. 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).

De igual manera, se realiza el mantenimiento y conservación de la Zona Federal Marítimo Terrestre y Terrenos Ganados al Mar, incluyendo la alberca, cuidado general de limpieza, ya que de esto resulta de gran importancia para la imagen de la zona.

Descripción de obras asociadas al proyecto.

No se identifican otras obras asociadas al **proyecto**, solamente la adecuación de un almacén temporal para el almacenamiento de herramientas y materiales; y la utilización de sanitarios tipo portátiles durante las etapas de preparación del sitio y construcción.

Tampoco se requerirá de nuevas vialidades para llegar al sitio del **proyecto**, ya que por encontrarse dentro de la zona urbana de la localidad de Bucerías, se cuenta con calles adecuadas para el acceso al sitio.

Etapas de abandono del sitio.

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 **promoviente** contemplará realizar el correspondiente programa de abandono.

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

"Condominios Roca Bella"



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:

Instrumento normativo	Vinculación con el proyecto
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.	
Límites máximos permisibles de emisión de contaminantes	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 , así como del transporte de maquinaria y equipo, por lo que se vigilará 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.	
Que establece los niveles máximos permisibles de emisión de hidrocarburos, monóxido de carbono, óxidos de nitrógeno, partículas suspendidas totales y opacidad de humo provenientes del escape de motores nuevos que usan diésel como combustible y que se utilizarán para la propulsión de vehículos automotores con peso bruto vehicular mayor de 3,857 kg.	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 con el mantenimiento periódico requerido para su correcta operación, entre otros aspectos, 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	
Listado de residuos clasificados como peligrosos	Tiene vinculación directa sobre el proyecto , debido a los tipos de residuos a generarse en las distintas etapas de ejecución del proyecto , particularmente de residuos peligrosos; sin embargo,

Handwritten signatures

"Condominios Roca Bella"



	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.- 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	
Listado de identificación de especies de flora y fauna en riesgo	Aplica al proyecto , para la identificación y protección de especies que poseen algún status de conservación, y que pudieran estar en peligro por las actividades en las diferentes etapas del proyecto . 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.	
1. Objetivo Esta Norma Oficial Mexicana tiene por objeto establecer las especificaciones para la protección, recuperación y manejo de las poblaciones de las tortugas marinas en su hábitat de anidación.	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.
2. Campo de aplicación Esta Norma es de observancia obligatoria en todo el territorio nacional para las personas físicas y morales que realicen actividades de aprovechamiento no extractivo en el hábitat de anidación de las tortugas marinas.	El proyecto contempla el uso del predio, sobre todo la zona de playa y Zona Federal Marítimo Terrestre (ZFMT) que pudiera ser hábitat de anidación de las tortugas, pero no existen fines extractivos.
5. Especificaciones generales 5.1 Las personas físicas o morales que realicen actividades de aprovechamiento no extractivo en el hábitat de anidación de tortugas marinas, deben cumplir con lo establecido en las siguientes especificaciones: 5.2 El cumplimiento de las especificaciones de la presente Norma Oficial Mexicana, no exime el procedimiento de evaluación en materia de impacto ambiental, en los casos en que resulte aplicable.	Se vincula con el presente proyecto puesto que el presente documento es para iniciar el proceso de Evaluación en Materia de Impacto ambiental.
5.3 Los accesos al hábitat de anidación, tratándose de Áreas Naturales Protegidas, quedan sujetos a lo dispuesto en los Programas de Manejo correspondientes o, en su caso, a los accesos que	El sitio del proyecto , no se encuentra dentro de un Área Natural Protegida.

"Condominios Roca Bella"



establezca la Dirección del Área Natural Protegida.	
5.4 En las playas de anidación de tortugas marinas se deben realizar las siguientes medidas precautorias:	
5.4.1 Evitar la remoción de la vegetación nativa y la introducción de especies exóticas en el hábitat de anidación.	El proyecto fue diseñado con la finalidad de mantener las especies de palma de coco de agua, palmas de areca y del viajero que se tienen en el sitio y No se introducirán especies exóticas en la zona.
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.	En el caso de introducir vegetación, se preverá que sea nativa.
5.4.3 Retirar de la playa, durante la temporada de anidación, cualquier objeto movable que tenga la capacidad de atrapar, enredar o impedir el paso de las tortugas anidadoras y sus crías.	En la zona de playa no se colocarán ningún tipo de elementos o infraestructura que interfiera con la anidación de las tortugas marinas en el caso de darse el registro o avistamiento de estas.
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.	El diseño y equipamiento del proyecto , se realizará contemplando poca o nula iluminación hacia la zona de playa.
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) Fuentes 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.	Se apoyará a los programas locales que se implementen en la zona de influencia al sitio del proyecto , con el objeto de proteger las zonas de anidación.

[Handwritten signature]

"Condominios Roca Bella"

[Handwritten signature]

[Handwritten signature]



<p>6. Especificaciones de manejo</p> <p>6.1 Las personas físicas o morales que realicen actividades de manejo con tortugas marinas y sus derivados en el hábitat de anidación, deben tramitar previamente la Autorización de aprovechamiento no extractivo de vida silvestre correspondiente ante la Secretaría de acuerdo a lo establecido en la Ley General de Vida Silvestre y su Reglamento, sin perjuicio de las demás disposiciones jurídicas aplicables.</p>	<p>Las especificaciones de manejo no son aplicables al proyecto por el hecho de que no se realizarán actividades de manejo, se prevé que estas actividades se realicen por personal autorizado para lo cual se tendrá contacto con los campamentos tortugeros más cercas del sitio para su correcto manejo.</p> <p>En este sentido únicamente se podrá indicar el sitio de anidación, no se realizarán actividades de manejo de este tipo de especie.</p>
<p>NOM-080-SEMARNAT-1994. Que corresponde al nivel máximo de ruido producido por vehículos automotores.</p>	
<p>Niveles máximos de ruido</p>	<p>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.</p> <p>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.</p>

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, la **promoviente** manifestó lo siguiente:

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

Haciendo un análisis con las restricciones establecidas en la tabla de modalidades de usos de suelo, el **promoviente** identificó el cumplimiento con los parámetros establecidos y aplicables al tipo de vivienda.

