

**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:** Página 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 Nayarit1, previa designación, firma el presente el Unidad Jurídica.”

**Fecha de clasificación y número de acta de sesión:** Resolución 133/2019/SIPOT de fecha 04 de octubre de 2019.



**Delegación Federal en el Estado de Nayarit  
Subdelegación de Gestión para la Protección Ambiental y Recursos Naturales  
Unidad de Gestión Ambiental  
Departamento de Impacto y Riesgo Ambiental**

Oficio No. 138.01.00.01/2256/19

Tepic, Nayarit a 17 de julio de 2019

**Asunto: Se emite Resolutivo**

**Sra. Magdalena Botia Millis y Sr. Jason Hugh Millis**



Una vez analizada y evaluada la manifestación de impacto ambiental, modalidad particular (**MIA-P**), presentada por los **Sra. Magdalena Botia Millis y Sr. Jason Hugh Millis**, que en lo sucesivo se denominarán como los **promoventes**, para el proyecto "**Casa Mi Ola**" en lo sucesivo denominado como el **proyecto**, ubicado en el kilómetro 7.5 de la Carretera Cruz de Huanacastle - Punta de Mita, en el Lote 4 del Condominio Playa Estates, Municipio de Bahía de Banderas, Nayarit; en la coordenada UTM de referencia: X = 455738.2235, Y = 2293872.1275.

**RESULTANDO**

- I. Que el 30 de enero de 2019, se recibió en esta Delegación Federal de la **SEMARNAT** en el Estado de Nayarit, el escrito del 29 de enero de 2019, mediante el cual los **promoventes**, ingresaron la **MIA-P** del **proyecto** para su evaluación y dictaminación en materia de impacto ambiental, registrándose con la clave **18NA2019TD006**.
- II. Que el 31 de enero de 2019, se publicó la recepción del **proyecto** en la Gaceta Ecológica núm. DGIRA/005/19, 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 24 al 30 de enero de 2019 y extemporáneos.
- III. Que el 6 de febrero de 2019, mediante escrito sin fecha, los **promoventes**, presentaron la página del periódico de fecha 6 de febrero de 2019, en la cual se publicó el extracto del **proyecto**, cumpliendo con la fracción I del párrafo tercero del artículo 34 de la **LGEEPA**.
- IV. Que el 14 de febrero de 2019, a través del oficio núm. 138.01.00.01/0476/19 esta Delegación Federal apercibió a los **promoventes** para que presentaran información faltante para cumplir cabalmente con los requisitos

**Delegación Federal en el Estado de Nayarit**  
**Subdelegación de Gestión para la Protección Ambiental y Recursos Naturales**  
**Unidad de Gestión Ambiental**  
**Departamento de Impacto y Riesgo Ambiental**

**Oficio No. 138.01.00.01/2256/19**

legales establecidos, y con ello se pueda iniciar el procedimiento de evaluación del **proyecto**, esto con base en el artículo 17-A primer párrafo de la Ley Federal de Procedimiento Administrativo.

- V. Que el 8 de marzo de 2019, se recibió en esta Delegación Federal el escrito sin fecha, mediante el cual los **promoventes**, presentaron la respuesta al apercibimiento que se indicó en el Resultando anterior del presente resolutivo.
- VI. Que el 11 de marzo 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.
- VII. Que mediante oficios 138.01.00.01/0899/19 y 138.01.00.01/0900/19, ambos del 21 de marzo 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.
- VIII. Que el 13 de mayo de 2019, con fundamento en los artículos 35 BIS segundo párrafo de la **LGEPPA** y 22 de su **REIA**, esta Delegación Federal, mediante oficio núm. 138.01.00.01/1443/19 les solicitó a los **promoventes** información adicional, les suspendió el procedimiento de evaluación y les otorgó 60 días para contestar el requerimiento.
- IX. Que el 28 de junio de 2019, se recibió en esta Delegación Federal el escrito del 4 del mismo mes y año, mediante el cual los **promoventes**, contestaron el requerimiento de información adicional formulado en el oficio núm. 138.01.00.01/1443/19.

**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 **LGEPPA**; 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

*[Firma]*

*[Firma]*



**Delegación Federal en el Estado de Mayagüez  
Subdelegación de Gestión para la Protección Ambiental y Recursos Naturales  
Unidad de Gestión Ambiental  
Departamento de Impacto y Riesgo Ambiental**

**Oficio No. 138.01.00.01/2256/19**

fracción IX inciso c) del Reglamento Interior de la **SEMARNAT**, publicado en el Diario Oficial de la Federación en noviembre de 2012.

2. Que conforme a lo dispuesto en el artículo 5º fracción X de la **LGEEPA**, que establece como facultad de la Federación la evaluación del impacto ambiental de las obras y actividades previstas en el artículo 28 de la misma Ley, y en su caso la expedición de la autorización; el **proyecto** por ser un desarrollo inmobiliario ubicado en un ecosistema costero que ocupa una superficie de Zona Federal Marítimo Terrestre, encuadra en los supuestos del artículo 28 primer párrafo y fracciones IX y X de la **LGEEPA** y 5º incisos Q) y R) del **REIA** y con ello se evidencia que el **proyecto** es de competencia Federal. Asimismo, con fundamento en el artículo 35 de la **LGEEPA**, esta Delegación inició el procedimiento de evaluación del **proyecto**, revisando que la solicitud se ajustara a las formalidades previstas en dicha Ley, su Reglamento y las Normas Oficiales Mexicanas aplicables; e integró el expediente del **proyecto** dentro del plazo establecido. Adicionalmente, para la evaluación del **proyecto** esta Delegación se sujetó a lo establecido en los ordenamientos citados, así como a los programas de desarrollo urbano y de ordenamiento ecológico del territorio, las declaratorias de áreas naturales protegidas y las demás disposiciones jurídicas aplicables; evaluando los posibles efectos de las obras o actividades en el o los ecosistemas de que se trate, considerando el conjunto de elementos que los conforman y no únicamente los recursos que, en su caso, serían sujetos de aprovechamiento o afectación.
3. Que el Procedimiento de Evaluación de Impacto Ambiental es el mecanismo previsto por la **LGEEPA**, mediante el cual, la autoridad establece las condiciones a que se sujetará la realización de obras y actividades que puedan causar desequilibrio ecológico o que puedan rebasar los límites y condiciones establecidas en las disposiciones aplicables para proteger el ambiente, con el objetivo de evitar o reducir al mínimo sus efectos negativos sobre los ecosistemas. Que para cumplir con este fin, los **promovientes** presentaron 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 VI del presente oficio, con el fin de garantizar el derecho de la participación social dentro del procedimiento de evaluación de impacto ambiental, conforme a lo establecido en los artículos 34 de la **LGEEPA** y 40 de su **REIA**, y al momento de elaborar la presente resolución esta Delegación Federal no ha recibido solicitudes de consulta pública, quejas, denuncias o manifestación

*[Handwritten signature]*

*[Handwritten mark]*



**Delegación Federal en el Estado de Nayarit  
Subdelegación de Gestión para la Protección Ambiental y Recursos Naturales  
Unidad de Gestión Ambiental  
Departamento de Impacto y Riesgo Ambiental**

**Oficio No. 138.01.00.01/2256/19**

alguna por parte de algún miembro de la sociedad, dependencia de gobierno u organismo no gubernamental referentes al **proyecto**.

- Que con fundamento en lo que establece el artículo 30 primer párrafo de la **LGEEPA**, que a la letra dice que *"para obtener la autorización a que se refiere el artículo 28 de esta Ley, los interesados deberán presentar a la Secretaría una manifestación de impacto ambiental, la cual deberá contener, por lo menos una descripción de los posibles efectos en el o los ecosistemas que pudieran ser afectados por las obras o actividades de que se trate, considerando el conjunto de los elementos que conforman dichos ecosistemas, así como las medidas preventivas, de mitigación y las demás necesarias para evitar y reducir al mínimo los efectos negativos sobre el ambiente"*, esta Delegación Federal procede a analizar que la **MIA-P** se sujete a las formalidades previstas en las fracciones II a VII del artículo 12 del **REIA**, el cual establece los requisitos que debe contener la **MIA-P** para ser evaluada por la **SEMARNAT** en los siguientes términos:

**6. Fracción II. Descripción del proyecto.**

Que la fracción II del artículo 12 del **REIA**, impone la obligación a los **promoventes** de incluir en la MIA que sometan a evaluación, una descripción del **proyecto**.

Una vez analizada la información de la **MIA-P** y de acuerdo con lo manifestado por los **promoventes** en ésta, el **proyecto** consiste en la construcción, operación y mantenimiento de una casa habitación de descanso familiar que abarca un polígono de 1,405.879 m<sup>2</sup>, misma que contará con dos plantas, la planta baja estará compuesta por dos recámaras cada una con baño completo, recibidor, comedor, cocina, cuarto de servicio, baño, centro de carga, bodega, estancia, área de juegos, bar, terraza, jardín, cuarto de recirculadora y escaleras de acceso al siguiente nivel; la planta alta constará de tres recámaras cada una con baño completo y dos de ellas con vestidor y terraza, medio baño, estudio, gym con terraza, sala de estar, tv, en parte de Zona Federal Marítimo Terrestre se contará con alberca, jacuzzi, bar, ducha, baño, cuarto de máquinas, muro de contención, escaleras y puerta de acceso a la playa. Se ubica en una zona urbanizada donde las condiciones naturales del suelo y biodiversidad, han sido modificadas por diferentes actividades antropogénicas como es la construcción de hoteles, unidades habitacionales de descanso, restaurantes y marinas.

Cuenta con los servicios de agua potable, drenaje y alcantarillado, electricidad y sistema de recolección de residuos sólidos urbanos.

Para la ocupación del **proyecto** los **promoventes** cuentan con escrituras con una superficie de 936.263 m<sup>2</sup>.

SECRETARÍA DE MEDIO AMBIENTE Y RECURSOS NATURALES  
UNIDAD DE GESTIÓN AMBIENTAL  
DEPARTAMENTO DE IMPACTO Y RIESGO AMBIENTAL



**Delegación Federal en el Estado de Nayarit  
Subdelegación de Gestión para la Protección Ambiental y Recursos Naturales  
Unidad de Gestión Ambiental  
Departamento de Impacto y Riesgo Ambiental**

Oficio No. 138.01.00.01/2256/19

El **proyecto** abarca un polígono de superficie total de 1,405.879 m<sup>2</sup> y se divide en tres áreas: 927.72 m<sup>2</sup> de Predio Propiedad, 1.965 m<sup>2</sup> de Terrenos Ganados al Mar y 476.194 m<sup>2</sup> de Zona Federal Marítimo Terrestre.

Superficie de obras en el Polígono de Predio Propiedad

<b>Obras en Predio Propiedad planta baja</b>	
<b>Obras</b>	<b>Superficie (m<sup>2</sup>)</b>
Casa habitación	255.34
Acceso a casa habitación	22.54
Terraza	16.00
Áreas verdes jardinadas	392.12
Deck de ingreso (madera)	36.94
Pasillos y áreas comunes cementadas	204.78
Superficie en Predio Propiedad planta baja: 927.72 m <sup>2</sup>	

<b>Obras en Predio Propiedad planta alta</b>	
<b>Obras</b>	<b>Superficie (m<sup>2</sup>)</b>
Casa habitación	255.34
Superficie en Predio Propiedad planta alta: 255.34 m <sup>2</sup>	

Superficie de obras en el Polígono de Zona Federal Marítimo Terrestre.

<b>Obras en ZFMT</b>	
<b>Obras</b>	<b>Superficie (m<sup>2</sup>)</b>
Alberca	80.72
Jacuzzi	10.55
Terraza	66.30
Jardín	175.45
Escalera	18.60
Andadores	75.232
Muro de contención	8.532
*Libre de obras (suelo natural)	40.81
Superficie en ZFMT: 476.194 m <sup>2</sup>	

\*esta parte del polígono de ZFMT se encuentra sobre nivel de playa y no en acantilado

Superficie de obras en el Polígono de Terrenos Ganados al Mar.

*Handwritten signature*

*Handwritten mark*

*Handwritten mark*

**Delegación Federal en el Estado de Nayarit  
 Subdelegación de Gestión para la Protección Ambiental y Recursos Naturales  
 Unidad de Gestión Ambiental  
 Departamento de Impacto y Riesgo Ambiental**

Oficio No. 138.01.00.01/2256/19

Obras en TGM	
obras	Superficie (m <sup>2</sup> )
Área cementada	1.965
Superficie en TGM planta alta: 1.965 m <sup>2</sup>	

Superficies para el cálculo de los índices de C.O.S. y C.U.S.

