

**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 Diagnóstico Ambiental

Oficio No. 130/2019/05/2194/19

Tepic, Nayarit a 15 de julio de 2019

Asunto: Se emite Resolutivo

C. Alfonso Márquez González

Una vez analizada y evaluada la manifestación de impacto ambiental, modalidad particular (MIA-P), presentada por el **C. Alfonso Márquez González** Administrador Único de la persona moral denominada **Hometainers AMC, S.A. de C.V.**, que en lo sucesivo se denominará como el **promovente**, para el **proyecto "Condominio Quinta San Miguel Náutica"** en lo sucesivo denominado como el **proyecto**, ubicado en el Lote 7B, fracción 2, Villa 8 de la Av. de los Cocoteros núm. 101, en el Fraccionamiento Náutico Turístico en Nuevo Vallarta, Municipio de Bahía de Banderas, Nayarit; en la coordenada UTM de referencia: X = 468854.4540, Y = 2289726.2815.

**RESULTANDO**

- I. Que el 6 de mayo de 2019, se recibió en esta Delegación Federal de la **SEMARNAT** en el Estado de Nayarit, el escrito de misma fecha, mediante el cual la **promovente**, ingresó la **MIA-P** del **proyecto** para su evaluación y dictaminación en materia de impacto ambiental, registrándose con la clave **18NA2019TD037**.
- II. Que el 9 de mayo de 2019, se publicó la recepción del **proyecto** en la Gaceta Ecológica núm. DGIRA/024/19, en ésta se informó el listado de ingreso de **proyectos** y la emisión de resolutive derivados del procedimiento de evaluación de impacto ambiental, durante el periodo del 2 al 8 de mayo de 2019 y extemporáneos.
- III. Que el 10 de mayo de 2019, mediante escrito del 9 de mayo de 2019, el **promovente**, presentó la página del periódico del mismo día, en la cual se publicó el extracto del **proyecto**, cumpliendo con la fracción I del párrafo tercero del artículo 34 de la **LGEEPA**.

**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. 138.01.00.01/2199/19

- IV. Que el 20 de mayo 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.

### CONSIDERANDO

1. Que esta Delegación Federal de la **SEMARNAT** en el Estado de Nayarit, es competente para revisar, evaluar y resolver la **MIA-P** del **proyecto**, de conformidad con lo dispuesto en los artículos: 4º, 5º fracciones II y X, 15 fracciones I, IV y XII, 28 primer párrafo y fracciones IX y X, 35 párrafos primero, segundo y último de la **LGEEPA**; 2º, 4º fracciones I y VII, 5º incisos Q) y R), 9º primer párrafo, 12, 17, 37, 38, y 44 del **REIA**; 26 y 32-bis fracciones I, III y XI, de la Ley Orgánica de la Administración Pública Federal; 1º, 2º fracción XXX, 38, 39 tercer párrafo y 40 fracción IX inciso c) del Reglamento Interior de la **SEMARNAT**, publicado en el Diario Oficial de la Federación en noviembre de 2012.
2. Que conforme a lo dispuesto en el artículo 5º fracción X de la **LGEEPA**, que establece como facultad de la Federación la evaluación del impacto ambiental de las obras y actividades previstas en el artículo 28 de la misma Ley, y en su caso la expedición de la autorización; el **proyecto** por ser un desarrollo inmobiliario ubicado en un ecosistema costero y que abarca una superficie de Zona Federal del estero; 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

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 01/05/2019/001

establecidas en las disposiciones aplicables para proteger el ambiente, con el objetivo de evitar o reducir al mínimo sus efectos negativos sobre los ecosistemas. Que para cumplir con este fin, el **promoviente** presentó una MIA modalidad Particular, para solicitar la autorización del **proyecto**, modalidad que procede por ubicarse en la hipótesis del artículo 11 último párrafo del **REIA**, ya que las características del **proyecto** no encuadran en ninguno de los supuestos de las cuatro fracciones del citado precepto, por lo que le aplica únicamente lo dispuesto por su último párrafo.

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

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

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

El **proyecto** es un desarrollo de departamentos de 6 niveles que contarán con un total de 90 unidades repartidas en 3 torres (30 condominios en cada torre); el desarrollo planea contar con áreas verdes, áreas

**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. 138.01.00.01/2199/19**

comunes, alberca y un estacionamiento subterráneo y se pretende constituir dentro de una superficie de 7.502.73 m<sup>2</sup>, sin embargo, también contempla un polígono de Zona Federal del canal de navegación colindante con una superficie total de 389.272 m<sup>2</sup>.

Torres 1 y 2.

Cada torre cuenta con una superficie de desplante de 599.98 m<sup>2</sup> cuenta con un total de 30 departamentos, un elevador, pasillo de ingreso y 5 departamentos por nivel y con un total de 6 niveles.

Nivel uno a cinco:

Cada nivel cuenta con 5 departamentos: El Departamento Estándar y El Departamento de Esquina.

- o 3 departamentos tipo estándar con una superficie cada uno de 101 m<sup>2</sup>, con sala, comedor, cocina, área de servicio, dos habitaciones, dos baños y balcón.
- o 2 departamentos de esquina con una superficie cada uno 120 m<sup>2</sup>, con sala, comedor, cocina, área de servicio, dos habitaciones, dos baños y con doble balcón, uno en la recámara principal y otro en sala comedor.

Nivel seis: Contempla dos tipos de Penthouse, el Estándar y el de Esquina.

- o 3 departamentos tipo Penthouse estándar con una superficie cada uno de 150 m<sup>2</sup>, con sala, comedor, cocina, area de servicio, tres habitaciones, tres baños, escaleras y balcón.
- o 2 departamento tipo Penthouse de esquina cuenta con una superficie cada uno de 169 m<sup>2</sup>, con sala, comedor, cocina, area de servicio, tres habitaciones, tres baños, escaleras y con doble balcón, uno en la recámara 1 y otro en sala comedor..

Torre 3

La torre con una superficie de desplante de 607.60 m<sup>2</sup>, cuenta con un total de 30 departamentos, tres elevadores, pasillo de ingreso y 5 departamentos por nivel y con un total de 6 niveles.

Nivel uno a nivel 5.

Cada nivel cuenta con 5 departamentos: El Departamento Estándar y El Departamento de Esquina.

- o 3 departamentos tipo estándar con una superficie cada uno de 106 m<sup>2</sup>, con sala, comedor, cocina, área de servicio, dos habitaciones, dos baños y balcón.
- o 2 departamentos de esquina con una superficie cada uno 120 m<sup>2</sup>, con sala, comedor, cocina, área de servicio, dos habitaciones, dos baños y con doble balcón, uno en la recámara principal y otro

en sala comedor.

Nivel Seis: Contempla dos tipos de Penthouse, el Estándar y el de Esquina.

- o 3 departamentos tipo Penthouse estándar con una superficie cada uno de 150 m<sup>2</sup>, con sala, comedor, cocina, área de servicio, tres habitaciones, tres baños, escaleras y balcón.
- o 2 departamento tipo Penthouse de esquina cuenta con una superficie cada uno de 169 m<sup>2</sup>, con sala, comedor, cocina, área de servicio, tres habitaciones, tres baños, escaleras y con doble balcón, uno en la recámara 1 y otro en sala comedor.

Semisótano.

Con una superficie de 4,700 m<sup>2</sup>, contemplando 138 espacios de estacionamiento para cumplir con las necesidades de los condominios, en virtud de que el **proyecto** se encuentra a pie de la Avenida Paseo de los Cocoteros con gran afluente vehicular, motivo por el cual se tiene restringido el estacionamiento en la acera.

El semisótano se tiene contemplado construirse con una altura de 1.50 metros del nivel de piso, en estricto cumplimiento a especificaciones técnicas establecidas en el Estudio de Mecánica de Suelo realizado para el **proyecto**, en el cual se determinó que por la cercanía al Canal del Estero el Chino colindante al **proyecto**, no se podía realizar una excavación muy profunda aunado a las características de inundación de la zona, Conforme a la lámina 01/01 anexa a la **MIA-P**, que ilustra las secciones longitudinal y transversal del **proyecto**.

En la siguiente tabla se describen las superficies de desplante:

Superficie total (m <sup>2</sup> )			
Desplante de edificaciones	Alberca	Áreas verdes	Superficie total
1,807.56 m <sup>2</sup>	280 m <sup>2</sup>	5,415.17 m <sup>2</sup>	7,502.73 m <sup>2</sup>

Las edificaciones y alberca presentan casi el 28% del total del predio alcanzando una superficie de 2,087.56 m<sup>2</sup> y por otro lado las áreas verdes suman una superficie de 5,415.17 m<sup>2</sup> representando el 72.17% de la superficie total del **proyecto**, dando paso a un **proyecto** que contempla un alto porcentaje de áreas verdes en donde se planea integrar al paisaje vegetación nativa de la región, y conservando al escasa vegetación existente.