[Handwritten signature]

[Handwritten signature]

"Condominios Roca Bella"

[Handwritten signature]

[Handwritten mark]



Modalidades del uso del suelo				
Normatividad de utilización del suelo			Usos generales	Observaciones
			CUC	
			Vivienda Plurifamiliar Vertical	
Densidades permitidas	Bruta	Nº de viviendas / hectárea	82	Cumple, Se contempla una edificación con 9 unidades habitacionales
		m ² de terreno bruto / vivienda	122	Cumple, el lote en propiedad privada cuenta con una superficie de 465.13 m ² , por arriba del permitido.
		Habitantes / hectárea	362	Cumple, el proyecto pretende una edificación con un número de habitantes limitado a cada una de las unidades habitacionales.
	Neta	Nº de cuartos de hotel / hectárea	120	Cumple. Se proponen 9 unidades habitacionales con 2 cuartos cada uno.
		Nº de junior suite, master suite / hectárea	80.4	Esta restricción no es aplicable
		Nº de departamento, estudio o llave hotelero, villa, cabaña, bungalow, casa hotel o residencia turística / hectárea	60.0	No aplica
		Máximo nº de viviendas por lote mínimo	4	Se establece una edificación por lote mínimo.
		Superficie mínima del lote (m ²)	200	Cumple, el lote en propiedad privada cuenta con una superficie de 465.13 m ² , por arriba del permitido.
		Habitantes / hectárea neta (maxima)	884	Cumple, el proyecto pretende una edificación con un número de habitantes limitado a cada una de las unidades habitacionales.
		Frente mínimo (ml)	12	Cumple. El lote cuenta con un frente de 15 metros por arriba de lo permitido

"Condominios Roca Bella"



		Lote promedio (m ²)	280	Cumple, el lote en propiedad privada cuenta con una superficie de 465.13 m ² , por arriba del permitido.
		Habitantes / hectárea (promedio)	434.93	Cumple, el proyecto pretende una edificación con un número de habitantes limitado a cada una de las unidades habitacionales.
		Densidad neta hotelera máxima (cuartos/ha)	200	Cumple. Se proponen 9 unidades habitacionales con 2 cuartos cada uno.
		Máximo n° de cuartos de hotel por lote mínimo	4	Se establece una edificación por lote mínimo.
Intensidad de ocupación del suelo	Superficie mínima sin construir (%)		55	Cumple, se tiene una superficie libre de construcción de 295.73 de la propiedad privada lo que equivale a más del 60% de superficie sin construir
	Superficie máxima de desplante (índice C.O.S.)		0.45	Cumple. El proyecto cuenta con un estimado del COS de 0.40, por debajo de la superficie máxima de desplanta permitido
Niveles máximos de construcción (sin considerar sótanos, tinacos y elementos de ornato arquitectónico siempre y			6	Cumple, el proyecto está planteado para un máximo de 6 niveles incluyendo planta baja por lo que se encuentra dentro de los parámetros permitidos.
Intensidad de utilización del suelo	Intensidad máxima de construcción (C.U.S.)	Número de veces el área del predio	2.70	Cumple. El proyecto Condominios Roca Bella cuenta con un estimado del CUS de 2.70, en el límite de lo permitido.
Espacio de estacionamiento	Áreas habitacionales y de usos mixtos	N° de cajones por lote privativo	4	No aplica para usos mixtos
	Áreas de desarrollo turístico	N° de cajones por cuarto hotelero	1	Cumple se cuenta con un cajón de estacionamiento por cada cuarto hotelero
	Áreas de equipamiento urbano e	m ² de construcción / cajón	-	No aplica por no ser área de equipamiento urbano industrial

"Condominios Roca Bella"



	industria			
Área de donación para destinos (Porcentaje del área bruta de aplicación de la acción de urbanización a ejecutar)			12	Cumple. El proyecto estima dejar una superficie libre de construcción del 39 %, ya que solo desplantará una superficie de 283.20 m., de los 465.13 del lote.
Restricciones de edificación	Frontales (ml)	Hacia elementos viales	0	Cumple, la restricción frontal con elementos viales es de 0 metros.
		Hacia playa (Z.F.M.T.)	10	Cumple. El predio del proyecto tiene colindancia con Zona Federal Marítimo Terrestre y de por medio con Terrenos Ganados a
	Laterales (ml)	Colindante con elementos viales	0	Cumple. El proyecto cumple con las restricciones laterales con elementos viales ya que no son aplicables debido a que no se cuenta con vialidades hacia las laterales.
		Colindante con cuerpos de agua (lagunas, canales, ríos, etc.)	15	Tampoco aplica sobre cuerpos de agua ya que no se cuenta con cuerpos de agua hacia las laterales.
		Colindante con lote	3	Cumple. El proyecto base se modificó en superficies para cumplir con la restricción de 3 metros hacia lotes colindantes laterales.
	Traseras (ml)	Colindante con cuerpos de agua (lagunas, canales, ríos, etc.)	10	Cumple. El polígono en propiedad privada se encuentra a más de 20 metros del cuerpo de agua del mar.
		Colindante con lote	5	No aplica, pues el predio no colinda con lote trasero.

No obstante la tabla anterior, esta Delegación identifica algunas diferencias en las superficies analizadas del **proyecto**, respecto de la normatividad aplicable en materia de Desarrollo Urbano y Uso de suelo, dichas diferencias se analizarán con detalle en el Considerando 11 del presente oficio.

"Condominios Roca Bella"



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.

Delimitación y análisis del Sistema Ambiental (SA)

En la delimitación del Sistema Ambiental se analizaron de manera integral los elementos del medio físico, biótico, social y económico, así como los diferentes usos del suelo e hidrología que hay en el área de estudio, considerando la variabilidad estacional de los componentes ambientales, a fin de reflejar su comportamiento y sus tendencias, así como los sistemas terrestres que permite delimitar los paisajes que se basan fundamentalmente en criterios geomorfológicos tomando en cuenta la cuenca hidrográfica.

