

Unidad administrativa que clasifica: Delegación Federal de la SEMARNAT en Nayarit

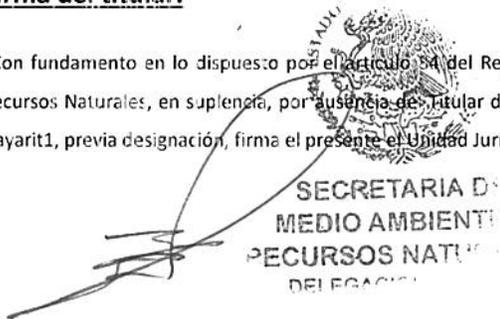
Identificación del documento: SEMARNAT-04-002-A - MIA Particular: Recepción, evaluación y resolución de la manifestación de impacto ambiental en su modalidad particular.- mod. A: no incluye actividad altamente riesgosa.

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:

"Con fundamento en lo dispuesto por el artículo 54 del Reglamento Interior de la Secretaría de Medio Ambiente y Recursos Naturales, en suplencia, por ausencia de titular de la Delegación Federal de la SEMARNAT en el estado de Nayarit, previa designación, firma el presente el Unidad Jurídica."



SECRETARIA DE
MEDIO AMBIENTE
RECURSOS NATURALES
DELEGACION FEDERAL DE LA SEMARNAT EN NAYARIT

LIC. MIGUEL ÁNGEL ZAMUDIO VILLAGÓMEZ

Fecha de clasificación y número de acta de sesión: Resolución 013/2020/SIPOT de fecha 21 de enero de 2020.

CAG



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

Oficio No. 138.01.00.01/3166/19

Tepic, Nayarit a 24 de octubre de 2019

Asunto: Se emite Resolutivo

C. David William Connell



Una vez analizada y evaluada la manifestación de impacto ambiental, modalidad particular (**MIA-P**), presentada por el **C. David William Connell** Apoderado Legal de la persona moral denominada **Banco Monex, Sociedad Anónima, Institución de Banca Múltiple, Monex Grupo Financiero**, que en lo sucesivo se denominará como la **promovente**, para el proyecto "**MIA-P Operación de la Casa Sanborn en el Municipio de Bahía de Banderas, Nayarit**" en lo sucesivo denominado como el **proyecto**, ubicado en el lote 2 en el Condominio Punta Tortugas, dentro del Condominio el Farallón de Costa Banderas, que a su vez está dentro del desarrollo conocido como Costa Banderas, localizado en la carretera La Cruz de Huanacaxtle - Punta Mita Km. 8.5 en el Municipio de Bahía de Banderas, Nayarit; en la coordenada UTM de referencia: X = 454013.099, Y = 2294414.050.

RESULTANDO

- I. Que el 23 de mayo de 2019, se recibió en esta Delegación Federal de la **SEMARNAT** en el Estado de Nayarit, el escrito del 13 de mayo de 2019, 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 **18NA2019TD040**.
- II. Que el 30 de mayo de 2019, se publicó la recepción del **proyecto** en la Gaceta Ecológica núm. DGIRA/028/19, en ésta se informó el listado de ingreso de proyectos y la emisión de resolutivos derivados del procedimiento de evaluación de impacto ambiental, durante el periodo 23 al 29 de mayo de 2019 y extemporáneos.
- III. Que el 31 de mayo de 2019, mediante escrito del 28 del mismo mes y año, la **promovente**, presentó la página del periódico de fecha 28 de mayo de 2019, en la cual se publicó el extracto del **proyecto**, cumpliendo con



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

Oficio No. 138.01.00.01/3166/19

la fracción I del párrafo tercero del artículo 34 de la **LGEEPA**.

- IV. Que el 31 de mayo, esta Delegación Federal integró el expediente del **proyecto**, y puso la **MIA-P** a disposición del público en el Espacio de Contacto Ciudadano, ubicado en Av. Allende núm. 110 Ote, planta baja, Colonia Centro, en la Ciudad de Tepic, Nayarit.
- V. Que mediante oficios 138.01.00.01/1922/19 y 138.01.00.01/1923/19, ambos del 24 de junio de 2019, esta Delegación notificó a la Secretaría de Desarrollo Rural y Medio Ambiente del Gobierno del Estado de Nayarit (**SEDERMA**) y al Gobierno Municipal de Bahía de Banderas, Nayarit, respectivamente, el ingreso al procedimiento de evaluación de impacto ambiental del **proyecto**, para que hicieran los comentarios que consideraran oportunos, con relación al mismo.
- VI. Que el 16 de julio de 2019, con fundamento en los artículos 35 BIS segundo párrafo de la **LGEEPA** y 22 de su **REIA**, esta Delegación Federal, mediante oficio núm. 138.01.00.01/3242/19 solicitó a la **promovente** información adicional, suspendiéndose así el procedimiento de evaluación y se le otorgaron 60 días para contestar el requerimiento.
- VII. Que el 15 de octubre de 2019, se recibió en esta Delegación Federal el escrito del 11 mismo mes y año, mediante el cual la **promovente**, contestó el requerimiento de información adicional formulado en el oficio núm. 138.01.00.01/3242/19.

CONSIDERANDO

1. Que esta Delegación Federal de la **SEMARNAT** en el Estado de Nayarit, es competente para revisar, evaluar y resolver la **MIA-P** del **proyecto**, de conformidad con lo dispuesto en los artículos: 4º, 5º fracciones II y X, 15 fracciones I, IV y XII, 28 primer párrafo y Fracciones IX y X, 35 párrafos primero, segundo y último de la **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 la operación de un desarrollo



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

Oficio No. 138.01.00.01/3166/19

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

3. Que el Procedimiento de Evaluación de Impacto Ambiental es el mecanismo previsto por la **LGEEPA**, mediante el cual, la autoridad establece las condiciones a que se sujetará la realización de obras y actividades que puedan causar desequilibrio ecológico o que puedan rebasar los límites y condiciones establecidas en las disposiciones aplicables para proteger el ambiente, con el objetivo de evitar o reducir al mínimo sus efectos negativos sobre los ecosistemas. Que para cumplir con este fin, la **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 **LGEEPA** y 40 de su **REIA**, y al momento de elaborar la presente resolución esta Delegación Federal no ha recibido solicitudes de consulta pública, quejas, denuncias o manifestación alguna por parte de algún miembro de la sociedad, dependencia de gobierno u organismo no gubernamental referentes al **proyecto**.
5. Que con fundamento en lo que establece el artículo 30 primer párrafo de la **LGEEPA**, que a la letra dice que *"para obtener la autorización a que se refiere el artículo 28 de esta Ley, los interesados deberán presentar a la Secretaría una manifestación de impacto ambiental, la cual deberá contener, por lo menos una descripción de los posibles efectos en el o los ecosistemas que pudieran ser afectados por las obras o*

"MIA-P Operación de la Casa Sanborn en el Municipio de Bahía de Banderas, Nayarit"

Av. Allende No. 110 Oriente, Col. Centro, Tepic, Nayarit, C.P. 63000

Teléfono: (311) 215-49-01 www.gob.mx/semarnat

Página 3 de 32



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

Oficio No. 138.01.00.01/3166/19

actividades de que se trate, considerando el conjunto de los elementos que conforman dichos ecosistemas, así como las medidas preventivas, de mitigación y las demás necesarias para evitar y reducir al mínimo los efectos negativos sobre el ambiente”, esta Delegación Federal procede a analizar que la **MIA-P** se sujete a las formalidades previstas en las fracciones II a VIII del artículo 12 del **REIA**, el cual establece los requisitos que debe contener la **MIA-P** para ser evaluada por la **SEMARNAT** en los siguientes términos:

6. Fracción II. Descripción del proyecto.

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

De acuerdo a la información aportada en la **MIA-P**, el **proyecto** consiste en la operación de una casa habitación de dos plantas acceso vehicular directo a la cochera para 2 autos. Cuenta con un ingreso principal peatonal hacia un vestíbulo techado donde se encuentra una puerta para acceder a la cochera y unas escaleras que conducen a un patio interno semidescubierto en el nivel inferior. En la cochera se encuentra otra puerta con acceso a un ingreso de servicio desde la vialidad y unas escaleras que bajan al nivel inferior donde se encuentra un pasillo y un patio de servicio. Desde el patio interior se accede al área de comedor, sala, recámara principal con baño completo y closet, cocina, alacena, lavandería, un baño completo y a la terraza principal con colindancia a la **ZMFT**, seguida por un asoleadero y la alberca con su cuarto de máquinas a algunos metros en el jardín; también en el patio interno de la casa se encuentra una puerta que conecta al pasillo de servicio y la escalera para subir a la planta alta. En planta alta se encuentra un pasillo para ingresar a las recámaras 2 y 3, cada una cuenta con closet, baño completo y terraza.