Las características del **proyecto** y las densidades a utilizar son:

Superficie total Escriturada (m <sup>2</sup> )	Densidad		Niveles	COS		CUS		Sup. Desplante	Sup. De Construcción
		Proy			Proy		Proy		
7,502.73 m <sup>2</sup>	120/Ha	90 cond.	6	0.40	0.24	1.50	1.49	1,807.56 m <sup>2</sup>	11,250.15 m <sup>2</sup>

Se tiene considerado que el **proyecto** se realice en 3 fases, una fase por Torre con una periodicidad de 2 años para cada una, es decir se pretende finalizar el **proyecto** en un lapso aproximado de 6 años, tendiendo contemplada una vida útil para el **proyecto** de 100 años.

**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 por lo tanto se prevé el desmonte y el movimiento de tierras para conformación de terrazas para construcción y el almacenamiento de suelo orgánico proveniente de las excavaciones, para su uso posterior en jardinería y áreas exteriores, así como la preservación de árboles previamente identificados. Las principales actividades a realizar durante esta etapa son las siguientes:

Limpeza 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 con la ayuda de maquinaria.

Excavación para semisótano: Se realizarán las excavaciones correspondientes para conformar el semisótano contemplado para el **proyecto**, de acuerdo a las especificaciones determinadas por el Responsable de obra según lo establecido en el estudio de mecánica de suelo, esto con el fin de evitar excavaciones profundas que puedan ocasionar daños al subsuelo y manto freático.

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 compactables 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

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

Oficio No. 132.01.00.01/200/19

adquiridos en alguno de los bancos existentes en la zona o centro de venta especializado, dichos 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.

### Construcción e infraestructura.

Una vez conformadas las terracerías y la apertura del semisótano, se colocaran las diferentes tuberías para la dotación de agua potable a lo largo de ambas aceras; sobre estas también, las redes de energía eléctrica, alumbrado y las canalizaciones telefónicas, el drenaje sanitario por la parte media de la vialidad y el drenaje pluvial; asimismo se construirán los registros necesarios para la operación y el mantenimiento de las diferentes líneas de servicios.

Posteriormente se continuará con la formación del cuerpo del terraplén, a partir del acomodo de capas de materiales que permitan alcanzar la pendiente proyectada. La pavimentación se realizará con una capa de 10 a 17 cm de concreto hidráulico estampado; se concluirán guarniciones y banquetas, señalamientos y trabajos de jardinería; para estos últimos durante los trabajos de trazo y nivelación, se reguardaran los elementos arbóreos presentes en el **proyecto** para poder integrarse posteriormente al diseño y paisajismo del **proyecto**.

Como ya se citó, los materiales de construcción que se utilicen en este **proyecto** se comprarán en bancos de materiales en operación, por lo que no se requerirá de la apertura de un banco de materiales específico para el **proyecto**; cuando las condiciones lo permitan, se aprovecharán los materiales proveniente de cortes y nivelaciones, para el relleno de otras extensiones; estos trabajos se ejecutarán con ayuda de maquinaria pesada (retroexcavadora, aplanadora mecánica, etc).

La capa orgánica del suelo que se afectará en la construcción de las vialidades, podrá ser utilizada para el ajardinado de banquetas, por lo que durante el despilme se acumularan estos materiales en alguna de las instalaciones provisionales, para su posterior procesamiento. La cubierta vegetal y los suelos, permanecerán intactos en tanto que no se localicen en las zonas de edificaciones.

### Combustible:

El combustible requerido para las actividades del **proyecto** será proveído por las gasolineras locales que se encuentran cercanas al sitio del **proyecto**, por lo que no se requiere almacenamiento, principalmente se

SECRETARÍA DE MEDIO AMBIENTE Y RECURSOS NATURALES  
ESTADOS UNIDOS MEXICANOS

**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. 138.01.00.01/2199/19**

empleará gasolina durante la etapa de construcción, para el suministro de materiales de construcción.

Para el tipo y características del equipo y los vehículos a utilizar, se estima un consumo de 5 l/día/vehículo durante las fases críticas del **proyecto**, tanto de gasolina como de diésel, sin embargo los requerimientos de este último serán mayores ya que los motores del equipo de construcción operan con este combustible.

**Volumen y tipo de agua:**

El agua utilizada durante las etapas de preparación del sitio y construcción será obtenida a través de la formalización de un contrato de servicio de trasiego de agua cruda por medio de pipas al sitio del **proyecto**, a través de una empresa debidamente autorizada por la autoridad correspondiente. Su almacenamiento será temporal, en tinacos y/o bidones.

El abastecimiento de agua para consumo de los trabajadores será a través de establecimientos cercanos al sitio del **proyecto**, por medio de garrafones de 20 litros y de las marcas comerciales distribuidas en la zona, según las necesidades del personal que laborará en el sitio del **proyecto**.

**Energía eléctrica:**

Durante las etapas de preparación del sitio y construcción la energía eléctrica será provista por medio de plantas eléctricas portátiles o bien mediante una conexión provisional a la red eléctrica disponible para funcionamiento de equipos y herramientas, alumbramiento de oficinas e instalaciones provisionales y eventualmente dentro de la obra.

**Operación y mantenimiento.**

Durante la etapa de operación, el **proyecto** contempla dar servicio turístico a huéspedes que acudan con el objeto de esparcimiento y recreación familiar.

Las actividades de operación de las instalaciones antes descritas consisten principalmente en lo siguiente:

- \* Actividades de Limpieza de Áreas comunes.
- \* Actividades de Limpieza de Áreas verdes.
- \* Poda y limpieza de áreas comunes.
- \* Mantenimiento de vegetación.
- \* Mantenimiento de la alberca.

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. 139-01 00.01/0105/19

- \* Mantenimiento general de los edificios.
- \* Disposición clasificada de residuos sólidos urbanos.

Personal necesario para la operación.

Esta infraestructura contará con el equipamiento necesario para brindar servicios de alojamiento y esparcimiento turístico, lo cual permitirá la generación de alrededor de 100 puestos de trabajo directos durante la operación del condominio, mas aproximadamente 200 empleos indirectos.

Servicios necesarios para la operación.

#### Agua.

El agua necesaria para la operación, limpieza, riego de vegetación y servicios sanitarios se obtendrá por medio de contrato de agua ante el Municipio de Bahía de Banderas, Nayarit, ya que el predio cuenta con abasto de agua.

#### Energía eléctrica.

La energía eléctrica producida y distribuida por la Comisión Federal de Electricidad (CFE), será suministrada en el punto de acometida del predio.

#### Aguas residuales.

Todas las aguas residuales que sean generadas estarán conectadas al sistema provisto por el Ayuntamiento de Bahía de Banderas. Durante la etapa de operación, el **proyecto** necesitará estar en constante mantenimiento de todas sus áreas, para evitar gastos de reparación de mayor costo.

#### **Abandono.**

Por las características del **proyecto** no se tiene previsto el abandono del sitio, aunque es muy probable que con el tiempo las edificaciones se tengan que ir renovando al término de su vida útil, que es alrededor de 100 años. Estas renovaciones tendrán que acatar los lineamientos urbanos que en momento estén definidos para esta zona.

#### **Las obras y actividades provisionales y asociadas, serán:**

Las obras provisionales se refieren básicamente a la instalación de almacén de herramientas, sanitarios portátiles, caseta para grasas, aceites y combustibles, así como a un patio para la maquinaria pesada

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. 138.01.00.01/2199/19

necesaria. A continuación se detalla el uso de estas instalaciones:

Bodega de materiales, herramientas y equipos: Este espacio resguardará de la intemperie aquellos elementos susceptibles de daño por la acción de la lluvia o la acción del sol; estas instalaciones serán de madera o de paneles de tablaroca y láminas.

Patio de maquinaria: Se localizará preferentemente en la parte inicial de la zona a urbanizar, en un área carente de vegetación; por la susceptibilidad de ocurrir derrames accidentales de hidrocarburos, el suelo contará con una capa de arena para evitar la contaminación; una vez concluida la obra los materiales contaminados con grasas y aceites, se removerán para su traslado y se contratará a una empresa especializada en el manejo de residuos peligrosos, para que esta realice su disposición final de acuerdo a la normatividad vigente aplicable.