Considerando que una cuenca es una superficie que está delimitada por una divisoria de aguas las cuales son el límite entre las cuencas de dos cursos de agua diferente, cuyas aguas fluyen hacia un cauce principal y que estas son de gran importancia ya que ofrecen muchos servicios que ayudan tanto de forma económica como ecológica, la cuenca hidrográfica presenta rasgos hidrográficos homogéneos por tanto una cuenca hidrográfica puede considerarse como un sistema donde confluyen diversos factores tanto biofísicos, económicos, como sociales.

Como subsistema biofísico la cuenca hidrográfica está constituida por una oferta ambiental en un área delimitada por la divisoria de aguas y con características específicas de clima, suelos, bosques, red hidrográfica, usos del suelo, componentes geológicos, etc.

Como subsistema económico la cuenca presenta una disponibilidad de recursos que se combinan con técnicas diversas para producir bienes y servicios; es decir, en toda cuenca hidrográfica existe alguna o algunas posibilidades de explotación o transformación de recursos.

Como subsistema social involucra las comunidades humanas asentadas en su área, demografía, acceso a servicios básicos, estructura organizativa, formas de organización, actividades, entre otros, que necesariamente causan impactos sobre el ambiente natural. También incluye el conjunto de valores

"Condominios Roca Bella"



culturales y tradicionales, normas de conducta y creencias de las comunidades asentadas.

En este sistema abierto existen influencias y dependencias entre y hacia los elementos de los subsistemas, lo cual se manifiesta en una dinámica de comportamiento que es compleja y que obliga a analizarla en forma integral. El enfoque sistémico facilita un mejor conocimiento de la estructura y función de la cuenca hidrográfica en términos de definir sus elementos y las relaciones entre ellos. Además, permite analizar y evaluar factores involucrados dentro de contextos mayores o menores desde diversos escenarios (administrativos, económicos, naturales, ocio-culturales, etc.). Por otra parte, ofrece un marco conceptual dentro del cual los contenidos de las ciencias físicas y sociales pueden integrarse de manera lógica. El enfoque también permite reconocer las interrelaciones de los diferentes elementos de la cuenca hidrográfica dentro de fronteras establecidas y adicionalmente las relaciones con el medio ambiente. Por lo tanto, en el estudio de una cuenca se debe tener en cuenta que todos los recursos que ésta posee son interdependientes y han de ser considerados en su conjunto, nunca uno independiente del otro. Es decir, considerar el medio natural en su carácter global.

Como sistema natural, la cuenca hidrográfica es un complejo conjunto de subsistemas y elementos, flujos y ciclos de energía y materia, el cual el hombre es parte integral.

Bajo este referente se considera que el sistema ambiental del **proyecto** quedó delimitado por la cuenca hidrográfica que conforma el Arroyo "Los Picos" 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).

El Sistema Ambiental en relación a cobertura y uso de suelo se encuentra constituido principalmente por un 55 % de Selva Mediana Subcaducifolia, así como un 33% de Vegetación secundaria arbórea de selva mediana subcaducifolia, tal como se puede apreciar en la siguiente tabla (tabla 28 y figura 35).

El sistema ambiental se encuentra delimitado por la Cuenca Hidrográfica del arroyo "**Los Picos**", con una superficie de **995.64 hectáreas**, integrado con los siguientes usos de suelo:

Composición de usos del suelo del sistema ambiental del **proyecto**.

Clave	Descripción	Sup. (ha)	Sup. (%)
TA	Agricultura de temporal anual	62.34	6.26%
TAP	Agricultura de temporal anual y permanente	2.29	0.23%
SMS	Selva mediana subcaducifolia	547.19	54.96%
AH	Urbano construido	24.79	2.49%

"Condominios Roca Bella"



VSA/SMC	Vegetación secundaria arbórea de selva mediana caducifolia	331.23	33.27%
Vsa/SBC	Vegetación secundaria arbustiva de selva baja caducifolia	27.79	2.79%
995.64		100.00%	

Delimitación de la zona de influencia.

La delimitación de la zona de influencia del **proyecto** se llevó a cabo tomando en cuenta las principales variables ambientales con las que el **proyecto** tiene alguna interacción como el caso de los factores hidrológicos, edafológicos, flora y fauna, y usos permitidos por el plan de desarrollo urbano de Bahía de Banderas. La zona donde se encuentran las obras está fuertemente perturbada, por tratarse de un predio en la zona urbana, desarrollos turísticos, y Zona Federal Marítimo Terrestre.

El uso del suelo del suelo está catalogado según la Constancia de Compatibilidad de uso de suelo Congruencia de uso de suelo como de Corredor Urbano Costero (CUC). Actualmente el sitio desde el punto de la importancia de la vegetación original, no presenta características de tipo únicas o excepcionales debido a que el sitio ha sido impactado por obras y actividades que se adhieren al desarrollo urbano, y solo existe la presencia de algunas especies como palmas de coco de agua, palmas de areca y palma del viajero, entre otras del tipo ornamentación.

La delimitación de la zona de influencia está determinada por las áreas que se verán influenciadas de manera directa por las obras realizadas y los posibles impactos a generarse directamente en el sitio del **proyecto** y que de alguna manera interactúan con los alrededores siendo particularmente las zonas colindantes a 200 m., a la redonda, incluyendo el ecosistema terrestre y ecosistema marino con quienes interactúa el **proyecto**.

En este sentido, los tipos de cobertura y uso de suelo que se describen para la Zona de Influencia (ZI) del sitio del **proyecto** corresponde en un 62 % a zona urbana y un 33 % a cuerpos de agua, tal como se muestra en la siguiente tabla:

Cobertura de uso de suelo en la zona de influencia del **proyecto**.