Que como antecedente se tiene que la **PROFEPA** emitió Resolución Administrativa en materia de impacto ambiental No. PFPA24.5/2C27.5/00041/15/0145 del 5 de junio de 2015, mediante la cual se sancionó a la **promovente** por realizar las obras sin autorización, la descripción de las obras plasmada en la resolución es la siguiente:

“... El polígono de forma irregular que cuenta con una superficie aproximada de 1,228.00 m² (Mil doscientos veintiocho punto cero cero) m² de Zofemat y predio colindante.

En la Zofemat existen obras consistentes en: una barda perimetral de aproximadamente 20.0 metros de largo por 20 centímetros de ancho y una altura promedio de 1.60 metros, construida a base de dala de concreto y postes de madera, un manposteo de piedra frontal que da a la playa de aproximadamente 18.40 metros de largo por 70 centímetros de ancho y una altura de 1.70 metros, una

“MIA-P Operación de la Casa Sanborn en el Municipio de Bahía de Banderas, Nayarit”

Av. Allende No. 110 Oriente, Col. Centro, Tepic, Nayarit, C.P. 63000

Teléfono: (311) 215-49-01 www.gob.mx/semarnat

Página 4 de 32





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

Oficio No. 138.01.00.01/3166/19

alberca de aproximadamente 55.3 m², un cuarto de máquinas de aproximadamente 7.0 m², escalera de acceso a la playa de 90 centímetros de ancho con 8 escalones y un pasamanos, construida a base de madera, una terraza con piso de concreto colindante a la alberca de aproximadamente 49.00 m².

En predio colindante se cuenta con una pérgola de aproximadamente 50.00 m², construida con postes de madera y ancho de policarbonato y madera, con piso de concreto, una casa habitación de dos plantas que cuenta con una superficie de desplante de aproximadamente 342.00 m², en la planta baja se cuenta con estacionamiento, cocina, sala, recámara, baño de servicio y recibidor, en planta alta se cuenta con dos recámaras, con su baño, así como dos terrazas, parte de barda perimetral de aproximadamente 1.20 metros de largo por 20 centímetros de ancho y una altura promedio de 1.60 metros.

Todas las obras están totalmente terminadas, en operación y cuentan con todos los servicios de agua, luz, teléfono, sin ser obras recientes.

El sitio, de acuerdo con el plano topográfico del predio, cuenta con una superficie aproximada de 532.38 m². Sin embargo, tomando en consideración la línea de Zona Federal Marítimo Terrestre (**ZFMT**) de agosto del 2013, de acuerdo con el levantamiento topográfico, el predio sufre una afectación de 19.53 m² que disminuye la superficie original del lote, determinándose que la superficie remanente es de 512.85 m² a lo que se adiciona la superficie de **ZFMT** que ocupan jardines y alberca, que asciende a 544.87 m², lo cual se muestra en la tabla siguiente:

Superficie ocupada por el proyecto	
Construcción de superficies finales del predio del proyecto	m ²
Superficie total del lote topográficamente	532.38
(-) Superficie afectada por la ZFMT	19.53
(=) Superficie del lote remanente	512.85
(+) Superficie De ZFMT identificada en el frente del lote	544.87
(=) Superficie total para la operación del proyecto	1,057.72

A continuación, se presentan las tablas de superficies del lote, así como de los componentes constructivos y áreas verdes del **proyecto**, plano de conjunto de **proyecto**, tabla de superficies y plano de desplante.

Desglose de superficies del **proyecto**.

Superficies finales del predio del proyecto	m ²
superficie total del lote de acuerdo a escrituras	582.38





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

Oficio No. 138.01.00.01/3166/19

superficie afectada por la ZFMT	19.53
superficie remanente	512.85

Superficies construidas dentro del lote	m ²
Nivel planta baja	
Ingreso.	17.2
Recámara principal c/ baño completo.	58
Cochera.	50.4
Estar, comedor, cocina, alacena, lavandería, baño, escalera a recámaras y patio.	158.6
Total construcción techada.	284.2
Áreas generales de construcción descubierta	
Pasillo de servicio.	56.7
Terraza recámara principal.	17.7
Terraza.	52
Patio interior y escalera ingreso.	22.5
Total construcción descubierta.	148.9
Áreas verdes	
Jardines.	149.30
Total áreas verdes.	149.30
Áreas generales del proyecto en planta baja.	m ²
Total construcción techada.	284.2
Total construcción descubierta.	148.9
Total áreas verdes.	149.30
Total de áreas debe ser igual a la superficie del lote	582.40

Nivel planta alta	
Construcción techada en planta alta.	m ²
Recámara 2 y 3 con baño completo.	56.5
Pasillo y escalera.	28.3
Terrazas recámaras.	32.5
Total construcción techada planta alta	117.3
Construcción descubierta en planta alta	

"MIA-P Operación de la Casa Sanborn en el Municipio de Bahía de Banderas, Nayarit"

Av. Allende No. 110 Oriente, Col. Centro, Tepic, Nayarit. C.P. 63000

Teléfono: (511) 215-49-01 www.gob.mx/semarhaf

Página 6 de 32





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

Oficio No. 138.01.00.01/3166/19

Jardinera.	4
Total construcción descubierta planta alta.	4

Superficies dentro de Zona Federal	m ²
Asoleadero.	40.3
Alberca.	68
Cuarto de máquinas alberca.	6.6
Área verde.	470.27
Total áreas dentro de Zona Federal	544.87

Las obras construidas sin contar con la autorización en materia de impacto ambiental actualmente están totalmente terminadas y en operación. No se prevé la construcción de obras adicionales al **proyecto**.

Preparación del Sitio. Debido a que el **proyecto** se encuentra ya construido, no existirá esta etapa.

Etapa de Operación.

Se utilizan los servicios básicos urbanos existentes actualmente en la zona, como energía eléctrica, agua potable, recolección de residuos sólidos, telefonía, vialidades, internet, etc. Los residuos sólidos se entregan al H. Ayuntamiento de Bahía de Banderas para su manejo y disposición final. Las aguas residuales se vierten a fosa séptica hermética propia del **proyecto** y periódicamente se extraen mediante el servicio de pipas sanitarias autorizadas para llevarlas al tratamiento municipal.

Etapa de construcción. No se pretende construcción adicional a la existente.

Etapa de operación y mantenimiento.

Agua potable. La tubería existente es de P.V.C., y el sistema de distribución y conducción es a base de presión por medio de la red común, la vivienda cuenta con un sistema de almacenamiento de agua.

Drenaje pluvial. Es superficial, dirigiendo las aguas a través de la vialidad de la casa habitación, y las áreas verdes, conduciendo el excedente hacia la Zona Federal Marítimo Terrestre.

Electrificación, alumbrado: La instalación de cableado eléctrico y telefónico es subterránea, viniendo desde la vialidad colindante.



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

Oficio No. 138.01.00.01/3166/19

Acabados. El terminado es con enjarres y empastados, pintura exterior e interior y algunos sitios con piedra aparente, todo en buena condición.

Áreas Verdes. Se tienen plantas de ornato, césped, en buenas condiciones. El riego y mantenimiento de la cobertura vegetal se realiza por parte del personal a cargo del inmueble.