Caseta de grasas y aceites. Ocupará una superficie aproximada de 20 m<sup>2</sup>, donde se construirá un cuarto de madera o tablaroca y láminas. El piso será de cemento, contará con peltre que funcione a manera de tina o contenedor, evitando que se derramen estos productos ante cualquier incidente. En esta caseta podrán almacenarse combustibles para el abasto de maquinaria fija como la revolvedora o una planta de luz; por lo que se contará con un extintor a base de polvos químicos para controlar algún conato de incendio

Sanitarios. con objeto de evitar el fecalismo al aire libre, se contará con sanitarios portátiles a razón de 1 por cada 10 trabajadores. Se localizarán en sitios estratégicos conforme el avance de las obras.

Comedor: Consistirán de un espacio abierto, carente de vegetación y con disponibilidad de agua (en tinaco, bidones o de un camión cisterna), donde los trabajadores puedan calentar sus alimentos. En esta zona se colocarán contenedores con tapa para el almacenamiento de desechos sólidos para su posterior traslado en un camión recolector.

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

Que de conformidad con lo dispuesto en el segundo párrafo del artículo 35 de la **LGEEPA**, y lo establecido en la fracción III del artículo 12 del **REIA** en análisis, que establecen la obligación del **promoviente** para incluir

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 Piesos Ambientales

Oficio No. 129 01 00.01/09 0/09

en las manifestaciones de impacto ambiental en su modalidad particular, el desarrollo de la vinculación de las obras y actividades que incluyen el **proyecto** con los ordenamientos jurídicos aplicables en materia ambiental y, en su caso, con la regulación del uso del suelo, entendiéndose por esta vinculación, la relación jurídica obligatoria entre las actividades que integran el **proyecto** y los instrumentos jurídicos aplicables. Al respecto, esta Delegación Federal revisó el análisis de la congruencia del **proyecto** con las disposiciones de los instrumentos de política ambiental aplicable al mismo, los cuales se refieren a continuación:

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

**Ley General del Equilibrio Ecológico y Protección al Ambiente.**

**Ley General de Vida Silvestre.**

**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 producidas en las etapas del proyecto, se verterán directamente al Sistema de Alcantarillado Municipal de Bahía de Banderas, requiriendo el promovente tramitar las gestiones necesarias para contar con el contrato de servicios correspondientes.

**NOM-022-SEMARNAT-2003.-** Que establece las especificaciones para la preservación, conservación, aprovechamiento sustentable y restauración de los humedales costeros en zonas de manglar, publicada en el Diario Oficial en fecha Jueves 10 de abril del año 2003.

**Vinculación:** El **proyecto** al colindar con la Zona Federal de canal de navegación del Estero El Chino, considerado como un humedal costero o zona de manglar, motivo por el cual debe sujetarse a las especificaciones establecidas en esta norma, para contribuir en la preservación, conservación, aprovechamiento sustentable y restauración del manglar. En caso particular del **proyecto**, presenta en su margen del humedal ejemplares de mangle blanco (*Laguncularia racemosa*) sin embargo, no se prevé actividad ni edificación de obras a realizarse dentro de las inmediaciones del margen del canal o en la Zona Federal, por lo tanto se considera respetar totalmente la integridad de estos ejemplares y no afectar en ningún sentido el flujo hidrológico, la productividad natural, la capacidad de carga, zonas de anidación, reproducción, refugio, alimentación, interacciones funcionales del humedal, servicios ecológicos y demás funciones de gran importancia relacionado con el mismo. Específicamente para el número 4.16 y 4.43 de la Norma, el estudio contempla medidas de prevención, mitigación y compensación de impactos

SECRETARÍA DE MEDIO AMBIENTE Y RECURSOS NATURALES  
Unidad de Gestión 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. 138.01.00.01/2199/19

ambientales con el propósito de conservar la salud de las áreas de manglar.

**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:** Las especies de fauna silvestre encontradas en el área del **proyecto**, que presentan categoría de riesgo, estará prohibida su caza, captura o perturbación, ahuyentando a la fauna sin ruido o persecución, sino a base de presencia pasiva, y en caso de requerir de capturas, se solicitará apoyo a las Autoridades Ambientales Competentes, o Asociaciones Civiles Ambientalistas acreditadas, siendo ellos los encargados de su manejo para la posterior liberación. Respecto a la fauna, se tomarán medidas de prevención para evitar la afectación a ésta.

**NOM-080-SEMARNAT-1994.-** Que establece los límites máximos permisibles emisiones de emisión de ruidos provenientes del escape de los vehículos automotores, motocicletas y triciclos motorizados en circulación y su método de medición.

**Vinculación:** Se evitará realizar actividades que puedan afectar al entorno del **proyecto**, tanto a las construcciones colindantes como a la fauna presente en el área de influencia del **proyecto**.

Que el sitio donde se pretende realizar el **proyecto**, no está dentro de ninguna Área Natural Protegida (**ANP**) Federal o Estatal.

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

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

Con relación a la normatividad municipal relacionada con los usos y densidades el **proyecto** se encuentra sujeto al instrumento de planeación vigente del "Programa Parcial de Desarrollo Urbano Nuevo Vallarta y Flamingos" publicado en el periódico oficial en diciembre de 2001, basado en el Plan Municipal de Desarrollo Urbano del Municipio de Bahía de Banderas, Nayarit; en el plano E-4, Zonificación Secundaria, usos, destinos y reservas, Estrategia Nuevo Vallarta y Flamingos. Al respecto, se cuenta con las Constancias

**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. 139.03.00.01/219973

de Compatibilidad urbanística emitida por la Dirección de Ordenamiento Territorial, Desarrollo Urbano y Medio Ambiente del Municipio de Bahía de Banderas, Nayarit, con Oficio número UAM/COMP/0258/2018 a favor del **promovente**, misma que refiere:

\*UAM/COMP/0258/2018\*

El uso de suelo ó destino de acuerdo al Plano E-4 Estrategia Nuevo Vallarta y Flamings, del Plan Municipal de Desarrollo Urbano del Municipio de Bahía de Banderas, aprobado mediante decreto No. 8395 y publicado el 15 de diciembre del 2001, en el Periódico oficial del gobierno del estado de Nayarit; se determina que el predio está tipificado con uso: (CV, CONDOMINIOS VERTICALES), mismo que es procedente la utilización del predio para uso CV (CONDOMINIO VERTICALES), con las siguientes características:

(CV, CONDOMINIOS VERTICALES) SUPERFICIE MINIMA DE LOTE: 3000 M2, DENSIDAD: 120 CONDOMINIOS/ HA, C.O.S.: 0.40 C.U.S.: 1.50 RESTRICCIONES: FRENTE A CALLE: 6.00 M, LATERAL: 6.00 M, FRENTE A CANAL: 6.00 M, TRASERA COLINDANTE CON LOTE: 3.00 M.

Quedando el análisis presentado por la **promovente** respecto del cumplimiento del **proyecto** en relación a la normatividad urbana se concentra en la siguiente tabla:

NORMATIVIDAD URBANA DE UTILIZACIÓN DE SUELO				
CONCEPTO	CONDOMINIOS VERTICALES	PROYECTO		ESTATUS DE CUMPLIMIENTO
		PERMISIBILIDAD	SUP. PROYECTO	
DENSIDAD	120 condos/ha	90	90	CUMPLE
COS	0.40	3,001.92	1,807.56	CUMPLE
CUS	1.50	11,254.09	11,250.15	CUMPLE
NIVELES	6	6	6	CUMPLE
RESTRICCIÓN FRONTAL	6 mts		6	CUMPLE
RESTRICCIÓN LATERAL COLIDANDO CON CAMPO DE GOLF	6 mts		6	CUMPLE



**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. 138.01.00.01/2199/19

<b>RESTRICCIÓN TRASERA COLINDANDO CON LOTE</b>	3 mts	N/A	CUMPLE
--	-------	-----	--------

Sin embargo, esta Delegación observó que el polígono que describe el cuadro de construcción del **proyecto** no cuenta con 7,502.73 m<sup>2</sup>, sino que delimita una superficie de 7,308.82 m<sup>2</sup> donde se puede construir un máximo de 88 departamentos y no 90 como se propuso en la **MIA-P**, dicha situación ocasiona el incumplimiento del Coeficiente de Utilización del Suelo (CUS) y finalmente, no se consideró el sótano que se construirá a partir del nivel del suelo como un nivel más y el Pent house que tiene doble altura se cuantificó como un solo nivel.