Para efectos de Cálculos de C.O.S. y C.U.S.	
Concepto	Superficie (m <sup>2</sup> )
Superficie de Desplante de obras techadas (planta baja)	271.34
COS	271.34/929.685 = 0.29
Superficie de Construcción en planta baja	271.34
Superficie de Construcción en planta alta	255.34
Superficie total de construcción	526.68
CUS	526.68/929.685= 0.56

**Descripción por cada etapa:**

**Preparación del sitio.**

Las actividades consideradas en esta etapa tienen la finalidad de dejar el sitio del **proyecto** listo para las actividades de cimentación y construcción:

- Limpieza del terreno: Esta actividad consiste básicamente en eliminar toda materia extraña del sitio del **proyecto**, tales como basura, hierba y en general cualquier tipo de material que por su naturaleza obstruya las actividades posteriores. Esto se llevará a cabo de manera manual y de ser necesario, con la ayuda de maquinaria.
- Mejoramiento del suelo a través de agregado de materiales y nivelación y compactación del terreno: Consiste en el suministro de materiales de relleno como arenas gruesas y compactibles como tepetate o grava cementada controlada. Se contempla aprovechar el material resultante de la excavación en las actividades de relleno que requiere la nivelación del terreno, de lo contrario, materiales que serán adquiridos en alguno de los bancos existentes en la zona o centro de venta especializado, dichos

*[Handwritten signature]*

*[Handwritten signature]*

*[Handwritten mark]*



**Delegación Federal en el Estado de Nayarit  
Subdelegación de Gestión para la Protección Ambiental y Recursos Naturales  
Unidad de Gestión Ambiental  
Departamento de Impacto y Riesgo Ambiental**

**Oficio No. 138.01.00.01/2256/19**

materiales se emplearán para rellenar el terreno y alcanzar el nivel de desplante requerido por el proyecto arquitectónico, su empleo resulta indispensable para proporcionar al terreno la capacidad de carga uniforme y evitar daños posteriores a las diversas estructuras del **proyecto** por hundimientos diferenciales.

**Etapas de Construcción.**

Las actividades que se realizarán en esta fase corresponden prácticamente a la construcción de la casa de descanso contemplada para el **proyecto**; con todas las obras, infraestructura y servicios básicos necesarios para su funcionamiento.

- Trazo, delimitación de obras de construcción: Se realizará de acuerdo a las características y necesidades del **proyecto** a desarrollar, lo cual comprende trazo de ejes principales, secundarios y anchos de sepas de cimentaciones. Para la ejecución de esta labor se tomarán en cuenta las características establecidas en los planos anexos al presente documento y se realizará con personal calificado.
- Obras de cimentación: Los elementos de cimentación serán de concreto armado, las dimensiones de los elementos, los armados, la resistencia del concreto será especificada en cada obra de acuerdo a su análisis estructural, que será proporcionado por ingenieros y calculistas certificados.
- Construcción de infraestructura: Se pretenden realizar las actividades para el levantamiento de las estructuras y construcción de la casa contemplada en el **proyecto** y son las siguientes: 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 azotea, instalaciones hidráulicas, sanitarias y eléctricas previas al desplante y terminaciones y aplanado de muros y techos.
- Introducción de red de agua: En esta actividad se llevará a cabo la introducción de los servicios de agua conectando a la toma de agua. Así como, la conexión al sistema de drenaje y alcantarillado.
- Introducción de instalaciones y red eléctrica: Introducción del servicio de energía eléctrica, registro eléctrico, centros de carga con interruptores para la alberca y cada una de las áreas, conductores, instalación de tubos protectores, apagadores, enchufes, registros eléctricos, lámparas, etc.
- Introducción de aire acondicionado y red de gas L.P.: Se instalará el servicio de aire acondicionado dentro de cada recámara, sala y comedor en la casa habitación, y la instalación de gas LP será realizada

*Handwritten signature*

*Handwritten mark*



**Delegación Federal en el Estado de Nayarit**  
**Subdelegación de Gestión para la Protección Ambiental y Recursos Naturales**  
**Unidad de Gestión Ambiental**  
**Departamento de Impacto y Riesgo Ambiental**

**Oficio No. 138.01.00.01/2256/19**

únicamente en la cocina de la casa habitación.

- Instalación de voz y datos: Se realizará la instalación de los equipos para los servicios de teléfono e internet.
- Acabados (carpintería, cancelerías, sistemas y equipos): Los acabados de la casa de descanso serán en muros con elementos con recubrimiento *Afibra* (pérgolas, travesaños, verjas, etc.), las actividades de pintura en general y revestimiento de azulejos tanto en baños, cocina y pisos.
- Obra exterior: Se llevará a cabo la introducción de servicios eléctricos de manera externa, luminarias, obras de andadores, jardinería, construcción de machuelos y banquetas.
- Conformación de áreas de jardinería en general: Con estas actividades se conformarán las áreas verdes y se introducirá la vegetación de ornato y nativas de la región a efecto de dar un mejor aspecto paisajístico a la zona y compensar algunos de los efectos de los impactos ambientales identificados.
- Limpieza general de obra: Durante la realización de los trabajos se estarán realizando recorridos para la limpieza de la obra retirando cualquier tipo de residuo y/o material de desecho que se encuentre dentro de éste. Los residuos generados serán enviados a sitios de disposición final adecuada mediante su transporte por parte de los mismos promoventes.
- Personal. Se requerirá de personal calificado para la construcción del proyecto el cual constará de un ingeniero civil, maestro de obra, tres albañiles, tres obreros; así como también se contratarán empresas dedicadas a la instalación de herrería y cancelería, plomería, voz y datos, jardinería, red eléctrica, aire acondicionado, etc. los cuáles serán requeridos de acuerdo al avance del **proyecto**. A este respecto cabe mencionar que la construcción del **proyecto** no generará fenómenos migratorios temporales, debido a que el personal que preste sus servicios se podrá trasladar de manera diaria al lugar de trabajo, ya sea por medio del transporte público y/o traslado del personal.
- Maquinaria. Para la construcción del **proyecto** solo se requerirá la utilización de vehículos (camionetas y camiones de carga) y equipos de construcción como revolvedora, retroexcavadora, bulldozer, martillos hidráulicos, grúas, apalanadora hidráulica tipo "ballarina".





**Delegación Federal en el Estado de Nayarit  
Subdelegación de Gestión para la Protección Ambiental y Recursos Naturales  
Unidad de Gestión Ambiental  
Departamento de Impacto y Riesgo Ambiental**

**Oficio No. 138.01.00.01/2256/19**

(CFE).

- Aguas residuales. Todas las aguas residuales que sean generadas estarán conectadas al drenaje, mismas que tendrán como destino final su tratamiento por medio de la planta de tratamiento de aguas residuales propia del Condominio Playa Estates.

Durante la etapa de operación, la casa de descanso necesitará estar en constante mantenimiento de todas sus áreas, para evitar gastos de reparación de mayor costo; siendo así el establecimiento de las siguientes actividades para mantener las edificaciones e instalaciones en óptimas condiciones de funcionamiento.

- Mantenimiento de depósitos de basura.
- Mantenimiento de red de drenaje sanitario.
- Mantenimiento de sistema de agua potable.
- Mantenimiento de red eléctrica.
- Mantenimiento de playa.
- Mantenimiento de infraestructura en general.
- Mantenimiento de la alberca y jacuzzi.
- Mantenimiento de áreas verdes.

**Etapa de abandono del sitio.**

Considerando el mantenimiento que se le dará a Casa Mi Ola, no se prevé el abandono de éste, en caso de que así sea y que se desmantele el **proyecto**, los materiales y equipos serán puestos a disposición en lugares autorizados por el Gobierno Municipal de Bahía de Banderas.

**Las obras y actividades provisionales y asociadas, serán:** Entre las obras provisionales de apoyo se contempla se contará con:

1. Bodega para materiales y herramienta, las cuales serán de materiales prefabricados y serán desmontadas al término de las obras.
2. Baño portátil, se utilizará el mismo criterio que en las bodegas, solamente que éste será rentado a empresas que cuenten con este tipo de servicios.



**Delegación Federal en el Estado de Nayarit  
Subdelegación de Gestión para la Protección Ambiental y Recursos Naturales  
Unidad de Gestión Ambiental  
Departamento de Impacto y Riesgo Ambiental**

Oficio No. 138.01.00.01/2256/19

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

Que de conformidad con lo dispuesto en el segundo párrafo del artículo 35 de la **LGEPA**, y lo establecido en la fracción III del artículo 12 del **REIA** en análisis, que establecen la obligación de los **promoventes** 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 los **promoventes**, las normas aplicables al desarrollo del **proyecto** y su vinculación con el mismo son las siguientes:

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

**Vinculación.** Las aguas residuales generadas por el **proyecto** se consideran de uso doméstico, ya que solo se contemplan por el uso de sanitarios, regaderas y aguas jabonosas por lavado de loza y ropa. Por lo que éstas no rebasan los límites máximos permisibles establecidos en la presente norma. Además, como se mencionó anteriormente éstas se encuentran conectadas al sistema de drenaje del fraccionamiento para su posterior tratamiento.

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

**Vinculación.** Aún y considerando que la cantidad de vehículos utilizados para la construcción del presente no rebasará la cantidad de 4, estos estarán bajo un esquema de mantenimiento bimestral, tomando en cuenta que el **proyecto** será construido en un periodo de 4 meses, esto con el propósito de evitar que se rebasen los parámetros establecidos en las NOM's. Es importante resaltar que estas actividades no se realizarán en las inmediaciones del **proyecto**, sino en lugares especializados y autorizados por el Ayuntamiento de Bahía de Banderas, de los cuales se obtendrá un comprobante que será incluido en los informes anuales que se presentarán a la Autoridad.





**Delegación Federal en el Estado de Nayarit  
Subdelegación de Gestión para la Protección Ambiental y Recursos Naturales  
Unidad de Gestión Ambiental  
Departamento de Impacto y Riesgo Ambiental**

**Oficio No. 138.01.00.01/2256/19**

**NOM-045-SEMARNAT-2017.-** Protección ambiental.- Vehículos en circulación que usan diésel como combustible.- Límites máximos permisibles de opacidad, procedimiento de prueba y características técnicas del equipo de medición. **Vinculación.** Aún y considerando que la cantidad de vehículos utilizados para la construcción del presente no rebasará la cantidad de 4, estos estarán bajo un esquema de mantenimiento bimestral, tomando en cuenta que el **proyecto** será construido en un periodo de 4 meses, esto con el propósito de evitar que se rebasen los parámetros establecidos en las NOM's. Es importante resaltar que estas actividades no se realizarán en las inmediaciones del **proyecto**, sino en lugares especializados y autorizados por el Ayuntamiento de Bahía de Banderas, de los cuales se obtendrá un comprobante que será incluido en los informes anuales que se presentarán a la Autoridad.

**NOM-059-SEMARNAT-2010.-** Protección ambiental-Especies nativas de México de flora y fauna silvestres-Categorías de riesgo y especificaciones para su inclusión, exclusión o cambio-Lista de especies en riesgo. **Vinculación.** Esta norma aplica al proyecto ya que en el sistema ambiental del mismo se pueden encontrar especies catalogadas en alguna categoría de riesgo. A las cuales en caso de presentarse en el predio, se les dará una atención especial, éstas se encuentran identificadas en el capítulo IV del presente estudio. Sin embargo, es importante destacar que el **proyecto** en sí, no afecta directa o indirectamente a la fauna silvestre catalogada en la norma, por encontrarse totalmente en un área urbanizada.

**NOM-161-SEMARNAT-2011.-** Que establece los criterios para clasificar a los Residuos de Manejo Especial y determinar cuáles están sujetos a Plan de Manejo; el listado de los mismos, el procedimiento para la inclusión o exclusión a dicho listado; así como los elementos y procedimientos para la formulación de los planes de manejo.

**Vinculación.** De acuerdo con el listado de residuos de manejo especial sujetos a presentar plan de manejo, menciona en la fracción VII que los residuos de la construcción, mantenimiento y demolición en general, que se generen en una obra en una cantidad mayor a 80 m<sup>3</sup>, por lo que para el presente **proyecto** no aplica tal criterio; sin embargo, se le dará el manejo adecuado por medio de una empresa especializada y autorizada en el manejo y disposición final de estos por el Ayuntamiento de Bahía de Banderas.

**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.

La playa frente al área del **proyecto** no figura entre las playas de anidación de las tortugas marinas registradas en los Programas de Acción para la Conservación de las Especies de tortuga marinas elaborados por la **CONANP** como parte del Programa Nacional de Conservación de Tortugas Marinas, así como tampoco



**Delegación Federal en el Estado de Nayarit  
Subdelegación de Gestión para la Protección Ambiental y Recursos Naturales  
Unidad de Gestión Ambiental  
Departamento de Impacto y Riesgo Ambiental**

**Oficio No. 138.01.00.01/2256/19**

figura en el estudio Las Tortugas y sus playas de anidación en México elaborado por Briseño Dueñas y Abreu Grobois en 1998;

Sin embargo, puede darse el caso de que lleguen a la zona del **proyecto** individuos a anidar, por tal motivo se realizara la vinculación con la presente norma en la que se tomarán acciones para su protección.