Limpieza General: Se realiza de forma continua en las áreas del inmueble, recolectando los residuos sólidos urbanos para su entrega al servicio local de recolección.

Las actividades consisten en residencia, recreación, descanso y actividades de mantenimiento de las instalaciones.

Para la operación del **proyecto** no será necesaria la implementación de tecnología propia o especial que tenga relación con la emisión y control de residuos sólidos o líquidos, ya que se cuenta con el servicio de recolección municipal de residuos y manejo de aguas residuales de aguas residuales.

Etapa de **abandono de sitio**.

Teniendo en cuenta que la duración del **proyecto** se considera de 50 años, y que se trata de una propiedad privada dentro de un condominio maestro de muy alto valor comercial, no se considera pertinente elaborar un programa de abandono, pues el **proyecto** se remodelará o reconstruirá en lugar de abandonarlo.

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

"MIA-P Operación de la Casa Sanborn en el Municipio de Bahía de Banderas, Nayarit"

Av. Allende No. 110 Oriente, Col. Centro, Tepic, Nayarit. C.P. 63000

Teléfono: (311) 215 49-01 www.gob.mx/semarnat

Página 8 de 32





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

Oficio No. 138.01.00.01/3166/19

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

NOM-001-SEMARNAT-1996.- Que establece los límites máximos permisibles de contaminantes en las descargas de aguas residuales en aguas y bienes nacionales. **Vinculación:** El **proyecto** cuenta con un sistema de drenaje interno que descarga en una fosa séptica hermética, de la cual se extraen las aguas residuales mediante pipas sanitarias, por lo que no existen descargas en aguas ni en bienes nacionales.

NOM-041-SEMARNAT-2015.- Que establece los límites máximos permisibles de emisión de gases contaminantes provenientes del escape de los vehículos automotores en circulación que usan gasolina como combustible. **Vinculación:** La operación de la casa habitación únicamente requiere de vehículos privados de transporte personal. Dado que no se requiere de actividades de construcción no se usarán vehículos pesados ni maquinaria en el **proyecto**.

NOM-045-SEMARNAT-2017.- Protección ambiental. - Vehículos en circulación que usan diésel como combustible. - Límites máximos permisibles de opacidad, procedimiento de prueba y características técnicas del equipo de medición (D.O.F. 08/marzo/2018). **Vinculación:** La operación de la casa habitación únicamente requiere de vehículos privados de transporte personal. Dado que no se requiere de actividades de construcción no se usarán vehículos pesados ni maquinaria en el **proyecto**.

NOM-052-SEMARNAT-2005.- Que establece las características, el procedimiento de identificación, clasificación y los listados de los residuos peligrosos. **Vinculación:** Durante la operación no se permitirán trabajos de mantenimiento ni reparación de la maquinaria o vehículos en el predio del **proyecto**, por lo que no se generará ninguno de estos residuos peligrosos.

NOM-059-SEMARNAT-2010.- Protección ambiental-Especies nativas de México de flora y fauna silvestres-Categorías de riesgo y especificaciones para su inclusión, exclusión o cambio-Lista de especies en riesgo. **Vinculación:** Vinculación: En el sistema ambiental del **proyecto** se identificaron algunas especies de fauna incluidas en esta norma, para las cuales se implementarán medidas de protección.

El **proyecto** no se encuentra dentro de algún área natural protegida, teniendo como la más cercana la **ANP** Estatal Sierra de Vallejo a aproximadamente 4.3 km de distancia.

El predio se encuentra aproximadamente a 40 km de la región hidrológica prioritaria más cercana, ubicada

"MIA-P Operación de la Casa Sanborn en el Municipio de Bahía de Banderas, Nayarit"

Av. Alkamile No. 110 Oriente, Col. Centro, Tepic, Nayarit, C.P. 63000
Teléfono: (311) 215-49-01 www.gob.mx/semarnat

Página 9 de 32



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

Oficio No. 138.01.00.01/3166/19

hacia el Sur en el Estado de Jalisco, correspondiente a la RHP núm. 24 Cajón de Peñas-Chamela.

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

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

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

- El **proyecto** se ubica en una zona con uso de suelo urbano denominado T-25, Turístico densidad de 25 cuartos hoteleros por hectárea. Por lo que la operación de la casa habitación cumple con este ordenamiento urbano. Contribuirá a preservar el equilibrio del paisaje al mantener y mejorar sus áreas verdes, que se integran con el paisaje.

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 al tratarse de la operación y mantenimiento de un **proyecto** que no implica obras adicionales, esta Unidad Administrativa no se pronuncia sobre el cumplimiento o incumplimiento urbano de las obras existentes, es decir; esta Delegación Federal sólo evalúa actividades a realizar, con lo cual quedan excluidas en la evaluación las obras existentes, limitándose el presente acto administrativo a las actividades de operación y mantenimiento del **proyecto**.

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

Que la fracción IV del artículo 12 del **REIA** en análisis, dispone la obligación de la **promovente** de incluir en la **MIA-P** una descripción del Sistema Ambiental (**SA**), así como señalar la problemática ambiental





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

Oficio No. 138.01.00.01/3166/19

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 la **promovente**, delimitó el Sistema Ambiental (**SA**) analizando las dimensiones del **proyecto**, tipo y distribución de las obras y actividades a desarrollar, Factores sociales (poblados cercanos: el sitio de **proyecto** se encuentra dentro de un desarrollo residencial denominado Punta Tortugas, dentro del cual se observan desarrollos de la misma naturaleza que el **proyecto**, operando en las mismas condiciones), usos del suelo permitidos por el Plan de Desarrollo Urbano o Plan Parcial de Desarrollo Urbano aplicable para la zona, el entorno inmediato del área de influencia, el Conjunto de Datos Vectoriales de Unidades Climáticas escala 1: 1 000 000, las gráficas anuales del Instituto Oceanográfico del Pacífico, de la SEMAR, el Conjunto de Datos Vectorial Edafológico, Escala 1:250 000 Serie II, la cuenca río Huicicila-San Blas. Quedando en una superficie de 629,920.22 m².

Delimitación de la zona de influencia y área de estudio. Para los efectos directos se determinó que el área donde se desplanta la casa habitación construida es donde se resentirán los impactos por la operación y mantenimiento de la infraestructura, como la pérdida del suelo por el desplante, lo cual está limitado a una superficie específica.

Para los efectos indirectos se determinó que el lote 2 del condominio Punta Tortugas, así como el área de jardín donde se encuentran la alberca, asoleadero y cuarto de máquinas, es donde se llevaran a cabo la totalidad de las actividades de operación del **proyecto**, resultando en un área de influencia de 1,300m².

Vegetación:

En el Sistema ambiental se identificaron las siguientes especies: *Ruellia nudiflora*, *Carissa macrocarpa*, *Allamanda cathartica*, *Plumeria rubra*, *Aglaonema commutatum*, *Dypsis lutescens*, *Coccos nucifera*, *Orbignya guacuyule* sujeta a Protección especial dentro de la **NOM-059-SEMARNAT-2010**. *Phoenix roebelenii*, *Washingtonia robusta*, *Dracaena reflexa angustifolia*, *Tabebuia Roseau*, *Tabebuia donneell-smithii*, *Bursera simaruba*, *Terminalia catappa*, *Codiaeum variegatum*, *Hippomane mancinella*, *Jatropha cordata*, *Ricinus communis*, *Pithecellobium dulce*, *Phitecellobium lanceolatum*, *Acacia farnesiana*, *Delonix regia*, *Enterolobium ciclocarpum*, *Acacia hindsii*, *Mimosa leptocarpa*, *Heliconia acuminata*, *Hibiscus rosa-sinensis*, *Guazuma ulmifolia*, *Brosimum alicastrum*, *Nephrolepis exaltata*, *Bougainvillea glabra*, *Ixora coccinea*.

"MIA-P Operación de la Casa Sanborn en el Municipio de Bahía de Banderas, Nayarit"

Av. Allende No. 110 Oriente, Col. Centro, Tepic, Nayarit, C.P. 63000
Teléfono: (311) 215-49-01 www.gob.mx/semarnat

Página 11 de 32





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

Oficio No. 138.01.00.01/3166/19

Vegetación del sitio de **proyecto**.