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

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

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

Sobre el particular el **promoviente**, delimitó el Sistema Ambiental (**SA**) analizando los principales rasgos urbanos, topográficos e hidrológicos. Con lo que determinó como unidad básica de análisis, la microcuenca Ixtapa, derivada de la Subcuenca a. R. Huicicila ubicada dentro de la cuenca Río Huicicila-San Blas; la cual pertenece a la Región Hidrológica RH13-Huicicila. Con un área de 104.44 km<sup>2</sup> en la cual drenan los acuíferos de la Laguna del Quelele y Estero el Chino y demás escorrentías sin nombre.

La zona de influencia está determinada por la naturaleza y magnitud de un **proyecto**; considerando que 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. 159.01.09.01.219099

trata de una Manifestación de Impacto Ambiental Modalidad Particular; que la escala de afectación del **proyecto** es muy baja y al contar el **proyecto** con una superficie escriturada de 7,502.73 m<sup>2</sup> dentro de un sistema de canales de navegación interconectados entre sí por el mismo cuerpo de agua del Estero El Chino, se consideró tomar como área de influencia el sistema circundante al **proyecto** a 500 metros a la redonda, dando como resultado un Área de Influencia de 791.339 m<sup>2</sup>.

Podemos mencionar que el SA y al área de influencia al **proyecto** principalmente, los atributos ambientales han sido modificados por las actividades urbanas, turísticas y náuticas, ya que esta área de encuentra dentro de un desarrollo maestro que incluye vialidad, servicios urbanos, Infraestructura urbana y turística, casas habitación, condominios y hoteles, canales de navegación, marinas, rampas de acceso, tablones estacados y muelles.

Con respecto al área del **proyecto**, es decir 7,502.73 m<sup>2</sup> de superficie escriturada, no considera que se provoque un impacto Significativo al SA y Área de influencia por las actividades a realizar ya que los posibles impactos derivados de las actividades, consideran las medidas de prevención, mitigación y compensación de los daños propuestas por el **promoviente** además de aquellas que la autoridad determine pertinentes, evitando así que se genere un daño mayor al ya provocado por la creación el Fraccionamiento Náutico Turístico Nuevo Vallarta.

**Vegetación:** los tipos de vegetación presentes en el sistema ambiental son:

Agricultura de Temporal:

En las zonas agrícolas de los Municipios de Bahía de Banderas alternan los cultivos anuales con el cultivo de pastizales forrajeros. Los cultivos se han dividido en anuales y perennes, así como de temporal y de riego. Los cultivos más sobresalientes son: la guanábana (*Anona sp.*), el Mango (*Mangifera indica*), el Coco (*Cocos nucifera*), el Nanche (*Byrsonima crassifolia*), Plátano (*Musa sp.*) y la Papaya (*Carica papaya*).

Selva Baja Caducifolia:

Las especies arbóreas dominantes en este tipo de vegetación son: Acacia hindisii, Bursera arborea, B. bipinnata, Croton draco, Colubrina triflora, Ficus trigonata, Fraxinus udhei, Hura polyandra, Inga eriocarpa, Leucaena macrophylla, Lysiloma acapulcensis, L. divaricata, Pithecellobium dulce, Plumeria rubra, Randia aculeata y R. laevigata. En el estrato arbustivo, se encuentran Chamaedorea pochutiensis, Conostegia xalapensis, Croton panamensis, Mimosa albida, Nopalea spp. y Psidium guajava, entre otras especies.

Unidad de Gestión Ambiental  
Departamento de Impacto y Riesgo Ambiental

Subdelegación de Gestión para la Protección Ambiental y Recursos Naturales  
Delegación Federal en el Estado de Nayarit

**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. 138.01.00.01/2199/19**

Selva baja caducifolia perturbada.

Las comunidades de selva baja caducifolia en estado relictual abundan en las sierras al sur de Compostela y la alteración de estas selvas, por lo general, se ha realizado para la introducción de pastizales inducidos. En las zonas de suelos con poca pendiente las comunidades de selva baja caducifolia han sido alteradas en forma drástica para transformarlas en zonas de cultivos de temporal.

Pastizal inducido.

El pastizal inducido es aquel que surge cuando es eliminada la vegetación original. Este pastizal puede aparecer como consecuencia de desmonte de cualquier tipo de vegetación; también puede establecerse en áreas agrícolas abandonadas o bien como producto de áreas que se incendian con frecuencia.

Vegetación de Manglar.

En la zona federal colindante al **proyecto**, existen zonas discontinuas con vegetación de mangle, abarcado alrededor de 15 a 20 metros lineales aproximadamente, sin embargo de importante señalar, que el **promoviente** ha respetado en todo momento los ejemplares de mangle presentes, no interfiriendo con su crecimiento ni con el cauce del canal, acatando la legislación y normativa ambiental aplicable, esto significa que no se han realizado actividades de tala, poda, desmonte, despalme, deforestación y aprovechamiento de mangle. Además el **proyecto** no prevé actividades ni obras dentro de la franja de zona federal, respetando el estado natural del margen del canal así como los ejemplares de mangle presentes en dicha zona.

**Especies de flora en el Área del proyecto.**

No.	Nombre común	Nombre científico	Distribución	Categoría de protección
1.	Areca/Palmera amarilla	<i>Dypsis lutescens</i>	No endémica	-
2.	Ahmedro tropical.	<i>Terminalia catappa</i>	No endémica	-
3.	Ave del paraiso ó pájaro	<i>Strelitzia reginae</i>	No endémica	-
4.	Copa de oro	<i>Solandra maxima</i>	No endémica	-
5.	Ficus	<i>Ficus spp.</i>	No endémica	-
6.	Guaje	<i>Leucaena leucocephala</i>	No endémica	-
7.	Guamúchil	<i>Pithecellobium dulce</i>	No endémica	-
8.	Paimas de coco de agua	<i>Cocos nucifera</i>	No endémica	-
9.	Palmera real cubana	<i>Roystonea regia</i>	No endémica	-

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

Oficio No. 136.01.00.00/1199/19

10.	Majahua	<i>Hibiscus sp.</i>	No endémica	-
11.	Mangle blanco	<i>Laguncularia racemosa</i>	No endémica	Pr

**Fauna:** Por el tipo de vegetación existente en la zona y al ser un lugar completamente urbanizado donde el cambio de utilización de suelo provocó la migración de la fauna a zonas con vegetación y sin impacto, la fauna representativa dentro de Sistema Ambiental y Área de Influencia es la siguiente:

No.	Nombre común	Nombre científico	Distribución	Categoría de protección
Anfibios				
1.	Sapo	<i>Bufo marinus horribilis</i>	No endémica	-
2.	Rana Verde	<i>Pachymedusa dacnicolor</i>	No endémica	-
Reptiles				
1.	Cuiche/cuije	<i>Cnemidophorus costatus</i>	No endémica	-
2.	Roñito	<i>Anolis nebulosus</i>	No endémica	-
3.	Iguana Verde	<i>Iguana iguana</i>	No endémica	Pr
4.	Garrobo	<i>Ctenosaura pectinata</i>	No endémica	Pr
5.	Roño	<i>Sceloporus horridus</i>	No endémica	-
6.	Roño	<i>Sceloporus melanorhinus</i>	No endémica	-
7.	llama	<i>Boa constrictor</i>	No endémica	-
8.	Tilcuate	<i>Drymarchon corais</i>	No endémica	-
9.	Falsa coral	<i>Lampropeltis triangulum</i>	No endémica	-
10.	Culebra verde	<i>Leptophis diplotropis</i>	No endémica	-
11.	Chirriónera	<i>Masticophis bilineatus</i>	No endémica	-
12.	Llamacoa	<i>Trimorphodon biscutatus</i>	No endémica	-
13.	Cocodrilo Americano	<i>Crocodylus acutus</i>	No endémica	Pr
Aves				
1	Pelicano café	<i>Pelecanus occidentalis</i>	No endémica	Pr
2.	Pato buzo	<i>Phalacrocorax olivaceus</i>	No endémica	-
3.	Garza tigre	<i>Tigrisoma mexicanum</i>	No endémica	-
4.	Garzón	<i>Casmerodius albus</i>	No endémica	-
5.	Garcita	<i>Engretta thula</i>	No endémica	-
6.	Garcita	<i>Engretta caerulea</i>	No endémica	-
7.	Pedrete	<i>Nycticorax violaceus</i>	No endémica	-
8.	Aura	<i>Cathartes aura</i>	No endémica	-
9.	Paloma	<i>Leptotila verreauxi</i>	No endémica	-

Elaborado por: Encargada del Área de Impacto y Riesgo Ambiental  
Subdelegación de Gestión para la Protección Ambiental y Recursos Naturales