**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.**

**Vinculación.** Se tiene contemplada la construcción de un muro de protección en el acantilado, pero estas obras serán puntuales y para evitar el arrastre de algún residuo al mar que pueda contaminarlo, se instalará una valla temporal, esta valla abarcará una zona muy pequeña de la zona de la playa y será retirada inmediatamente después de construir el muro, por lo que el resto de la playa permanecerá libre de cualquier estructura. Estas actividades no perturbarán la dinámica natural de acumulación de arena en la playa.

**5.4.3 Retirar de la playa, durante la temporada de anidación, cualquier objeto movible que tenga la capacidad de atrapar, enredar o impedir el paso de las tortugas anidadoras y sus crías.**

**Vinculación.** Durante el periodo de anidación de la tortuga marina y a lo largo del año, se asegurará de retirar al terminar el día cualquier objeto que tenga la capacidad de atrapar, enredar o impedir el paso de las tortugas marinas y sus crías.

**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. Vinculación.** Se instalarán mecanismos de control para regular la intensidad y orientación del alumbrado. Las fuentes de iluminación se colocarán considerando las posiciones correctas de funcionamiento de las fuentes de luz según Herranz, 2002.

**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.

**Vinculación.** Se instalarán mecanismos de control para regular la intensidad y orientación del alumbrado.



**Delegación Federal en el Estado de Nayarit  
Subdelegación de Gestión para la Protección Ambiental y Recursos Naturales  
Unidad de Gestión Ambiental  
Departamento de Impacto y Riesgo Ambiental**

**Oficio No. 138.01.00.01/2256/19**

Las fuentes de iluminación se colocarán considerando las posiciones correctas de funcionamiento de las fuentes de luz según Herranz, 2002.

Que el **Área Natural Protegida** más cercana de carácter Federal al área del **proyecto** es la "Cuenca Alimentadora del Distrito Nacional de Riego 043 Estado de Nayarit", decretada en el año de 1949, siendo su modificación más reciente del 7 de noviembre del 2002, su polígono de aplicación se encuentra aproximadamente a 32.009 km de distancia en línea recta. Por lo que la operación de la casa de descanso no influye en ésta.

El **proyecto** se localiza en la UAB N°65 (Sierras de la Costa de Jalisco y Colima), se localiza en la parte Norte y Oeste de Colima y Oeste del estado de Jalisco, se extiende sobre una superficie de 16,531.15 km<sup>2</sup>, su política ambiental contempla la protección, preservación y aprovechamiento sustentable y su prioridad de atención está clasificada como baja.

A) Preservación. 1. Conservación in situ de los ecosistemas y su biodiversidad.

**Vinculación.** El **proyecto** contempla la construcción, operación y mantenimiento, de una casa de descanso familiar con una superficie de afectación de 1,405.879 m<sup>2</sup>, el uso de suelo donde se ubica el **proyecto** es de tipo de Agricultura de temporal anual y permanente, por lo que la zona actualmente se encuentra en estado de perturbación antropogénica, el polígono se encuentra rodeado de construcciones en operación, principalmente de viviendas; durante las actividades de operación no se tienen contempladas actividades que alteren los ecosistemas de los alrededores, ya que la casa de descanso contará con conexión al agua potable y drenaje; por lo que no habrá descargas de aguas residuales al suelo.

Que para desarrollar el presente **proyecto**, los **promovientes** solicitaron 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, los **promovientes** manifestaron 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, los **promovientes** indicaron lo



**Delegación Federal en el Estado de Nayarit  
Subdelegación de Gestión para la Protección Ambiental y Recursos Naturales  
Unidad de Gestión Ambiental  
Departamento de Impacto y Riesgo Ambiental**

Oficio No. 138.01.00.01/2256/19

siguiente:

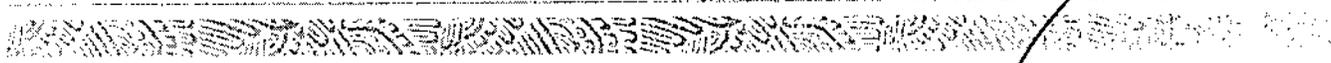
- El área del **proyecto** se inscribe en la zona tipificada por el Plan Municipal de Desarrollo Urbano de Bahía de Banderas, Nayarit, según el Plano de Estrategia de Zonificación Secundaria Emiliano Zapata, Nuevo Corral del Risco e Higuera Blanca, Clave E-14, en donde se determina que el uso de suelo del predio es: Desarrollo Turístico Densidad de 25 Cuartos Hoteleros por Hectárea (DT-25).
- Dicho uso de suelo contempla los siguientes aspectos:

a) Uso general: Predomina el uso Habitacional Turístico con Servicios Turísticos Básicos.

b) El **proyecto** cuenta con un dictamen de compatibilidad urbanística emitido por el Ayuntamiento de Bahía de Banderas mediante oficio No.: DUX/COMP/521/2018, de fecha del 26 de noviembre del 2018 donde se determina que el predio está tipificado con uso: Desarrollo Turístico Densidad de 25 Cuartos Hoteleros por Hectárea (DT-25), C.O.S. de 0.30, C.U.S. de 1.20. Así mismo, en éste se consideran las siguientes características que rigen a este tipo de uso de suelo, siendo estas:

A efecto de los cálculos que se llevarán a cabo en materia de uso de suelo se considera como superficie total del predio 929.685 m<sup>2</sup> (PP + TGM).

Normatividad de utilización del suelo	Áreas de Desarrollo Turístico T-25	Proyecto	Vinculación
Superficie mínima del lote (m <sup>2</sup> ).	600	929.685	Cumple
Frente mínimo (ML).	30	21.5	
Niveles máximos.	4	2	Cumple
C.O.S.	0.30	271.34 m <sup>2</sup> de despiante de obras techadas = 0.29	Cumple
C.U.S.	1.20	526.68 m <sup>2</sup> de construcción 2 niveles C.U.S.= 0.56	Cumple
Frontal hacia elementos viales.	15	15	(-) Cumple
Frontal hacia playa ZFMT.	15	-	No Aplica**
Lateral colindante con elementos viales.	3	-	No aplica





**Delegación Federal en el Estado de Nayarit  
Subdelegación de Gestión para la Protección Ambiental y Recursos Naturales  
Unidad de Gestión Ambiental  
Departamento de Impacto y Riesgo Ambiental**

**Oficio No. 138.01.00.01/2256/19**

Lateral Colindante con cuerpos de agua.	15	-	No aplica
Lateral con lote.	3	3	Cumple
Trasera con cuerpo de agua (lagunas, canales ríos).	20	-	No aplica
Colindante con lote.	5	-	No aplica
Superficie de lote sin construir.	70%	70.8%	Cumple

(-) Dentro de esta superficie existirá un deck de ingreso a la casa habitación, éste será de madera, no se contempla como obra civil, motivo por el cual se optó por realizarlo.

(\*) Los propietarios adquirieron el lote con una superficie de frente menor a la especificada en la tabla de Normatividad de Utilización del Suelo, debido a que es la medida estándar de los lotes dentro del Condominio Playa Estates (antes Desarrollo Residencial Costa Paraíso), esta lotificación se llevó a cabo en el año de 1998 por la empresa Hidden Paradise S.A. de C.V., contando con autorización en materia de impacto ambiental por la entonces SEMARNAP mediante autorización num. 261.SMA.UDE.98/026 el 28 de enero de 1998.

Dicha autorización que incluía la lotificación y las medidas actuales de los lotes y se otorgó en 1998 junto con las licencias de construcción respectivas por parte del H. Ayuntamiento previo a la Publicación en el Diario Oficial del Estado de Nayarit del Plan Municipal de Desarrollo Urbano de Bahía de Banderas (1 de junio de 2002) actualmente vigente. Por lo que considerando que la Ley y cualquier disposición jurídica no pueden tener efectos retroactivos, se considera que dicha restricción no es aplicable al **proyecto**.

(\*\*) En relación a dicha restricción, se entiende por parte frontal de un lote o construcción donde se encuentra la entrada principal de acceso, por lo que la colindancia hacia la parte de playa o zona federal marítimo terrestre es considerada como parte trasera de la casa. Ya que el arribo a la casa y su frente es la colindante con Calle, por lo que se considera no aplicable dicha restricción.

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

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

Que la fracción IV del artículo 12 del **REIA** en análisis, dispone la obligación de los **promovientes** de incluir en



**Delegación Federal en el Estado de Nayarit  
Subdelegación de Gestión para la Protección Ambiental y Recursos Naturales  
Unidad de Gestión Ambiental  
Departamento de Impacto y Riesgo Ambiental**

Oficio No. 138.01.00.01/2256/19

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

Sobre el particular los **promoventes**, consideraron la delimitación del Sistema Ambiental (**SA**) con respecto a la ubicación y amplitud de los componentes ambientales considerando que los límites fueron establecidos por la continuidad del o los ecosistemas con los que el **proyecto** tendrá alguna interacción, así como las dimensiones del mismo, distribución de obras y actividades a desarrollar, principales, asociadas y provisionales, sitios para la disposición de desechos; además de los factores sociales (poblados cercanos); rasgos geomorfoedafológicos, hidrográficos, meteorológicos, tipos de vegetación, entre otros. partiendo de la delimitación de la Microcuenca, sin embargo como límite de definición del SA se contempló el uso de suelo donde se encuentra inmerso el polígono del **proyecto**, ya que maneja una tendencia marcada donde se delimitan las actividades antropogénicas que se vienen dando en dicho polígono (SA) que desde hace varios años partieron de un uso Agrícola para convertirse en un uso de suelo que va ganando terreno con la urbanización en el cual aún podemos encontrar en las zonas con topografía más accidentada o elevada la presencia de Vegetación Secundaria Arbustiva De Selva Baja Caducifolia, que es la vegetación característica colindante con una gran extensión a lo largo de la microcuenca, y un Sistema natural más conservado o nativo sin afectación es caracterizado por Selva Mediana Caducifolia se encuentra a 1.5 km de distancia del **proyecto**. Se estableció un sistema ambiental con una superficie de 0.985 km<sup>2</sup>.

El sistema ambiental identificado para el **proyecto** se compone de una zona o tipo de uso de suelo según la carta de Uso de Suelo y Vegetación serie V del INEGI, el cual es: Agricultura de Temporal Anual y Permanente.

Por el uso de suelo de Agricultura de Temporal Anual y Permanente al que pertenece el proyecto Casa Mi Ola, se observa la presencia de actividad antropogénica muy marcada, la tendencia de la zona es al desarrollo turístico y habitacional, ya que el proyecto se localiza dentro de la "Riviera Nayarit". Por lo que, se prevé que en esta zona, siempre y cuando se considere y permita la construcción de proyectos sustentables con adecuadas medidas de mitigación, compensación y prevención, la calidad ambiental, social, económica y cultural del Sistema Ambiental incrementará. Colindante al uso de suelo del predio del **proyecto** se encuentra vegetación de Selva Caducifolia.

Para delimitar la zona de influencia se consideraron los impactos negativos que el proyecto pudiera ocasionar

**Delegación Federal en el Estado de Nayarit  
 Subdelegación de Gestión para la Protección Ambiental y Recursos Naturales  
 Unidad de Gestión Ambiental  
 Departamento de Impacto y Riesgo Ambiental**

**Oficio No. 138.01.00.01/2256/19**

sobre el medio ambiente, esto conlleva a evaluar la interacción del medio con el **proyecto** y viceversa, considerando que el **proyecto** trata de una casa de descanso con una superficie de 1,405.879 m<sup>2</sup>.

Descripción de los impactos principales por componente ambiental que pudiera presentarse en el área del **proyecto**.

<b>Impactos</b>	<b>Superficie de influencia donde se podrán resentir</b>
<b>Suelo</b>	
Afectación por generación de residuos sólidos urbanos (RSU).	Polígono del proyecto: 1,405.879 m <sup>2</sup> . Inadecuada disposición de los RSU: Infiltración de lixiviados, quema de estos, generación de vectores. Hacia la parte frontal del predio: Donde se dispondrán los residuos para su recolección: en caso de derrame vertimiento de basura que pudiera dispersarse se consideran 20 m. Incremento en la superficie en el relleno sanitario municipal "Brasiles".
<b>Mantos freáticos (Agua)</b>	
Explotación desmedida de recurso agua para efectos de actividades de operación de la casa de descanso.	Existe dotación de servicio de agua potable por parte del Ayuntamiento, el uso del recurso solo se hará puntualmente en el polígono del <b>proyecto</b> , para los baños, regaderas y las tarjas de la cocina.
Generación de Aguas Residuales: Posible contaminación de los mantos freáticos, suelo y subsuelo.	La casa de descanso estará conectada al drenaje del Condominio Playa Estates, mismo que cuenta con su propio sistema de tratamiento de aguas residuales, por lo que no existe contaminación de los mantos freáticos, suelo o subsuelo.
<b>Flora y Fauna</b>	
Ahuyentamiento y afectación.	El predio del <b>proyecto</b> no es zona de anidación, o resguardo de especies de fauna ni en él se encuentra alguna comunidad de vegetación nativa o forestal que pudieran ser afectados de manera significativa por las actividades del <b>proyecto</b> al encontrarse en una zona urbanizada y colindante a un acantilado de 4 metros de altura, aunado a que las pocas especies de fauna que pudieran transitar por el predio se encuentran adaptadas a dichas actividades y utilizan zonas de playa o predios anexos que si presentan algunas franjas o manchones de vegetación de este tipo, que pudieran servir de sitios de anidación o resguardo. Por lo que el proyecto no ejerce influencia directa sobre estos componentes ambientales.
Superficie promedio de Influencia directa del <b>proyecto</b> en sus diferentes etapas y actividades.	150 m a la redonda.