Para la obtención de la información ecológica y dasométrica de la vegetación dentro del sitio de **proyecto** se llevaron a cabo trabajos de campo.

Carissa macrocarpa, Allamanda cathartica, Dracaena reflexa angustifolia, Heliconia acuminata, Ixora coccinea, Dypsis lutescens, Cocos nucifera, Phoenix roebelenii, Washingtonia robusta, Delonix regia, Hibiscus rosa-sinensis, Nephrolepis exaltata.

Dentro del área de estudio se detectó la presencia de una sola especie protegida bajo la **NOM-059-SEMARNAT-2010**, siendo esta la palma de coco de aceite (*Orbignya guacuyule*) sujeta a protección especial (Pr).

Fauna: En el Sistema Ambiental se llevó a cabo un muestreo de campo, mediante la implementación de técnicas y métodos de observación, así como de captura directa en sitios previamente seleccionados, que se denominaron Puntos de Muestreo (PM) y/o Puntos de Observación.

Aves.- listado de especies con distribución dentro del sistema ambiental: *Bubulcus ibis, Egretta thula, Ardea alba, Caprimulgus ridgwayi, Nyctidromus albicollis, Passerina caerulea, Cathartes aura, Coragyps atratus, Charadrius vociferus, Zenaida asiatica, Zenaida macroura, Columbina talpacoti, Columbina inca, Columbina passerina* en estatus de A dentro de la **NOM-059-SEMARNAT-2010**. *Columba livia, Corvus corax, Calocitta colliei, Cyanocorax sanblasianus, Ortalis wagleri, Geococcyx velox, Spizella pallida, Falco sparverius, Fregata magnificens, Carduelis psaltria, Xiphorhynchus flavigaster, Hirundo rustica, Molothrus ater, Quiscalus mexicanus, Cacicus melanicterus, Lanius ludovicianus, Leucophaeus atricilla, Icterus spurius, Larus heermanni Thryothorus felix*, en estatus de Pr dentro de la **NOM-059-SEMARNAT-2010**. *Mimus polyglottos, Callipepla douglasii, Vermivora celata, Passer domesticus, Pelecanus occidentalis* en estatus de A dentro de la **NOM-059-SEMARNAT-2010**. *Picoides scalaris, Dryocopus lineatus, Himantopus mexicanus, Actitis macularius, Tringa semipalmata, Polioptila nigriceps, Cynanthus latirostris* en estatus de Pr dentro de la **NOM-059-SEMARNAT-2010**. *Uropsila leucogastra, Trogon citreolus, Empidonax minimus, Contopus sordidulus* en estatus de Pr dentro de la **NOM-059-SEMARNAT-2010**. *Pyrocephalus rubinus, Myiarchus tyrannulus, Pitangus sulphuratus, Myiozetetes similis, Campptostoma imberbe, Vireo gilvus* en estatus de Pr dentro de la **NOM-059-SEMARNAT-2010**.

Aves identificadas para el sitio del **proyecto**: *Cathartes aura, Columba livia, Corvus corax, Fregata magnificens, Hirundo rustica, Quiscalus mexicanus, Himantopus mexicanus, Pitangus sulphuratus.*



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

Oficio No. 138.01.00.01/3166/19

Mamíferos.- Se reportan el *Urocyon cinereoargenteus*, *Balantiopteryx plicata*, *Sylvilagus audubonii*, *Mormoops megalophylla*, *Peromyscus simulus*, *Mus musculus*, *Rattus Rattus*, *Artibeus intermedius*, *Artibeus jamaicensis*, *Artibeus phaeotis*, *Procyon lotor*, *Nasua narica* en estatus de Amenazada dentro de la **NOM-059-SEMARNAT-2010**. *Sciurus aureogaster*

Reptiles.- *Senticolis triaspis*, *Hemidactylus frenatus*, *Ctenosaura pectinata* en estatus de Amenazada dentro de la **NOM-059-SEMARNAT-2010**. *Leptotyphlops humilis*, *Sceloporus utiformis*, *Urosaurus bicarinatus*, *Anolis nebulosus*, *Aspidoscelis gularis*.

Dentro del sitio del **proyecto** se observaron las siguientes especies: *Hemidactylus frenatus*, *Sceloporus utiformis*, *Anolis nebulosus*.

Anfibios.- *Rhinella marina*, *Incilius mazatlanensis*, *Eleutherodactylus modestus*, *Pachymedusa dacnicolor*.

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

Que la fracción V del Artículo 12 del **REIA** en análisis, dispone la obligación a la **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 la **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 la **promovente** y sus correspondientes medidas de mitigación propuestas:

Impactos moderados durante la operación y mantenimiento del proyecto.

"MIA-P Operación de la Casa Sanborn en el Municipio de Bahía de Banderas, Nayarit"

Av. Allende No. 110 Oriente, Col. Centro, Tepic, Nayarit. C.P. 63009

Teléfono: (511) 215-49-01 www.gob.mx/semarnat



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

Oficio No. 138.01.00.01/3166/19

Código de impacto	Signo	Componente afectado	Descripción	Valor	Categoría
O11	-	Suelo	Contaminación del suelo por posible mal manejo de residuos sólidos generados durante la operación de la infraestructura.	27	Impacto moderado
Medidas de mitigación O11					
<p>1. Se realizará un el manejo integral de los residuos sólidos del proyecto, con esto se evitará su acumulación y disposición en lugares inadecuados, así como su correcta separación y posible reciclaje.</p> <p>Acción concreta A: Se ejecutarán acciones para el correcto manejo de los residuos sólidos generados durante la operación de la infraestructura, tales como las siguientes:</p> <ul style="list-style-type: none"> a) Colocar contenedores simples en todas las áreas de generación de residuos, como habitaciones, baños, sala, terraza. b) Colocar contenedores para basura orgánica e inorgánica en el área de cocina. c) Designar un área de almacén temporal de residuos, con botes rotulados para basura orgánica, residuos sanitarios, reciclables (cartón, PET y aluminio) e inorgánica (todos los otros residuos). d) Llevar a cabo la separación en el área de almacén temporal. e) Evitar o reducir el consumo de productos elaborados con materiales de difícil reciclaje, como las bolsas de plástico. Optar por opciones de fácil reciclaje y/o cuyo tiempo de degradación sea menor. 					

Código de impacto	Signo	Componente afectado	Descripción	Valor	Categoría
O12	-	Agua	Modificación de la calidad del agua por generación de aguas residuales por la operación de la infraestructura.	-27	Impacto moderado
Medidas de mitigación O12					
<p>1. A través de la utilización de equipo doméstico y muebles de baño de bajo consumo de agua, así como mediante el fomento de buenas prácticas en el consumo de agua, se reducirá su consumo y el aporte de aguas residuales.</p> <p>Acción concreta A: En la medida de lo posible se actualizará el equipo sanitario con tecnología ahorradora de agua, como mezcladoras de lavabos automáticas y retretes de doble descarga para disminuir el aporte de aguas residuales.</p> <p>Acción concreta B: Fomentar tanto con los empleados como con los usuarios las buenas prácticas del uso conservador del agua mediante la colocación de señalamientos en los sitios de instalaciones sanitarias. Con ello se reducirá el consumo de agua y la generación de aguas residuales.</p>					



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

Oficio No. 138.01.00.01/3166/19

Código de impacto	Signo	Componente afectado	Descripción	Valor	Categoría
O13	-	Agua	Aumento en la demanda de agua por la operación de la infraestructura.	-27	Impacto moderado
Medidas de mitigación O13					
1. A través de la utilización de equipo doméstico y muebles de baño de bajo consumo de agua, así como mediante el fomento de buenas prácticas en el consumo de agua que consideren las actividades de mantenimiento de áreas verdes, se reducirá su consumo del recurso.					
Acción concreta A: Se ejecutarán acciones de ahorro de agua en áreas sanitarias y de lavandería tales como la utilización de mezcladoras en los lavabos, retretes y lavadoras con tecnología ahorradora de agua; en el caso de la lavandería se procurará que se utilice la capacidad completa de la carga seleccionada para no desperdiciar agua. Además, se priorizará la utilización de detergentes biodegradables para que el agua residual pueda ser utilizada en la jardinería.					
Acción concreta B: Se difundirán las acciones de ahorro de agua entre todos los empleados y usuarios, así como la colocación de señalamientos para este efecto en las habitaciones y áreas de uso de agua.					
Acción concreta C: Para el mantenimiento de las áreas verdes, macetas y jardinería en general se llevarán a cabo riegos nocturnos con la finalidad de aumentar el aprovechamiento de agua por la planta y evitar su pérdida por evaporación.					