**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. 138.01.00.01/2199/19

10.	Lechuza	<i>Glaucidium brasilianum</i>	No endémica	-
11.	Chupaflor	<i>Chlorostilbon canivetii</i>	No endémica	-
12.	Chupaflor	<i>Cynanthus latirostris</i>	No endémica	-
13.	Chupaflor	<i>Archilochus alexandri</i>	No endémica	-
14.	Luis grande	<i>Myiarchus nuttingi</i>	No endémica	-
15.	Luis	<i>Pitangus sulphuratus</i>	No endémica	-
16.	Colondrina	<i>Progne Chalybea</i>	No endémica	-
17.	Mirlo	<i>Turdus assimilis</i>	No endémica	-
18.	Gorrión	<i>Passerculus sandwichensis</i>	No endémica	-
19.	Zacatero	<i>Zonotrichia leucophrys</i>	No endémica	-
20.	Zanate	<i>Quiscalus mexicanus</i>	No endémica	-
21.	Tordo	<i>Malothrus aeneus</i>	No endémica	-
22.	Gaviota común	<i>Larus heermanni</i>	No endémica	-
23.	Tijereta	<i>Fregata magnificens</i>	No endémica	-
<b>Mamíferos</b>				
1.	Tlacuache	<i>Didelphis virginiana</i>	No endémica	-
2.	Tlacuachin	<i>Marmosa canescens</i>	No endémica	-
3.	Murciélago	<i>Pteronotus personatus</i>	No endémica	-
4.	Murciélago	<i>Mormoops megalophylla</i>	No endémica	-
5.	Conejo	<i>Sylvilagus cunicularis</i>	No endémica	-
6.	Ardilla	<i>Sciurus nayaritensis</i>	No endémica	-
7.	Ardilla	<i>Sciurus colliaei</i>	No endémica	-
8.	Ratón	<i>Liomys pictus</i>	No endémica	-
9.	Ratón	<i>Baiomys taylori</i>	No endémica	-
10.	Rata	<i>Neotoma mexicana</i>	No endémica	-
11.	Ratón	<i>Peromyscus banderanus</i>	No endémica	-
12.	Ratón	<i>Peromyscus sp.</i>	No endémica	-
13.	Rata	<i>Sigmodon mascotensis</i>	No endémica	-
14.	Tejón	<i>Nasua nasua</i>	No endémica	-
15.	Mapache	<i>Procyon lotor</i>	No endémica	-

Dada las condiciones y vocación actual del área del **proyecto** y el área en el que se inscribe, se trata de un sitio de alta perturbación, por encontrarse en el centro de la población que cuenta con todos los servicios urbanos básicos y establecimientos que brinda servicios al turismo, la ejecución del **proyecto** no representa impacto ambiental significativo a los sistemas ambientales circundantes dado al alto grado de

perturbación y además de que las actividades que generaran mayor impacto en las etapas de preparación del sitio y de construcción serán de forma temporal y en un lapso corto de tiempo, aunado todas y cada una de las etapas que involucra la implantación del **proyecto** se realizaran ejecutando las medidas de mitigación, prevención y compensación de daños previamente establecidas para el **proyecto**, cuidando en todo momento su seguimiento.

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

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

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

**Etapas del proyecto: Preparación del sitio**

Componente ambiental	Impacto ambiental	Medida
Agua	Contaminación del agua.	<ol style="list-style-type: none"> <li>1. Se mantendrán las áreas de trabajo delimitadas con lonas plásticas con el fin de evitar que los polvos generados por las actividades lleguen a Cuerpos de agua previniendo así su contaminación.</li> <li>2. Se contratará a una empresa para la renta de los Sanitarios Portátiles, los cuales se les dará mantenimiento y limpieza frecuente, evitando con esto la contaminación del elemento.</li> </ol>

El Subdelegado de Gestión para la Protección Ambiental y Recursos Naturales



**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. 138.01.00.01/2199/19**

		<p>3. Para el manejo adecuado de los residuos, se prohibirá estrictamente al personal de la obra, el arrojar basura o cualquier tipo de residuo fuera de los contenedores colocados para este fin que pueda significar contaminación a cuerpos de agua colindantes.</p>
Suelo	Contaminación del suelo	<p>4. Se prohibirá estrictamente el arrojar basura o cualquier tipo de residuo al suelo del <b>proyecto</b>, toda ello deberá ser depositado en contenedores que serán colocados fuera de la zona del <b>proyecto</b> para prevenir su contaminación e impacto.</p>
Aire	Disminución de la calidad del aire.  Generación de ruido.	<p>5. A fin de evitar la contaminación del aire por la maquinaria y camiones, se les dará mantenimiento antes de indicar con los trabajos a fin de que estén óptimas condiciones, y en cuanto al polvo que se genera con el tránsito de vehículos, se mantendrán los caminos húmedos a fin de evitar polvaredas.</p> <p>6. Todas las actividades de excavación, nivelación, relleno se realizarán sin rebasar los niveles permisibles como lo establece el Reglamento de la <b>LGEEPA</b>, estableciendo de igual manera un horario de trabajo diurno para llevar a cabo dichas actividades.</p>
Paisaje	Degradación del paisaje	<p>7. Se delimitará la zona del <b>proyecto</b> con malla ciclónica y lona plástica con la finalidad de disminuir el impacto provocado al paisaje por las actividades de preparación del sitio.</p>
Fauna	Disturbio a fauna local.	<p>8. Previo al inicio de esta actividad en el sitio del <b>proyecto</b>, se llevarán a cabo recorridos para la detección de guaridas y/o refugios y/o sitios de anidación, en cuyo caso se ahuyentará a los animales que los ocupen, sin ruido o persecución, sino a base de presencia pasiva, y de ser el caso se informará a la autoridad federal o municipal competente para que brinden su apoyo para realizar capturas pacíficas para su liberación posterior en un radio de 2 Km a la redonda. Se efectuará un registro de los hallazgos que se integrará en el informe de cumplimiento respectivo.</p> <p>9. Se evitará cazar, comercializar, coleccionar, capturar, confinar, molestar y/o dañar las especies de fauna silvestre del lugar, con énfasis en aquellas listadas en la Norma Oficial Mexicana <b>NOM-059-SEMARNAT-2010</b>, por lo que se hará del conocimiento de lo a los trabajadores del <b>proyecto</b> de esta restricción.</p>
Fiora	Disminución de la cobertura vegetal	<p>10. La capa vegetal que se pretende retirar será de manera focalizada para retirar la vegetación existente ubicada dentro del sitio donde se pretende construir el <b>proyecto</b>, también se implementarán rutas de tránsito para evitar que las demás áreas verdes colindantes al <b>proyecto</b> sean afectadas.</p> <p>11. Se mantendrán todos los ejemplares arbustivos presentes en el sitio del</p>

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

Oficio No. 138-01-00-07/2019/19

		<b>proyecto</b> así como también estará prohibido realizar actividades en la Zona Federal del canal evitando con ello la afectación a los ejemplares de mangle presentes en el margen del mismo
--	--	---

**Etapas del proyecto: Construcción.**

Componente ambiental	Impacto ambiental	Medida
Agua	Contaminación del agua.	<p><b>14.</b> Se colocará un plástico impermeable de grosor tal que sirva de barrera para evitar que los polvos generados por las actividades de esta etapa lleguen a cuerpos de agua cercanos provocando su contaminación.</p> <p><b>15.</b> Asimismo se prohibirá estrictamente arrojar basura o cualquier tipo de residuo en el <b>proyecto</b>, toda ella deberá ser depositada en contenedores específicos, para prevenir arrastres por lluvia o viento hacia las zonas aledañas.</p> <p><b>16.</b> La naturaleza del <b>proyecto</b> no generara aguas residuales en esta etapa, en virtud de que se contratará el servicio de sanitarios portátiles para el uso de los trabajadores, siendo la empresa contratada la responsable de brindar limpieza y mantenimiento adecuado.</p>
Suelo	<p>Cambio del uso del suelo.</p> <p>Contaminación del suelo.</p> <p>Compactación del suelo del paisaje natural por un paisaje artificial.</p>	<p><b>17.</b> Se evitará realizar cualquier reparación o inspección dentro del <b>proyecto</b>, en caso de que la maquinaria no se pueda retirar del área por alguna falla mecánica, se colocará un plástico impermeable de grosor tal que acepte trabajo rudo a efecto de captar todos los derrames de hidrocarburos que pudieran generarse, para que sean debidamente almacenados y estos no escurran ni se infiltren por medio del suelo.</p> <p><b>18.</b> Se prohibirá estrictamente el arrojar basura o cualquier tipo de residuo al suelo del <b>proyecto</b>, toda ello deberá ser depositado en contenedores que serán colocados fuera de la zona del <b>proyecto</b> para prevenir su contaminación e impacto.</p>
Aire	Disminución de la calidad del aire.	<p><b>19.</b> En esta etapa se aplicará el programa de mantenimiento del equipo, maquinaria pesada, para asegurar su óptimo funcionamiento, y que sus emisiones se encuentren dentro de los límites especificados por la normativa ambiental vigente, lo que disminuirá la contaminación del aire. El mantenimiento del parque vehicular se realizará en talleres fuera del área de trabajo, prohibiéndose cualquier acción de mantenimiento en el sitio de extracción y su área de influencia.</p>

