

Unidad administrativa que clasifica:

Delegación Federal de la SEMARNAT

Identificación del documento:

Recepcion, evaluacion y resolucion de la manifestacion de impacto ambiental en su modalidad particular.- mod. A: no incluye actividad altamente riesgosa (SEMARNAT-04-002-A)

Partes o secciones clasificadas:

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: Domicilio particular que es diferente al lugar en dónde se realiza la actividad y/o para recibir notificaciones.

Firma del titular:

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



LIC. MIGUEL ANGEL ZAMUDIO VILLAGOMEZ

Fecha de clasificación y número de acta de sesión:

Resolución ACTA-15-2021-SIPOT-3T-FXXVII, en la sesión celebrada el 15 de octubre de 2021

Disponible para su consulta en:

http://dsiappsdev.semarnat.gob.mx/inai/XXXIX/2021/SIPOT/ACTA_15_2021_SIPOT_3T_FXXVII.pdf





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

Oficio No. 138.01.00.01/1512/2021

Tepic, Nayarit a 30 de agosto 2021

Asunto: **Se emite Resolutivo**



Una vez analizada y evaluada la manifestación de impacto ambiental, modalidad particular (MIA-P), presentada por la persona moral denominada **Banco Mercantil del Norte S.A.I.B.M., Grupo Financiero BANORTE, División Fiduciaria y/o los C Cristina Olvera y/o C John David Gabbert** en su carácter de Fidelcomisarios de, que en lo sucesivo se denominará como la **promovente**, para el proyecto **"Casa Gabbert"** en lo sucesivo denominado como el **proyecto**, ubicado en las Unidades Privativas 2 y 3 del Condominio "Las Olas", dentro de la localidad de San Francisco, en el municipio de Bahía de Banderas del Estado de Nayarit; con coordenada de referencia UTM X=456,874.9573 Y=2,311,518.8429.

RESULTANDO

- I. Que el 01 de junio de 2021, se recibió en esta Delegación Federal de la **SEMARNAT** en el Estado de Nayarit, el escrito del 03 de mayo de 2021, 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 **18NA2021TD034**.

"Casa Gabbert"

Banco Mercantil del Norte S.A.I.B.M., Grupo Financiero BANORTE

P

CP



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

Oficio No. 138.01.00.01/1512/2021

- II. Que el 03 de junio de 2021, mediante escrito del 02 de junio de 2021, la **promovente**, presentó la página del periódico de fecha 02 de junio de 2021, en la cual se publicó el extracto del **proyecto**, cumpliendo con la fracción I del párrafo tercero del artículo 34 de la **LGEEPA**.
- III. Que el 10 de junio de 2021, se publicó la recepción del **proyecto** en la Gaceta Ecológica núm. DGIRA/0025/21, en ésta se informó el listado de ingreso de proyectos y la emisión de resolutiveos derivados del procedimiento de evaluación de impacto ambiental, durante el periodo del 03 al 09 de junio de 2021 y extemporáneos.
- IV. Que el 11 de junio de 2021, 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 138.01.00.01/1029/21 y 138.01.00.01/1030/21, ambos del 17 de junio de 2021, esta Delegación notificó a la Secretaría de Desarrollo Sustentable del Gobierno del Estado de Nayarit (**SEDESU**) 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 12 de julio de 2021, con fundamento en los artículos 35 BIS segundo párrafo de la **LGEEPA** y 22 de su **REIA**, esta Delegación Federal, mediante oficio núm. 138.01.00.01/1207/21 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 21 de julio de 2021, se recibió en esta Delegación Federal oficio SDS/SMAOT/GDEA/DEIRA/0587/2021 del 7 de julio de 2021, mediante el cual la **SEDESU** responde el oficio 138.01.00.01/1029/21. Informa que el proyecto cumple con los instrumentos normativos aplicables vigentes de competencia estatal.
- VIII. Que el 22 de julio de 2021, se recibió en esta Delegación Federal el escrito del 21 de julio de 2021, mediante el cual la **promovente**, contestó el requerimiento de información adicional formulado en el oficio núm. 138.01.00.01/1207/21.

"Casa Gabbert"

Banco Mercantil del Norte S.A.I.B.M., Grupo Financiero BANORTE



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

Oficio No. 138.01.00.01/1512/2021

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 tratarse de un desarrollo inmobiliario ubicado en un ecosistema costero que ocupará una superficie de TGM, encuadra en los supuestos del artículo 28 primer párrafo y fracciones IX y X de la **LGEEPA** y 5º Incisos Q) que ocupará una superficie de 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 **promovente** presentó una MIA modalidad Particular, para solicitar la autorización del **proyecto**, modalidad que

"Casa Gabbert"

Banco Mercantil del Norte S.A.I.B.M., Grupo Financiero BANORTE



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

Oficio No. 138.01.00.01/1512/2021

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 **LCEEPA** 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 **LCEEPA**, que a la letra dice que *"para obtener la autorización a que se refiere el artículo 28 de esta Ley, los interesados deberán presentar a la Secretaría una manifestación de impacto ambiental, la cual deberá contener, por lo menos una descripción de los posibles efectos en el o los ecosistemas que pudieran ser afectados por las obras o actividades de que se trate, considerando el conjunto de los elementos que conforman dichos ecosistemas, así como las medidas preventivas, de mitigación y las demás necesarias para evitar y reducir al mínimo los efectos negativos sobre el ambiente"*, esta Delegación Federal procede a analizar que la **MIA-P** se sujete a las formalidades previstas en las fracciones II a VIII del artículo 12 del **REIA**, el cual establece los requisitos que debe contener la **MIA-P** a fin de 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**. En este considerando se describe el **proyecto** tal como lo solicitó la **promovente**, y en el Término Primero del presente oficio, se precisarán las obras y/o actividades que se autorizan.

Una vez analizada la información de la **MIA-P** y de acuerdo con lo manifestado por la **promovente** en

"Casa Gabbert"
Banco Mercantil del Norte S.A.I.B.M., Grupo Financiero BANORTE



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

Oficio No. 138.01.00.01/1512/2021

ésta, el proyecto consiste en la construcción, operación y mantenimiento de una vivienda unifamiliar turística de baja densidad de un nivel de altura con frente de playa, donde se contemplan áreas habitables, áreas comunes, áreas de servicio, circulaciones, área de cochera y espacio de estacionamiento descubierto frente del lote, así como áreas verdes en un predio escriturado de 5,652.57 m². Este predio colinda con (TGM) del Océano Pacífico en 460.72 m².

Superficie del proyecto en el predio propiedad privada del promovente (polígono escriturado)

Uso específico de la obra	Superficie de desplante (m ²)	Porcentaje con respecto a la superficie total del predio
Superficie habitable y áreas exteriores techadas (superficie cubierta)	445.79	7.89%
Áreas comunes descubiertas (área de alberca, regadera al aire libre, terrazas)	321.46	5.69%
Circulaciones descubiertas (andador principal de ingreso, cochera, camino de acceso, pasillos)	392.01	6.94%
Áreas verdes (jardín)	4,493.30	79.49%
Total	5,652.57	100%

Superficies del área verde en propiedad privada y (TGM)

Superficie de área verde	Superficie (m ²)	Porcentaje con respecto a la superficie total del predio
Área de jardín ubicada en el predio propiedad privada del promovente fuera de los TGM	4,032.58	71.34%
Área de jardín ubicada en el área traslapada del predio con los TGM	460.72	8.15%
Total	4,493.30	79.49%

Los predios propiedad privada de la **promovente** amparados por el contrato de cesión total de derechos y obligaciones fideicomisarios (Instrumentos Públicos No. 21,651 y 21,664 de fechas 28 de mayo de 2020 y 05 de junio de 2020 respectivamente), están considerados como un área con uso turístico de baja densidad conforme al instrumento de desarrollo urbano y ordenamiento territorial municipal (Plan Municipal de Desarrollo Urbano de Bahía de Banderas), el cual es jurídicamente vigente y vinculante,

"Casa Gabbert"

Banco Mercantil del Norte S.A.I.B.M., Grupo Financiero BANORTE



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

Oficio No. 138.01.00.01/1512/2021

por lo cual, el sitio del **proyecto** tiene preponderantemente uso urbano.

No se prevé edificar obras cubiertas en el área traspada, sin embargo, habrá actividades de reforestación, recreación y esparcimiento, incluyendo el libre tránsito sobre el área de playa en TGM frente al predio, por lo que una vez autorizado el **proyecto** en materia de impacto ambiental, se solicitará la Concesión respectiva ante la Dirección General de Zona Federal Marítimo Terrestre y Ambientes Costeros.

La función de las instalaciones es para uso habitacional y actividades de recreación, así como los servicios de mantenimiento de tipo preventivo y correctivo, el cual se prevé administrar bajo régimen de propiedad en condominio. El **proyecto** está previsto para desarrollarse en una sola etapa constructiva con una duración de construcción de aproximadamente 18 meses (año y medio), aunque podría haber modificaciones o ajustes.

Descripción por cada etapa:

Etapas de Preparación del sitio.

Consiste en la preparación del terreno, es decir, en la realización de los trabajos preliminares para la edificación del **proyecto**. Se describen a continuación las actividades particulares a realizar en esta etapa.

Movilización de equipo y personal: A través del responsable de obra se le informará al personal de obra respecto a las medidas aplicables señaladas en el Resolutivo en materia de impacto ambiental que en su momento se emita concernientes a la etapa en referencia.

Colocación de señalización preventiva y restrictiva: Se colocará señalética en las inmediaciones del **proyecto** donde se indique circular a baja velocidad, precaución, etc. y se colocará un decálogo de buenas prácticas ambientales dirigida a los trabajadores del **proyecto** con vocabulario sencillo, entre otras. Toda señalización que se coloque en el sitio de la obra deberá estar aprobada por el Comité Técnico del Condominio "Las Olas", la cual se obtendrá a través de la autorización del proyecto arquitectónico que para tal efecto emita dicho Comité.

"Casa Gabbert"
Banco Mercantil del Norte S.A.I.B.M., Grupo Financiero BANORTE

Calle



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

Oficio No. 138.01.00.01/1512/2021

Colocación de tambos de 200 litros como contenedores para residuos: En los frentes de obra en un sitio fuera de la vista se colocarán tambos de 200 litros, cuyas características deberán estar aprobado por el Comité Técnico del Condominio "Las Olas". De acuerdo con el Reglamento interior del citado Condominio, los residuos deberán ser recolectados por la **promovente** y transportados al sitio de disposición final autorizado de manera diaria para evitar la acumulación. Se les colocará una bolsa plástica para que al final de la jornada sea cerrada y evitar su dispersión y la generación de fauna nociva o atracción de fauna local.

Colocación de sanitarios portátiles: Se colocarán sanitarios portátiles a razón de uno por cada 5 trabajadores, tal como se establece en el Reglamento interno del Condominio "Las Olas" o la cantidad que determine la **SEMARNAT**, lo anterior con la finalidad de evitar la defecación al aire libre y la contaminación de los mantos freáticos por la infiltración de aguas residuales. Dichos sanitarios móviles se ubicarán en el sitio que determine el Comité Técnico del Condominio "Las Olas", los cuales deberán estar situados en un lugar de manera tal, que no sean visibles; así mismo, serán suministrados por una empresa local, la cual se encargará también de su mantenimiento con una periodicidad de tres veces por semana.