Clave	Uso de suelo		Zona de influencia
	Sup. (ha)	%	
AH	Urbano construido	9.55	61.81%
TA	Agricultura de temporal anual	0.73	4.72%
H2O	Agua	5.17	33.46%
Total	15.45		100.00%

Ases. Civil

[Signature]

"Condominios Roca Bella"

[Signature]

[Signature]



Vegetación: El predio presenta las siguientes características:

El área donde se encuentra el **proyecto** es una zona costera, donde prácticamente no se tiene vegetación, destacan particularmente al Sur del predio especies de palmar (palmas de coco de agua) que es característico de la zona.

En la zona de influencia al sitio del **proyecto** predominan arbustos y árboles frutales que se han ido introduciendo en el transcurso del tiempo a consecuencia del desarrollo urbano.

De acuerdo a la carta de vegetación y uso actual de suelo SERIE VI del **INEGI**, la composición florística del área donde se ubica el sitio del **proyecto** está representada como Zona urbana (AH) asociada hacia el Norte con Agricultura de Temporal (**AT**), donde el desarrollo de los cultivos depende prácticamente del agua de lluvia. Dentro del sitio del **proyecto** predominan vegetación de ornato y palmas diversas que se han mantenido en el transcurso del tiempo para mejorar el aspecto visual de la zona pues en lo que corresponde a la vegetación que se pudo encontrar dentro del sitio del **proyecto**, prácticamente existen especies de palmas de coco de agua, palmas juveniles de areca, palma de viajero, bambú, almendro, *higuera sp.*, y tulipán africano,

Las obras realizadas en **ZFMT** y terreno colindante fueron realizadas sin generar cambios importantes en el entorno por lo que éstas se han adaptado a la zona de influencia introduciendo materiales de la región como palma (palapa) y madera, material que no genera mayor impacto ambiental.

Particularmente la zona de influencia destaca por su cercanía al Norte, con coberturas de vegetación secundaria arbórea y arbustiva de Selva Baja Caducifolia (VSA/SBC y VSa/SBC).

Las especies que se observaron en las áreas colindantes y alrededores del predio, así como de registros que se tienen en la zona, dada a su escasa representación, aunado a que la expansión urbana ha desplazado las comunidades originales del ecosistema, las especies que se registran en la zona son las siguientes:

Especies arbóreas que se observaron en las áreas de influencia al predio del **proyecto**.

Nombre científico	Nombre común	Nombre científico	Nombre común
<i>Bursera sp.</i>	Papelillo	<i>Piper sp.</i>	Cordoncillo
<i>Brosimum alicastrum</i>	Capomo	<i>Miconia sp.</i>	Morita
<i>Castilla elastica</i>	Hule	<i>Byrsonima crassifolia</i>	Nanche
<i>Swietenia sp.</i>	Caoba	<i>Sapium lateriflorum</i>	Matahisa
<i>Pouteria campechiana</i>	Camingal	<i>Swartzia sp.</i>	

"Condominios Raca Bella"



<i>Tabebuia pentaphylla</i>	Amapa	<i>Abutilon aff.</i>	
<i>Orbignya guacuyule</i>	Palma de coco de aceite	<i>Pterolepsis sp.</i>	
<i>Dendropanax</i>	<i>Persea sp.</i>	Aguacatillo criollo	
<i>Apoplansia paniculata</i>	Juaquillo	<i>purpusii,</i>	
<i>Brasiliense</i>	Árbol maría	<i>Bauhinia unguolata</i>	Pata de cabra
<i>Ficus sp</i>	higuera pequeña sp	<i>Erythroxylon mexicanum</i>	Palo chino
<i>Guarea excelsa</i>	Remo	<i>Pseudobombax sp.</i>	Clavelina
<i>Enterolobium cyclocarpum</i>	Guanacastle	<i>Sida sp.</i>	Malva
<i>Inga laurina</i>	Guazamayeto	<i>Conostegia xalapensis</i>	Negrilo
<i>Plama kerpis</i>	<i>Ptychosperma elegans</i>	<i>Nectandra sp.</i>	Tepehuacate
<i>Hura polyandra</i>	Habilla	<i>Ruellia albicaulis</i>	Hierba del toro
<i>Guazuma ulmifolia</i>	Guácima	<i>Henrya sp.</i>	Ramoncillo
<i>Cecropia obtusifolia</i>	Trompeta	<i>Acacia sp.</i>	
<i>Lysiloma divaricata</i>		Tepemezquite	
<i>Ravenala madagascariensis</i>	palma de viajero	<i>Prunus dulcis</i>	almendro
<i>Bambusoideae</i>	bambú	<i>Spathodea campanulata</i>	tulipán africano
<i>Dypsis lutescens</i>		palma de areca	

Especies listadas dentro de la norma oficial mexicana NOM-059-SEMARNAT-2010

De acuerdo a los recorridos realizados dentro del sitio del **proyecto**, no se encontraron especies bajo algún estatus de protección especial en la Norma Oficial Mexicana **NOM-059-SEMARNAT-2010**; sin embargo, en la **zona de influencia** del predio se lograron identificar ejemplares de *orbignia cohune*, (palma de coco de aceite).

Fauna.

Específicamente para el sitio del **proyecto**, a fauna de la zona resulta ser rara y su observación está más asociada a la cercanía de los manchones grandes de vegetación, más al Oriente del sitio que en el mismo predio del **proyecto**, por destacar la vegetación en dirección Oriente, 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.

Tomando en cuenta que el área de estudio es una zona con continuos cambios debido al crecimiento urbano del lugar, nuevas construcciones y modificaciones del ambiente, se hacen conforme a los nuevos alineamientos que se existen actualmente para su respeto e integración sostenible.

Por otro lado, las especies de fauna silvestre que pudieron ser observadas y con mayor probabilidad de

[Handwritten signature]

[Handwritten signature]

"Condominios Roca Bella"

[Handwritten signature]

[Handwritten signature]



localizarlas en las colindancias el **proyecto** en base a registros en la zona y consultas bibliográficas, son las que se tienen en el cuadro siguiente, algunas de ellas fueron registradas por visitas realizadas, con apoyo de guías de campo y otras por medio de consultas bibliográficas).

Especies identificadas en la zona de influencia del **proyecto**.