*[Handwritten signature]*

*[Handwritten mark]*



**Delegación Federal en el Estado de Nayarit  
Subdelegación de Gestión para la Protección Ambiental y Recursos Naturales  
Unidad de Gestión Ambiental  
Departamento de Impacto y Riesgo Ambiental**

Oficio No. 138.01.00.01/2256/19

De acuerdo con el Mapa Digital del INEGI, el uso de suelo con la Serie I en el sitio del **proyecto** para el año de 1985 era parte del Uso de Suelo Selva Baja Caducifolia.

**Hidrología superficial.**

De acuerdo con la carta hidrológica de aguas superficiales de INEGI, el área de estudio se encuentra localizada, en su totalidad, dentro de la Región Hidrológica 13 Huicicila, dentro de la "Cuenca Hidrológica (13B) Río Huicicila – San Blas", en la "Subcuenca Puerta de Fierro", en la microcuenca "Cruz de Huanacastle".

El **proyecto** se ubica en el acuífero 1808 Punta de Mita: Este se localiza en la porción suroeste del estado de Nayarit, y cubre una superficie aproximada de 58 km<sup>2</sup>, conforme a la poligonal que lo delimita. El acuífero integra principalmente territorios del municipio Bahía de Banderas. Este acuífero es de tipo libre, el agua subterránea es escasa y no existen fuentes superficiales. Se utiliza con fines de abastecimiento público-urbano.

**Vegetación en el área de influencia y predio del proyecto.**

La sobre posición del Polígono del **proyecto** en las Cartas temáticas de Uso del Suelo y Vegetación Serie V publicada por el INEGI, señala que éste se localiza en Agricultura de Temporal Anual y Permanente.

El sitio del **proyecto** corresponde a un predio cuyo suelo fue impactado hace varias décadas por las actividades turísticas llevadas a cabo con el transcurso de los años ya que estas actividades son la forma más usual de subsistir en la zona. A continuación, se presentan gráficamente los cambios que han sufrido las superficies de los ecosistemas que existen y existieron en la zona, esto es posible gracias al programa conocido como "Mapa Digital de México V6.3.0" de INEGI.

A continuación se presenta el listado de la vegetación que se encuentra dentro del sistema ambiental:

Nombre científico	Nombre común
<i>Acacia cochliacantha</i>	Cucharito, cubata
<i>Bursera simaruba</i>	Paio mulato
<i>Bursera bippinata</i>	Copal
<i>Ceiba aesculifolia</i>	Algondoncillo
<i>Lysiloma divaricata</i>	Mauto
<i>Jacaratia mexicana</i>	Bonete
<i>Aristolochia taliscana</i>	Guaco





**Delegación Federal en el Estado de Nayarit  
Subdelegación de Gestión para la Protección Ambiental y Recursos Naturales  
Unidad de Gestión Ambiental  
Departamento de Impacto y Riesgo Ambiental**

Oficio No. 138.01.00.01/2256/19

<i>Pachycereus pecten-aborigium</i>	Cardón
<i>Croton draco</i>	Sangre de drago
<i>Croton panamensis</i>	Sangre de drago
<i>Acacia hindsii</i>	Jarretadera
<i>Inga eriocarpa</i>	Vainillo
<i>Leucaena macrophylla</i>	Guaje
<i>Lysiloma acapulcensis</i>	Tepeguaje
<i>Pithecellobium dulce</i>	Guamuchil
<i>Prosopis juliflora</i>	Mezquite
<i>Strunthanthus condensatus</i>	Muerdago
<i>Canostegia xalapensis</i>	Capulín
<i>Pisonia aculeata</i>	Garabato
<i>Antigonon leptopus</i>	Cuamecate
<i>Guazuma ulmifolia</i>	Guazima

Dada la perturbación antropogénica del área, la regeneración natural de especies no es de tipo arbórea, en su mayoría es vegetación secundaria herbácea y arbustiva.

A continuación, se presenta un listado de posibles especies de fauna que pudieran presenciarse en el área del **proyecto**, dado que durante el recorrido en campo, no se observó alguna, derivado de la expansión de área urbana y la agricultura, ocasionando el ahuyentamiento y desplazamiento de las posibles especies que pudiera habitar en el sitio.

Sin embargo, existen especies tolerantes a la urbanización algunos mamíferos pequeños, aves y reptiles; pudiendo observarse ocasionalmente iguanas (*Iguana iguana*), garrobos (*Ctenosaura pectinata*), diversas especies de aves, entre otros. De las cuales, las dos primeras están enlistadas en la **NOM-059-SEMARNAT-2010**, la iguana verde como especie sujeta a protección especial no endémica y el garrobo como especie amenazada endémica.

Dicho lo anterior, se realizó una investigación bibliográfica, de las posibles aves que pudieran presenciarse en la zona, obteniendo los siguientes resultados. (Asimismo, en su caso se señala las especies catalogadas en la Norma oficial mexicana **NOM-059-SEMARNAT-2010**).

Nombre Científico	Nombre Común	ESTATUS*
Aves		

*[Handwritten signature]*

*[Handwritten mark]*

*[Handwritten mark]*



**Delegación Federal en el Estado de Nayarit**  
**Subdelegación de Gestión para la Protección Ambiental y Recursos Naturales**  
**Unidad de Gestión Ambiental**  
**Departamento de Impacto y Riesgo Ambiental**

Oficio No. 138.01.00.01/2256/19

<i>Pelecanus occidentalis</i>	Pelicano pardo	
<i>Pelecanus erythrorhynchos</i>	Pelicano blanco	
<i>Pandion haliaetus</i>	Gavilán pescador	
<i>Buteogallus anthracinus</i>	Aguililla negra menor	Pr
<i>Buteo nitidus (Asturina nitidina)</i>	Aguililla gris	
<i>Buteo jamaicensis</i>	Aguililla colirroja	Pr
<i>Caracara plancus</i>	Caracara común	
<i>Falco ruficularis</i>	Halcón murciélaguero	
<i>Zenaida macroura</i>	Paloma huilota	
<i>Zenaida asiatica</i>	Paloma aliblanca	
<i>Columbina talpacoti</i>	Tórtola rojiza	
<i>Columbina inca</i>	Tórtola colilarga, doméstica	
<i>Geotrygon montana</i>	Paloma perdiz rojiza	
<i>Crotophaga sulcirostris</i>	Garrapatero pijuy	
<i>Cyananthus latirostris</i>	Colibrí piquiancho	
<i>Amazilia rutila</i>	Colibrí canelo	
<i>Amazilia violiceps</i>	Colibrí corona azul	
<i>Pyrocephalus rubinus</i>	Mosquetero cardenal	
<i>Myiarchus nuttingi</i>	Papamoscas de nutting	
<i>Myiozetetes similis</i>	Luis gregario	
<i>Tityra semifasciata</i>	Tityra enmascarada	
<i>Tyrannus melancholicus</i>	Tirano tropical	
<i>Pitangus sulphuratus</i>	Luis grande	
<i>Myiodynastes luteiventris</i>	Papamoscas vientre amarillo	
<i>Stelgidopteryx serripennis</i>	Golondrina ala aserrada	
<i>Hirundo rustica</i>	Golondrina tijereta	
<i>Dendroica petechia</i>	Chipe amarillo	
<i>Seiurus noveboracensis</i>	Chipe charquero	
<i>Setophaga ruticilla</i>	Chipe flameante	
<i>Volatinia jacarina</i>	Semillero brincador	
<i>Aimophila ruficauda</i>	Zacatonero cabecirrayado	
<i>Sturnella magna</i>	Pradero común	
<i>Agelaius phoeniceus</i>	Tordo sargento	
<i>Quiscalus mexicanus</i>	Zanate mayor	
<i>Molothrus aeneus</i>	Vaquero ojirrojo	

**Delegación Federal en el Estado de Nayarit  
Subdelegación de Gestión para la Protección Ambiental y Recursos Naturales  
Unidad de Gestión Ambiental  
Departamento de Impacto y Riesgo Ambiental**

Oficio No. 138.01.00.01/2256/19

<i>Icterus pustulatus</i>	Bolsero dorsirrayado	
<i>Icterus cucullatus</i>	Bolsero cuculado	
<i>Cacicus melanicterus</i>	Cacique mexicano	
<i>Passer domesticus</i>	Corrión doméstico	

\* Especies listadas en la Norma Oficial Mexicana **NOM-059-SEMARNAT-2010**.

En el predio, se desarrolla la fauna tradicional de los suelos costeros que incluye insectos como hormigas (*Hymenoptera*), algunas Libélulas (*Odonata*), escarabajos (*Coleóptera*), mariposas y palomillas (*Lepidoptera*), entre otras especies.

Para el caso de la presencia de Tortugas Marinas en el área de Influencia del **proyecto**, la playa de Destiladeras colindante al área del **proyecto**, no figura entre las playas de anidación de las tortugas marinas registradas en los Programas de Acción para la Conservación de las Especies de tortuga marinas elaborados por la **CONANP** como parte del Programa Nacional de Conservación de Tortugas Marinas, así como tampoco figura en el estudio *Las Tortugas y sus playas de anidación en México* elaborado por Briseño Dueñas y Abreu Grobois en 1998. Sin embargo, debido a que se ubica dentro del área de distribución de 4 de las especies de tortugas marinas, la playa es susceptible de ser usada por éstas como sitio de anidación. Cabe aclarar que el polígono de Casa Mi Ola se encuentra colindante a un pequeño acantilado de aproximadamente 4 metros de altura respecto a la playa, por lo que no representa ningún riesgo o afectación para las tortugas en caso de que se presentaran en la playa para desovar.

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

Que la fracción V del Artículo 12 del **REIA** en análisis, dispone la obligación a los **promoventes** 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 los **promoventes** deben enfocara 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

*Amc*



**Delegación Federal en el Estado de Nayarit  
Subdelegación de Gestión para la Protección Ambiental y Recursos Naturales  
Unidad de Gestión Ambiental  
Departamento de Impacto y Riesgo Ambiental**

Oficio No. 138.01.00.01/2256/19

proyecto.

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

<b>Atmósfera</b>		
<b>Factor ambiental:</b> Calidad del aire.		
<b>Actividad generadora:</b> Generación y disposición de residuos sólidos urbanos.		
Impacto ambiental	Medida de prevención, mitigación y/o compensación	Durante (mes)
Derivado de las actividades a desarrollar se generarán RSU que irán al Relleno Sanitario los cuales generarán GEI.	<ul style="list-style-type: none"> <li>*Previo al inicio de actividades de construcción se realizarán talleres con el personal con el fin de concientizar sobre el manejo adecuado de los RSU.</li> <li>*Se realizarán diariamente campañas de limpieza antes de terminar la jornada laboral para retirar todos los RSU que no fueron adecuadamente dispuestos.</li> <li>*Se contará con contenedores metálicos debidamente rotulados para la separación de los RSU.</li> <li>*La generación de RSU no excederá los 2 kg/persona/día.</li> <li>*Los materiales que puedan ser reutilizados, serán colectados y almacenados temporalmente para su uso y/o disposición posterior.</li> <li>*Se llevará a cabo la separación de los residuos por parte de los residentes de Casa Mi Ola.</li> </ul>	Durante la construcción y operación del <b>proyecto.</b>
<b>Actividad generadora:</b> Uso de vehículos y maquinaria.		
Los vehículos y maquinaria derivado de la combustión emiten GEI.	<ul style="list-style-type: none"> <li>*Se realizará verificación vehicular de manera mensual en centros autorizados. *En caso de que la maquinaria sufra algún deterioro se le dará mantenimiento en un taller. *Todo el equipo fijo que utilice motores de combustión interna y que será utilizado para alguna actividad en particular, y que se pueda considerar como una fuente de contaminación al ambiente, deberá cumplir con las normas siguientes: NOM-SEMARNAT-043-1993 y NOM-SEMARNAT-085-2011, las cuales regulan los niveles máximos permitidos de emisiones a la atmósfera. *Se rentará equipo y maquinaria a aquellos contratistas que les provean un mantenimiento adecuado y que los mantengan funcionando correctamente.</li> </ul>	Durante la construcción del <b>proyecto.</b>
<b>Actividad generadora:</b> Deshierbe y retiro de residuos.		