Colocación de barreras físicas para impedir el impacto visual y generar un ingreso controlado al sitio de la obra: Estas obras temporales se ubicarán en la colindancia con la vialidad de ingreso y lotes vecinos, así como el frente de playa pudiendo ser malla sombra verde, material plástico o cualquier otro elemento que sirva para tal fin, siempre en concordancia a lo dispuesto en el Reglamento Interno del Condominio "Las Olas" o a lo que determine su Comité Técnico.

Limpieza, trazo del terreno y delimitación de la superficie prevista para el desplante de las obras con equipo topográfico de precisión satelital: La limpieza del sitio se realizará por medios manuales y en sitios específicos mediante maquinaria especializada. Se trazarán los límites del predio mediante equipo topográfico de precisión, incluyendo la delimitación de la superficie de desplante y ejes principales para posteriormente continuar con el desmonte, despaldo y los trabajos de movimiento de tierras.

Desmonte del predio, incluyendo el derribo y/o reubicación de los ejemplares arbóreos seleccionados: El desmonte se realizará por etapas: inicialmente se hará la limpieza del terreno,

"Casa Gabbert"

Banco Mercantil del Norte S.A. de C.V., Grupo Financiero BANORTE



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

Oficio No. 138.01.00.01/1512/2021

posteriormente se marcará en el terreno la superficie de desplante del **proyecto**, y después, se llevará a cabo el derribo del manchón de vegetación arbórea existente sobre la superficie de desplante de las obras, previa autorización del Comité Técnico del Condominio "Las Olas". Estas actividades se ejecutarán siguiendo un sentido estricto de avance tratando de provocar el desplazamiento progresivo de la fauna que pudiera existir al interior del predio hacia las zonas con condiciones de vegetación. De este modo, los ejemplares desplazados se moverán desde las zonas que serán intervenidas hacia las áreas de amortiguamiento ubicadas en el área de influencia del **proyecto**, que de manera transitoria servirán de refugio a la fauna eventualmente ahuyentada que pudiera ubicarse al interior del lote. El material proveniente de estas actividades, considerado como residuos de manejo especial (RME) será confinado en un punto designado dentro del sitio del **proyecto**, en un lugar que no sea visible determinado por el Comité Técnico del Condominio "Las Olas". En este sitio se descargará también el escombros y residuos diferenciando el tipo de material: existirán áreas para maderas, metales no ferrosos y metales ferrosos, plásticos y cartón que tengan potencial de reciclado o valorización. Se priorizará la reutilización de estos materiales en los mismos frentes de trabajo y aquellos que no puedan ser reutilizados o reciclados serán transportados por la **promovente** al sitio de disposición final autorizado por el H. Ayuntamiento de Bahía de Banderas, Nayarit denominado "Los Brasiles" de manera diaria, tal como se estableció en el Reglamento interno de operación del Condominio "Las Olas". Se acatarán las normas de tránsito y horarios de trabajo establecidos en el citado Reglamento.

Despalme: Al igual que el desmonte, el despalme se realizará de manera gradual para evitar la erosión del suelo y favorecer el desplazamiento de la fauna que pudiera existir al interior del lote hacia las zonas con condiciones de vegetación. Los trabajos de despalme para la edificación del **proyecto** se realizarán únicamente sobre la superficie prevista para el desplante de las obras. Esta actividad se realizará preferentemente de manera mecánica con apoyo de maquinaria especializada. El producto del despalme será retirado y ubicado en el sitio que determine el Comité Técnico del Condominio "Las Olas" donde no sea visible y esté resguardado de aspectos erosivos eólicos e hídricos para utilizarlo posteriormente en las actividades de reforestación.

Instalación de las obras provisionales para el resguardo de material y equipos, así como oficina de obra y caseta de seguridad: Estas obras se instalarán en el sitio que determine el Comité Técnico del Condominio "Las Olas", una vez obtenida su autorización para su colocación. Se edificarán con

"Casa Gabbert"
Banco Mercantil del Norte S.A.I.B.N., Grupo Financiero BANORTE



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

Oficio No. 138.01.00.01/1512/2021

materiales desmontables y fáciles de retirar, las cuales serán desmanteladas completamente una vez que las obras de construcción concluyan.

Actividades de movimiento de suelos (excavaciones, relleno y compactación): El terreno donde se va a desplantar la edificación según las especificaciones del **proyecto**, será ejecutado por medios mecánicos. Parte del material producto de las excavaciones será utilizado en las actividades de relleno y el restante se dispondrá de manera adecuada en el sitio que determine el Comité Técnico del Condominio "Las Olas", o en su defecto, se contempla su previo acuerdo con el H. Ayuntamiento de Bahía de Banderas, Nayarit o el banco geológico que suministre el material pétreo a la obra para que sea utilizado en actividades de mejoramiento de suelo o actividades de restauración. Todo el material para relleno que sea suministrado a la obra provendrá de bancos de la región debidamente acreditados por la Secretaría de Desarrollo Sustentable de Nayarit, **SEMADET**, o bien, por la **SEMARNAT y/o CONAGUA**.

Carga y acarreo: Se realizará por medios manuales y mecánicos. El material resultante del despalle y excavación se colocará dentro del predio para su posterior utilización y el excedente será dispuesto de manera adecuada en el sitio que determine el Comité Técnico del Condominio "Las Olas" o, de ser el caso, será utilizado para el mejoramiento de suelo o actividades de restauración, previo acuerdo con el H. Ayuntamiento de Bahía de Banderas, Nayarit y/o el banco que suministre el material pétreo a la obra. El material generado por las actividades de desmonte se trasladará como parte de la composición de RME al sitio de disposición final autorizado "Los Brasiles" por parte de la **promovente** de manera diaria. De igual manera, los residuos sólidos urbanos y residuos de manejo especial (escombros) serán colocados en el sitio que disponga el Comité Técnico del citado Condominio dentro del lote, el cual será recolectado y transportado al SDF "Los Brasiles" de manera diaria por parte de la **promovente** mediante los vehículos de la empresa subcontratada para la construcción del proyecto. Los sanitarios móviles recibirán mantenimiento por parte de la empresa suministradora local, la cual realizará su limpieza con una periodicidad de tres veces por semana en el horario de trabajo para la ejecución de la obra establecido en el Reglamento interno de operación del Condominio "Las Olas".

Una vez realizadas dichas actividades, el sitio estará listo para la construcción de las cimentaciones de la vivienda, tendido de las redes de infraestructura y demás componentes del **proyecto** conforme

"Casa Góober"
Banco Mercantil del Norte S.A.I.B.M., Grupo Financiero BANORTE



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

Oficio No. 138.01.00.01/1512/2021

a lo señalado en el programa de obra, acatando en todo momento la normatividad aplicable del Condominio "Las Olas" y las recomendaciones del Estudio de Mecánica de Suelos.

Etapas de Construcción.

A continuación, se describen las características constructivas de los módulos que conforman el **proyecto**. El orden no obedece necesariamente al procedimiento constructivo.

Cimentación: Una vez realizado el desmonte y despalle del terreno y concluidos los trabajos de movimiento de tierras en la superficie prevista para el desplante de las obras, se procederá a realizar las excavaciones para la cimentación del **proyecto**. De acuerdo con las recomendaciones del Estudio de Mecánica de Suelos, para la cimentación de la vivienda se prevé utilizar una zapatas corridas y zapatas aisladas, ambas en concreto reforzado.

Una vez realizada la excavación de la cepa se recomienda conformar y compactar el fondo de la misma y colocar una plantilla de nivelación de 0.10 m de espesor, con un concreto de baja resistencia 100 kg/cm². Se recomienda que las excavaciones que se realicen sean restituidas lo más rápido posible, ya que, ante la presencia de algún fenómeno natural, este podría alterar las propiedades de estos suelos. Respecto a la cimentación para la alberca, la excavación de la caja alcanzará la profundidad del fondo considerando una sobre excavación de 0.60 m. El material producto del cajón previa clasificación, será almacenado para posterior reutilización.

Así, alcanzada la profundidad referida, se recomienda conformar y compactar el estrato que se localiza en el fondo de la excavación; colocar un filtro de grava tamaño 1 ½" a ¾" exenta de finos, con espesor de 0.30 m; del material almacenado incorporar cemento a razón de 50 kg/m³ y colocar en capas no mayores a 0.15 m. Cada una de las capas será compactada al 95% de su MVSM y humedad óptima. La losa de cimentación será apoyada sobre el relleno controlado y compacto, considerando un esfuerzo útil que no exceda de 10.0 t/m² (1.0kg/cm²) y un módulo de reacción de 2.5 kg/cm³. Para comportamiento adecuado de los pisos, se recomienda apoyar sobre un firme de concreto de baja resistencia (F_c=100 kg/cm²) de preferencia armado con malla 6x6-10/10, desligado de la cimentación y que a su vez se desplante sobre un relleno controlado de 0.40 m de espesor. Incorporando un filtro de grava del tamaño de 1 ½" a ¾" exenta de finos con espesor de 0.30 m (capa rompedora de capilaridad), con un espesor total de los pisos de 0.70 m.

"Cosm Gabbert"
Banco Mercantil del Norte S.A. de C.V., Grupo Financiero BANORTE



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

Oficio No. T38.01.00.01/1512/2021

Edificación de la vivienda: Una vez realizados los trabajos de movimiento de tierras, cortes del terreno y construida la cimentación de concreto de acuerdo con las recomendaciones del Estudio de Mecánica de Suelos y el **proyecto** estructural, se procederá a la construcción de los elementos estructurales de la vivienda, así como las actividades de albañilería, instalaciones hidrosanitarias, pluvial, eléctricas y de voz y datos. Se utilizará el sistema constructivo tradicional. La estructura interior del **proyecto**, es decir, las columnas, losas, trabes y demás elementos estructurales serán de concreto armado. De igual manera, se tendrán muros de concreto armado de 30 cm de espesor en los ejes estructurales de carga, así como muros de block de 18 cm de espesor confinados por castillos y cadenas de concreto armado, incluyendo muros bajos de 45 cm de altura con las mismas características constructivas. La cubierta de techo será losa nervada.

Para el colado de elementos estructurales se empleará concreto premezclado bombeable suministrado por empresas de la región; en los casos donde se requiera de concreto elaborado en el sitio se realizará dentro de la superficie prevista para el desplante de las obras, fuera del área de los Terrenos Ganados al Mar (TGM). La resistencia del concreto armado para los elementos estructurales será $f'c=200 \text{ Kg/cm}^2$, en tanto que las plantillas de las cimentaciones serán de concreto pobre $f'c=100 \text{ Kg/cm}^2$, el cual podrá ser elaborado en sitio. El acero de refuerzo para todos los casos presentará un límite de fluencia (tensión) de $f'y=4,200 \text{ Kg/cm}^2$.

Previo al vaciado se humedecerá la cimbra para evitar que ésta absorba la humedad del concreto y se colocará de tal manera que al momento de realizar el descimbrado, el elemento estructural de que se trate no requiera de algún recubrimiento adicional, es decir, que quede con acabado aparente. El vibrado de concreto será de igualmente de vital importancia, el cual se realizará por medios mecánicos; dicha actividad es importante para evitar burbujas de aire y la segregación de agregados. Posteriormente se procederá al curado del mismo mediante el riego para evitar la pérdida rápida de humedad, empleando agua potable, al menos durante un periodo de tres días. El descimbrado de los elementos estructurales se realizará hasta que el concreto alcance la resistencia necesaria para que soporte su peso propio y las cargas de construcción o según la duración que especifique el **proyecto** de acuerdo al concreto empleado. Una vez terminadas las actividades de descimbrado, la madera que aún pueda ser reutilizada será trasladada fuera de la obra por la empresa contratada para la actividad.