Reptiles y anfibios	
Nombre científico	Nombre común
<i>Cnemidophorus communis</i>	Cuije
<i>Bufo mazatlanensis</i>	Sapo común
<i>Eleutherodactylus sp.</i>	Rana
<i>Ctenosaura pectinata</i>	Iguana negra
<i>Cnemidophorus communis</i>	Lagartija
<i>Iguana iguana</i>	Iguana
<i>Rana sp</i>	Rana
Tortugas	
<i>Eretmochelys imbricata</i>	Carey
<i>Lepidochelys olivacea</i>	Goifina
<i>Dermochelys coriacea</i>	Laúd
<i>Chelonia agassizi</i>	Negra
Aves	
<i>Pitangus sulphuratus</i>	Luis bienteveo
<i>Crotophaga sulcirostris</i>	Garrapatero
<i>Passer domesticus</i>	Gorrión
<i>Larus heermanni</i>	Gaviota
<i>Quiscalus mexicanus</i>	Zanate

Problemática de la zona de influencia.

- Las principales condiciones de alteración en la zona están dadas por:
- La estructura urbana de la localidad de Bucerías y sus desarrollos inmobiliarios;
- Cambio de uso de suelo de áreas forestales a agrícolas;
- Crecimiento urbano acelerado lo que genera problemas de asentamientos humanos en sitios inadecuados por la falta de servicios;
- Deforestación y problemas de deterioro del paisaje por acumulación de desechos o descargas de aguas residuales;
- Modificación del hábitat por actividades productivas; y,
- Cambios en el uso del suelo por el crecimiento de las actividades turísticas sin preservación de las áreas de importancia ecológica.

"Condominios Roca Bella"



Dadas las características que presenta el SA no existen corredores biológicos, zonas de anidación y/o áreas de reproducción el único sitio que pudiera presentar esta cualidades está fuera del SA y es el Cerro de Careyeros que se ubica a una distancia de más de 2 kilómetros del área de estudio y zona de influencia del proyecto.

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** y sus correspondientes medidas de mitigación propuestas:

Los impactos al aire se englobaron en emisiones de partículas, polvos y ruidos pueden ser mitigados en cierta forma, por lo que para compensar el impacto generado particularmente en las etapas de preparación del sitio y construcción se realizarán las siguientes acciones:

Aire

Los impactos al aire se englobaron en emisiones de partículas, polvos y ruidos

Impacto ambiental identificado	Medidas de prevención, mitigación y/o compensación.	Etapas del proyecto	Indicador
Contaminación atmosférica por efecto de la generación de polvos, partículas y gases	Se mantendrán las especies de palmas de coco de agua, de areca y palma de viajero que se encuentran en el sitio, únicamente se removerán (translocarán) dentro del mismo predio de tal forma que no intervengan con el diseño del proyecto.	Preparación Construcción y Operación	No. de palmas año actual / No. de palmas año anterior.

"Condominios Roca Bella"



provenientes de la combustión interna de automotores.	Se conformarán las áreas verdes (jardín) y se introducirá vegetación a efecto de dar un mejor aspecto paisajístico al proyecto .	Construcción	Superficie de área verde / superficie total del predio.
	Se introducirán ejemplares arbóreos de tal forma de contribuir con la generación de oxígeno al medio ambiente.	Construcción	No. de ejemplares arbóreos introducidos por m ² de superficie del terreno.
	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	Preparación y Construcción	
	Se colocarán señalamientos de prohibición de quemas a cielo abierto de cualquier tipo de material en la zona del proyecto	Construcción y Operación	No. Letreros colocados
	En las zonas de construcción se realizarán riegos con agua a efecto de minimizar la emisión polvos y partículas a la atmosfera.	Construcción	-
	Para el control del ruido se fomentarán horarios adecuados y niveles aceptables durante las horas laborables.	Preparación y construcción	-
	No se permitirá el aprovechamiento de los recursos naturales de la zona.	Preparación construcción y operación	No. de Señalamientos en la zona

Agua.

Los impactos generados a este rubro, se identificaron como moderados con el medio.

Impacto ambiental identificado	Medidas de prevención, mitigación y/o compensación.	Etapas del proyecto	Indicador
Contaminación de aguas superficiales por efecto de la generación de residuos y aguas residuales	Se implementará el Programa de Manejo de Residuos Sólidos propuesto para el proyecto , y cada una de las medidas establecidas.	Construcción y operación	Cantidad de aguas residuales generados por mes
	Se dará disposición adecuada a las aguas residuales generadas mediante la conexión de las descargas al drenaje de la zona.		
	Se contratará un sanitario portátil por cada 15 trabajadores para los servicios de los trabajadores, cuyas aguas residuales serán tratadas por la misma empresa contratada para estos servicios.	Construcción	No. de personal contratado / 10

"Condominios Roca Bella"



Los residuos de escombros y restos de materiales de construcción serán dispuestos en el lugar donde la autoridad lo indique, esto previa petición formal al H. Ayuntamiento, sobre un lugar adecuado para ello.	Construcción.	Volumen de residuos generados /volumen de residuos dispuestos.
Se prohibirá y vigilará que no se viertan aguas residuales al mar, para lo cual se contará con los servicios de drenaje y alcantarillado de la localidad de la Bucerías para la disposición adecuada de las aguas residuales.	Construcción.	-
Se fomentará la participación y/o promover programas para la disposición adecuada de residuos en la zona.	Operación.	No. de programas de apoyo.
La disposición adecuada de residuos urbanos que se generen en la etapa de operación mediante la puesta al servicio de aseo público de la zona.	Operación.	Cantidad de residuos generados por mes.
Se colocarán tambos rotulados en distintas áreas del predio del proyecto con leyendas que indiquen residuos orgánicos y residuos inorgánicos en diferentes áreas del proyecto a efecto de que se dispongan temporalmente los residuos generados.	Construcción y operación.	No. de tambos colocados en el predio.
Se colocarán letreros de indicación para depositar la basura en su lugar.		No de letreros instalados.
Se vigilará la disposición adecuada de residuos urbanos generados mediante el servicio de aseo público de la zona.	Construcción.	Cantidad de residuos generados / semana.
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.	Operación.	No. de sistemas ahorradores instalados en la vivienda.
Instalar sanitarios de bajo consumo de agua.		
Integrar en el diseño de baños e instalaciones que utilicen agua, el uso de equipos ahorradores de agua		
Se fomentará la reutilización y/o reciclado de los productos susceptibles como; varilla, alambre recocido, alambro, papel, cartón, etc.	Construcción	
Prohibir la disposición de materiales o residuos en o cerca de los márgenes de la ZFMT.	Construcción y operación	No de letreros
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, en este caso también se solicitará un lugar	Construcción	-

"Condominios Roca Bella"



	adecuado para tal fin, previa solicitud al H. Ayuntamiento del Municipio de Bahía de Banderas.		
--	--	--	--

Suelo.