Medidas de mitigación para los impactos acumulativos identificados.

Código de impacto	Descripción
O11, O19, O113	Contaminación del suelo por posible mal manejo de residuos sólidos generados durante la operación y mantenimiento de infraestructura, así como por los trabajos de mantenimiento de áreas verdes.
Medidas de mitigación	
1. Se llevará a cabo el manejo integral de los residuos sólidos generados durante la operación del proyecto , con esto se evitará su acumulación y disposición en lugares inadecuados, así como su correcta separación y posible reciclaje.	
Acción concreta A: Se ejecutarán acciones para el correcto manejo de los residuos sólidos generados durante la operación de la infraestructura, tales como las siguientes:	
a) Colocar contenedores simples en todas las áreas de generación de residuos, como habitaciones, baños, sala, terraza.	
b) Colocar contenedores para basura orgánica e inorgánica en el área de cocina.	
c) Designar un área de almacén temporal de residuos con botes rotulados para basura orgánica, residuos sanitarios, reciclables (cartón, PET y aluminio) e inorgánica (todos los otros residuos).	
d) Llevar a cabo la separación en el área de almacén temporal.	
e) Evitar o reducir el consumo de productos elaborados con materiales de difícil reciclaje, como las bolsas de	

"MIA-P Operación de la Casa Sanborn en el Municipio de Bahía de Banderas, Nayarit"

Av. Allende No. 110 Oriente, Col. Centro, Tepic, Nayarit, C.P. 63000
Teléfono: (311) 215 49-01 www.gob.mx/semarnat

Página 15 de 32



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

Oficio No. 138.01.00.01/3166/19

plástico. Optar por opciones de fácil reciclaje y/o cuyo tiempo de degradación sea menor.

Código de impacto	Descripción
O12, O13	Aumento en la demanda de agua y modificación de su calidad por generación de aguas residuales durante la operación de la infraestructura.
Medidas de mitigación	
1. A través de la utilización de equipo doméstico y muebles de baño de bajo consumo de agua, así como mediante el fomento de buenas prácticas en el consumo de agua que consideren las actividades de mantenimiento de áreas verdes, se reducirá su consumo del recurso.	
Acción concreta A: Se ejecutarán acciones de ahorro de agua en áreas sanitarias y de lavandería tales como la utilización de mezcladoras en los lavabos, retretes y lavadoras con tecnología ahorradora de agua; en el caso de la lavandería se procurará que se utilice la capacidad completa de la carga seleccionada para no desperdiciar agua, además, se priorizará la utilización de detergentes biodegradables para que el agua residual pueda ser utilizada en la jardinería.	
Acción concreta B: Se difundirán las acciones de ahorro de agua entre todos los empleados y usuarios, así como la colocación de señalamientos para este efecto en las habitaciones y áreas de uso de agua.	
Acción concreta C: Para el mantenimiento de las áreas verdes, macetas y jardinería en general se llevarán a cabo riegos nocturnos con la finalidad de aumentar el aprovechamiento de agua por la planta y evitar su pérdida por evaporación.	
Acción concreta D: Se ejecutará un Programa de sustitución gradual de Jardinería con especies preferentemente nativas, con lo que se mantendrá la cobertura vegetal del sitio del proyecto , conservando una superficie que funcionará para la captación y filtración de agua al subsuelo.	

Medidas generales de prevención de los impactos ambientales para la operación y mantenimiento.

A continuación, se presenta una relación de medidas generales preventivas que se ejecutarán en la etapa de Operación del **proyecto**, además de las anteriores aplicables, y posteriormente las fichas de las medidas preventivas, de mitigación y/o compensación.

1. Queda prohibida la pesca, caza, colecta y cualquier afectación a cualquier especie de fauna que pudiera identificarse en el sitio de **proyecto** y sistema ambiental (SA).
2. Para evitar la aparición de fauna nociva (cucarachas, moscas, ratas) los contenedores de residuos sólidos contarán con tapadera, los desechos serán embolsados antes de ser trasladados a su destino previo (centro de acopio).





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

Oficio No. 138.01.00.01/3166/19

3. Todos los equipos empleados durante la operación o el mantenimiento del **proyecto** que funcionen a base de gas o gasolina, como pueden ser calentadores de agua, máquinas para cortar el césped, etc., deberán funcionar en óptimas condiciones a fin de reducir sus emisiones y la generación de ruido. Se deberá dar mantenimiento periódico a dichos equipos.
4. Para evitar la contaminación del suelo por el mantenimiento de las áreas verdes se utilizarán plaguicidas biodegradables como los basados en piretroides sintéticos o piretrinas orgánicas, estos deberán estar autorizados por el catálogo de plaguicidas Comisión Intersecretarial para el Control del Proceso y Uso de Plaguicidas, Fertilizantes y Sustancias Tóxicas (CICOPLAFEST, 2004). Además, se emplearán, en la medida de lo posible, técnicas del llamado control biológico, el cual emplea las sustancias de otras plantas para eliminar o erradicar las plagas de jardines, y áreas verdes en general.
5. Se picará y reintegrará el material vegetativo producido por la poda y trabajos de mantenimiento de áreas verdes y vegetación en general del **proyecto**.
6. Adicionalmente, en consideración de la falta de vegetación nativa dentro del sitio del **proyecto** se propone la elaboración y ejecución de un Programa de sustitución gradual de Jardinería con especies preferentemente nativas, con lo que aumentará en cierta medida la cobertura vegetal representada por especies de la región. La ejecución de este programa favorecerá no solo al componente flora, sino que, de manera indirecta beneficiará el paisaje y brindará una mayor disponibilidad de hábitat potencial a algunas especies de fauna, principalmente las aves.

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.

"MIA-P Operación de la Casa Sanborn en el Municipio de Bahía de Banderas, Nayarit"

Av. Allende No. 110 Oriente, Col. Centro, Tepic, Nayarit, C.P. 63000
Teléfono: (311) 215-49-01 www.gob.mx/semarnat

Página 17 de 32





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

Oficio No. 138.01.00.01/3166/19

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

Escenario sin proyecto.

En relación al suelo permanecería sujeto a probables eventos de erosión por escurrimientos internos laminares y ocasionales. Se esperaría que continúe dentro del **SA** el desarrollo de la actividad hotelera y habitacional actual. El suelo continuaría sujeto a un proceso paulatino de degradación.

Subsuelo. En ausencia del **proyecto**, el subsuelo continuaría modificándose gradualmente en toda la franja costera destinada al desarrollo, a medida que se continúen construyendo los lotes disponibles. Se espera un subsuelo con una leve disminución en su capacidad de filtración de agua y con modificaciones en su estructura a medida que continúe desplantando edificaciones con sus consecuentes trabajos de remoción de tierras y cimentación.

Agua. El continuo desarrollo en la zona crearía una mayor cantidad de proyectos similares, los cuales necesitarían de abastecimiento de agua potable, ejerciendo una mayor presión en la disponibilidad del recurso. Al mismo tiempo, producirían aguas residuales que irán al sistema de drenaje y alcantarillado local o a plantas de tratamiento propias de los desarrollos.

La calidad del componente agua no sufriría cambios significativos a corto plazo, pero el gradual aumento de la demanda requerirá de acciones para incrementar la eficiencia en su uso.