"Casa Gabbert"
Banco Mercantil del Norte S.A. de C.V., Grupo Financiero BANORTE



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

Oficio No. 138.01.00.01/1512/2021

El trazo de las tuberías de las redes de los diferentes servicios interiores será el más corto y rectilíneo posible hasta los distintos puntos de utilización y en función de que la tubería no se exponga a choques. Los tramos de tubería que deban colocarse de forma subterránea o que transcurran a través de muros, estarán insertos en una tubería tipo Conduit, así como PVC; no obstante, la tubería de gas se mantendrá superficial en todo momento, permitiendo únicamente su empotramiento en muros como medio de transición entre las diversas áreas de la edificación y en distancias cortas. Las uniones de los tubos serán roscadas y acopladas por medio de herrajes y conectores. Las tuberías de la red de gas serán de cobre rígido y flexible en aquellos puntos donde se requiera, generalmente en la proximidad de los equipos que realizarán el consumo, y se fijarán a los muros de forma estable y alineada, para lo cual se utilizarán dispositivos de fijación como abrazaderas o clips.

Posteriormente se colocarán los acabados en interiores y exteriores consistentes en la aplicación de pintura y recubrimientos en muros, losas y pisos conforme a las especificaciones del **proyecto** y con las características autorizadas por el Condominio "Las Olas" a través de su Reglamento interno. Los pisos interiores serán a base de porcelanatos, en tanto que los pisos exteriores podrán ser de materiales pétreos o concreto en diferentes acabados. Los muros de concreto tendrán un acabado aparente y acabado pulido en exteriores e interiores con terminado semi mate, natural o enduelado; además, los muros de block estarán recubiertos con dos capas de pintura vini-acrílica de acuerdo con la paleta de colores autorizada por el Condominio "Las Olas", incluyendo algunos muros exteriores un laminado y celosías de madera. Las terrazas estarán conformadas por un piso de concreto y podrán contar con un acabado a base de un deck de madera o piso porcelanizado. Por su parte, las losas de techo serán planas con un recubrimiento de impermeabilizante de larga duración. Se integrará además la carpintería interior y exterior, así como la ventanería y la estructura decorativa simultáneamente con la instalación de cancelería, barandales y demás elementos de aluminio, PVC, cantera, cristal y herrajes de diferentes materiales. La madera se suministrará a través de proveedores para su tratamiento previo registrados ante la **SEMARNAT**.

Como parte de las instalaciones de confort, se incluirán los sistemas de aire acondicionado de acuerdo con las necesidades de cada área específica. Se colocarán equipos de alta eficiencia energética tomando en consideración aspectos como una correcta zonificación de los equipos para satisfacer las necesidades de cada espacio y se hará un correcto uso de la aislación térmica.

"Casa Gabbert"

Santa Mercedes del Norte S.A.I.B.M., Grupo Financiero BANORTE

Calle



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

Oficio No. 138.01.00.01/1512/2021

Con la finalidad de evitar puentes térmicos a través del vidrio que se producen por la conducción y convección hacia el interior de las edificaciones y optimizar la energía utilizada, se instalarán puertas y ventanas de doble hoja corrediza fabricadas con elementos de PVC de distintas medidas con cristal doble templado claro de 6 mm más separador de 16 mm más templado de 6 mm con correderas bicarril divididas en paneles. Las ventanas serán oscilobatientes de apertura interior. Así mismo, se tendrán puertas, marcos y zócalos, jambas y cabezal de madera maciza. Los trabajos de carpintería en general, como fabricación de piezas como puertas, closets, gabinetes de cocina, deck, celosías, laminado en muros y demás elementos y detalles indicados en el proyecto a ejecutarse de este material, en específico actividades de corte, habilitado y tratamiento se ejecutarán en los talleres del carpintero o ebanista fabricante con el objetivo de controlar el manejo de tintes y barnices mediante el uso de recipientes especiales y bajo la supervisión de personal capacitado con experiencia en su ramo. La madera será certificada, previamente tratada y proveniente de establecimientos debidamente autorizados (a excepción de la cimbra, la cual será de madera de segunda obtenida en los establecimientos autorizados en la región). El armado y acabado finales se realizarán en el sitio. Los herrajes serán comerciales de uso común con tratamiento galvanizado, PVC o acero inoxidable para ampliar su vida útil dada las características climatológicas del sitio del **proyecto**; el vidrio tintado o claro en puertas y ventanas será translúcido; los muebles y accesorios de baños tendrán dispositivos ahorradores de agua.

El suministro de agua potable se realizará a través de la red de agua potable local ubicada al pie del lote, la cual se almacenará en una cisterna subterránea y de esta manera distribuirla al **proyecto** a través de un equipo hidroneumático, para lo cual se realizó el contrato de servicios correspondiente ante el Consejo de Agua Potable, Alcantarillado y Saneamiento de San Francisco, Nayarit (CAPASF); por otra parte, las aguas negras serán enviadas a un biodigestor autolimpiable de 3,000 litros de capacidad a instalarse en el predio, mismo que descargará las aguas tratadas a un pozo de absorción.

La energía eléctrica se obtendrá mediante la conexión a la acometida eléctrica ubicada al pie del lote por Calle Dorado, dado que se cuenta con la factibilidad de servicios correspondiente emitida por la CFE

Por su parte, el sistema de iluminación, al ser un **proyecto** colindante con playa, se ejecutará

"Casa Gobbert"
Banco Mercantil del Norte S.A.I.B.M., Grupo Financiero BANORTE



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

Oficio No. T38.01.00.01/1512/2021

evitando cualquier instalación o equipo que durante la noche pueda generar una emisión o reflexión de luz hacia el área de los TGM durante la época de anidación de tortuga marina, de tal manera que su flujo luminoso sea dirigido hacia abajo y fuera de la playa, haciendo uso de luminarias direccionales y provistas de capuchas o mamparas y se utilizarán focos de bajo voltaje (40 watts) o bien lámparas fluorescentes compactas de luminosidad equivalente de conformidad con los numerales 5.4.4 y 5.4.5 de la **NOM-162-SEMARNAT-2012** en las fachadas que dan hacia el mar. Como estrategia específica de mitigación de los efectos de la iluminación, la primera recomendación es diferenciar las fuentes de iluminación por uso. Adicional a lo antes mencionado, se aplicarán las siguientes medidas y características constructivas respecto a las fuentes de luz de la vivienda en el frente de playa, las cuales tendrán que ser difusas.

Áreas comunes descubiertas (alberca) La alberca será de planta rectangular y tendrá una superficie de 58.00 m² y una profundidad de 1.40 m. Estará construida con piso y muros de concreto armado de 20 cm de espesor y recubierta con azulejo. El procedimiento para su construcción será el siguiente: una vez realizado el cimbrado de la caja, se procederá a realizar el armado de la losa y muros de concreto con varilla de 3/8" de diámetro a cada 20 cm en ambos sentidos tanto en el lecho bajo como en el lecho superior. El concreto utilizado para el colado de los elementos estructurales será de resistencia $f'c = 200 \text{ Kg/cm}^2$ y acero $f_y = 4200 \text{ Kg/cm}^2$. La alberca se abastecerá de la red de agua potable local y una vez que se concluyan las actividades de obra, se hará el proceso de llenado para garantizar su hermeticidad, la cual deberá cumplir con las especificaciones de la **NOM-245-SSA1-2010**. Se construirá el cuarto de máquinas y se instalará el equipo electromecánico necesario para garantizar el correcto funcionamiento de la alberca empleando sistemas de limpieza y desinfección suministrados por empresas especializadas en la región.

Circulaciones descubiertas (andadores, área de ingreso principal, área de cochera descubierta y superficie de rodamiento vehicular) Los andadores exteriores descubiertos, así como el piso del área de ingreso principal se realizarán mediante una losa de concreto recubierta con pisos porcelanizados, o bien, podrán tener recubrimientos pétreos o ser de concreto estampado; los andadores tendrán las mismas características. En lo que respecta a la superficie de rodamiento para el ingreso vehicular, las huellas de estacionamiento y el piso de la cochera, será a base de concreto lavado o podrán tener un acabado de materiales pétreos expuestos.

"Casa Gubbert"

Banco Mercantil del Norte S.A.B. de C.V., Grupo Financiero BANORTE



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

Oficio No. 138.01.00.01/1512/2021

Red de agua potable: La red de agua potable local se encuentra alojada por la Calle Dorado. La acometida hidráulica tiene un diámetro de 1/2" al interior del predio hasta la cisterna subterránea. La tubería de la red hidráulica interior del **proyecto** será de polipropileno de diferentes diámetros para agua caliente y fría. Las tuberías se alojarán por piso o ahogadas en la losa de entrepiso y muros. El sistema de distribución será a presión mediante equipo hidroneumático. Para el suministro de agua caliente se contará con un calentador a ubicarse en el área de servicio de la planta baja. Para el almacenamiento del agua potable, el **proyecto** prevé la colocación de dos cisternas prefabricadas con una capacidad de 10,000 litros cada una, capacidad suficiente y sobrada para cubrir la demanda del **proyecto** tomando en consideración la población total estimada del **proyecto**, una dotación de 250 litros por persona y una reserva de 5 días. Estas se ubicarán de manera subterránea en el área de cochera, en un espacio de planta cuadrada con medidas exteriores de aproximadamente 4.50 x 4.50 m y una profundidad promedio de 2.50 m y estará construido mediante muros de concreto armado $f'c = 200 \text{ Kg/cm}^2$ de 15 cm de espesor con acabado aparente en exterior y acabado pulido en el interior. La losa de la cubierta de la cisterna será igualmente de concreto con las mismas características con un área de registro de 0.60 x 0.90 m. Las caras exteriores de la cisterna que se encuentren en contacto directo con el terreno estarán cubiertas con impermeabilizante para evitar los efectos de la humedad sobre el concreto. Para el riego de las áreas verdes se tendrán hidrantes en las áreas ajardinadas.

Red de drenaje sanitario: Tal como se ha comentado anteriormente, al interior del Condominio "Las Olas" no se tiene una red de alcantarillado sanitario, por lo que el agua residual a generarse en la etapa operativa será enviada a un biodigestor autolimpiable de 3,000 litros de capacidad de medidas 2.00 m de diámetro por 2.10 m de altura, el cual descargará el agua tratada a un pozo de absorción para su filtración al subsuelo. Para tal efecto se tendrán registros de mampostería de 0.40x0.60 m elaborados con muros de ladrillo rojo de barro o tabicón de jalcreto a soga asentados con mortero cemento-arena proporción 1:5 y aplanados interiores de cemento arena proporción 1:3 de 2 cm de espesor terminado fino, mismos que estarán conectados por una red de tuberías de PVC sanitario de 4" y 6" de diámetro unidas entre sí por diferentes conexiones tales como codos, coples, yee, etc., que conducirán las aguas negras al citado biodigestor ubicado de manera subterránea en el área ajardinada. Las juntas irán selladas adecuadamente y cumplirán con las Normas Técnicas aplicables, estos trabajos estarán regidos según las especificaciones y el diseño integrado al **proyecto**. De igual manera, para el tendido de las tuberías de la red de drenaje sanitario será necesario la apertura de

"Casa Gabbert"

Banco Mercantil del Norte S.A.B.M., Grupo Financiero BANORTE



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

Oficio No. 138.01.00.01/1512/2021

zanjas. La excavación de la zanja para las tuberías de 4" será de 0.60 m de ancho y 1.05 m de profundidad, en tanto que para las tuberías de 6" de diámetro la zanja medirá 0.70 m de anchura por 1.10 m de profundidad. Previo al tendido de la tubería, se colocará una plantilla de arena con la finalidad de que la tubería quede asentada de manera uniforme sobre el fondo de la zanja. El acostillado se realizará hasta una altura de 30 cm arriba del lomo del tubo con material producto de la excavación en capas de 20 cm, compactando al 90% de su peso volumétrico seco máximo (PVSM). Posterior a este nivel se realizará el relleno complementario con material producto de las excavaciones en capas de 20 cm de espesor y compactadas al 95% de su PVSM.