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. 138.01.00.01/2199/19

		<p>La normativa básica a cumplir en el renglón de aire es la siguiente:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>* Norma Oficial Mexicana NOM-041-SEMARNAT-2015.</li> <li>* Norma Oficial Mexicana NOM-045-SEMARNAT-2017.</li> <li>* Norma Oficial Mexicana NOM-080-SEMARNAT-1994,</li> <li>* Norma Oficial Mexicana NOM-011-STPS-2001</li> </ul> <p>20. Se realizaran riegos matapolvos para disminuir la emisión provocado por el tránsito de la maquinaria en los caminos de terracería.</p>
Paisaje	Degradación del paisaje	<p>21. Se cuidará que la edificación y el diseño del <b>proyecto</b> adopten técnicas paisajísticas, utilizando colores y materiales para que no contrasten con el paisaje y medio natural de la zona.</p>
Fauna	Disturbio a fauna local.	<p>22. Quedará terminantemente prohibida la captura o disturbio a la fauna del sitio, por lo que se deberá comunicar a los trabajadores esta medida y otras para fomentar la conservación de los recursos naturales.</p> <p>23. No se practicará la cacería, captura y comercialización con especies silvestres que se lleguen a encontrar a lo largo y ancho de la trayectoria del <b>proyecto</b>. En cuyo caso se ahuyentará a los animales que los ocupen, sin ruido o persecución, sino a base de presencia pasiva, y de ser el caso se informará a la autoridad federal o municipal competente para que brinden su apoyo para realizar capturas pacíficas para su liberación posterior en un radio de 2 Km a la redonda. Se efectuará un registro de los hallazgos que se integrara en el informe de cumplimiento respectivo.</p> <p>24. Por otra parte, se tendrá mayor cuidado con las especies de fauna que presenten algún peligro o que se ubiquen dentro de alguna categoría de la <b>NOM-059-SEMARNAT-2010</b>, por lo que el <b>promoviente</b> dispondrá de la información necesaria sobre el manejo y/o precauciones que se deben tener sobre dichas especies y se hará del conocimiento al personal, así como la colocación de señalización que promueva la protección de la fauna silvestre.</p>
Flora	Disminución de la cobertura vegetal	<p>25. Se reforestaran las zonas destinadas para áreas verdes dentro del <b>proyecto</b>, introduciendo ejemplares nativos de la región y colocando señalización que promueva la protección de la flora.</p> <p>26. Se llevará a cabo un Programa de protección para los ejemplares de mangle presentes al margen del canal de navegación colindante al <b>proyecto</b>, con el fin de preservar la salud y el estado natural de dicho ecosistema. (Programa de restauración de mangle).</p>

Etapas del proyecto: Operación y mantenimiento.

Elaborado por: [Firma]

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

Oficio No. 136 01.00.01/2023/0

Componente ambiental	Impacto ambiental	Medida
Agua	Contaminación del agua.	<p><b>28.</b> Se cuenta con contrato municipal para el tratamiento de las aguas residuales.</p> <p><b>29.</b> Se colocarán contenedores para disposición de residuos, según su separación con el fin de evitar la contaminación de cuerpo de agua cercano, en este caso el canal de navegación.</p>
Suelo	Contaminación del suelo. Compactación del suelo del paisaje natural por un paisaje artificial.	<p><b>30.</b> Se le dará mantenimiento a las áreas verdes con señalamiento para incentivar el uso de senderos.</p> <p><b>31.</b> Se Colocarán contenedores tanto en las inmediaciones del <b>proyecto</b> para el uso del público que transite el mismo.</p>
Aire	Disminución de la calidad del aire.	<p><b>32.</b> Se le dará mantenimiento adecuado a las instalaciones del <b>proyecto</b> para evitar fugas que puedan dañar las características de este elemento.</p>
Paisaje	Degradación del paisaje	<p><b>33.</b> Se ubicaran áreas verdes dentro de la zona del <b>proyecto</b>, aportando armonía con el paisaje original, dando un mantenimiento adecuado de la zona para preservar el buen estado de los ejemplares reubicados y reforestados.</p>
Fauna	Disturbio a fauna local.	<p><b>34.</b> Se colocarán letreros informativos de las especies presentes en el área del <b>proyecto</b>, haciendo énfasis a las especies con un nivel de protección especial.</p> <p><b>35.</b> Colocar iluminación de baja intensidad evitando usar reflectores a la zona federal del canal, para no provocar disturbios a la fauna presente</p>
Flora	Disminución de la cobertura vegetal	<p><b>36.</b> Se dará riego constante a las áreas verdes del <b>proyecto</b>, con el fin eliminar el polvo provocado por el tránsito vehicular y evitar daño a los ejemplares de flora.</p> <p><b>37.</b> Se supervisará que los trabajadores no afecten especies de flora silvestre con estatus de protección. La normatividad básica a cumplir es la Norma Oficial Mexicana <b>NOM-059-SEMARNAT-2010</b>, en las zonas inmediatas a donde se desarrollará el <b>proyecto</b>.</p> <p><b>38.</b> Se les dará a las áreas verdes su debido mantenimiento ayudando a conservar sano el ambiente vegetal dentro del <b>proyecto</b>.</p> <p><b>39.</b> La capa vegetal retirada en la etapa de preparación del sitio, será triturada y esparcida en las áreas verdes del <b>proyecto</b> para efecto de nutrir el suelo.</p>

**Proyecto de Restauración de Mangle:**

Adicional a las medidas en la tabla anterior, se considera reforestar y restaurar 71 m<sup>2</sup> de manglar en las

SECRETARÍA DE AMBIENTE Y RECURSOS NATURALES  
ESTADOS UNIDOS MEXICANOS

SECRETARÍA DE AMBIENTE Y RECURSOS NATURALES  
ESTADOS UNIDOS MEXICANOS



**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. 138.01.00.01/2199/19**

inmediaciones del **proyecto** para lo que presenta de manera general la siguiente metodología:

- I. Se iniciará con acondicionar los sitios seleccionados, realizando algunas de las siguientes actividades: Chapeo, retiro de basura o restos de árboles secos, para posteriormente sembrar las especies.
- II. Se colectarán semillas cuidando sus características y salud.
- III. Se colocarán en contenedores biodegradables y reciclables para su germinación
- IV. En los sitios de difícil acceso se procederá a realizar actividades de dispersión de semilla.
- V. Las semillas germinadas pasado un periodo de 2 a 3 meses se continuara con la siembra o reforestación, procurando una separación entre ellas de 60 cm, con una reforestación irregular por las características del **proyecto**.
- VI. Se brindará monitoreo y seguimiento a la reforestación, con el fin de tomar las medidas preventivas y correctivas necesarias, por un periodo de tres años, llevando un registro fotográfico de las condiciones de las plántulas por lo menos 1 vez al mes en el primer año, y cada seis meses en el segundo y tercer año
- VII. Obras de mantenimiento y Protección, marcar la zona reforestada y colocar letreros, considerar el replante, ya que algunas plantas mueren y es necesario mantener el mayor número de plantas, por lo que hay que llevar un control de índice de supervivencia.

Con lo que se espera reforestar un área de 71 m<sup>2</sup>, dividida en dos zonas o polígonos:

Zona 1		
Punto	X	Y
1	468,952.90	2,289,752.67
2	468,956.98	2,289,751.54
3	468,959.78	2,289,754.63
4	468,956.09	2,289,744.64
Sup. Total 30.70 m <sup>2</sup>		

Zona 2		
Punto	X	Y
1	468,946.06	2,289,787.26
2	468,941.65	2,289,788.44
3	468,940.19	2,289,795.54
4	468,943.60	2,289,796.82
Sup. Total 40.30 m <sup>2</sup>		

Como una medida de protección adicional, el **proyecto** considera un programa de vigilancia ambiental que contempla el registro y seguimiento de las medidas y actividades de protección ambiental durante las tres etapas del **proyecto**.