**Delegación Federal en el Estado de Nayarit  
Subdelegación de Gestión para la Protección Ambiental y Recursos Naturales  
Unidad de Gestión Ambiental  
Departamento de Impacto y Riesgo Ambiental**

Oficio No. 138.01.00.01/2256/19

Con las actividades de remoción de vegetación se generarán partículas de polvo.	*Estará prohibida la quema de vegetación y de los residuos encontrados en el polígono del <b>proyecto</b> para la eliminación de éstos.  *Los caminos de carga que transporten el material a granel desde y hacia el área del <b>proyecto</b> llevarán el material transportado cubierto con lona para evitar la dispersión del material.	Durante la construcción del <b>proyecto</b> .
<b>Actividad generadora:</b> Trazo, nivelación del terreno y Excavaciones		
Se generarán partículas de polvo.	*Las actividades de construcción se realizarán dentro de la superficie. *El horario de trabajo será únicamente diurno para evitar la generación de partículas por la noche. *En caso de que se excedan las partículas de polvo se realizará un riego.	
<b>Factor ambiental:</b> Confort sonoro.		
<b>Actividad generadora:</b> Presencia de personal, uso de vehículos y maquinaria, cimentación y estructura, trazo, nivelación del terreno y Excavaciones.		
La presencia de personal generará ruidos en el área derivado de las diferentes actividades.  Los vehículos y la maquinaria emiten ruidos, en ocasiones molestos.  La construcción de infraestructura emite ruidos.  El uso de la maquinaria para las excavaciones emite ruidos.	*El horario en el que se laborará será diurno de 7:00 a 17:00 hrs., por lo que la generación de ruido por parte del <b>proyecto</b> será únicamente en ese horario.  *Los vehículos y maquinaria se mantendrán bajo un estricto control de su mantenimiento. *La emisión de ruido ocasionado por los vehículos automotores, deberán cumplir con los parámetros establecidos en la NOM-080-SEMARNAT-1994.	Durante la construcción del <b>proyecto</b> .
<b>Factor ambiental:</b> Microclima.		
<b>Actividad generadora:</b> Generación y disposición de residuos sólidos urbanos.		
La disposición final de estos cambia las condiciones climáticas del área.	*Durante las diferentes etapas del <b>proyecto</b> se promoverá el uso de productos biodegradables. *Se realizará la separación de los RSU, con el fin de disminuir las cantidades que se generen, además, se propiciará la reutilización de los residuos.  *Se reglamentará el uso de productos biodegradables.	Durante la construcción y operación del <b>proyecto</b> .
<b>Actividad generadora:</b> Deshierbe y retiro de residuos.		
La ausencia de vegetación incrementará la radiación	*Se procederá al regar con agua tratada (pipas), para evitar la emisión de partículas, y molestias a las personas y su entorno.	Durante la construcción del



**Delegación Federal en el Estado de Nayarit  
Subdelegación de Gestión para la Protección Ambiental y Recursos Naturales  
Unidad de Gestión Ambiental  
Departamento de Impacto y Riesgo Ambiental**

Oficio No. 138.01.00.01/2256/19

solar.	* Estará prohibida la quema de vegetación y de los residuos encontrados en el polígono del <b>proyecto</b> para la eliminación de éstos.	<b>proyecto.</b>
<b>Actividad generadora:</b> Cimentación y estructura.		
La presencia de estructuras de cemento incrementará la radiación solar.	*Se considerará una superficie de 567.57 m <sup>2</sup> para áreas verdes. *Se dará adecuado mantenimiento para evitar que decaiga las cualidades del ajardinado.	

<b>Agua</b>		
<b>Factor ambiental:</b> Hidrología (escorrentía/ infiltración)		
<b>Actividad generadora:</b> Generación y disposición de residuos sólidos urbanos		
<b>Impacto ambiental</b>	<b>Medida de prevención, mitigación y/o compensación</b>	<b>Durante (mes)</b>
Los residuos pueden llegar a influir en la infiltración, contaminando los mantos freáticos	<p>Previo al inicio de actividades de construcción se realizarán talleres con el personal con el fin de concientizar sobre el manejo adecuado de los RSU.</p> <p>Se realizarán diariamente campañas de limpieza antes de terminar la jornada laboral para retirar todos los RSU que no fueron adecuadamente dispuestos.</p> <p>Se dispondrán de contenedores metálicos debidamente rotulados para la separación de los RSU.</p> <p>La generación de RSU no excederá los 2 kg/persona/día.</p> <p>Los materiales que puedan ser reutilizados, serán colectados y almacenados temporalmente para su uso y/o disposición posterior.</p> <p>Se llevará a cabo la separación de los residuos por parte de los residentes de la Casa Mi Ola.</p>	
<b>Actividad generadora:</b> Jardinería y uso de agroquímicos.		
El riego de estas áreas implica el consumo del recurso hídrico.	Las áreas verdes serán regadas por la noche.	Durante la operación del <b>proyecto.</b>
<b>Actividad generadora:</b> Trazo, nivelación y excavaciones.		
Con la nivelación del terreno y las excavaciones cambiará la escorrentía natural de los flujos de agua y del cauce.	Los trabajos se realizarán únicamente en la superficie del polígono.	Durante la construcción del <b>proyecto.</b>
<b>Factor ambiental:</b> Calidad del agua		
<b>Actividad generadora:</b> Consumo de agua potable.		

**Delegación Federal en el Estado de Nayarit  
 Subdelegación de Gestión para la Protección Ambiental y Recursos Naturales  
 Unidad de Gestión Ambiental  
 Departamento de Impacto y Riesgo Ambiental**

**Oficio No. 138.01.00.01/2256/19**

El consumo excesivo de este recurso podría mermar las condiciones de agua del área.	<p>* Se instalarán muebles de baño, regaderas y dispositivos de riego de bajo consumo de agua. Así como equipos de filtración y procesos que minimicen el consumo de agua en la alberca.</p> <p>*Se realizará el mantenimiento adecuado de la alberca para evitar que tenga que ser llenada varias veces al año, se le adicionarán los químicos correspondientes y será tapada cuando no esté en uso para evitar su evaporación.</p>	Durante la construcción y operación del <b>proyecto.</b>
<b>Actividad generadora:</b> Generación de aguas residuales.		
La infiltración por fugas de éstas puede provocar cambios en las propiedades fisicoquímicas en los mantos freáticos.	*La Casa Mi Ola se encontrará conectada al sistema de agua potable, drenaje y alcantarillado.	Durante la operación del <b>proyecto.</b>
<b>Actividad generadora:</b> Generación de residuos y presencia de personal.		
Con las diferentes actividades se generarán Residuos sólidos urbanos que de no ser bien dispuestos los lixiviados se pueden infiltrar en el subsuelo.	<p>*Previo al inicio de actividades de construcción se realizarán talleres con el personal con el fin de concientizar sobre el manejo adecuado de los RSU.</p> <p>*Se realizarán diariamente campañas de limpieza antes de terminar la jornada laboral para retirar todos los RSU que no fueron adecuadamente dispuestos.</p> <p>*Se dispondrán de contenedores metálicos debidamente rotulados para la separación de los RSU.</p> <p>*La generación de RSU no excederá los 2 kg/persona/día.</p> <p>*Los materiales que puedan ser reutilizados, serán colectados y almacenados temporalmente para su uso y/o disposición posterior.</p> <p>* Se llevará a cabo la separación de los residuos por parte de los residentes de Casa Mi Ola.</p>	Durante la construcción y operación del <b>proyecto.</b>
<b>Actividad generadora:</b> Excavaciones.		
Se cambiarán las condiciones naturales de la escorrentía e infiltración natural.	*Los trabajos se realizarán únicamente en la superficie del polígono. (No existen escorrentías subterráneas debajo del polígono que puedan ser afectadas).	Durante la construcción <b>proyecto.</b>
<b>Actividad generadora:</b> Generación de aguas residuales.		
Mal tratamiento de aguas residuales y descargas al subsuelo.	<p>*Durante la etapa de construcción se instalarán letrinas portátiles para evitar que el personal haga sus necesidades fisiológicas al aire libre.</p> <p>*El sistema de drenaje al que estará conectada la casa de descanso cuenta con un sistema de tratamiento de aguas propia del</p>	Durante la construcción y operación del <b>proyecto.</b>

*[Handwritten signature]*

*[Handwritten mark]*



**Delegación Federal en el Estado de Nayarit  
Subdelegación de Gestión para la Protección Ambiental y Recursos Naturales  
Unidad de Gestión Ambiental  
Departamento de Impacto y Riesgo Ambiental**

Oficio No. 138.01.00.01/2256/19

Condominio Playa Estates.		
<b>Actividad generadora:</b> Consumo de agua potable.		
El consumo excesivo de este recurso podría mermar las condiciones de acceso de agua en el área.	* Se instalarán muebles de baño, regaderas y dispositivos de riego de bajo consumo de agua. Así como equipos de filtración y procesos que minimicen el consumo de agua en la alberca.	Durante la construcción y operación del <b>proyecto</b> .
<b>Actividad generadora:</b> Uso de agroquímicos, detergentes, limpiadores y solventes.		
Posible contaminación de mantos freáticos.	*El uso de estas soluciones será el mínimo requerido para evitar la contaminación del subsuelo; así como se dará prioridad al uso de productos biodegradables.	Durante la operación del <b>proyecto</b> .

<b>Suelo</b>		
<b>Factor ambiental:</b> Topografía.		
<b>Actividad generadora:</b> Trazo, nivelación y excavaciones.		
<b>Impacto ambiental</b>	<b>Medida de prevención, mitigación y/o compensación</b>	<b>Durante (mes)</b>
La nivelación y excavaciones cambiarán la topografía del polígono.	*Los trabajos se realizarán únicamente en la superficie del polígono. *El material que se genere de la excavación será puesto a disposición del Ayuntamiento de Bahía de Banderas para su correcta disposición final.	Durante la construcción del <b>proyecto</b> .
<b>Actividad generadora:</b> Cimentación y estructura.		
Es necesario realizar cambios en la topografía del terreno.	*Las actividades de construcción serán únicamente en la superficie del polígono.	Durante la construcción del <b>proyecto</b> .
<b>Factor ambiental:</b> Uso de suelo.		
<b>Actividad generadora:</b> Generación y disposición de residuos sólidos urbanos.		
Los residuos mal dispuestos cambian las propiedades del uso del suelo.	*Previo al inicio de actividades de construcción se realizarán talleres con el personal con el fin de concientizar sobre el manejo adecuado de los RSU. *Se realizarán diariamente campañas de limpieza antes de terminar la jornada laboral para retirar todos los RSU que no fueron adecuadamente dispuestos. *Se dispondrán de contenedores metálicos debidamente rotulados para la separación de los RSU. *La generación de RSU no excederá los 2 kg/persona/día. *Los materiales que puedan ser reutilizados, serán colectados y almacenados temporalmente para su uso y/o disposición posterior.	Durante la construcción y operación del <b>proyecto</b> .