Todos los desagües de aguas negras de los núcleos sanitarios y de servicios funcionarán por gravedad. La pendiente con la que se instalará la tubería no deberá ser menor al 2% para diámetros hasta de 75 mm y de 1.5% para diámetros mayores. No deberán existir tramos a nivel o con pendientes contrarias, por corto que sea el tramo. Las conexiones serán a 45 grados y se permitirá el uso de conexiones en ángulo recto sólo en cambios de dirección de horizontal a vertical o en tuberías de ventilación. Cuando exista cambio de dirección horizontal en un ángulo de 90 grados, invariablemente deberá colocarse un registro sanitario en dicha intersección. Los desagües de tarjas donde se maneje una cantidad importante de grasas tendrán trampas de grasa, las cuales deberán ventilarse.

Se indica que el biodigestor autolimpiable es un sistema para el saneamiento de las aguas negras ideal para las viviendas, villas y en general, para los desarrollos inmobiliarios que se ubiquen en zonas que no cuentan con el servicio de drenaje sanitario municipal. De igual manera, en zonas que cuentan con red de alcantarillado ayuda a que el drenaje se libere evitando su obstrucción y haciendo más rápido el tratamiento del agua. Este sistema recibe las aguas residuales domésticas y realiza un tratamiento primario del agua, favoreciendo el cuidado del medio ambiente y evitando la contaminación de mantos freáticos. Su funcionamiento consta de tres etapas: primera etapa: por su diseño, el agua residual ingresa hasta el fondo del biodigestor en donde se facilita la separación de lodos y agua, segunda etapa: las bacterias comienzan la descomposición y el agua pasa a través de la cama de lodos, tercera etapa el agua atraviesa el filtro anaerobio para retener otra parte de la contaminación. Finalmente, el agua tratada proveniente del biodigestor se direcciona hacia una zanja de infiltración o un pozo de absorción y los lodos se extraen abriendo una válvula. Además, con respecto a la normatividad a la que está sujeto este sistema, se indica que cumple con la **NOM-006-**

"Caso Gabbert"

Banco Mercantil del Norte S.A. de C.V., Grupo Financiero BANORTE



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

Oficio No. 138.01.00.01/1512/2021

CONAGUA-1997 "Fosas sépticas prefabricadas – especificaciones y métodos de prueba", publicada en el Diario Oficial de la Federación el 29 de enero de 1999.

Red de drenaje pluvial: Para el desalojo de las aguas de lluvia se tendrán en la azotea bajantes pluviales de 4" de diámetro, los cuales conducirán las excedencias pluviales mediante tuberías de PVC hasta descargarse en dos cisternas prefabricadas de 10,000 litros cada una, destinadas exclusivamente para la captación de agua pluvial, cuya función será el riego de áreas verdes, por lo que estas excedencias no serán descargadas a la red de drenaje sanitario. Además, los pisos de las áreas descubiertas como lo son la cochera, el acceso principal y los andadores contarán con una inclinación en promedio del 2% para el desalojo del agua pluvial hacia las áreas verdes, incluyendo las ubicadas en los TGM. Véase **proyecto** de drenaje pluvial en el apartado de anexos del presente Estudio.

Instalación eléctrica: La energía eléctrica será suministrada por la Comisión Federal de Electricidad (CFE). Se proveerá una acometida eléctrica al predio, no obstante, la **promovente** realizará los trámites, permisos y demás gestiones para la contratación del servicio ante la CFE. La acometida eléctrica se localizará al pie del lote por Calle Dorado, las cual estará conectada al medidor y éste a su vez a un centro de carga a ubicarse en la entrada de la cochera cubierta. A partir de este punto se distribuirán los circuitos eléctricos para los diferentes componentes del **proyecto** a través de cables de cobre y aluminio de diferentes diámetros colocados al interior de tuberías tipo PEAD. Se tendrán transformadores para tiras de led y toda la red estará provista de un sistema de tierras. Cabe mencionar que con fecha 29 de marzo de 2021 se obtuvo la factibilidad del servicio de energía eléctrica por parte de la CFE en donde se menciona que sí existe factibilidad de suministro del referido servicio al predio.

Telefonía, voz y datos: Al pie del lote por la calle de ingreso existe ya una preparación para recibir el cableado de la red de telefonía, voz y datos. La red será subterránea y los registros se alojarán en la banquetta. La red de voz y datos estará integrada por una instalación de cableado y salidas para internet, incluyendo salida de antena de internet inalámbrico, cable coaxial para TV, red y salidas para telefonía, contactos para USB, así como una instalación de audio y salida para bocinas.

Las obras del **proyecto** se realizarán de manera paulatina, no se acumulará material de escombros y

"Casa Gabbert"

Banco Mercantil del Norte S.A.I.B.M., Grupo Financiero BANORTE



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

Oficio No. 138.01.00.01/1512/2021

se trabajará en horarios diurnos bajo los criterios de la reglamentación del Condominio "Las Olas", entre otras medidas que serán señaladas en el apartado correspondiente.

Áreas verdes: De acuerdo con las características del **proyecto**, la superficie destinada como área verde asciende a 4,493.30 m², la cual corresponde al 79.49% del área total del predio (esta superficie contempla el área ajardinada dentro del predio propiedad privada de la **promovente** y la superficie de jardín localizada en el área traslapada del lote con los TCM). Una vez delimitadas las superficies que ocuparán las áreas verdes ornamentales, se identificará la ubicación y el tipo de ejemplares a plantar de acuerdo con el **proyecto** ejecutivo y los autorizados en la paleta vegetal del Condominio "Las Olas".

Para las actividades de jardinería se prevé la utilización de especies que no cuenten con un desarrollo radicular extenso, principalmente ejemplares ornamentales para la formación de setos y macizos que requieran de un riego moderado. En el caso de vegetación de talla grande, se propone la utilización de la palma de coco de agua (*Cocos nucifera*) y bambú (*Bambusa vulgaris*), mientras que, en lo que corresponde a la vegetación de carácter ornamental y estrato bajo, se contempla la combinación de máximo dos o tres cubre suelos o arbustos para la conformación de setos o agrupaciones. De esta manera, atendiendo a las variables climáticas y a los tipos de vegetación que ocurren en la región, las especies propuestas para las actividades de reforestación serán las que se desarrollan de manera natural en el Sistema Ambiental o se encuentran adaptadas a la región, tales como: palma de coco de agua (*Cocos nucifera*), bambú (*Bambusa vulgaris*), hoja de coche (*Dieffenbachia seguine*), cuna de moisés (*Spathiphyllum wallisii*), coralitos (*Ixora coccinea*), hawaiana (*Alpinia purpurata*), bejuco de mar (*Ipomoea pes-caprae*) y tepalcilote canelillo (*Chamaedorea pochutlensis*), incluyendo pasto san agustín (*Stenotaphrum secundatum*) en rollo.

Limpieza general de la obra. En lo que refiere a la limpieza general de la obra, los residuos sólidos urbanos y residuos de manejo especial a generar, tendrán el manejo manifestado y serán enviados al sitio de disposición final autorizado por el H. Ayuntamiento de Bahía de Banderas denominado "Los Brasiles" de manera diaria por vehículos de la empresa subcontratada para la realización de la obra.

Los residuos susceptibles a reaprovechamiento como los son los plásticos de diferentes densidades, cartón y acero, se depositarán de manera separada para que eventualmente sean recolectados por la

"Casa Gobbert"
Banco Mercantil del Norte S.A.I.B.M., Grupo Financiero BANORTE



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

Oficio No. 138-01.00.01/1512/2021

Asociación Civil "Recicla San Pancho", o en su defecto, serán transportados a algún centro de acopio ubicado en la región.

Se procurará dejar las áreas ocupadas por la bodega, oficinas de obra, sanitarios portátiles, caseta de seguridad y cualquier otra obra provisional que se requiera, preferentemente en las condiciones originales o anteriores a la instalación de dichas obras.

Etapas de Operación y mantenimiento.

La etapa de operación se refiere a la habitabilidad de las instalaciones, así como el uso, goce y disfrute de las áreas comunes (alberca, terrazas, gimnasio y áreas verdes) de una vivienda turística con vocación de esparcimiento de sol y playa, así como actividades relacionadas con el mantenimiento de tipo preventivo y correctivo del **proyecto**. La ocupación promedio del **proyecto** será para 2 personas.

En la siguiente tabla se muestra un programa con las actividades relacionadas con la operación y mantenimiento del **proyecto**:

Actividades relacionadas con la operación y el mantenimiento	Periodicidad
Vivienda	
Tratamiento de fachadas y azoteas (grietas y fisuras). Incluye inspecciones visuales a la estructura para detectar posibles daños del sistema constructivo	Anualmente o conforme se requiera
Impermeabilización en azotea	Cada 5 años o conforme a propietario
Pintura interior y/o exterior	Cada 2 años o conforme a propietario
Limpieza de los pisos, muros y techos interiores y mobiliario en general	Diariamente, durante la vida útil del proyecto
Limpieza de las instalaciones, incluye recámaras (higiene de muebles sanitarios, cambio de ropa blanca), cocina-comedor, recibidor, sala de estar, sala multimedia, áreas comunes (terrazas, alberca) y áreas de servicio (cochera, lavandería y cuarto de máquinas); recolección de residuos	Diariamente, durante la vida útil del proyecto
Verificación y tratamiento de tornillería y herrajes; comprobación del correcto funcionamiento de los mecanismos de cierre y de maniobra en puertas y ventanas	Anualmente
Limpieza de los elementos de aluminio, PVC y cristal en puertas y ventanas, incluyendo barandales	Diariamente, durante la vida útil del proyecto

"Casa Gabbert"
 Banco Mercantil del Norte S.A.I.S.M., Grupo Financiero BANORTE



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

Oficio No. 138.01.00.01/1512/2021

Revisión y mantenimiento de los equipos de cocina y lavandería, incluye muebles de baño	Anualmente
Mantenimiento a equipos de aire acondicionado	Semestralmente
Limpieza y aplicación de productos contra insectos y hongos a los elementos de madera	Cada 2 años o conforme a propietario
Renovación de los acabados lacados de puertas y ventanas. Inspección del anclaje de los marcos de las puertas a las paredes	Cada 10 años
Andadores, escaleras y área de rodamiento vehicular descubierta	
Verificación del estado físico de los elementos que conforman las circulaciones (andadores) y el área de rodamiento vehicular hacia la cochera.	Anualmente o conforme se requiera
Reparación de los andadores, área de rodamiento vehicular y demás áreas de circulación exterior	Anualmente o conforme se requiera
Limpieza	Diariamente, durante la vida útil del proyecto
Red de agua potable	
Verificación de las tuberías, registros y puntos de conexión	Anualmente
Actividades relacionadas con la operación y el mantenimiento	Periodicidad
Revisión y mantenimiento del equipo hidroneumático, calentador de agua, instalaciones de las cisternas y demás componentes de la red	Semestralmente o conforme al fabricante
Cambio de tuberías y/o conexiones	Si se requiere
Red de drenaje sanitario	
Verificación de las tuberías, registros y puntos de conexión	Anualmente
Revisión y mantenimiento de los equipos, accesorios e instalaciones del biodigestor	Trimestralmente o conforme al fabricante
Mantenimiento del biodigestor autolimpiante	Anualmente
Cambio de conexiones, tuberías y/o mantenimiento de registros	Si se requiere
Red de drenaje pluvial	
Verificación de los bajantes, tuberías, rejillas, coladeras, registros, accesorios y puntos de conexión	Semestralmente o conforme se requiera
Revisión y mantenimiento de instalaciones de las cisternas	Semestralmente o conforme al fabricante
Cambio de conexiones, tuberías, coladeras y/o rejillas	Si se requiere
Instalación eléctrica y de voz y datos	
Verificación de cada uno de los componentes de la red eléctrica (tuberías, conexiones, medidores, registros, tableros, centro de carga, etc.), incluyendo accesorios (contactos, luminarias, apagadores, etc.)	Anualmente