Respecto al paisaje, en los alrededores del sitio de **proyecto** se puede distinguir un escenario paisajístico marcado, conformado por hoteles, condominios, comercios y asentamientos humanos. Dentro del condominio residencial donde se inserta el **proyecto**, son pocos los lotes que se observan sin construcción. El paisaje seguiría cambiando gradualmente a medida que aumente la ocurrencia de la construcción y la actividad turística.

La calidad del aire sin el **proyecto** es buena debido principalmente a la ventilación natural y ausencia de fuentes significativas de contaminación atmosférica cercanas. La actividad de asentamientos urbanos podría sin embargo, ir en aumento a medida que se desarrollen más proyectos similares, aumentando la densidad poblacional de la zona. La calidad del aire podría sufrir una relativa degradación acumulativa, en un periodo largo de tiempo debido a un posible aumento en la circulación de vehículos y el aumento de actividad turística en la zona.





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

Oficio No. 138.01.00.01/3166/19

Vegetación. A pesar de que la vegetación nativa es limitada en el sitio, su cobertura aún sin el **proyecto** podría continuar en decremento ya que la tendencia de desarrollo continuará dentro del sistema ambiental. Sin embargo, los desarrollos turísticos habitacionales consideran superficies designadas específicamente a áreas verdes, lo cual compensa en cierto grado la afectación al componente.

La fauna presente en el sitio de **proyecto** es reducida, la cual seguirá evitando hasta cierto punto el sitio del **proyecto**, debido a la presencia y actividades humanas que actualmente se llevan a cabo.

Escenario con **proyecto** y sin medidas de mitigación.

El suelo permanecería con las tendencias de cambio actuales. Sin la aplicación del sistema de medidas de mitigación posiblemente aumentaría el impacto al suelo principalmente generado por un eventual manejo inapropiado de los residuos sólidos. Se prevé un escenario con alteraciones en el suelo contaminación con residuos sólidos acumulados en sitios inadecuados.

El subsuelo permanecería con las tendencias de cambio actuales en el SA. Sin embargo, en el sitio del **proyecto** no habrá cambios significativos, ya que la operación no presenta afectación alguna al subsuelo.

Agua. Habría posibilidad de contaminación por descarga de aguas residuales mal manejadas. Además, se podría propiciar un uso desmedido del recurso. Se esperaría un escenario con un aumento importante en la demanda del recurso por un uso desmedido, así como una posible gradual contaminación del agua por falta de control en descargas de aguas residuales, uso de pesticidas, fertilizantes o químicos tóxicos. Se esperaría una disminución en la calidad del agua por la posible gradual contaminación y un aumento en la demanda.

Paisaje- Sin las medidas de mitigación el sitio podría verse afectado por las actividades de la operación con la acumulación de residuos sólidos y con una dominancia de vegetación exótica en el área de jardines, afectando al paisaje. Se esperaría un escenario de un **proyecto** descuidado, con mala imagen y con vegetación que desentona con la flora natural de los alrededores.

Aire. Sin la aplicación del sistema de medidas de mitigación podría descuidarse la operación de la maquinaria utilizada en las actividades del **proyecto**, la cual emitiría una mayor cantidad de gases contaminantes a la atmósfera, así como altos niveles de ruido. Desarrollo con emisiones a la atmósfera, provenientes de la maquinaria utilizada para el desarrollo del **proyecto**, con la consecuente afectación al

"MIA-P Operación de la Casa Sanborn en el Municipio de Bahía de Banderas, Nayarit"

Av. Allende No. 110 Oriente, Col. Centro, Tepic, Nayarit. C.P. 63000
Teléfono: (311) 215-49-01 www.gob.mx/semarnat

Página 19 de 32



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

Oficio No. 138.01.00.01/3166/19

aire. La calidad del aire en el SA disminuirá levemente.

Vegetación. Se esperaría una tendencia que propicie el deterioro de la vegetación nativa dentro del sistema ambiental, así como un aumento en la abundancia de la vegetación exótica dentro del sitio del **proyecto**. La cobertura vegetal nativa disminuiría en superficie y volumen dentro del sistema ambiental, mientras que la vegetación exótica dominaría dentro de las áreas verdes del SA y del **proyecto**. Disminuirá sensiblemente la calidad de la cobertura vegetal en el sitio.

Fauna. Sin la inclusión de vegetación nativa dentro del sitio, se perdería la oportunidad de mejorar las condiciones del hábitat para algunas especies de aves y réptiles. Se esperaría un escenario con ausencia de fauna silvestre y una aparición gradual de fauna urbana

Escenario con **proyecto** y con medidas de prevención y mitigación.

Suelo. Debido a que el **proyecto** cuenta con elementos constructivos de bajo impacto ya existentes, mantendrá las áreas verdes en su operación y se propondrá un programa de jardinería con especies preferentemente nativas, por lo que se evitará la degradación del suelo. Con la implementación de medidas de mitigación se prevendrá la contaminación del suelo con residuos sólidos que se producirán durante la consecución de la operación del **proyecto**. En el sistema ambiental se continuarán desarrollando las actividades turísticas, habitacionales y comerciales, sin embargo, con la ejecución del sistema de medidas de mitigación, el **proyecto** contará con instalaciones de almacenamiento temporal de residuos sólidos y se evitará su dispersión, e igualmente, el mantenimiento de los jardines en óptimas condiciones evitará el suelo descubierto y con ello, la erosión, adicionalmente se propondrá un programa de jardinería con especies preferentemente nativas.

Subsuelo. Dado que el **proyecto** se encuentra construido totalmente, no se presentan impactos al subsuelo por su operación. Sin embargo se mantendrán las áreas verdes en su operación, donde se insertarán especies arbóreas nativas, por lo que se evitará la degradación del suelo y a largo plazo su enriquecimiento. En el sistema ambiental se continuarán desarrollando las actividades turísticas, habitacionales y comerciales, que eventualmente afectarán en cierta medida el subsuelo. En el sitio del **proyecto** se espera un escenario de un desarrollo habitacional sin afectaciones al subsuelo y con una superficie de 149.3 m² de jardín, que se mantendrá en óptimas condiciones y favorecerá a filtración de agua.

Agua. El continuo desarrollo de la zona continuará ejerciendo una presión sobre la disponibilidad de este



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

Oficio No. 138.01.00.01/3166/19

componente, no obstante, las acciones ahorro de agua ayudarán a reducir la presión sobre este recurso. No existirá contaminación de agua ya que no se llevarán a cabo actividades en las cercanías de un cuerpo de agua y se establecerán controles de calidad sobre los procesos e instalaciones operativas del **proyecto**.

Se espera una vivienda unifamiliar con tecnologías y procesos ahorradores de agua, con lo que se disminuirá su demanda, y a su vez, se reducirá el volumen de aguas residuales generadas. El agua se seguirá abasteciendo a través de la empresa AGUABAN S.A de C.V., por lo que no será necesaria la construcción de nuevos pozos de abastecimiento, ni sistemas de drenaje.

La calidad del agua permanecerá en condiciones adecuadas y el aumento en su consumo se verá mitigado por las medidas de ahorro con base en instalaciones y procesos para optimizar su uso.

El paisaje mostrará una homogeneidad en el desarrollo operativo, armonizando con los edificios existentes. Dentro del **proyecto**, el paisaje se verá beneficiado, mejorando la superficie con áreas verdes con la introducción de especies nativas a través del Programa Ambiental propuesto y con mantenimiento adecuado. El paisaje mejorará sus atributos actuales, con una combinación moderna de elementos naturales costeros y áreas ajardinadas, entre las edificaciones con arquitectura regional. Se propiciará la utilización de especies nativas preferentemente para las áreas ajardinadas para armonizarlas con la flora regional.

Aire. La maquinaria a utilizar durante las actividades del **proyecto** deberá contar con todas las autorizaciones y operar en condiciones óptimas, lo que evitará la emisión de gases contaminantes a la atmosfera y promoverá la disminución del ruido. El aire del área de estudio seguirá con la calidad actual, pero el **proyecto** no contribuirá a un progresivo deterioro. La maquinaria a utilizar deberá contar con todas las autorizaciones y operar en condiciones óptimas, lo que permitirá un escenario ambiental en condiciones adecuadas para este componente.