Se consideran moderados por la modificación que sufre el terreno debido a las nuevas estructuras:

Impacto ambiental identificado	Medidas de prevención, mitigación y/o compensación.	Etapas del proyecto	Indicador
Contaminación del suelo por efecto de la generación de residuos sólidos urbanos.	El diseño del proyecto implica la conformación de áreas verdes con la introducción de elementos nativos para ornamentación.	Construcción	Sup de área verde / superficie total del proyecto
	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 y ZFMT se mantenga limpia y libre de residuos;	Preparación, construcción y operación.	Cantidad de residuos generados por mes.
	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.	Todas las etapas.	No. de tambos colocados en el predio.
	Se llevará a cabo la recuperación de materiales susceptibles de ser reciclados (papel, cartón, fierro, plástico, aluminio) y enviarlos a centros de acopio para su reciclaje.	Construcción.	Kg de material reciclado.
	Se vigilará que los vehículos y maquinaria estén debidamente afinados para evitar rebasar los límites permisibles de emisiones atmosféricas.	Construcción	
	Cuidado de vegetación existente y en lo posible la ampliación del inventario de especies de flora en el predio.	Construcción	Documental.
	El material sobrante producto de la excavación será cargado y acarreado en camiones volteo, para ser depositado en sitios aprobados por la autoridad municipal.	Construcción	No. De camiones obtenidos
	En lo factible se llevará a cabo la forestación del sitio mediante la introducción de especies arbóreas nativas de la región.	Construcción	No. de ejemplares arbóreos introducidos por m ²
	Se mantendrá la zona limpias y libres de cualquier tipo de residuo para lo cual se cuenta con servicios de aseo público de la localidad.	Todas las etapas	

Ecosistema terrestre

Handwritten signature

"Condominios Roca Bella"

Handwritten signature

Handwritten signature



Impacto ambiental identificado	Medidas de prevención, mitigación y/o compensación.	Etapas del proyecto	Indicador
Alteración del paisaje o entorno natural	<input type="checkbox"/> No se permitirá el aprovechamiento de ningún tipo de recurso natural ni especies que se pudiesen encontrar en la zona.	Todas las etapas	No. de Letreros de difusión de información
	<input type="checkbox"/> 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 , sobre todo los relacionados con la protección de las tortugas marinas.	Operación	No. de Programas locales apoyados/ No. de Programas locales existentes
	Se evitará cazar, comercializar, coleccionar, 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 NOM-059-SEMARNAT-2010 .	Todas las etapas.	No. de letreros de señalización, indicación y/o difusión de información.
	Se evitarán las iluminaciones que den hacia la zona de playa, estas se dirigirán hacia el suelo y estarán debidamente disfrazadas.	Construcción.	
	Se evitará el uso de pesticidas para el control de roedores y fauna nociva para evitar su inclusión en las cadenas alimenticias.	Todas las etapas.	

Flora y fauna

Se establece las siguientes medidas de compensación.

Impacto ambiental identificado	Medidas de prevención, mitigación y/o compensación.	Etapas del proyecto	Indicador
Afectación y desplazamiento de flora y fauna.	Se 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 .	Operación	Documental
	No se permitirá el aprovechamiento de ningún tipo de recurso natural ni especies que se pudiesen encontrar en la zona.	Todas las etapas	
	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 .	Operación	No. de programas locales apoyados / No. de Programas locales existentes.
	Estrictamente se evitará que materiales y residuos de estos sean arrojados al mar y/o ZFMT.	Todas las etapas	Pláticas con trabajadores y difusión de

"Condominios Roca Bella"



			información.
	Se evitará cazar, comercializar, coleccionar, 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 NOM-059-SEMARNAT-2010 .	Todas las etapas	
	Se evitarán las iluminaciones que den hacia la zona de playa, estas se dirigirán hacia el suelo y estarán debidamente disfrazadas.	Construcción	

Impactos residuales.

Los impactos residuales incluyen los generados por las obras de construcción del **proyecto**, las cuales sustituirán el terreno natural únicamente en el sitio donde se construirá la obra civil (unidades habitacionales, alberca, estacionamiento, etc), dado que una parte del área se usará como áreas verdes como terreno natural, la modificación se realizará por materiales que modifican la permeabilidad del mismo, causando una afectación permanente al suelo, la cual es ambientalmente baja debido a la pequeña área y extensión del predio, la disminución del área natural del sitio es gradual por la actividad humana y no se prevé un cambio en la tendencia, por lo que los efectos son ampliamente generalizados en la zona, sin embargo la construcción del **proyecto** en el sitio implicará acciones permanentes, mismas que son ambientalmente moderadas y compensadas a través de medidas de mitigación, cambiando la tendencia que disminuye rápidamente la calidad ambiental en el área.

Los impactos ambientales que persisten luego de aplicadas las medidas de mitigación, generados por la funcionalidad del **proyecto**, son los siguientes:

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, además de la generación de emisiones de humos y gases por escape de gases de combustión durante las actividades de construcción.

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 el hecho de 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, en este sentido el **proyecto** incrementará la zona urbana, pero se adaptará al medio y paisaje actual, la

"Condominios Roca Bella"



modificación de la percepción no será significativa por las actividades 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 zona de 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 esta 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.