"Casa Gubbert"
 Banco Mercantil del Norte S.A.I.S.M., Grupo Financiero BANORTE



MEDIO AMBIENTE

SECRETARÍA DE MEDIO AMBIENTE Y RECURSOS NATURALES



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

Oficio No. 138.01.00.01/1512/2021

Revisión y mantenimiento a equipos y accesorios de la red de voz y datos (conexiones, tuberías, salidas, etc.)	Anualmente
Cambio de conexiones, tuberías y/o accesorios tanto de la red eléctrica como de la red de voz y datos	Si se requiere
Revisión y limpieza de los transformadores para tiras de LED	Anualmente
Instalación de gas L.P.	
Verificación de cada uno de los componentes de la red (tuberías, válvulas, conexiones, etc.)	Anualmente
Cambio de conexiones, tuberías y/o válvulas	Si se requiere
Inspección visual y limpieza del tanque estacionario	Semestralmente o conforme se requiera
Áreas comunes y de servicio	
Limpieza general de la alberca	Diariamente, durante la vida útil del proyecto
Aplicación de productos de desinfección del agua en la alberca	Dos veces a la semana
Revisión y mantenimiento de los equipos de bombas y accesorios e instalaciones de la alberca	Semestralmente
Limpieza general y, si se requiere, reparación de las terrazas, alberca, área de asador y demás áreas exteriores construidas	Diariamente, durante la vida útil del proyecto
Limpieza general de los elementos de iluminación y/o remplazo (si se requiere)	Diariamente, durante la vida útil del proyecto
Limpieza, repintado y/o remplazo de señalizaciones, elementos ornamentales y contenedores de residuos por medios manuales	Anualmente
Revisión y mantenimiento de los equipos de lavandería	Anualmente
Actividades relacionadas con la operación y el mantenimiento	
Periodicidad	
Actividades de recreación y esparcimiento en la alberca, terrazas, área de asador, sala multimedia, incluyendo los jardines	Diariamente, durante la vida útil del proyecto
Áreas verdes	
Actividades de jardinería y limpieza (poda de césped, setos, plantas ornamentales y recolección de objetos sólidos)	Semanalmente
Poda y limpieza de árboles y palmeras	Cuando se requiera
Riego	Cada tres días
Aplicación de fertilizantes, productos para el control de plagas y enfermedades y, si se requiere, remplazo de vegetación dañada	Cuatrimestralmente
Residuos sólidos urbanos	
Recolección, transporte y disposición final de los residuos por el sistema de recolección interno del Condominio "Las Olas"	Diariamente, durante la vida útil del proyecto

"Casa Gabbart"

Banco Mercantil del Norte S.A.I.B.M., Grupo Financiero BANORTE



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

Oficio No. 138.01.00.01/1512/2021

Etapas de Abandono del Sitio.

No se contempla el abandono del sitio, ya que el abandono de infraestructura de este tipo, tiene muy bajas probabilidades de que suceda; no obstante, se definirá con base a un peritaje de ingeniería en el que se demuestre si las obras deben ser demolidas o rehabilitadas en un periodo de vida útil de 50 años.

Las obras y actividades provisionales y asociadas, serán: Para la realización de las actividades incluidas en la etapa de preparación de sitio y construcción será necesario tener elementos indispensables e infraestructura básica, tales como disponibilidad de energía eléctrica y agua cruda para obra y potable para consumo humano, así como la instalación de un espacio temporal para el resguardo de materiales y equipos, oficina de obra y para el personal encargado de la seguridad, por lo que se prevé la instalación de una bodega provisional, para lo cual se solicitará previa autorización al Comité Técnico del Condominio "Las Olas", quien además, determinará el sitio donde deberán colocarse dichas instalaciones, las cuales estarán construidas con materiales reutilizables y fáciles de desmontar. En caso de requerirse la utilización de oficinas móviles de obra, de igual manera deberá obtenerse previamente su autorización por parte del Comité Técnico en referencia. De acuerdo con el Reglamento interno del citado Condominio, las obras mencionadas, así como los sanitarios móviles y toda otra obra provisional, deberán ser retirados una vez concluidas las actividades de construcción del proyecto, y el área ocupada por tales instalaciones se procurará ser devuelta a las condiciones anteriores a la colocación de dichas obras.

Los residuos sólidos urbanos (RSU) provenientes de los alimentos de los trabajadores de obra se colocarán en contenedores de 200 litros localizados en el sitio que determine el Comité Técnico del Condominio "Las Olas", los cuales permanecerán cerrados para evitar su dispersión o la generación de fauna nociva o que se atraiga a la fauna local. Estos residuos serán transportados de manera diaria al sitio de disposición final autorizado por el H. Ayuntamiento de Bahía de Banderas, Nayarit denominado "Los Brasiles". Los residuos líquidos provenientes de los sanitarios móviles serán transportados en tanques sépticos sellados de la empresa arrendadora local con una periodicidad de tres veces por semana.

Por su parte, el material proveniente de los residuos de la construcción, tales como escombros, considerados en la Ley General para la Prevención y Gestión Integral de Residuos como residuos de

"Casa Gabbert"
Banco Mercanbít del Norte S.A.B.M., Grupo Financiero BANORTE



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

Oficio No. 138.01.00.01/1512/2021

manejo especial (RME) serán confinados en un punto designado dentro del **proyecto** determinado por el Comité Técnico del Condominio "Las Olas". En este sitio se descargará el escombros y residuos diferenciando el tipo de material; existirán áreas para metales, plásticos y cartón que tengan potencial de reciclado o valorización. Se priorizará la reutilización de estos materiales en los mismos frentes de trabajo y aquellos que no puedan ser reutilizados o reciclados, o bien, que no haya un punto de recolección, como es el caso de la Asociación Civil "Recicla San Pancho", serán enviados también al sitio de disposición final mencionado anteriormente, el cual se ubica a una distancia aproximada de 30.00 Km al Sureste del sitio del **proyecto**.

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:

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:** La vinculación de esta Norma Oficial Mexicana con el **proyecto** está dada toda vez que el agua tratada generada por el biodigestor autolimpiante, no será reutilizada en el proyecto ni será descargada a ningún cuerpo de agua superficial, sino que será enviada a un pozo de absorción para su filtración al subsuelo. Se considera será en cantidades no representativas dada la reducida ocupación del **proyecto**.

"Casa Gabbert"
Banco Mercantil del Norte S.A.I.B.M., Grupo Financiero BANORTE



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

Oficio No. 138.01.00.01/1512/2021

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:** A través del requerimiento de bitácoras de mantenimiento solicitadas a las empresas subcontratadas, en las primeras dos etapas del **proyecto** (preparación del sitio y construcción) se verificará que los vehículos y maquinaria trabajen en óptimas condiciones, con el mantenimiento necesario en talleres autorizados en Bahía de Banderas, o de ser el caso, en la región, con lo que se cumplirá con las disposiciones de esta normatividad. Así mismo, para la etapa de operación, las emisiones no serán representativas.

NOM-045-SEMARNAT-2017. Que establece los niveles máximos permisibles de opacidad del humo proveniente del escape de vehículos automotores en circulación que usan diésel o mezclas que incluyan diésel como combustible. **Vinculación:** A través de la solicitud de bitácoras de mantenimiento solicitadas a las empresas subcontratadas, en las primeras dos etapas del **proyecto** (preparación de sitio y construcción) se verificará que los vehículos y maquinaria utilizados trabajen en óptimas condiciones, recibiendo el mantenimiento preventivo en talleres autorizados en la región, con lo que se cumplirá con las disposiciones de esta normatividad.

NOM-052-SEMARNAT-2005.- Que establece las características, el procedimiento de identificación, clasificación y los listados de los residuos peligrosos. **Vinculación:** Quedará establecido en el Contrato de trabajo en las Cláusulas de Responsabilidad Ambiental para que los contratistas tengan conocimiento de las actividades no permitidas enfatizando que por ningún motivo podrán realizarse actividades de mantenimiento a la maquinaria en el sitio del **proyecto**. En las etapas de preparación del sitio y construcción, no se contempla la instalación de talleres, ni el almacenamiento de residuos peligrosos, no obstante, eventos imprevistos relacionados con el mantenimiento de equipo y maquinaria, puede ser causa de que este tipo de residuos se generen, en este caso, se exigirá que la maquinaria y vehículos de la obra reciban mantenimiento en talleres establecidos y autorizados en la región. Con la finalidad de prever esta situación, se dispondrá en un sitio cubierto un tambor hermético debidamente rotulado con la leyenda "residuos peligrosos" y con las características autorizadas por el Comité Técnico del Condominio "Las Olas", para que se coloquen los residuos que pudieran ser generados, para posteriormente ser recolectado, trasladado y dispuesto en un sitio autorizado a través de una empresa autorizada y con registro vigente por la **SEMARNAT**. En caso de derrame accidental de combustible se realizará un procedimiento de remediación del suelo, el cual consistirá en retirar el suelo contaminado

"Costa Guerrero"

Banco Mercantil del Norte S.A.I.B.M., Grupo Financiero BANORTE



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

Oficio No. 138.01.00.01/1512/2021

con medios manuales y mecánicos. El material extraído será colocado en el referido contenedor hermético que impida su dispersión hasta que sea recolectado por una empresa acreditada. En la etapa de operación, para el mantenimiento de los equipos e instalaciones, se prevé subcontratar los servicios de diferentes empresas especializadas que traigan consigo todos los insumos necesarios para realizar sus actividades, de tal manera que en el **proyecto** no se almacenen materiales con alguna característica de peligrosidad, así, al final de la jornada, la empresa debidamente establecida para su operación, se llevará los residuos generados. Adicionalmente, los productos de limpieza se almacenarán en volúmenes que no representen riesgo.

NOM-059-SEMARNAT-2010.- Protección ambiental-Especies nativas de México de flora y fauna silvestres-Categorías de riesgo y especificaciones para su inclusión, exclusión o cambio-Lista de especies en riesgo. **Vinculación:** Esta Norma es vinculante dado que en el levantamiento de flora y fauna del sitio del **proyecto** se intuye la presencia de especies de fauna listadas en la Norma. En el caso de la flora, dada la naturaleza del **proyecto**, la cobertura vegetal al interior del predio no es representativa y presenta indicios de perturbación dado que únicamente se ubican dentro del lote algunos ejemplares arbóreos dispersos de guamúchil (*Pithecellobium dulce*) y manzanilla (*Hippomane mancinella*) de talla chica, así como ejemplares de regeneración arbórea de palma cola de zorro (*Wodyetia bifurcata*), palma kerpis (*Veltheimia merrillii*), palma de coco (*Cocus nucifera*) y palma washigtonia (*Washingtonia robusta*), además de una cobertura de pastos y arbustos inducidos típicos de los predios impactados. Ninguna de las especies de flora encontradas en el predio se enlista en la referida Norma.