**Delegación Federal en el Estado de Nayarit  
Subdelegación de Gestión para la Protección Ambiental y Recursos Naturales  
Unidad de Gestión Ambiental  
Departamento de Impacto y Riesgo Ambiental**

Oficio No. 138.01.00.01/2256/19

	* Se llevará a cabo la separación de los residuos por parte de los residentes de Casa Mi Ola.	
<b>Actividad generadora:</b> Trazo, nivelación y excavaciones.		
Con estas actividades las propiedades del suelo cambiarán.	*Los trabajos se realizarán únicamente en la superficie del polígono. *El material que se genere de la excavación será puesto a disposición del Ayuntamiento de Bahía de Banderas para su correcta disposición final.	Durante la construcción del <b>proyecto.</b>
<b>Actividad generadora:</b> Cimentación y estructura, instalaciones y acabados, almacenamiento de material.		
Cambiará las condiciones actuales del suelo.	*Los trabajos se realizarán únicamente en la superficie del polígono.	Durante la construcción del <b>proyecto.</b>
<b>Factor ambiental:</b> Contaminación		
<b>Actividad generadora:</b> Generación y disposición de residuos sólidos urbanos y esparcimiento en playa y mar.		
Los residuos mal dispuestos cambian las propiedades del uso del suelo.	*Previo al inicio de actividades de construcción se realizarán talleres con el personal con el fin de concientizar sobre el manejo adecuado de los RSU. *Se realizarán diariamente campañas de limpieza antes de terminar la jornada laboral para retirar todos los RSU que no fueron adecuadamente dispuestos. *Se dispondrán de contenedores metálicos debidamente rotulados para la separación de los RSU. *La generación de RSU no excederá los 2 kg/persona/día. *Los materiales que puedan ser reutilizados, serán colectados y almacenados temporalmente para su uso y/o disposición posterior. *Se llevará a cabo la separación de los residuos por parte de los residentes de Casa Mi Ola.	Durante la construcción y operación del <b>proyecto.</b>
<b>Actividad generadora:</b> Excavaciones		
Con el uso de maquinaria para la excavación hay probabilidad de contaminación por posibles fugas	*Se realizará verificación de la maquinaria previa al inicio de actividades. *En caso de que la maquinaria sufra algún deterioro se le dará mantenimiento en un taller.	Durante la construcción del <b>proyecto.</b>
<b>Actividad generadora:</b> Generación de aguas residuales.		
Posible contaminación de mantos freáticos	*Durante la etapa de construcción se instalarán letrinas portátiles para evitar que el personal haga sus necesidades fisiológicas al aire libre. * El sistema de drenaje al que estará conectada la casa de descanso cuenta con un sistema de tratamiento de aguas propia del	Durante la operación del <b>proyecto.</b>

*Escrito*

*[Handwritten mark]*



**Delegación Federal en el Estado de Nayarit  
Subdelegación de Gestión para la Protección Ambiental y Recursos Naturales  
Unidad de Gestión Ambiental  
Departamento de Impacto y Riesgo Ambiental**

Oficio No. 138.01.00.01/2256/19

	Condominio Playa Estates.	
<b>Actividad generadora:</b> Almacenamiento de material, uso de agroquímicos, detergentes, limpiadores y solventes.		
Posibles fugas del material almacenado.	<ul style="list-style-type: none"> <li>*Previo al inicio de la jornada laboral se realizará una supervisión sobre las condiciones del material, en caso de haber fuga se realizará el retiro del suelo con el solvente y será contenido para su posterior disposición final de acuerdo a lo especificado en el Ayuntamiento.</li> <li>*En el caso de que ocurra algún derrame de algún otro líquido contaminante se realizará la remoción del suelo contaminado para su correspondiente contención y disposición final adecuada.</li> </ul>	Durante la construcción y operación del proyecto.

Flora		
<b>Factor ambiental:</b> Cobertura, diversidad y densidad.		
<b>Actividad generadora:</b> Generación y disposición de residuos sólidos urbanos y esparcimiento en playa y mar.		
Impacto ambiental	Medida de prevención, mitigación y/o compensación	Durante (mes)
Los residuos mal dispuestos cambian las propiedades del uso del suelo y provoca disminución en el crecimiento de la vegetación	<ul style="list-style-type: none"> <li>*Previo al inicio de actividades de construcción se realizarán talleres con el personal con el fin de concientizar sobre el manejo adecuado de los RSU.</li> <li>*Se realizarán diariamente campañas de limpieza antes de terminar la jornada laboral para retirar todos los RSU que no fueron adecuadamente dispuestos.</li> <li>*Se dispondrán de contenedores metálicos debidamente rotulados para la separación de los RSU.</li> <li>*La generación de RSU no excederá los 2 kg/persona/día.</li> <li>*Los materiales que puedan ser reutilizados, serán colectados y almacenados temporalmente para su uso y/o disposición posterior.</li> <li>* Se llevará a cabo la separación de los residuos por parte de los residentes de Casa Mi Ola.</li> </ul>	Durante la construcción y operación del proyecto.
<b>Actividad generadora:</b> Presencia de personal.		
La presencia de personal puede mermar las condiciones de cobertura.	<ul style="list-style-type: none"> <li>*Previo al inicio de actividades se realizará un taller donde se hará del conocimiento de los trabajadores que solo pueden circular sobre la superficie del proyecto.</li> <li>*No se permitirá la extracción de especies de áreas colindantes con el predio.</li> </ul>	Durante la construcción del proyecto.
<b>Actividad generadora:</b> Deshierbe y retiro de residuos.		
Disminuirá la cobertura vegetal.	<ul style="list-style-type: none"> <li>* Estará prohibida la quema de vegetación y de los residuos encontrados en el polígono del proyecto para la eliminación de éstos.</li> <li>*Se vigilará que no se haga uso de fuego, herbicidas y/o cualquier otro</li> </ul>	Durante la construcción y operación del

*[Handwritten signature]*

*[Handwritten signature]*



**Delegación Federal en el Estado de Nayarit  
Subdelegación de Gestión para la Protección Ambiental y Recursos Naturales  
Unidad de Gestión Ambiental  
Departamento de Impacto y Riesgo Ambiental**

Oficio No. 138.01.00.01/2256/19

	producto químico que inhiba el crecimiento de la vegetación. *Se dará mantenimiento a las áreas verdes para su conservación. *Se utilizarán especies endémicas de la región para áreas verdes.	<b>proyecto.</b>
<b>Actividad generadora:</b> Trazo, Nivelación del terreno y Excavaciones.		
Cambiará las condiciones de cobertura.	*Los trabajos se realizarán únicamente en la superficie del polígono. *El material que se genere de la excavación será puesto a disposición del Ayuntamiento de Bahía de Banderas para su correcta disposición final.	Durante la construcción del <b>proyecto.</b>
<b>Actividad generadora:</b> Cimentación y estructura.		
Disminuirá la superficie de cobertura vegetal	*La superficie de construcción permitida será únicamente dentro de polígono. *Se dispondrá de una superficie de áreas verdes.	Durante la demolición y construcción del <b>proyecto.</b>
<b>Actividad generadora:</b> Uso de detergentes, limpiadores y solventes.		
Derivado de algún derrame podría mermar la vegetación del área.	*El uso de estas soluciones será el mínimo requerido para evitar la contaminación del subsuelo; así como se dará prioridad al uso de productos biodegradables.	Durante la operación del <b>proyecto.</b>

fauna		
<b>Factor ambiental:</b> Diversidad, densidad y hábitat.		
<b>Actividad generadora:</b> Presencia de personal y esparcimiento en playa y mar.		
Impacto ambiental	Medida de prevención, mitigación y/o compensación	Durante (mes)
La presencia de personal ahuyentará la fauna del área.	*Los trabajos se realizarán por el periodo estipulado en el cronograma de trabajo. *Previo al inicio de actividades se realizará un recorrido para ahuyentar a la fauna. Aquellos de lento desplazamiento o que no salgan de sus madrigueras se procederá a extraer y reubicar las especies en un área similar a la que fue encontrada. *Se tendrá prohibida la caza/colecta de especies. *A través del taller/pláticas se concientizará al personal que solo podrá circular por el área del <b>proyecto.</b>	Durante la construcción del <b>proyecto.</b>
<b>Actividad generadora:</b> Generación y disposición de residuos sólidos urbanos.		
Los residuos podrían contaminar el alimento o estos ser ingeridos por los animales.	*Previo al inicio de actividades de construcción se realizarán talleres con el personal con el fin de concientizar sobre el manejo adecuado de los RSU. *Se realizarán diariamente campañas de limpieza antes de terminar la jornada laboral para retirar todos los RSU que no fueron adecuadamente dispuestos.	Durante la construcción y operación del <b>proyecto.</b>

*Handwritten mark*

*Handwritten mark*



**Delegación Federal en el Estado de Nayarit  
Subdelegación de Gestión para la Protección Ambiental y Recursos Naturales  
Unidad de Gestión Ambiental  
Departamento de Impacto y Riesgo Ambiental**

Oficio No. 138.01.00.01/2256/19

	<p>*Se dispondrán de contenedores metálicos debidamente rotulados para la separación de los RSU.</p> <p>*La generación de RSU no excederá los 2 kg/persona/día.</p> <p>*Los materiales que puedan ser reutilizados, serán colectados y almacenados temporalmente para su uso y/o disposición posterior.</p> <p>*Se llevará a cabo la separación de los residuos por parte de los residentes de Casa Mi Ola.</p>	
<b>Actividad generadora:</b> Deshierbe y retiro de residuos		
Disminuirá el alimento de las especies.	<p>*Estará prohibida la quema de vegetación y de los residuos encontrados en el polígono del <b>proyecto</b> para la eliminación de éstos.</p> <p>*Se vigilará que no se haga uso de fuego, herbicidas y/o cualquier otro producto químico que inhiba el crecimiento de la vegetación.</p> <p>*Se dará mantenimiento a las áreas verdes para su conservación.</p> <p>*Se utilizarán especies endémicas de la región para la superficie de áreas verdes.</p>	Durante la construcción y operación del <b>proyecto</b> .
<b>Actividad generadora:</b> Cimentación, estructura, instalaciones y acabados.		
La presencia de la construcción impedirá la presencia y desarrollo de individuos	*La superficie de construcción será únicamente en el polígono del <b>proyecto</b> .	Durante todo el <b>proyecto</b> .
<b>Actividad generadora:</b> Uso de detergentes, limpiadores y solventes.		
Podría ocasionar algún envenenamiento.	*El uso de estas soluciones será el mínimo requerido para evitar la contaminación del subsuelo; así como se dará prioridad al uso de productos biodegradables.	Durante la operación del <b>proyecto</b> .
<b>Actividad generadora:</b> Iluminación nocturna.		
Ahuyentará la fauna de la zona.	<p>*Se llevarán a cabo las siguientes prácticas enfocadas en la conservación y protección de la tortuga y fauna marina:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- Se tendrá prohibida la colecta, captura o caza de cualquiera de estas especies.</li> <li>- No se realizarán obras constructivas adicionales que puedan fungir como barreras físicas en la playa; asimismo, se retirará de ésta, durante todo el año, cualquier objeto que tenga la capacidad de atrapar, enredar o impedir el paso de las tortugas o de cualquier especie faunística.</li> <li>- Se instalarán mecanismos de control para regular la intensidad y orientación del alumbrado. Las fuentes de iluminación se colocarán considerando las posiciones correctas de funcionamiento de las fuentes de luz según Herranz, 2002.</li> </ul>	Durante la construcción y operación del <b>proyecto</b> .

**Delegación Federal en el Estado de Nayarit  
 Subdelegación de Gestión para la Protección Ambiental y Recursos Naturales  
 Unidad de Gestión Ambiental  
 Departamento de Impacto y Riesgo Ambiental**

**Oficio No. 138.01.00.01/2256/19**

	<p>Se tendrá prohibido a personal y usuarios del <b>proyecto</b> el tránsito vehicular en la zona de playa, aunado a que por las características del sitio resulta casi imposible acceder a ella en vehículo.</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- Se mantendrá la playa frente al <b>proyecto</b> libre de plásticos y otros residuos sólidos urbanos.</li> <li>- Se apoyará en la difusión de las buenas prácticas enfocadas a la conservación y protección de las tortugas y fauna marina.</li> </ul>	
--	--	--

**Manejo de residuos sólidos urbanos.**

1. El material de excavación, así como los residuos de la construcción, serán recolectados por una empresa especializada y que cuente con autorización del Ayuntamiento de Bahía de Banderas y serán transportados según lo especifica la Ley, con una lona para evitar su dispersión.
2. Se tendrá un sitio específico para el acopio de los residuos de la construcción y otro para el acopio de residuos urbanos que se localizarán en la parte frontal del lote, en su colindancia con la Calle.
3. Se colocarán botes con tapadera de basura debidamente rotulados en sitios estratégicos del **proyecto** y se vaciarán por lo menos dos veces por semana. No se permitirá que rebosen.
4. Los residuos urbanos se entregarán al servicio de limpieza del Ayuntamiento de Bahía de Banderas para su correcta disposición.
5. Se promoverá la reutilización de los residuos de la construcción (como material de relleno, o materia prima para construcción) o su venta como material para reciclaje. Los residuos que no puedan recibir alguno de los tratamientos antes indicados se tirarán en el sitio que indique la autoridad municipal.
6. Se cuidará en todo momento que los residuos generados no sean utilizados para relleno de cauces de ríos ni arroyos, y que no sean dispuestos en la playa.

**Etapas de Operación y Mantenimiento.**

Componente: Agua y Suelo

Factor: Calidad del agua del acuífero y contaminación del suelo.

Impacto: Generación de residuos sólidos y líquidos urbanos.

*B. B. B.*

*f*



**Delegación Federal en el Estado de Nayarit  
Subdelegación de Gestión para la Protección Ambiental y Recursos Naturales  
Unidad de Gestión Ambiental  
Departamento de Impacto y Riesgo Ambiental**

**Oficio No. 138.01.00.01/2256/19**

1. Se instalarán muebles de baño, regaderas y dispositivos de riego de bajo consumo de agua. Así como equipos de filtración y procesos que minimicen el consumo de agua en la alberca.
2. La alberca será tapada cuando no esté en uso para evitar su evaporación.
3. Se repararán de inmediato las fugas detectadas.
4. Se promoverá el ahorro de agua entre los residentes y visitantes del Condominio Playa Estates.
5. La aplicación de agroquímicos se realizará por personal debidamente capacitado, dando prioridad al uso de productos biodegradables a corto plazo y control biológico. En caso de utilizar agroquímicos, se utilizarán sólo aquellos enlistados en la clasificación **CICOPLAFEST**.