SECRETARÍA DE AMBIENTE Y RECURSOS NATURALES  
EMILIANO ZAPATA

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

**Oficio No. 138.01.00.01/2019/01**

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.

Sin el desarrollo del **proyecto**:

El **proyecto** se ubicará en una zona que ha sufrido de modificación desde hace varios años, por lo tanto presente signos de daño e impacto por las construcciones actuales colindantes por lo tanto si el **proyecto** no se desarrollase, no habría cambio significativo en virtud a lo anterior. Cabe hacer la indicación que la zona donde se encuentra el **proyecto** cuenta con una vocación de suelo Condominio Vertical- Residencial, colindando con el **proyecto** establecimientos hoteleros que brindan servicio de alojamiento quedando bien aclarado que el ambiente natural ha sido modificado e impactado previamente por estas actividades.

Con el **proyecto** sin medidas de mitigación:

La ejecución del **proyecto** sin contar con las medidas de mitigación establecidas en el presente documento, contribuiría al desequilibrio ecológico, ya que no se tendría un plan de manejo adecuado para los impactos y generación de residuos ocasionando un posible daño y deterioro ambiental.

Con el **proyecto**, con las medidas propuestas:

Las medidas preventivas y de mitigación propuestas, se establecieron de acuerdo a las características específicas de la zona, sus aspectos bióticos y abióticos para contribuir de manera positiva al medio ambiente y darle continuidad mediante un monitoreo constante con el seguimiento del plan de vigilancia ambiental el cual se tendrá que presentar a la **SEMARNAT** de forma anual para dar cumplimiento a las

Coordinadora General de Medio Ambiente  
Proyecto Inver 2019-2020

Comité de Seguimiento y Evaluación del Proyecto

**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. 138.01.00.01/2199/19

disposiciones establecidas dentro de la Secretaría.

## 11. Análisis Técnico

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

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

En seguimiento al cumplimiento de la **NOM-022-SEMARNAT-2003**, específicamente en lo que refiere al punto 4.16 que señala que las actividades productivas como la infraestructura urbana, que sea aledaña o colindante con la vegetación de un humedal costero, deberá dejar una distancia mínima de 100 m respecto al límite de la vegetación, en la cual no se permitirá actividades productivas o de apoyo. Se considera lo establecido en el 4.43 de la misma norma que refiere que la prohibición de obras y actividades estipuladas en los numerales 4.4 y 4.22 y los límites establecidos en los numerales 4.14 y 4.16 podrán exceptuarse siempre que en el informe preventivo o en la manifestación de impacto ambiental, según sea el caso se establezcan medidas de compensación en beneficio de los humedales y se obtenga la autorización de cambio de uso de suelo correspondiente. Toda vez que el **proyecto** es congruente con el uso de suelo y considera la restauración de 71 m<sup>2</sup> de manglar en dos polígonos aledaños a la zona del **proyecto**, cabe aclarar que los polígonos presentado en la propuesta de restauración no suman 71 m<sup>2</sup>, sino 55 m<sup>2</sup>; ni se aportó evidencia de que la superficie propuesta presenta condiciones deterioradas que requieran reforestarse. Por lo anterior, en el Término Séptimo del presente oficio se impondrá una condicionante específica al respecto.

Respecto al cumplimiento de los instrumentos urbanos se toman en consideración los siguientes anexos

ANEXO 1: Plano de la zona del proyecto

ANEXO 2: Plano de la zona del proyecto

ANEXO 3: Plano de la zona del proyecto

**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. 138-01-00-01/219-2/19

de la **MIA-P**.

Compatibilidad Urbanística emitida por la Dirección de Ordenamiento Territorial, Desarrollo Urbano y Medio Ambiente del H. X Ayuntamiento Constitucional de Bahía de Banderas mediante oficio número UAM/COMP/0258/2018 de fecha 26 de octubre de 2018, en la cual se señala que de acuerdo la solicitud es procedente la utilización del predio para uso CV (Condominio Verticales), mismo al que se anexa la tabla de Modalidades del uso de suelo E-5 Nuevo Vallarta Flamingos.

Así mismo se considera la opinión emitida mediante oficio SOP/DGPDU/DDU/1097/19 de fecha 15 de abril de 2019 por la Secretaría de Obras Públicas del Gobierno del Estado de Nayarit, que determina el uso de suelo como: Habitacional en Condominio Vertical (CV) 100%, con una modalidad de utilización de suelo Clave CV, Tipo.-Condominio Vertical Multifamiliar Turístico, densidad.- Unifamiliar densidad muy baja. Densidad de 120 cond/ha., Coeficiente de ocupación y utilización del suelo, C.O.S.=0.40 y C.U.S.1.50. Así como una superficie mínima de lote de 5,000 m<sup>2</sup>, con restricciones a la calle de 6.00 ml, lateral de 5 ml y frente a canales de 6.00 ml, niveles de construcción: 6 pisos. Criterios que resultan congruentes con los establecidos para construcción del **proyecto**.

Respecto al incumplimiento identificado por ésta Delegación derivado de la diferencia de superficie entre el predio escriturado (7,502.73 m<sup>2</sup>) y el polígono presentado sin incluir la Zona Federal (7,308.82 m<sup>2</sup>) por lo que se rebasa la densidad, el CUS y en número de niveles, sin embargo, con dichos incumplimientos no se identificaron aspectos meramente ambientales que resultarían impactados, debido a que el predio del **proyecto** está inmerso en la zona urbana de Nuevo Vallarta, misma que tiene los servicios básicos e infraestructura como: Drenaje, suministro de agua potable y energía eléctrica, aunados a servicios como teléfono y televisión. 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.

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

*El Coordinador Quirino San Miguel*  
*Honorable ASESOR LEGAL*

El presente documento es una copia de un original que se encuentra en el expediente de la Subdelegación de Gestión para la Protección Ambiental y Recursos Naturales, Unidad de Gestión Ambiental, Departamento de Impacto y Riesgo Ambiental, Oficio No. 138-01-00-01/219-2/19.

**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. 138.01.00.01/2199/19**

12	2,289,802.21	468,936.48
13	2,289,781.55	468,944.07
14	2,289,760.53	468,949.50
15	2,289,743.63	468,955.53
16	2,289,734.78	468,962.48
17	2,289,733.78	468,947.24
18	2,289,734.28	468,946.77
1	2,289,726.28	468,854.45
SUPERFICIE = 7,308.82 m <sup>2</sup>		

ZF4	2,289,781.55	468,944.07
ZF5	2,289,802.21	468,936.48
ZF6	2,289,809.54	468,934.01
PM1	2,289,810.73	468,938.11
SUPERFICIE = 389.272 m <sup>2</sup>		

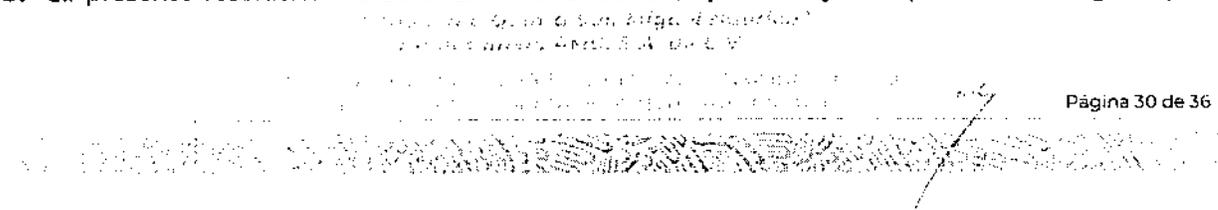
Las obras actividades del **proyecto** se realizarán conforme a la descripción incluida en el Considerando 6 del presente oficio.

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

Este periodo podrá ser ampliado a solicitud del **promovente**, previa acreditación de haber cumplido satisfactoriamente con: Los Términos y Condicionantes del presente Resolutivo y las medidas de prevención y mitigación que fueron retomadas de la **MIA-P** en el presente oficio. Para lo anterior, previo al vencimiento de la vigencia de la autorización, deberá solicitarlo a esta Delegación Federal mediante el registro del trámite SEMARNAT-04-008 "Modificaciones de la obra, actividad o plazos y términos establecidos a proyectos autorizados en materia impacto ambiental" o el trámite que en su momento lo sustituya; si ingresara la solicitud de ampliación de plazo sin obtener la bitácora del trámite, la fecha de su solicitud no será considerada para la vigencia del **proyecto**.