En cuanto a la fauna, las especies observadas fueron mínimas. Posiblemente la observación de algunas de ellas es por ser una zona de tránsito o que llegan a estos lugares accidentalmente y no siempre se llegan a registrar. Algunas especies están perfectamente adaptadas a los hábitats modificados.

En el listado de fauna silvestre realizado, no se detectaron de manera directa al interior del lote, no obstante, por tratarse de un sitio donde se han realizado avistamientos dadas las condiciones de refugio o descanso, se asume la presencia o actividad de las siguientes especies: iguana verde (*Iguana iguana*), sujeta a protección especial, no endémica; iguana negra o garrobo (*Ctenosaura pectinata*), Amenazada, endémica; garza nocturna sabacú (*Nyctanassa violacea*), amenazada, endémica; carpintero pico plateado (*Campephilus guatemalensis*), sujeta a protección especial, no endémica; huico muchas líneas (*Cnemidophorus lineatissimus*), sujeta a protección especial, endémica; pelícano café (*Pelecanus*

"Casa Gobbert"

Banco Mercantil del Norte S.A.I.S.M., Grupo Financiero BANORTE



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

Oficio No. 138.01.00.01/1512/2021

occidentalis), Amenazada, no endémica; gaviota pluma (*Larus heermanni*), sujeta a Protección especial, no endémica; colorín siete colores (*Passerina ciris*), sujeta a Protección especial; colibrí pico ancho (*Cyananthus latirostris*), sujeta a protección especial, endémica.

Además, en la zona de playa en TGM colindante con el predio fuera del lote se han detectado nidadas de la tortuga golfina (*Lepidochelys olivacea*), la cual se encuentra en la categoría de en peligro de extinción, no endémica. Se indica que independientemente de lo anterior, no se realizó el avistamiento de esta especie de tortuga marina durante las visitas de campo, ni en el área de los TGM ni al interior del predio. Una vez que se consolide el Programa de reforestación, se prevé que las especies de fauna que se encuentren perfectamente adaptadas a los hábitats modificados, regresen a ocupar las áreas reforestadas.

NOM-080-SEMARNAT-1994. Que establece los límites máximos permisibles de emisión de ruido proveniente del escape de los vehículos automotores, motocicletas y triciclos motorizados en circulación y su método de medición. **Vinculación:** En la etapa de preparación del sitio y construcción del **proyecto** se verificará que los vehículos y maquinaria utilizada trabajen en óptimas condiciones, recibiendo el mantenimiento preventivo necesario en talleres autorizados en la región. Se utilizará maquinaria y equipos adecuadas con la finalidad de generar el menor impacto a la atmósfera por la emisión de ruido o gases contaminantes. Se acatará lo establecido en el Reglamento interno del Condominio "Las Olas" respecto al tema, así mismo, se trabajará en el horario diurno. No se rebasarán los límites permisibles de ruido, es decir, de 86 Decibeles (dB) para los vehículos y camiones de volteo que se encarguen de suministrar los insumos y equipos a la obra, además de realizar el acarreo de materiales, y 92 dB para la maquinaria de obra encargada.

NOM-081-SEMARNAT-1994. Que establece los límites máximos permisibles de emisión de ruido de las fuentes fijas y su método de medición. **Vinculación:** El **proyecto** cumplirá con esta disposición mediante la instalación de equipos de la mejor calidad disponibles en el mercado regional para el equipamiento de la vivienda. No se rebasarán los límites permisibles de ruido, es decir, de 55 Decibeles (dB), durante un horario comprendido entre las 06:00 y 22:00 horas y de 50 dB durante las 22:00 a 06:00 horas, dando cumplimiento a esta Norma. Se acatarán, además, las disposiciones que se establezcan en el Reglamento interno del Condominio "Las Olas" respecto al tema de ruido una vez iniciada la etapa operativa del **proyecto**.

"Casa Gibbert"

Banco Mercantil del Norte S.A. de C.V., Grupo Financiero BANORTE



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

Oficio No. 138.01.00.01/1512/2021

NOM-162-SEMARNAT-2012.- Que establece las especificaciones para la protección, recuperación y manejo de las poblaciones de las tortugas marinas en su hábitat de anidación. **Vinculación:** Es vinculante esta Norma toda vez que en la zona de playa en TGM colindante con el predio hacia el poniente, en el Área de Influencia del sitio del **proyecto** se ha detectado la existencia de nidadas de la tortuga golfina (*Lepidochelys olivacea*).

Es menester manifestar que en las visitas de campo no se realizó el avistamiento ni se detectó la presencia de algún ejemplar de tortuga marina, ni en el área de los TGM ni al interior del lote. Como medida preventiva, se ejecutarán las acciones aplicables contenidas en la Norma Oficial Mexicana en referencia correspondiente a las medidas precautorias a realizar en las playas de anidación de la tortuga marina. En concordancia con lo anterior, entre otras medidas, se aplicarán los criterios referentes a la iluminación señalados en los numerales 5.4.4 y 5.4.5 de la citada Norma, por lo que el **proyecto** de iluminación se ejecutará evitando cualquier instalación o equipo que durante la noche pueda generar una emisión o reflexión de luz hacia la playa, de tal manera que su flujo luminoso sea dirigido hacia abajo y fuera de la misma, haciendo uso de luminarias direccionales y provistas de capuchas o mamparas, y se utilizarán focos de bajo voltaje (40 watts) o bien, lámparas fluorescentes compactas de luminosidad equivalente.

De manera complementaria se prevé realizar acciones encaminadas a evitar la fotocontaminación que pudiera generar la vivienda en la zona colindante con los TGM, lo anterior con la finalidad de evitar cualquier tipo de afectación hacia la zona de playa. Las acciones a las que se hace referencia, entre las otras ya mencionadas, contemplan impedir la dispersión de la luz a la playa evitándose el uso de colores brillantes en las fachadas, los cuales ocasionan un contraste muy marcado entre la vivienda y el medio natural; así mismo, se verificará la generación de una baja intensidad y orientación de la iluminación para que no ocasione modificaciones en la fauna silvestre que pudiera presentarse en el predio, además de verificar que las luminarias que se instalen en zonas exteriores de la vivienda no se utilicen para iluminar cristales o alguna superficie que pudiera reflejar la luz hacia la playa, todo en concordancia también, con lo establecido en el Reglamento Interno de operación del Condominio "Las Olas".

El **proyecto** presenta interacción con el área de los TGM, donde se prevé realizar actividades de reforestación en el área traslapada al interior del lote, así como actividades de esparcimiento y libre

"Casa Gabbert"

Banco Mercantil del Norte S.A.I.B.M., Grupo Financiero BANORTE



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

Oficio No. 138.01.00.01/1512/2021

tránsito hacia área de playa colindante con el predio. En el caso de realizar el avistamiento o detectar la presencia de alguna especie tortuga marina y/o sus nidadas en cualquiera de las etapas del **proyecto**, se mantendrá la distancia y no se intervendrá en el proceso

Tomando en cuenta que la Norma en referencia prevé las condiciones por cumplir en caso de llevar a cabo actividades en lugares en los que existen especies de tortugas marinas y considerando que el predio colinda con el área de los TGM, donde se detectó la presencia de nidadas de la tortuga golfina (*Lepidochelys olivacea*), a continuación se realiza su vinculación a detalle del **proyecto** con la Norma Oficial Mexicana mencionada, lo anterior con la finalidad de demostrar que el mismo se apega al contenido de las especificaciones establecidas.

Numeral	Especificación de la NOM-162-SEMARNAT-2012	Observación
5.1	Las personas físicas o morales que realicen actividades de aprovechamiento no extractivo en el hábitat de anidación de tortugas marinas deben cumplir con lo establecido en las siguientes especificaciones:	
5.4	En las playas de anidación de tortugas marinas se deben realizar las siguientes medidas precautorias:	
5.4.1	Evitar la remoción de la vegetación nativa y la introducción de especies exóticas en el hábitat de anidación.	Se cumple. El proyecto no contempla la remoción de vegetación nativa en el hábitat de anidación. La vegetación ubicada fuera del lote en el área de los TGM permanecerá en su estado natural. Además, no se introducirán especies exóticas en el proyecto . Las especies a utilizar en el proyecto de reforestación serán nativas y/o adaptadas a la región que se encuentren aprobadas en el proyecto ejecutivo y autorizadas por el Comité Técnico del Condominio "Las Olas".
5.4.2	Favorecer y propiciar la regeneración natural de la comunidad vegetal nativa y el mantenimiento de la dinámica de acumulación de arena del hábitat de anidación.	Se cumple. El proyecto no contempla obras y/o actividades que interfieran con la regeneración natural de la comunidad vegetal nativa y el mantenimiento de la dinámica de acumulación de arena del hábitat de anidación, recuperación y manejo de las poblaciones de las tortugas marinas en su hábitat de anidación.

"Casa Gabbert"
 Banco Mercantil del Norte S.A.I.B.M., Grupo Financiero BANORTE



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

Oficio No. T38.01.00.01/1512/2021

5.4.3	Retirar de la playa, durante la temporada de anidación, cualquier objeto móvil que tenga la capacidad de atrapar, enredar o impedir el paso de las tortugas anidadoras y sus crías.	Se cumple. Se colocarán contenedores en las áreas exteriores dentro de la superficie autorizada para la edificación de la vivienda para la recolección de los residuos sólidos urbanos que se generen en todas las etapas del proyecto , a los cuales se les proporcionará mantenimiento diario. Dichos contenedores tendrán las características que indique el Comité Técnico del Condominio "Las Olas", así como ubicarse en un sitio fuera de la vista. Con ello se evitará el depósito en el área de playa de cualquier objeto que pueda atrapar, enredar o impedir el paso de las tortugas marinas y/o sus crías en cualquiera de las etapas del proyecto .
5.4.4	Eliminar, reorientar o modificar cualquier instalación o equipo que durante la noche genere una emisión o reflexión de luz hacia la playa de anidación o cause resplandor detrás de la vegetación costera, durante la época de anidación y emergencia de crías de tortuga marina.	Se cumple. No se prevé la instalación de luminarias que generen una reflexión directa de luz hacia la playa, ni el uso de colores contrastantes en las fachadas que den hacia el área de los TCM, además de verificar la baja intensidad de las luminarias ubicadas en las áreas colindantes con los Terrenos Ganados al Mar. Véase las medidas de prevención y mitigación, basadas en las estrategias de atención a la contaminación por iluminación de playas de anidación de tortuga marina (Witherington y Martín, 2003). Manifestación de Impacto Ambiental.
5.4.6	Tomar medidas para mantener fuera de la playa de anidación, durante la temporada de anidación, el tránsito vehicular y el de cualquier animal que pueda perturbar o lastimar a las hembras, nidadas y crías. Sólo pueden circular los vehículos destinados para tareas de monitoreo y los correspondientes para el manejo y protección de las tortugas marinas, sus nidadas y crías.	Se cumple. El proyecto no contempla el tránsito vehicular ni de animales en la zona de playa que pueda perturbar o lastimar a las hembras, nidadas y/o crías. En el proceso de preparación del sitio y constructivo se colorarán tapales para impedir que los trabajadores de la obra generen disturbios fuera del sitio del proyecto .