Flora. Escenario con **proyecto** y con medidas de prevención y mitigación. Con la ejecución de un Programa de jardinería con especies preferentemente nativas en las áreas verdes del **proyecto**, así como su respectivo mantenimiento, se reestablecerá en cierta medida la naturalidad del sitio, lo que favorecerá la integridad funcional del sistema ambiental. Dentro de las áreas verdes del **proyecto** existirá una mayor cantidad de especies nativas, estas áreas serán conservadas con fines ornamentales, por lo que la cobertura vegetal se mantendría durante toda la operación del **proyecto**.

Fauna. Escenario con **proyecto** y con medidas de prevención y mitigación. En el sitio de **proyecto** se observó mayormente fauna común de áreas urbanas, con excepción de algunas especies de aves locales.



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

Oficio No. 138.01.00.01/3166/19

Con la sustitución de las especies de vegetación exótica por especies preferentemente nativas a través del Programa de Jardinería, se favorecerá en cierta medida el hábitat disponible para algunas aves y reptiles pequeños.

II. Análisis Técnico.

Con base en los anteriores argumentos, esta Delegación Federal dictaminó sobre la viabilidad ambiental del **proyecto** en apego al artículo 44 del **REIA**, que obliga a esta Delegación a considerar, en los procesos de evaluación de impacto ambiental, los posibles efectos de las obras o actividades a desarrollarse, en 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 la **promovente** en la **MIA-P** presentada, son técnicamente viables de instrumentarse y son acordes con los objetivos de prevenir, mitigar y controlar, los principales impactos ambientales identificados para las diferentes etapas del **proyecto**.

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 al tratarse de la operación y mantenimiento de un **proyecto** que no implica obras adicionales, esta Unidad Administrativa no se pronuncia sobre el cumplimiento o incumplimiento urbano de las obras existentes; es decir, esta Delegación Federal sólo evalúa las actividades no iniciadas, con lo cual quedan excluidas en la evaluación las obras existentes, limitándose el presente acto administrativo a las actividades de operación y mantenimiento del **proyecto**; por lo anterior, el análisis de cumplimiento urbano del **proyecto**, deberá ser regulado por el H. Ayuntamiento de Bahía de Banderas, Nayarit, quien tiene las atribuciones legales para autorizar a aquel **proyecto** que se sujete a su plan, y también tiene las atribuciones legales para ordenar el retiro de aquellas obras que no se sujeten al citado instrumento de planeación urbana. Mientras que respecto a las obras realizadas en Zona Federal, en el título de Concesión que es competencia de la Dirección General de Zona Federal Marítimo Terrestre y Ambientes Costeros de esta Secretaría, se señalará el proceso de reversión en favor de la Nación, de dichas obras.

"MIA-P Operación de la Casa Sanborn en el Municipio de Bahía de Banderas, Nayarit"

Av. Allende No. 110 Oriente, Col. Centro, Tepic, Nayarit, C.P. 63000

Teléfono: (511) 215-49-01 www.gob.mx/semarnat

Página 22 de 32





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

Oficio No. 138.01.00.01/3166/19

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

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

TÉRMINOS

PRIMERO.- La presente autorización en materia de impacto ambiental, se emite con referencia a los aspectos ambientales derivados de las obras y actividades del **proyecto** denominado, **"MIA-P Operación de la Casa Sanborn en el Municipio de Bahía de Banderas, Nayarit"**, a ubicarse en el lote 2 en el Condominio Punta Tortugas, dentro del Condominio el Farallón de Costa Banderas, que a su vez está dentro del desarrollo conocido

"MIA-P Operación de la Casa Sanborn en el Municipio de Bahía de Banderas, Nayarit"

Av. Allende No. 110 Oriente, Col. Centro, Tepic, Nayarit, C.P. 63000

Teléfono: (511) 215 49-01 www.gob.mx/semarnat

Página 23 de 32





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

Oficio No. 138.01.00.01/3166/19

como Costa Banderas, localizado en la carretera La Cruz de Huanacaxtle - Punta Mita Km. 8.5 en el Municipio de Bahía de Banderas, Nayarit.

- a) Se autoriza exclusivamente las actividades de operación y mantenimiento del **proyecto**, en los términos descritos en el considerando 6 del presente oficio. Las actividades operarán acorde a la siguiente distribución de áreas.

Superficie Ocupada Por El Proyecto	
Construcción de superficies finales del predio del proyecto	m ²
Superficie total del lote topográficamente	532.38
(-) Superficie afectada por la ZFMT	19.53
(=) Superficie del lote remanente	512.85
(+) Superficie De ZFMT identificada en el frente del lote	544.87
(=) Superficie total para la operación del proyecto	1,057.72

A continuación, se presentan las tablas de superficies del lote, así como de los componentes constructivos y áreas verdes del **proyecto**, plano de conjunto de **proyecto**, tabla de superficies y plano de desplante.

Desglose de superficies del **proyecto**.

Superficies finales del predio del proyecto	m ²
superficie total del lote de acuerdo a escrituras	582.38
superficie afectada por la ZFMT	19.53
superficie remanente	512.85

Superficies construidas dentro del lote	m ²
Nivel planta baja	
Ingreso.	17.2
Recámara principal c/ baño completo.	58
Cochera.	50.4
Estar, comedor, cocina, alacena, lavandería, baño, escalera a recámaras y patio.	158.6
Total construcción techada.	284.2



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

Oficio No. 138.01.00.01/3166/19

Áreas generales de construcción descubierta	
Pasillo de servicio.	56.7
Terraza recámara ppal.	17.7
Terraza.	52
Patio interior y escalera ingreso.	22.5
Total construcción descubierta.	148.9
Áreas verdes	
Jardines.	149.30
Total áreas verdes.	149.30
Áreas generales del proyecto en planta baja.	m ²
Total construcción techada.	284.2
Total construcción descubierta.	148.9
Total áreas verdes.	149.30
Total de áreas debe ser igual a la superficie del lote	582.40

Nivel planta alta	
Construcción techada en planta alta.	m ²
Recámara 2 y 3 con baño completo.	56.5
Pasillo y escalera.	28.3
Terrazas recámaras.	32.5
Total construcción techada planta alta	117.3
Construcción descubierta en planta alta	
Jardinera.	4
Total construcción descubierta planta alta.	4

Superficies dentro de Zona Federal	
Asoleadero.	40.3
Alberca.	68
Cuarto de máquinas alberca.	6.6
Área verde.	470.27
Total áreas dentro de zona federal	544.87

"MIA-P Operación de la Casa Sanborn en el Municipio de Bahía de Banderas, Nayarit"

Av. Allende No. 110 Oriente, Col. Centro, Tepic, Nayarit, C.P. 63000
Teléfono: (311) 215-49-01 www.gob.mx/semarnat



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

Oficio No. 138.01.00.01/3166/19

Las obras construidas sin contar con la autorización en materia de impacto ambiental actualmente están totalmente terminadas y en operación. No se prevé la construcción de obras adicionales al **proyecto**.

- b) Las actividades operativas serán las descritas en el considerando 6 del presente oficio.