**Se implementarán las siguientes actividades para un correcto manejo de los residuos:**

1. Se participará en el Programa para la Prevención y la Gestión Integral de los Residuos que en su momento promueva el estado o el municipio en apego con los artículos 18 y 26 de la Ley General para la Prevención y Gestión Integral de Residuos.
2. Se destinará un sitio ex profeso en el área del **proyecto** para el almacenamiento temporal de los residuos sólidos urbanos que se generen. Dicho sitio se mantendrá limpio para evitar la proliferación de vectores.
3. Se promoverá la separación secundaria in situ de los residuos sólidos urbanos, para lo cual se colocarán dos botes de basura en los sitios de generación, uno para los residuos reciclables y otro para los residuos mixtos. En el primero se colocarán los residuos que tienen valor en el mercado y que son comercializados localmente, y en el segundo se colocará el resto de los residuos.
4. Los residuos sólidos urbanos generados en las áreas comunes serán acopiados en un sitio designado específicamente para tal efecto, mismo que tendrá un área para los residuos reciclables y otro para los residuos mixtos.
5. Los residuos mixtos, así como los residuos urbanos y de jardines serán entregados al servicio de limpieza para su correcta disposición.



**Delegación Federal en el Estado de Nayarit**  
**Subdelegación de Gestión para la Protección Ambiental y Recursos Naturales**  
**Unidad de Gestión Ambiental**  
**Departamento de Impacto y Riesgo Ambiental**

**Oficio No. 138.01.00.01/2256/19**

6. Los residuos reciclables serán entregados a personas físicas o morales que se dediquen al acopio de estos materiales con el fin de reincorporarlos a los procesos productivos y aprovechar al máximo su poder calorífico.
7. Se tendrá prohibido: Verter residuos en la vía pública, predios baldíos, ductos de drenaje y alcantarillado; en cuerpos de agua y lugares no autorizados por la legislación aplicable; incinerar residuos a cielo abierto y abrir nuevos tiraderos a cielo abierto. Con lo cual se observan las prohibiciones establecidas en el artículo 100 de la LGPGIR.

**Medidas de prevención adicionales durante la etapa de construcción:**

Como parte de las actividades para el levantamiento del muro de contención o recubrimiento del muro natural, con el objeto de evitar el arrastre de algún residuo al mar y provocar la contaminación de éste, se elaborará e instalará, de manera temporal, una valla sostenida por troncos de madera y malla sombra a lo largo de la superficie de la playa donde se realizarán los trabajos.

Una vez terminados los trabajos de construcción, la valla de malla sombra será retirada.

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

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

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

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

**Pronóstico del escenario del sistema ambiental sin proyecto y sus actividades operativas:**

El polígono donde se encontrará el proyecto está dentro de un Condominio ya urbanizado, sin embargo, las







**Delegación Federal en el Estado de Nayarit  
Subdelegación de Gestión para la Protección Ambiental y Recursos Naturales  
Unidad de Gestión Ambiental  
Departamento de Impacto y Riesgo Ambiental**

**Oficio No. 138.01.00.01/2256/19**

condiciones dentro del predio han permanecido igual desde hace años. En análisis al comparativo entre el año 2011 y 2018, se pueden observar las condiciones de urbanización del área donde se localiza el proyecto, resaltando un crecimiento demográfico relevante, en donde desde el año 2011 ya se observan diferentes actividades antropogénicas que han tenido impactos negativos en las condiciones naturales de la zona, con esto y de acuerdo al análisis realizado en los capítulos anteriores del presente estudio, se puede concluir que éste no mermará las condiciones naturales y ambientales de la zona, ni de la Región, ya que los impactos por actividades antropogénicas que había en el 2011, son los mismos que resaltan en la imagen del 2018.

En caso de que no se realice la construcción del presente, ambientalmente no existirá cambio en el área, ni de manera positiva, ni negativa, porque es una zona ya urbanizada, en la que la playa a lo largo de los años se ha utilizado para esparcimiento del turismo local, nacional e internacional, por lo que las condiciones naturales ya han sido modificadas a través de las diferentes actividades antes mencionadas.

Aunado a lo anterior, el predio donde se pretende el levantamiento de esta infraestructura no cuenta con una vegetación forestal conservada.

El **proyecto** comprende la construcción, operación y mantenimiento de una casa de descanso, con la cual la afectación ambiental no se considera significativa tanto en el consumo o utilización de los recursos y la posible contaminación de los mismos, considerando los volúmenes y la cantidad de personas que la ocuparan.

**Pronóstico del escenario ambiental esperado con la operación del proyecto sin medidas de mitigación:**

De la evaluación de los impactos ambientales referidos en el capítulo V de la presente MIA, se determinó que las principales afectaciones negativas se limitarán al área del **proyecto**.

En caso de que la operación y mantenimiento del **proyecto** no considerara el tratamiento de las aguas residuales, y que éstas fueran vertidas en el cuerpo de agua cercano (mar), ocasionaría grandes impactos a la fauna mariana, terrestre, así como la contaminación de las aguas; aunado a que no se vigilara el consumo del recurso hídrico, la afectación sería a nivel regional para los habitantes de Bahía de Banderas, ya que no habría suficiente disponibilidad de éste.

Aunado a lo anterior, en el caso de que no se contemplara el correcto manejo de los residuos sólidos urbanos, la zona se llenaría de basura, mermando las condiciones paisajísticas así como, afectando el hábitat de las especies de fauna y las condiciones de vegetación que actualmente existen, pero principalmente se

**Delegación Federal en el Estado de Nayarit  
Subdelegación de Gestión para la Protección Ambiental y Recursos Naturales  
Unidad de Gestión Ambiental  
Departamento de Impacto y Riesgo Ambiental**

**Oficio No. 138.01.00.01/2256/19**

contaminaría el suelo y el agua en las inmediaciones.

Cabe resaltar que, una de las problemáticas que enfrenta la zona litoral considerando el cambio climático contempla el incremento en los niveles del mar, pudiendo ocasionar inundación en la zona de estudio; sin embargo, este cambio será gradual y se tomarán medidas conforme se vayan observando cambios.

**Pronóstico del escenario ambiental esperado con la operación proyecto incluyendo las medidas de mitigación:**

La ejecución del **proyecto** con la aplicación de las medidas tanto de prevención, como de mitigación y/o compensación permitirá la operación sustentable de Casa Mi Ola, compensando las áreas de desplante con la superficie de áreas verdes proyectadas en el polígono. Además, como se ha venido mencionando no habrá afectación respecto a la contaminación de mantos freáticos, al suelo, o a la atmósfera por la inadecuada disposición de aguas residuales y residuos sólidos urbanos.

En seguimiento a lo anterior, se realizará separación de los Residuos Sólidos Urbanos, para ayudar en el reciclaje de éstos. De igual manera, las aguas residuales que se generen tienen como destino el sistema de tratamiento de aguas residuales propio del Condominio Playa Estates.

Es importante resaltar, que en Casa Mi Ola se aplicarán medidas que contribuyan a un consumo de agua responsable, realizando periódicamente el mantenimiento de la alberca y jacuzzi para evitar su contaminación, además, el riego de las áreas verdes se hará por las noches.

Asimismo, las afectaciones negativas se limitarán básicamente a la zona que abarca el área del **proyecto**, minimizando al máximo o incluso eliminando aquellas que pudieran generarse en la zona circundante.

**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







**Delegación Federal en el Estado de Nayarit  
Subdelegación de Gestión para la Protección Ambiental y Recursos Naturales  
Unidad de Gestión Ambiental  
Departamento de Impacto y Riesgo Ambiental**

Oficio No. 138.01.00.01/2256/19

ecosistemas de los que forman parte dichos recursos.

En relación a la restricción de edificación frente a Zona Federal Marítimo Terrestre, donde los **promoventes** refieren que; "Se entiende por parte frontal de un lote o construcción donde se encuentra la entrada principal de acceso, por lo que la colindancia hacia la parte de playa o zona federal marítimo terrestre es considerada como parte trasera de la casa. Ya que el arribo a la casa y su frente es la colindante con Calle, por lo que se considera no aplicable dicha restricción" Esta Delegación considera que las colindancias traseras no tienen accesos, es decir no tienen entradas ni salidas, sino un muro que delimita las propiedades; por lo que la restricción frente a **ZFMT** debiera aplicarse. Sin embargo, no se identificaron aspectos meramente ambientales que resultaran impactados, debido a que el predio del **proyecto** está inmerso en una zona en proceso de urbanización, misma que tiene los servicios básicos e infraestructura como: Drenaje, suministro de agua potable y energía eléctrica. Por lo antes expuesto, será el H. Ayuntamiento de Bahía de Banderas, el responsable de sujetar el **proyecto** al Plan Municipal de Desarrollo Urbano, y será esa misma instancia quien deberá ordenar lo conducente ante el incumplimiento de esa misma normatividad urbana.

Habida cuenta de lo anterior, resulta que el **proyecto** es a la luz del Plan Municipal de Desarrollo Urbano de Bahía de Banderas, Nayarit, compatible con los lineamientos que versan sobre utilización general del suelo.

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

Que con base en el análisis y la evaluación técnica y jurídica realizada a la documentación presentada en relación con el **proyecto** y expuesta en los considerandos que integran la presente resolución, la valoración de las características que en su conjunto forman las condiciones ambientales particulares del sitio de pretendida ubicación del **proyecto**, según la información establecida en la **MIA-P**, esta Delegación Federal de la **SEMARNAT** en el Estado de Nayarit emite el presente oficio de manera fundada y motivada, bajo los elementos jurídicos aplicables vigentes en la zona, a los cuales debe sujetarse el **proyecto**, considerando factible su autorización, toda vez que los **promoventes** apliquen 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.

*Cebal*





**Delegación Federal en el Estado de Nayarit  
Subdelegación de Gestión para la Protección Ambiental y Recursos Naturales  
Unidad de Gestión Ambiental  
Departamento de Impacto y Riesgo Ambiental**

**Oficio No. 138.01.00.01/2256/19**

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

**TÉRMINOS**

**PRIMERO.-** La presente autorización en materia de impacto ambiental, se emite con referencia a los aspectos ambientales derivados de las obras y actividades del **proyecto** denominado, **"Casa Mi Ola"**, a ubicarse en el kilómetro 7.5 de la Carretera Cruz de Huanacastle - Punta de Mita, en el Lote 4 del Condominio Playa Estates, Municipio de Bahía de Banderas, Nayarit.

El **proyecto** consiste en la construcción, operación y mantenimiento de una casa habitación de descanso familiar que abarca un polígono de 1,405.879 m<sup>2</sup>, misma que contará con dos plantas, la planta baja estará compuesta por dos recámaras cada una con baño completo, recibidor, comedor, cocina, cuarto de servicio, <sup>1/2</sup> baño, centro de carga, bodega, estancia, área de juegos, bar, terraza, jardín, cuarto de recirculadora y escaleras de acceso al siguiente nivel; la planta alta constará de tres recámaras cada una con baño completo y dos de ellas con vestidor y terraza, medio baño, estudio, gym con terraza, sala de estar, tv, en parte de Zona Federal marítimo terrestre se contará con alberca, jacuzzi, bar, ducha, baño, cuarto de máquinas, muro de contención, escaleras y puerta de acceso a la playa. Se ubica en una zona urbanizada donde las condiciones naturales del suelo y biodiversidad, han sido modificadas por diferentes actividades antropogénicas como es la



**Delegación Federal en el Estado de Nayarit  
Subdelegación de Gestión para la Protección Ambiental y Recursos Naturales  
Unidad de Gestión Ambiental  
Departamento de Impacto y Riesgo Ambiental**

Oficio No. 138.01.00.01/2256/19

construcción de hoteles, unidades habitacionales de descanso, restaurantes y marinas.

Cuenta con los servicios de agua potable, drenaje y alcantarillado y electricidad.

El **proyecto** abarca un polígono de superficie total de 1,405.879 m<sup>2</sup> y se divide en tres áreas: 927.72 m<sup>2</sup> de Predio Propiedad, 1,965 m<sup>2</sup> de Terrenos Ganados al Mar y 476.194 m<sup>2</sup> de Zona Federal Marítimo Terrestre. Los **promoventes** cuentan con escrituras con una superficie de 936.263 m<sup>2</sup>.