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 con la vinculación del proyecto, respecto a la regulación sobre el uso de suelo, la **promovente** externo que el **proyecto** se ubica en el Fraccionamiento Las Olas en el Municipio de Bahía

"Casa Gabbert"
 Banco Mercantil del Norte S.A. I.B.M., Grupo Financiero BANORTE



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

Oficio No. 138.01.00.01/1512/2021

de Banderas, Estado de Nayarit, por lo que se encuentra regulado por el Plan Municipal de Desarrollo Urbano del Municipio de Bahía de Banderas, Nayarit, publicado en el Periódico Oficial del Estado de Nayarit el día 1º de junio de 2002, esto a través de lo señalado en la Constancia de Compatibilidad Urbanística donde se señala que el uso de suelo o destino de acuerdo con el Plano E-16 estrategia San Francisco y Lo de Marcos, está tipificado con un uso T-15 (Desarrollo Turístico).

Descripción	Plan Municipal de Desarrollo Urbano	Proyecto
Superficie mínima del lote y frente mínimo	1,333.33 m ²	5652.57 m ²
COS	0.20 (1,130.51 m ²)	441.47 m ²
CUS	0.60 (3,391.54 m ²)	441.47 m ²
Niveles	3	1
Estacionamientos	1 cajón	5 cajones
Restricción frontal colindante con playa (ZFMT)	15 m	19.02 m
Restricción lateral colindante con lote	3 m	8.05 m
Restricción posterior colindante con lote	5 m	19.27 m

Como resultado del análisis efectuado por esta Delegación Federal, con las coordenadas proporcionadas por los promoventes e ingresados al Sistema de Información Geográfica para la Evaluación del Impacto Ambiental, con el que cuenta esta Unidad Administrativa, se constató que el proyecto no se encuentra dentro de áreas naturales protegidas de carácter federal, estatal o municipal.

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

8. Fracción IV.- Descripción del sistema ambiental y señalamiento de la problemática ambiental detectada en el área de influencia del proyecto.

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

"Casa Gilbert"
 Banco Mercantil del Norte S.A.I.S.M., Grupo Financiero BANORTE

Cat



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

Oficio No. 138.01.00.01/1512/2021

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 la **promovente**, delimitó el Sistema Ambiental (**SA**) basado en una aproximación de escalas diversas tales como el análisis territorial: recopilación bibliográfica, vinculación con el Plan Municipal de Desarrollo Urbano de Bahía de Banderas, Nayarit, interpretación de cartas geográficas digitales de clima, suelo, vegetación, hidrología y rocas del **INEGI** mediante el Sistema de Información Geográfica (SIG), escala 1:250,000, marco Geoestadístico Nacional del Censo Nacional de Población y Vivienda 2020, Mapa Digital México 2011, Resultados por localidad del Censo de Población y Vivienda 2020,

Delimitación del área sobre archivos digitales en formato de "drawing" (DWG) y/o "shapefile" (SHP), Elaboración de imágenes en AutoCad, ArcGIS 10.5, Google Earth Pro, Photoshop, Microsoft Office Word y Power Point, verificación de campo, levantamiento de información gráfica (fotografías) de elementos naturales y construidos; muestras botánicas y análisis de evidencias de presencia de fauna para los listados e inventarios de flora y fauna. De las vías de comunicación terrestre y su clasificación. Del análisis funcional y del grado de deterioro o conservación. De los límites de las Unidades Ambientales. De las áreas prioritarias o de interés para la conservación: Áreas prioritarias o de interés para la conservación. Se ubicaron las Regiones Terrestres Prioritarias (**RTP**), Regiones Marinas Prioritarias (**RMP**), Regiones Hidrológicas Prioritarias (**RHP**) y las Áreas de Importancia para la Conservación de las Aves (**AICA**) incidentes con el Sitio del **proyecto**, las cuales se hizo su descripción específica, dado que no incidieron de manera directa sobre el **SA** por la escala de trabajo y las Áreas de Importancia para la Conservación de las Aves (**AICA**) incidentes con el sitio del **proyecto**, se tomó como referencia el umbral de la zona urbana actual colindante con el Océano Pacífico, así como el límite del área urbana del Condominio "Las Oías" y su Área de Influencia. El polígono del Sistema Ambiental delimitado, que incluye el centro de población de la Localidad de San Francisco y desarrollos turísticos ubicados en la costa, se ubica en la parte Noroeste del Municipio de Bahía de Banderas, colindando con el Océano Pacífico, el cual comprende una superficie total de **1,848.19 ha**.

Se tiene que las condiciones de la vegetación han sido alteradas considerablemente por las presiones

"Casa Gobbert"

Banco Mercantil del Norte S.A.I.B.M., Grupo Financiero BAHORTE



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

Oficio No. 138.01.00.01/1512/2021

antropogénicas, como son las actividades productivas realizadas durante décadas en la región, principalmente las actividades agropecuarias y actualmente actividades turísticas. La cobertura vegetal existente al interior del Sistema Ambiental comprende unidades de vegetación de selva y palmar natural, además de usos antrópicos como son el urbano construido y agricultura de temporal anual. El ecosistema dominante a nivel de Sistema Ambiental es la vegetación secundaria arbustiva de selva mediana subcaducifolia.

Entre los principales factores de deterioro ambiental se presentan los siguientes: El desarrollo turístico no acorde con las normas ecológicas y de desarrollo urbano, el crecimiento urbano no planificado, el avance de la frontera agrícola, la deforestación para el desarrollo de la ganadería extensiva y el tráfico de fauna y flora silvestres.

Delimitación y descripción del Área de Influencia (AI).

Se determina que la superficie de la Unidad Ambiental se ajusta perfectamente al objetivo de la delimitación del **AI**, ya que en la ficha denominada "CARACTERÍSTICAS DE LA UNIDAD AMBIENTAL 20 B-10" se muestran tanto los procesos, como las tendencias de desarrollo y deterioro ambiental donde se resentirán los efectos e impactos ambientales de las obras y actividades derivadas del **proyecto**. En congruencia con lo anterior, por la ubicación del predio y su contexto inmediato, el **AI** del **proyecto** corresponde a los límites de la **Unidad Ambiental 20 B-10** denominada **San Francisco**, ubicada en el Sistema Terrestre Sierra Vallejo, Paisaje Terrestre: B. Sierra baja, por lo tanto, se tiene que la superficie del Área de Influencia (AI) del **proyecto** es de **373.68 ha**.

Delimitación y descripción del Sitio del proyecto (SP).

El sitio al que se hace referencia corresponde a la Unidades Privativas 2 y 3 del Condominio "Las Olas" con una superficie total de 5,652.57 m² [predio escriturado], de la cual, un área de 460.72 m² está traslapada con los **TGM**. Colinda al Norte con Unidad Privativa 4 y al Sur con la Unidad Privativa 1 del mismo Condominio, al oriente limita con Calle Dorado y al poniente limita con los Terrenos Ganados al Mar del Océano Pacífico.

En el municipio convergen dos regiones hidrológicas que desembocan al mar: La Región Hidrológica 13 Huicicila y la Región Hidrológica 14 Armea. Para efectos del presente estudio y dado que el Sitio del **proyecto**, su Área de Influencia y el Sistema Ambiental se localizan en la RH13 "Huicicila", en la Cuenca

"Casa Subbert"

Banco Mercantil del Norte S.A.I.B.M., Grupo Financiero BANORTE



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

Oficio No. 138.01.00.01/1512/2021

"B. Río Huicicila-San Blas", Subcuenca "a. Río Huicicila" y microcuenca "San Francisco", el análisis se centrará en la descripción de la RH13.

El principal escurrimiento superficial ubicado dentro del Sistema Ambiental y más cercano al sitio del **proyecto** es el Arroyo "Los Izotes" al que se le une el Arroyo "Charco Hondo", Arroyo "El Bote" y más hacia la sierra de Vallejo, el Arroyo "Las Calabazas". Esta corriente de agua perenne, Arroyo "Los Izotes", localizada aproximadamente a 1.00 Km hacia el Sur del sitio del **proyecto**, atraviesa por la parte Sur a la Localidad de San Francisco en dirección Oriente-Poniente hasta desembocar al mar. Nace en la Localidad denominada "Las Lomas" y presenta una trayectoria con una longitud aproximada de 12 Km hasta su desembocadura en el Océano Pacífico. Dado lo anterior, se manifiesta que *al interior del predio no existen corrientes superficiales naturales permanentes o intermitentes.*

Vegetación.

De acuerdo con la Carta de Usos de Suelo y Vegetación Serie VI del **INEGI**, la cobertura vegetal dominante en el Municipio de Bahía de Banderas es la selva, cubriendo aproximadamente el 35% del área de estudio, seguido por vegetación secundaria de diferentes coberturas con el 30.33% del territorio municipal, y por debajo de ésta, está el uso agrícola extendiéndose sobre el 25.37% del municipio. Referente a las zonas urbanas (uso "Urbano Construido"), éstas comprenden alrededor del 4% del territorio municipal.

Tipos de vegetación:

Palmar Natural. Es una asociación de plantas monopódicas pertenecientes a la familia Arecaceae (*Palmae*). Los palmares pueden formar bosques aislados cuyas alturas varían desde 5 m hasta 30 m. Se desarrollan en climas cálidos húmedos y sub-húmedos, generalmente sobre suelos profundos y con frecuencia anegados, con características de sabana. Se le puede encontrar formando parte de las selvas o como resultado de la perturbación por la actividad humana. Los palmares más importantes son los formados por guano (*Sabal mexicana*), corozo (*Scheelea liebmannii*), palma de coco de aceite (*Orbignya guacoyule*), tasiste (*Paurotis wrightii*), corozo (*Orbignya cohune*), palmita (*Brahea dulcis*), palma real (*Sabal pumos*) y palma (*Erythea spp.*), entre otras.

Selva mediana subcaducifolia. Los elementos que integran la selva mediana subcaducifolia tienen mayor porte y formas más exuberantes que la selva baja caducifolia. En el declive occidental de la

"Casa Gabbert"

Banco Mercantil del Norte S.A.I.B.M., Grupo Financiero BANORTE



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

Oficio No. 138.01.00.01/1512/2021

zona montañosa se sitúa de manera general en altitudes de 300 y 500 m, y de manera extraordinaria se eleva hasta 1,200 m en la Sierra de Vallejo. Esta condición del relieve tiene como resultado una barrera de barlovento donde ocurre la mayor precipitación de los vientos cargados de humedad de la vertiente Pacífica.

La selva mediana subcaducifolia es una comunidad densa y cerrada, comparándose su fisonomía en la época lluviosa con la de las selvas perennifolias. La altura de los árboles oscila entre 15 y 40 m, aunque lo común es encontrarlos entre 20 y 30 m de altura en el estrato superior. Las especies arbóreas más comunes en esta asociación son: *Bursera simaruba*, *Brasimum alicastrum*, *Castilla elastica*, *Ceiba pentandra*, *Cedrela odorata*, *Enterolobium cyclocarpum*, *Ficus glabrata*, *Hura polyandra*, *Hymenaea courbaril*, *Nectandra salicifolia*, *Pseudobombax ellipticum*, *Swartzia simplex*, *Cordia alliodora*, *C. elaeagnoides*, *Dendropanax arboreus*, *Swietenia humilis*, *Tabebuia rosea*, *Inga* spp. y *Orbignya guacuyule*, entre otras.