Asimismo el ingreso del trámite de ampliación de plazo deberá acompañarse del documento oficial emitido por la Procuraduría Federal de Protección al Ambiente en el Estado de Nayarit, a través del cual esa instancia haga constar que el **promovente** ha dado cumplimiento a los Términos y Condicionantes así como con las medidas de prevención y mitigación que fueron retomadas de la **MIA-P** en la resolución; el no contar con el oficio de la **PROFEPA** que se solicita, será motivo suficiente para que no preceda la ampliación de plazo solicitada.

**TERCERO.-** La presente resolución no autoriza la construcción, operación y/o ampliación de ningún tipo de



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

Oficio No. 139.01.08.01/2199/19

infraestructura que no esté comprendida en el **Término PRIMERO** del presente oficio, sin embargo, en el momento que el **promovente** decida llevar a cabo cualquier actividad, diferente a la autorizada, directa o indirectamente vinculados al **proyecto**, deberá indicarlo a esta Delegación Federal, atendiendo a lo dispuesto en el término QUINTO del presente oficio.

**CUARTO.-** El **promovente**, queda sujeto a cumplir con las obligaciones contenidas en el artículo 50 del **REIA**, en caso de que desista de realizar las actividades, motivo de la presente autorización, para que esta Delegación Federal proceda conforme a lo establecido en su fracción II, y en su caso, determine las medidas que deban adoptarse a efecto de que no se produzcan alteraciones nocivas al ambiente.

**QUINTO.-** La **promovente** en el caso supuesto que decida realizar modificaciones al **proyecto**, deberá solicitar la autorización respectiva a esta Delegación Federal, en los términos previstos en los artículos 6° y 28 del **REIA**. Deberá hacer su solicitud mediante el registro del trámite SEMARNAT-04-008 "Modificaciones de la obra, actividad o plazos y términos establecidos a proyectos autorizados en materia impacto ambiental" o el trámite que en su momento lo sustituya, a esta Delegación Federal, previo a la fecha de vencimiento de la presente autorización; se le informa que si ingresa la solicitud de modificación sin obtener la bitácora del trámite, su solicitud no podrá ser analizada; y solo se le generará un oficio de respuesta recordándole que debe ingresar como trámite.

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

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

El presente oficio fue emitido en la Ciudad de México, a los 13 días del mes de mayo del 2019.

Atentamente,  
\_\_\_\_\_  
Cecilia Rodríguez

Página 31 de 58



**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. 138.01.00.01/2199/19

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

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

## CONDICIONANTES

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

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

Condicionantes que por razones técnicas, jurídicas y administrativas no pudieron sujetarse totalmente y que por

**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. 138-01.00.01/2019/19

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 del **proyecto** deberá presentar los polígonos corregidos para reforestar 71 m<sup>2</sup> de vegetación de manglar, asimismo, deberá presentar las imágenes y la información técnica que soporte que los polígonos propuestos para esa reforestación en efecto, requieren ser intervenidos para conseguir que se incremente la superficie de manglar.

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. 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 despilme y cortes, la **promovente** deberá proporcionarle un uso preferente para labores de restauración ya sea dentro del **proyecto** o bien para otras obras que puedan requerir este material, como bancos de material pétreo en restauración, en caso de no convenirse con algún particular la disposición de este material, entonces deberá obtener el aval del ayuntamiento para la disposición de este suelo excedente. Deberá comprobar en los informes anuales mediante registro documental la correcta disposición de este material.
4. En caso de que la empresa constructora sea la misma **promovente** deberá obtener su alta como generador de residuos peligrosos. Sin embargo si contrata los servicios de una empresa externa que genera dichos residuos, será obligación del **promovente del proyecto** verificar y comprobar que la generación y manejo de residuos peligrosos se realice de manera adecuada y conforme a la normatividad vigente; por lo tanto deberá verificar y comprobar que la empresa contratada está registrada como empresa generadora de residuos peligrosos.

Secretaría de Medio Ambiente y Recursos Naturales  
Unidad de Gestión 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. 138.01.00.01/2199/19

5. Instalar de manera temporal, todos aquellos servicios de apoyo (oficinas, bodegas, comedores), por lo cual, no se autoriza ningún tipo de construcción y/o ampliación en su instalación. Asimismo, la dotación de sanitarios móviles para el personal que labore durante la construcción del **proyecto**, deberá de ser a razón de uno por cada 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 la **promoviente** exigir al contratista el mantenimiento continuo de la unidad y que presente la constancia de tratamiento y/o disposición final adecuada de las descargas; la **promoviente** deberá comprobar el cumplimiento del presente punto. Queda prohibido en cualquier etapa del **proyecto** el uso de letrinas o fosas sépticas.
6. Se prohíbe la reparación y mantenimiento de maquinaria y vehículos, dentro del área del **proyecto**.
7. Respecto a fauna silvestre que llegara a encontrar durante las diferentes etapas del **proyecto**, que requiera reubicación, se le indica que deberá obtener el permiso que otorga para tales efectos la Dirección General de Vida Silvestre de esta Secretaría.
8. En relación a los trabajos de reforestación, no podrá introducir especies exóticas categorizadas como invasoras por el Sistema de Información sobre Especies Invasoras de la **CONABIO** y/o incluidas en la lista de Especies Exóticas Invasoras para México, publicado en el Diario Oficial de la Federación El 07 de diciembre de 2016. En caso de decidir utilizar alguna(s) especie(s) exótica(s) no categorizada(s) como invasora(s), deberá ingresar a esta Delegación en un plazo máximo de dos meses a partir de la recepción del presente oficio, un programa de manejo que considere las precauciones que se implementarán para evitar su expansión y dispersión. Asimismo, deberá reportar el manejo y control de dichas especies en sus informes anuales de cumplimiento conforme al Termino Octavo del presente oficio.
9. Finalmente se le informa que si pretende operar calderas deberá:
  - Notificar a la Secretaría del trabajo y Previsión Social (**STPS**); y
  - Notificarlo a la **SEDERMA** quien es la encargada de regular las emisiones de dichos equipos.
10. Deberá notificar a esta Delegación Federal el abandono del sitio, con **tres meses** de antelación, cuando todas aquellas instalaciones del **proyecto** rebasen su vida útil y no existan posibilidades para su renovación, con el fin de que proceda a su restauración y/o reforestación, destinando al área, el uso de suelo que prevalezca en

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. 136.03.00.01/2019/04

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

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

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

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

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

**DECIMOSEGUNDO.-** La **promovente**, deberá mantener en su domicilio registrado en la **MIA-P**, copias respectivas

Elaborado por: Quetzaly Hernández Rodríguez  
Revisado por: ALF. / 03/05/19

Elaborado por: Quetzaly Hernández Rodríguez  
Revisado por: ALF. / 03/05/19

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. 138.01.00.01/2199/19

del expediente, de la propia MIA-P, así como de la presente resolución, para efectos de mostrarlas a la autoridad competente que así lo requiera.

**DECIMOTERCERO.-** Se hace del conocimiento al **promovente**, que la presente resolución emitida, con motivo de la aplicación de la **LGEPA**, 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 **LGEPA** y 3ª fracción XV de la Ley Federal de Procedimiento Administrativo.

**DECIMOCUARTO.-** Notificar el contenido del presente oficio al **C. Alfonso Márquez González** Administrador Único de la persona moral denominada **Hometainers AMG, S.A. de C.V.**, y/o al **C. José Méndez López** y/o a la **C. Corín Daniela Langarica Gutiérrez** y/o a la **C. Sandra Esther Martínez Sahagún**, 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.

Sin otro particular, me es grato enviarle un cordial saludo.

**ATENTAMENTE,**

*"Con fundamento en lo dispuesto en el artículo 84 del Reglamento Interior de la Secretaría de Medio Ambiente y Recursos Naturales, en suplencia por ausencia del Titular de la Delegación Federal de la SEMARNAT en el Estado de Nayarit, previa designación firma la presente el Jefe de la Unidad Jurídica."*

**MIGUEL ÁNGEL ZAMUDIO VILLAGÓMEZ**

- 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.p. Dirección General de Impacto y Riesgo Ambiental.- México, D.F.- Para su conocimiento.
- c.c.p. Ing. Luis Enrique Álvarez García.- Subdelegado de Gestión para la Protección Ambiental y Recursos Naturales.- Para su conocimiento.
- c.c.p. Ing. María Gabriela Castillo Caires.- Jefa de la Unidad de Gestión Ambiental.- Para su conocimiento.

ARCHIVO 18NA2019TD037

No. Bitácora: 18/MP-0037/05/19

leda/mgca

En los términos de 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.