Superficie de obras en el Polígono de Predio Propiedad

Obras en Predio Propiedad planta baja	
Obras	Superficie (m <sup>2</sup> )
Casa habitación	255.34
Acceso a casa habitación	22.54
Terraza	16.00
Áreas verdes jardinadas	392.12
Deck de ingreso (madera)	36.94
Pasillos y áreas comunes cementadas	204.78
Superficie en Predio Propiedad planta baja: 927.72 m <sup>2</sup>	

Obras en Predio Propiedad planta alta	
Obras	Superficie (m <sup>2</sup> )
Casa habitación	255.34
Superficie en Predio Propiedad planta alta: 255.34 m <sup>2</sup>	

Superficie de obras en el Polígono de Zona Federal Marítimo Terrestre. **Obras sujetas al cumplimiento de la condicionante número 1 del Término Séptimo del presente oficio.**

Obras en ZFMT	
Obras	Superficie (m <sup>2</sup> )
Alberca	80.72
Jacuzzi	10.55
Terraza	66.30
Jardín	175.45
Escalera	18.60
Andadores	75.232



**Delegación Federal en el Estado de Nayarit  
Subdelegación de Gestión para la Protección Ambiental y Recursos Naturales  
Unidad de Gestión Ambiental  
Departamento de Impacto y Riesgo Ambiental**

Oficio No. 138.01.00.01/2256/19

Muro de contención	8.532
*Libre de obras (suelo natural)	40.81
Superficie en ZFMT: 476.194 m <sup>2</sup>	

\*esta parte del polígono de ZFMT se encuentra sobre nivel de playa y no en acantilado

No se autoriza la construcción de **ningún tipo de obra civil** en Zona Federal Marítimo Terrestre con características de playa.

Superficie de obras en el Polígono de Terrenos Ganados al Mar.

Obras en TGM	
obras	Superficie (m <sup>2</sup> )
Área cementada	1.965
Superficie en TGM planta alta: 1.965 m <sup>2</sup>	

Los polígonos propuestos para el desarrollo del **proyecto** son los siguientes:

V	Coordenadas UTM en Predio Propiedad	
	X	Y
1	455738.2235	2293872.1275
2	455754.3319	2293858.3241
3	455744.0051	2293809.7158
4	455742.2154	2293810.7802
5	455740.5058	2293814.6873
6	455727.3237	2293824.3771
Superficie (m <sup>2</sup> ) 927.72 m <sup>2</sup>		

V	Coordenadas UTM del polígono 2 en Terrenos Ganados al Mar.	
	X	Y
1	455742.2154	2293810.7802
2	455744.0043	2293809.7163
3	455743.6606	2293808.0943
4	455743.2884	2293808.3280
Superficie (m <sup>2</sup> ) 1.965 m <sup>2</sup>		

V	Coordenadas UTM en Predio Propiedad.	
	X	Y
1	455738.2235	2293872.1275

*Handwritten signature*

*Handwritten mark*



**Delegación Federal en el Estado de Nayarit  
Subdelegación de Gestión para la Protección Ambiental y Recursos Naturales  
Unidad de Gestión Ambiental  
Departamento de Impacto y Riesgo Ambiental**

Oficio No. 138.01.00.01/2256/19

2	455754.3319	2293858.3241
3	455744.0051	2293809.7158
4	455742.2154	2293810.7802
5	455740.5058	2293814.6873
6	455727.3237	2293824.3771
Superficie (m <sup>2</sup> )		476.194 m <sup>2</sup>

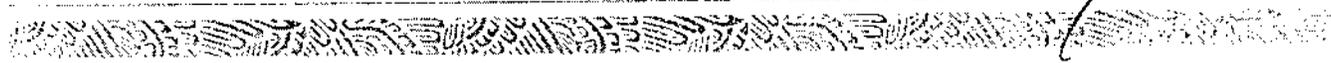
**SEGUNDO.-** La presente autorización tendrá vigencia de **50** (cincuenta) **años** para realizar las actividades de preparación del sitio, construcción, operación y mantenimiento de las obras y actividades del **proyecto**. Dicho plazo comenzará a partir del día siguiente de que sea recibida la presente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

Este periodo podrá ser ampliado a solicitud de los **promoventes**, 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, deberán 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 los **promoventes** han 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 los **promoventes** decidan 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.-** Los **promoventes**, quedan sujetos 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





**Delegación Federal en el Estado de Nayarit  
Subdelegación de Gestión para la Protección Ambiental y Recursos Naturales  
Unidad de Gestión Ambiental  
Departamento de Impacto y Riesgo Ambiental**

**Oficio No. 138.01.00.01/2256/19**

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.-** Los **promoventes** en el caso supuesto que decidan realizar modificaciones al **proyecto**, deberán solicitar la autorización respectiva a esta Delegación Federal, en los términos previstos en los artículos 6º 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 les informa que si ingresan la solicitud de modificación sin obtener la bitácora del trámite, su solicitud no podrá ser analizada; y solo se le generará un oficio de respuesta recordándoles 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, los **promoventes** deberán notificar dicha situación a esta Delegación Federal, previo al inicio de las actividades del **proyecto** que se pretenden modificar.

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

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

*Calderón*

*[Handwritten signature]*

*[Handwritten mark]*



**Delegación Federal en el Estado de Nayarit  
Subdelegación de Gestión para la Protección Ambiental y Recursos Naturales  
Unidad de Gestión Ambiental  
Departamento de Impacto y Riesgo Ambiental**

**Oficio No. 138.01.00.01/2256/19**

al respecto.

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

**CONDICIONANTES**

Con base en lo estipulado en el artículo 28 de la **LGEEPA**, primer párrafo, que define que la **SEMARNAT** establecerá las condiciones a que se sujetará la realización de obras y actividades que puedan causar desequilibrios ecológicos, rebasar los límites y condiciones establecidas en las disposiciones aplicables para proteger el ambiente y, considerando que el artículo 44 del Reglamento de la **LGEEPA** en materia de Impacto Ambiental en su fracción III establece que, una vez concluida la evaluación del impacto ambiental, la Secretaría podrá considerar las medidas preventivas, de mitigación y las demás que sean propuestas de manera voluntaria por los **promoventes**, por lo cual deberán 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:

Los **promoventes** deberán cumplir con las siguientes:

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

1. Previo al inicio de actividades, deberá presentar imágenes fotográficas de la Zona Federal Marítimo Terrestre que ilustre la condición topográfica del terreno, asimismo; deberá presentar un plano de planta y perfil de las obras que pretende realizar en dicha superficie, de manera que demuestre que las obras que propone se





**Delegación Federal en el Estado de Nayarit  
Subdelegación de Gestión para la Protección Ambiental y Recursos Naturales  
Unidad de Gestión Ambiental  
Departamento de Impacto y Riesgo Ambiental**

**Oficio No. 138.01.00.01/2256/19**

realizarán exclusivamente en la superficie elevada (acantilado).

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

2. En cumplimiento a lo que establece el segundo párrafo del artículo 49 del **REIA**, deberá de presentar por escrito el **aviso de inicio del proyecto**; el inicio del **proyecto** sin cumplir con esta obligación podrá ser sancionado por la **PROFEPA**.
3. para evitar cualquier tipo de afectación directa y/o indirecta hacia la zona de playa, los **promovientes** 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.
4. Los materiales pétreos para la construcción, deberán ser adquiridos de los bancos de préstamo de material debidamente autorizados por la **SEMANAY o SEDERMA**, o en su caso por la **CONAGUA** mediante la correspondiente concesión. Para el suelo producto del despalme y cortes, los **promovientes** 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.



**Delegación Federal en el Estado de Nayarit  
Subdelegación de Gestión para la Protección Ambiental y Recursos Naturales  
Unidad de Gestión Ambiental  
Departamento de Impacto y Riesgo Ambiental**

Oficio No. 138.01.00.01/2256/19

5. En caso de que la empresa constructora sean los mismos **promoventes** 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 de los **promoventes** del **proyecto** verificar y comprobar que la generación y manejo de residuos peligrosos se realice de manera adecuada y conforme a la normatividad vigente; por lo tanto deberá verificar y comprobar que la empresa contratada está registrada como empresa generadora de residuos peligrosos.
6. Instalar de manera temporal, todos aquellos servicios de apoyo (oficinas, bodegas, comedores), por lo cual, no se autoriza ningún tipo de construcción y/o ampliación en su instalación. Asimismo, la dotación de sanitarios móviles para el personal que labore durante la construcción del **proyecto**, deberá de ser a razón de uno por cada 15 personas que laboren durante la ejecución del **proyecto**, realizando el traslado y depósito de los residuos, según lo contemple la empresa contratada para tal servicio; será responsabilidad de los **promoventes** exigir al contratista el mantenimiento continuo de la unidad y que presente la constancia de tratamiento y/o disposición final adecuada de las descargas; los **promoventes** deberán comprobar el cumplimiento del presente punto. Queda prohibido en cualquier etapa del **proyecto** el uso de letrinas o fosas sépticas.
7. Se prohíbe la reparación y mantenimiento de maquinaria y vehículos, dentro del área del **proyecto**.
8. Respecto a fauna silvestre que llegara a encontrar durante las diferentes etapas del **proyecto**, previo a su traslado y reubicación, se le indica que deberá obtener el permiso que otorga para tales efectos la Dirección General de Vida Silvestre de esta Secretaría.
9. 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 los **promoventes** desista de la ejecución del **proyecto**.

**OCTAVO.-** Los **promoventes** deberán 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



**Delegación Federal en el Estado de Nayarit  
Subdelegación de Gestión para la Protección Ambiental y Recursos Naturales  
Unidad de Gestión Ambiental  
Departamento de Impacto y Riesgo Ambiental**

**Oficio No. 138.01.00.01/2256/19**

informe citado, deberá ser presentado a la Delegación Federal de la **PROFEPA** en el Estado de Nayarit con una periodicidad anual. Una copia de este informe deberá ser presentado a esta Delegación Federal. El primer informe será presentado doce meses después de recibido el presente oficio.

**NOVENO.-** La presente resolución a favor de los **promoventes** es personal. Por lo que de conformidad con el artículo 49 segundo párrafo del **REIA**, en el cual dicho ordenamiento dispone que los **promoventes** deberán 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.-** Los **promoventes**, serán los únicos responsables 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.-** Los **promoventes**, deberán mantener en su domicilio registrado en la **MIA-P**, copias respectivas del expediente, de la propia **MIA-P**, así como de la presente resolución, para efectos de mostrarlas a la autoridad competente que así lo requiera.

**DECIMOTERCERO.-** Se hace del conocimiento a los **promoventes**, 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 3ª fracción XV de la Ley Federal de Procedimiento Administrativo.



**Delegación Federal en el Estado de Nayarit  
Subdelegación de Gestión para la Protección Ambiental y Recursos Naturales  
Unidad de Gestión Ambiental  
Departamento de Impacto y Riesgo Ambiental**

**Oficio No. 138.01.00.01/2256/19**

**DECIMOCUARTO.-** Notificar el contenido del presente oficio a los **Sr. Jason Hugh Millis, y/o Sra. Magdalena Botia Millis y/o a la C. Myrna Lizette Mora Pérez y/o al C. José Octavio Mora Pérez y/o a la C. América Saldívar Hernández y/o a la C. Jovana Guadalupe Vázquez González y/o al C. Luis Ignacio Jiménez Ramírez**, quienes fueron indicados en la solicitud como personas autorizadas para recibir notificaciones, por alguno de los medios legales previstos por el artículo 167 Bis, 167 Bis 1, de la Ley General del Equilibrio Ecológico y la Protección al Ambiente, artículo 35 y demás aplicables de la Ley Federal de Procedimiento Administrativo.

**ATENTAMENTE,**

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



**SECRETARIA DE  
MEDIO AMBIENTE Y  
RECURSOS NATURALES  
DELEGACION NAYARIT**

- c.c.p. C.P. Antonio Echevarría García.- Gobernador Constitucional del Estado de Nayarit.- Presente. Para su conocimiento.
- c.c.p. Dr. Jaime Alonso Cuevas Tello.- Presidente municipal del H. Ayuntamiento Constitucional de Bahía de Banderas, Nayarit.- Para su conocimiento.
- c.c.p. Lic. Adrián Sánchez Estrada.- Encargado de la Delegación Federal de la PROFEPA en el Estado de Nayarit. Para su conocimiento.
- c.c.e.p. Ar. Salvador Hernández Silva Encargado del Despacho de la Dirección General de Impacto y Riesgo Ambiental.- México, D.F.- Para su conocimiento. dgira@semarnat.com.mx
- c.c.e.p. Lic. Sofia Cortina Segovia. Directora General de Zona Federal Marítimo Terrestre y Ambientes Costeros.- México, D.F.- Para su conocimiento.- sofia.cortina@semarnat.gob.mx
- c.c.e.p. Ing. Luis Enrique Álvarez García.- Subdelegado de Gestión para la Protección Ambiental y Recursos Naturales.- Para su conocimiento.
- c.c.e.p. Ing. María Gabriela Castillo Chaires.- Jefa de la Unidad de Gestión Ambiental.- Para su conocimiento.
- c.c.p. ARCHIVO 18NA2019TD006

**No. Bitácora: 18/MP-0136/01/19**

Lepd/mgc

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