Las coordenadas UTM del polígono del sitio del **proyecto**, son:

V	Coordenadas UTM Polígono Lote 2	
	X	Y
1	454013.099	2294414.050
2	454013.676	2294414.091
3	454014.414	2294414.234
4	454014.904	2294414.412
5	454015.597	2294414.709
6	454016.220	2294415.161
7	454016.818	2294415.604
8	454017.608	2294415.965
9	454018.421	2294415.984
10	454019.424	2294415.613
11	454021.761	2294415.315
12	454023.949	2294415.272
13	454026.786	2294415.222
14	454029.846	2294415.375
15	454031.758	2294415.579
16	454033.438	2294415.826
17	454037.056	2294389.955
18	454012.285	2294389.093
Superficie (m ²) 582.38 m ²		

V	Coordenadas UTM Polígono en ZFMT	
	X	Y
1	454011.3171	2294372.1990
2	454011.8857	2294392.7632





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

Oficio No. 138.01.00.01/3166/19

3	454031.9385	2294387.3422
4	454037.3139	2294387.9209
5	454039.8868	2294368.0824
6	454030.3450	2294367.0550
Superficie (m ²) 554.87 m ²		

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

Este periodo podrá ser ampliado a solicitud de la **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 la **promovente** ha dado cumplimiento a los Términos y Condicionantes así como con las medidas de prevención y mitigación que fueron retomadas de la **MIA-P** en la resolución; el no contar con el oficio de la **PROFEPA** que se solicita, será motivo suficiente para que no preceda la ampliación de plazo solicitada.

TERCERO.- La presente resolución no autoriza la construcción, operación y/o ampliación de ningún tipo de infraestructura que no esté comprendida en el **Término PRIMERO** del presente oficio, sin embargo, en el momento que la **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.- La **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

Cris

14

P





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

Oficio No. 138.01.00.01/3166/19

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, la **promovente** deberá notificar dicha situación a esta Delegación Federal, previo al inicio de las actividades del **proyecto** que se pretenden modificar.

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

La resolución en materia de impacto ambiental, solo se limita a dictaminar si un **proyecto** es ambientalmente viable, atendiendo lo establecido en el artículo 35 de la **LGEEPA**. La presente resolución no es vinculante con otros instrumentos normativos de desarrollo, por lo cual deja a salvo los derechos de las autoridades federales, estatales y municipales, respecto de los permisos y/o autorizaciones referentes en el ámbito de sus respectivas competencias. Asimismo se le informa que la resolución de la evaluación del impacto ambiental, no legitima ni valida la tenencia de la tierra, por lo que si 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.

"MIA-P Operación de la Casa Sanborn en el Municipio de Bahía de Banderas, Nayarit"

Av. Allende No. 110 Oriente, Col. Centro, Tepic, Nayarit, C.P. 03000

Teléfono: (511) 215-49-01 www.gob.mx/semarnat

Página 28 de 32





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

Oficio No. 138.01.00.01/3166/19

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 la **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:

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

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

1. En un plazo máximo de tres meses contados a partir de la recepción del presente oficio, deberá ingresar a esta Delegación la **información que demuestre** que la fosa séptica instalada en el sitio del **proyecto**, cumple con la normatividad aplicable en materia de aguas residuales; de otro modo, deberá proponer un sistema de tratamiento que garantice que el efluente del **proyecto** cumplirán con dicha normatividad.

Condicionantes generales, las cuales serán verificadas y avaladas en su cumplimiento por la **PROFEPA**, con

"MIA-P Operación de la Casa Sanborn en el Municipio de Bahía de Banderas, Nayarit"

Av. Allende No. 110 Oriente, Col. Centro, Tepic, Nayarit, C.P. 63000
Teléfono: (311) 215 49-01 www.gob.mx/semarnat





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

Oficio No. 138.01.00.01/3166/19

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. para evitar cualquier tipo de afectación directa y/o indirecta hacia la zona de playa, la **promovente** deberá llevar a cabo acciones encaminadas a evitar la fotocontaminación ocasionada por la infraestructura adyacente a dicha zona, observando lo siguiente:
 - a. La dispersión de la luz a la playa, evitándose el uso de colores brillantes en las construcciones, los cuales ocasionan un contraste muy marcado entre las mismas y el medio natural.
 - b. Verificar que la baja intensidad y orientación del alumbrado para que no se ocasione modificaciones en la conducta de la fauna silvestre que habita en el predio del **proyecto**, para lo cual deberá instalar aquellos mecanismos de control que se requieran (cristales opacos, mamparas, luces exteriores de baja intensidad, etc.).
 - c. La iluminación externa en los edificios, deberá ser instalada al mínimo indispensable, la iluminación para la seguridad o para destacar algún señalamiento, y nunca para iluminar fachadas, cristales o alguna superficie que pudiera reflejar la luz hacia la playa.
3. 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.
4. Deberá notificar a esta Delegación Federal el abandono del sitio, con **tres meses** de antelación, cuando todas aquellas instalaciones del **proyecto** rebasen su vida útil y no existan posibilidades para su renovación, con el fin de que proceda a su restauración y/o reforestación, destinando al área, el uso de suelo que prevalezca en el momento de la rehabilitación. Para ello, presentará ante esta unidad administrativa un "Programa de Restauración Ecológica" en el que describa las actividades tendientes a la restauración del sitio y/o uso alternativo. Lo anteriormente aplicará de igual forma en caso de que la **promovente** desista de la ejecución del **proyecto**.

OCTAVO.- La **promovente** deberá presentar informes de cumplimiento de los términos y condicionantes del presente resolutivo y de las medidas de mitigación que fueron retomados de la MIA-P en el presente oficio. El informe citado, deberá ser presentado a la Delegación Federal de la **PROFEPA** en el Estado de Nayarit con una



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

Oficio No. 138.01.00.01/3166/19

periodicidad anual. Una copia de este informe deberá ser presentado a esta Delegación Federal. El primer informe será presentado doce meses después de recibido el presente oficio.

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

DECIMOTERCERO.- Se hace del conocimiento a la **promovente**, que la presente resolución emitida, con motivo de la aplicación de la **LGEEPA**, su **REIA** y las demás previstas en otras disposiciones legales y reglamentarias en la materia, podrá ser impugnada, mediante recurso de revisión, conforme a lo establecido en los artículos 176 de la **LGEEPA** y 3º fracción XV de la Ley Federal de Procedimiento Administrativo.

DECIMOCUARTO.- Notificar el contenido del presente oficio al **C. David William Connell** Apoderado Legal de la persona moral denominada **Banco Monex, Sociedad Anónima, Institución de Banca Múltiple, Monex Grupo**

"MIA-P Operación de la Casa Sanborn en el Municipio de Bahía de Banderas, Nayarit"

Av. Allende No. 110 Oriente, Col. Centro, Tepic, Nayarit, C.P. 63000

Teléfono: (311) 215-49-01 www.gob.mx/semarnat





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

Oficio No. 138.01.00.01/3166/19

Financiero, y/o Al C. Ricardo Alberto Simental Zapata y/o al C. Rafael Girón Botello y/o al C. Antonio Sandoval González y/o al C. Oscar Abraham Sandoval Kayten y/o a la C. Cenorina Gómez Suárez y/o al C. Omar Gerardo Ortiz Castañeda y/o al C. Héctor Iván García Ávalos, quienes fueron indicados en la solicitud como personas autorizadas para recibir notificaciones, por alguno de los medios legales previstos por el artículo 167 Bis, 167 Bis 1, de la Ley General del Equilibrio Ecológico y la Protección al Ambiente, artículo 35 y demás aplicables de la Ley Federal de Procedimiento Administrativo.

ATENTAMENTE,

"Con fundamento en lo dispuesto por el artículo 84 del Reglamento Interior de la Secretaría de Medio Ambiente y Recursos Naturales, en suplencia, por ausencia del Titular de la Delegación Federal de la SEMARNAT en el estado de Nayarit¹, previa designación, firma el presente el Subdelegado de Administración e Innovación."



SECRETARIA DE
MEDIO AMBIENTE Y
RECURSOS NATURALES
DELEGACION NAYARIT

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.e.p. Dirección General de Impacto y Riesgo Ambiental.- México, D.F.- Para su conocimiento.
- c.c.e.p. Ing. Luis Enrique Álvarez García.- Subdelegado de Gestión para la Protección Ambiental y Recursos Naturales.- Para su conocimiento.
- c.c.e.p. Ing. María Gabriela Castillo Chaires.- Jefa de la Unidad de Gestión Ambiental.- Para su conocimiento.
- c.c.p. ARCHIVO 18NA2019TD040

No. Bitácora: 18/MP-0355/05/19

leag/mgcc

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