Escenario del Sistema Ambiental sin proyecto:

Considerando las condiciones de deterioro y ocupación del suelo que se presenta en la zona de Bucerías, la tendencia del Sistema Ambiental sin **proyecto** supondría la continuidad de las condiciones actuales en el sitio, sin recuperación alguna debido a las obras y actividades realizadas en el predio sin contar con autorización en materia de impacto ambiental, la presión sobre los componentes ambientales continuaría pero sin el compromiso sobre el cuidado y protección del ambiente por parte del **promoviente**, ya que las actividades se seguirían realizando sin poder ser reguladas, al final esto mantendría la continuidad de los procesos de transformación que actualmente se están dando en la zona.

El sitio del predio no se considera un lugar particularmente con características excepcionales por ser

[Handwritten signature]

[Handwritten signature]

"Condominios Roca Bella"

[Handwritten signature]

[Handwritten mark]



actualmente un terreno con nula utilización, lo que no permitiría que los procesos de recuperación se den de manera natural.

Escenario del Sistema Ambiental con proyecto, con medidas de prevención, mitigación y/o compensación.

En esta alternativa del desarrollo, se contaría con los instrumentos de planeación y las regulaciones locales de desarrollo urbano, encontrándose el **proyecto** dentro de la legalidad y con parámetros muy bien definidos.

La ejecución de la obra, involucrará la afectación de los diversos componentes ambientales del sitio, la construcción que modificaría el paisaje pero se adaptará al área y, junto con el constante movimiento y ruido a generarse por el uso de maquinaria, movimiento de vehículos y trabajadores durante la construcción del **proyecto**, provocará que algunas especies de fauna que están protegidas por la **NOM-059-SEMARNAT-2001**, se alejen a zonas menos transitadas (iguana negra o garrobo y aves), sobre todo hacia zonas con menos perturbación.

Las condiciones de los componentes ambientales en la realización del **proyecto** teniendo en cuenta la ejecución de las medidas preventivas, correctivas, de mitigación y de compensación, pretenden generar un escenario de un **proyecto** sostenible en el largo plazo, considerando una baja densidad de trabajadores y el control sobre las actividades, se garantizaría la conservación de las áreas de influencia del **proyecto** y del sistema ambiental mediante el incremento de la vegetación forestal en la zona del **proyecto** con la introducción de vegetación nativa, la protección de las especies faunísticas como el caso de la tortuga marina y control de residuos que se generen.

El desarrollo del **proyecto** tomando en cuenta las medidas de mitigación y/o compensación, se trataría de no producir desequilibrios ecológicos ni daños permanentes significativos en el ambiente del área de influencia, ya que se realizarían las actividades necesarias para mitigar o compensar los impactos ambientales identificados.

El desarrollo del **proyecto** permite visualizar un escenario que no modificará la calidad ambiental de la zona, debido a la existencia de un práctico equilibrio entre los cambios ocurridos en el suelo y la vegetación, esto resultaría beneficioso ya que en el área del **proyecto** ya se han realizado actividades de construcción sin contar con autorización en materia de impacto ambiental, el regularlas mejoraría la situación actual de las condiciones del **proyecto**.

Escenario del Sistema Ambiental con proyecto sin medidas de prevención, mitigación y/o

"Condominios Roca Bella"



compensación.

Componentes ambientales afectados:

Flora: 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.

Paisaje: 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.

Suelo: 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.

Socioeconómico: La prestación de servicios de descanso y recreación tendría mayor oferta en la zona por la construcción del **proyecto** a costa de un grave daño a los ecosistemas (alto costo – beneficio).

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.

Respecto a la vinculación del **proyecto** con los instrumentos legales aplicables en materia de Desarrollo

[Handwritten signature]

[Handwritten signature]

"Condominios Roca Bella"

[Handwritten signature]

[Handwritten mark]



Urbano y Uso de Suelo; de la tabla incluida entre las páginas 17 y 19 del presente oficio, donde el **promovente** hace la vinculación del **proyecto** con el instrumento legal aplicable en materia de Desarrollo Urbano y Uso de suelo, esta Delegación, En acato del 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; realizó el siguiente análisis:

El **proyecto** dispone de una superficie cuantificable para fines urbanos compuesta por el predio de propiedad privada y los Terrenos Ganados Mar, ya que éstos últimos son susceptibles de ser desincorporados del dominio público, es decir 385.03 m² más 145.59 m², respectivamente, que suman un total de 530.62 m² a partir de dicha superficie se realizó la siguiente tabla:

Modalidades del uso del suelo				Observaciones de esta Delegación
Normatividad de utilización del suelo			Usos generales	
			CUC	
			Vivienda Plurifamiliar Vertical	
Densidades permitidas	Bruta	Nº de viviendas / hectárea	82	No cumple, la superficie de 530.62 m ² le permite un máximo de 4 viviendas (4.35)
		m ² de terreno bruto / vivienda	122	
	Neta	Superficie mínima del lote (m ²)	200	Cumple, el predio cuenta con una superficie de 530.62 m ² , por arriba del permitido.
		Máximo nº de viviendas por lote mínimo	4	
Intensidad de ocupación del suelo	Superficie mínima sin construir (%)		55	295.73 m ² de superficie libre de construcción 55.73% de la superficie de Predio. Cumple.
	Superficie máxima de desplante Coeficiente de Ocupación del Suelo		0.45	
Niveles máximos de construcción			6	El proyecto tendrá 6 niveles y un

"Caminos Roca Bella"



			sótano, Cumple.
Intensidad de utilización del suelo	Intensidad máxima de construcción (CUS)	2.7	1,263.60 Superficie de construcción del proyecto equivale a 2.38 veces la superficie del predio. Cumple
Espacios de estacionamiento	Áreas habitacionales y de usos mixtos	Núm. de cajones por lote privativo	4 Cumple
Restricciones de edificación	Frente mínimo (ml)	12	La información adicional modificó la distribución del proyecto planteada en la MIA-P , pero en la información adicional no se incluyó el plano que permitiera verificar el cumplimiento de las restricciones de edificación, sin embargo el promoviente manifiesta que el proyecto cumple con cada una de esta restricciones.
	Lote promedio (m ²)	280	
	Habitantes / hectárea (promedio)	434.93	

Con base en la tabla anterior, se observa que el **proyecto** es 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. Y, en Términos generales, el **proyecto** cumple y/o se compromete a cumplir con la normatividad aplicable en materia de desarrollo urbano y uso de suelo; si bien el proyecto no cumple con la densidad máxima de viviendas por hectárea, si cumple con el número de viviendas por lote mínimo, de manera que es factible considerar el criterio más favorable para el **promoviente**.

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**.

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

[Handwritten signature]

[Handwritten signature]

"Condominios Roca Bella"

[Handwritten signature]



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 I 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, "**Condominios Roca Bella**", a ubicarse en la Zona Federal Marítimo Terrestre (**ZFMT**) y terreno colindante a Calle Retorno Playa Destiladera núm. 4, Colonia Centro, en Bucerías, Municipio de Bahía de Banderas, Nayarit.

El **proyecto** consiste en la construcción, operación y mantenimiento de un conjunto habitacional con un máximo de 6 niveles y un sótano; con un total de 9 unidades habitacionales que contarán con sala, comedor, cocina, área de recibidor, estacionamiento, jardín, alberca, etc., distribuidos dentro de un terreno en propiedad privada que cuenta con una superficie total de 385.03 m². También se cuenta con terreno colindante de

"Condominios Roca Bella"



Terrenos Ganados al Mar y Zona Federal Marítimo Terrestre; sin embargo, el **proyecto** no realizará obras en estas áreas.

Tabla de áreas del **proyecto**

Área	Superficie (m ²)
Superficie de desplante	187.20
Superficie construida	1,263.60
Superficie total del terreno en propiedad (sin traslape con TGM)	385.03
Superficie de Terrenos Ganados al Mar	145.59
Superficie de Zona Federal Marítimo Terrestre	300.26

Cuadro de construcción de Zona Federal Marítimo Terrestre

V	Coordenadas UTM	
	X	Y
7	463250.6672	2295799.1685
8	463265.1082	2295795.0433
9	463259.7819	2295775.7648
10	463245.3484	2295779.8879
Superficie (m ²) = 300.295.		

Cuadro de construcción de Terrenos Ganados al Mar

V	Coordenadas UTM	
	X	Y
5	463267.6748	2295804.3331
6	463253.2595	2295808.5656
7	463250.6672	2295799.1685
8	463265.1082	2295795.0433
Superficie (m ²) = 145.588.		

Cuadro de construcción del polígono que forma la propiedad privada del predio del **proyecto**

V	Coordenadas UTM	
	X	Y
1	463274.5714	2295829.2963
2	463260.000	2295833.0
3	463252.000	2295804.0
4	463266.3550	2295799.5561
Superficie (m ²) = 457.821. (Incluye 72.79 m ² de traslape con TGM)		

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

[Handwritten signature]

[Handwritten signature]

"Condominios Roca Bella"

[Handwritten signature]



SEGUNDO.- La presente autorización tendrá vigencia de **30 años** (treinta) 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

[Handwritten signature]

"Condominios Roca Bella"

[Handwritten signature]

[Handwritten signature]

[Handwritten signature]



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 **LGEPA** 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 **LGEPA**. 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 **LGEPA** 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

"Condominios Roca Bella"



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:

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

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**. Realizar 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.

"Condominios Roca Bella"



3. Los materiales pétreos para la construcción, deberán ser adquiridos de los bancos de préstamo de material debidamente autorizados por la **SEMANAY o SEDERMA**, o en su caso por la **CONAGUA** mediante la correspondiente concesión. Para el suelo producto del despalme y cortes, 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 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 **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.
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 **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.
6. Se prohíbe la reparación y mantenimiento de maquinaria y vehículos, dentro del área del **proyecto**.
7. En relación a los trabajos de reforestación, no podrá introducir especies exóticas categorizadas como invasoras por el Sistema de Información sobre Especies Invasoras de la **CONABIO** y/o incluidas en la lista de Especies Exóticas Invasoras para México, publicado en el Diario Oficial de la Federación El 07 de diciembre de 2016. En caso de decidir utilizar alguna(s) especie(s) exótica(s) no categorizada(s) como invasora(s), deberá ingresar a esta Delegación en un plazo máximo de dos meses a partir de la recepción del presente oficio, un programa de manejo que considere las precauciones que se implementarán para evitar su expansión y dispersión. Asimismo, deberá reportar el manejo y control de dichas especies en sus informes anuales de cumplimiento conforme al Termino Octavo del presente oficio.

[Handwritten signature]

[Handwritten signature]

"Candaminios Roca Bella"

[Handwritten signature]



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 **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 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 **promoviente** es personal. Por lo que de conformidad con el artículo 49 segundo párrafo del **REIA**, en el cual dicho ordenamiento dispone que el **promoviente** 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 **promoviente**, 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 ejercerá, entre otras, las facultades que le confieren los artículos 55, 59 y 61 del **REIA**.

DECIMOSEGUNDO.- El **promoviente**, 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 mostrarias

"Condominios Roca Bella"



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 3º fracción XV de la Ley Federal de Procedimiento Administrativo.

DECIMOCUARTO.- Notificar el contenido del presente oficio al **C. Armando Ávalos Jiménez** Apoderado Legal del el **C. Luis Armando Solorio Arroyo**, por alguno de los medios legales previstos por el artículo 167 Bis, 167 Bis I, 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, previa designación, firma el presente el Subdelegado de Administración e Innovación."



SECRETARÍA DE
MEDIO AMBIENTE Y
RECURSOS NATURALES
DELEGACIÓN NAYARIT

PABLO PARRA ANAYA

- 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 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.
- 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 **18NA2018TD093**

No. Bitácora: 18/MP-0046/12/18

leas/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.

"Condominios Roca Bella"