Vegetación secundaria. Se consideran aquellas comunidades naturales de plantas que se establecen como consecuencia de la destrucción total o parcial de la vegetación primaria o clímax, realizada directamente por el hombre o por sus animales domésticos. Una comunidad secundaria, por lo común, tiende a desaparecer y no persiste durante un periodo largo, sino que da lugar a otra y ésta, a su vez, a otra, determinándose de esta manera una sucesión que, a través del tiempo, conduce por lo común nuevamente a la comunidad original, misma que está en equilibrio con el clima y no se modifica mientras éste permanezca estable. Una comunidad secundaria, no obstante, puede también mantenerse indefinidamente como tal si persiste el disturbio que la ocasionó, o bien si el hombre impide su ulterior transformación. Tal efecto se logra frecuentemente con el pastoreo, con el fuego o con ambos factores combinados.

Vegetación en el sitio del proyecto.

De acuerdo con el levantamiento de flora realizado, dentro del predio existe la presencia de algunos ejemplares dispersos de guamúchil (*Pithecellobium dulce*) y manzanilla (*Hippomane mancinella*) de talla chica, así como ejemplares de regeneración arbórea de palma cola de zorro (*Wodyetia bifurcata*), palma kerpis (*Veitchia merrillii*), palma de coco (*Cocus nucifera*) y palma washigtonia (*Washigtonia robusta*), que se localizan principalmente en los límites del predio, dentro de las restricciones del lote por lo que no serán removidos, además de una cobertura de pastos y arbustos inducidos típicos de los

"Casa Gabbert"

Banco Mercantil del Norte S.A.I.B.M., Grupo Financiero BANORTE



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

Oficio No. 138.01.00.01/1512/2021

predios impactados. Así mismo, fuera del lote en el área de playa de los TGM colindante con el predio, se ubica la existencia de ejemplares de bejuco de mar (*Ipomea pes-caprae*). No se observaron especies enlistadas en la Norma Oficial Mexicana **NOM-059-SEMARNAT-2010**.

Listado de especies de flora presentes en el sitio del **proyecto**

Nombre común	Nombre científico	Porte
Guamúchil	<i>Pithecellobium dulce</i>	Arbóreo
Manzanilla	<i>(Hippomane mancinella)</i>	Arbóreo
Palma cola de zorro	<i>Wodyetia bifurcata</i>	Regeneración arbórea
Palma kerpis	<i>Veitchia merrilli</i>	Regeneración arbórea
Palma de coco	<i>Cocus nucifera</i>	Regeneración arbórea
Palma washingtonia	<i>Washingtonia robusta</i>	Regeneración arbórea
Bugambilia	<i>Bougainvillea glabra</i>	Herbáceo
Banderita	<i>Loeselia coerulea</i>	Herbáceo
Malva	<i>Malvastrum bicuspidatum</i>	Herbáceo
Tres barbas	<i>Aristida schiedeana</i>	Herbáceo
Pasto rodes	<i>Chloris gayana</i>	Herbáceo
Pasto guinea	<i>Panicum maximum</i>	Herbáceo

Fauna local.

La determinación de fauna se realizó mediante el método de transecto lineal por su sencillez y versatilidad, es uno de los más utilizados para especies conspicuas de vertebrados. Este método se emplea mediante muestreos realizados a pie, dadas las condiciones del predio y sus inmediaciones (totalmente urbanizadas). La condición más importante de este tipo de muestreo es que todos los animales puedan ser contados desde la línea. Para evitar que los animales se muevan mucho antes de ser registrados, el observador debe moverse de la manera más sigilosa posible.

Especies de fauna silvestre más representativas en el Área de Influencia y el Sistema Ambiental del

"Casa Gabbert"
 Banca Mercantil del Norte S.A.I.B.M., Grupo Financiero BANORTE



MEDIO AMBIENTE

SECRETARÍA DE MEDIO AMBIENTE Y RECURSOS NATURALES



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

Oficio No. 138.01.00.01/512/2021

proyecto

Nombre científico	Nombre común	NOM-059-SEMARNAT-2010
<i>Actitis macularius</i>	Playero alzacolita	-
<i>Ctenosaura pectinata</i>	Iguana negra, garrobo	A
<i>Iguana iguana</i>	Iguana verde	Pr
<i>Cynanthus latirostris</i>	Colibrí pico ancho	Pr
<i>Cnemidophorus lineatissimus</i>	Hulco muchas líneas	Pr
<i>Sceloporus jarrovi</i>	Lagartija	-
<i>Sceloporus melanorhinus</i>	Roño de árbol	-
<i>Sceloporus pyrocephalus</i>	Roño	-
<i>Nyctanassa violacea</i>	Garza nocturna sabacú	A
<i>Calocitta colliei</i>	Urraca hermosa carinegra	-
<i>Cyanocorax sanblasianus</i>	Chera de San Blas	-
<i>Trogon elegans</i>	Trogón elegante	-
<i>Passerina ciris</i>	Colorín siete colores	Pr
<i>Campephilus guatemalensis</i>	Carpintero pico plateado	Pr
<i>Crotophaga sulcirostris</i>	Carrapatero	-
<i>Quiscalus mexicanus</i>	Zanate	-
<i>Megarynchus pitangua</i>	Luis pinguírueso	-
<i>Pitangus sulfuratus</i>	Luis bienteveo	-
<i>Pelecanus occidentalis</i>	Pelicano café	A
<i>Coccyzus melanicterus</i>	Tordo calandrón	-
<i>Larus heermanni</i>	Gaviota ploma	Pr
<i>Lepidochelys olivacea</i>	Tortuga golfina	P
<i>Caravelis psaltria</i>	Dominico dorado	-
<i>Carpodacus mexicanus</i>	Corrión mexicano	-
<i>Reithrodontomys musculus</i>	Ratón de campo	-
<i>Carpodacus mexicanus</i>	Pinzón común	-
<i>Passerina caerulea</i>	Piquigrueso azul	-
<i>Bubulcus ibis</i>	Carza nadadera	-
<i>Quiscalus mexicanus</i>	Zanate	-
<i>Coragyps atratus</i>	Zopiate negro	-
<i>Zenaidura macroura</i>	Paloma huilota	-

"Caso Gabbert"

Banco Mercantil del Norte S.A.B.M., Grupo Financiero BANORTE

Care



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

Oficio No. 138.01.00.01/1512/2021

Nombre científico	Nombre común	NOM-059-SEMARNAT-2010
<i>Nasua nasua</i>	Tejón	-
<i>Procyon lotor</i>	Mapache	-
<i>Sciurus colliae</i>	Ardilla arborícola	-
<i>Sylvilagus cunicularius</i>	Conejo	-

De las especies de fauna local enlistadas, las que están en alguna categoría de acuerdo con la Norma Oficial Mexicana **NOM-059-SEMARNAT-2010** son la Iguana verde (*Iguana iguana*), sujeta a protección especial, no endémica; iguana negra o garrobo (*Ctenosaura pectinata*), Amenazada, endémica; garza nocturna sabacú (*Nyctanassa violacea*), amenazada, endémica; carpintero pico plateado (*Campephilus guatemalensis*), sujeta a protección especial, no endémica; huico muchas líneas (*Cnemidophorus lineatissimus*), sujeta a protección especial, endémica; pelícano café (*Pelecanus occidentalis*), Amenazada, no endémica; gaviota pluma (*Larus heermanni*), sujeta a Protección especial, no endémica; colorín siete colores (*Passerina ciris*), sujeta a Protección especial; colibrí pico ancho (*Cyananthus latirostris*), sujeta a protección especial, endémica y tortuga golfina (*Lepidochelys olivacea*), en peligro de extinción, no endémica.

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**, a fin de 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

"Cosa Gobbert"
 Banco Mercantil del Norte S.A.I.B.M., Grupo Financiero BANORTE



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

Oficio No. 138.01.00.01/1512/2021

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:

Etapas de preparación del sitio	
Actividad generadora de impactos Preparación del sitio (Trazo y nivelación, colocación de señalización preventiva y restrictiva, colocación de tanques de 200 litros para residuos y sanitarios portátiles, edificación de las instalaciones provisionales para el resguardo del material y equipo y oficina de obra; así como el desmonte y despálme del área propuesta para el despiante del proyecto, incluyendo el derribo de los ejemplares seleccionados, carga y acarreo.	
Impacto identificado	Medidas de prevención, mitigación y/o compensación de impactos propuestas
Impacto a la vegetación	Una vez realizadas las actividades de trazo de los ejes del proyecto, se procederá a la demarcación del área total de aprovechamiento mediante barreras físicas con las características que determine el Comité Técnico del Condominio "Las Olas", lo anterior con la finalidad de garantizar que las actividades de construcción, así como la circulación de personal y maquinaria se circunscriban al "Área Construible", sin invadir y afectar áreas adyacentes. Previo al inicio de las actividades de desmonte y despálme, se procederá a colocar elementos de protección a los ejemplares seleccionados para su conservación y los ubicados en las áreas de restricción del lote para que no sean dañados durante los trabajos de obra. Se respetarán las áreas que no estén autorizadas para la construcción del proyecto, conservándose en su estado natural el 79.49% de la cobertura vegetal del lote (las cuales comprenden las áreas verdes sujetas a reforestar). Para los ejemplares de regeneración arbórea que requieran ser derribados, se solicitará previamente la autorización del Comité Técnico del Condominio "Las Olas". Se respetará la vegetación colindante con el lote ubicada en el área de los TCM fuera del predio en la zona de playa. Se optará por realizar en forma manual las tareas menores de excavación, remoción de suelo y cobertura vegetal, siempre y cuando no implique riesgo para los trabajadores. Las actividades de despálme del terreno se realizarán de manera gradual con la finalidad de evitar la erosión del suelo una vez obtenida la autorización del Comité Técnico del Condominio "Las Olas". La superficie a afectar será aquella delimitada por el desolante de las obras a edificarse dentro del "Área Construible". Fuera de esta área solo se colocará la superficie de rodamiento vehicular hacia la cochera, parte del andador de ingreso a la vivienda, las huellas de estacionamiento vehicular y el biodigestor autoimplantable, así como las áreas de jardín. Lo anterior generará un volumen estimado de 231.85 m³ de material de despálme. Dentro de estas actividades se incluye el apeo del arbolado localizado en el área prevista para el despiante del proyecto. El material generado resultado del despálme del terreno será resguardado dentro del lote en el sitio que determine el Comité Técnico del Condominio "Las Olas" y protegido contra efectos eólicos e hídricos, mismo que será utilizado en las actividades de reforestación. Se prohibirá la extracción de ejemplares de flora del sitio del proyecto y su Área de Influencia. Los residuos vegetales menores (hojas, raíces y ramas) generados del apeo del arbolado seleccionado, en conjunto con el material de desmonte serán retirados del predio y transportados al sitio de disposición final: "Los Brasiles". Se evitará la quema de residuos, en especial aquellos productos de las actividades de desmonte. Se concientizará y/o capacitará a los trabajadores sobre la importancia y el cuidado de la flora silvestre.

"Casa Gabbert"

Banca Mercantil del Norte S.A.L.B.M., Grupo Financiero BANDTE

Gab



MEDIO AMBIENTE

SECRETARÍA DE MEDIO AMBIENTE Y RECURSOS NATURALES



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

Oficio No. 138.01.00.01/1512/2021

Impacto a la fauna	Previo al inicio de los trabajos de obra, se realizarán actividades de ahuyentamiento de fauna a través de recorridos de verificación para detectar si existen nidos, madrigueras, o cualquier otro ejemplar de fauna silvestre que habite en el sitio, lo cual tiene bajas probabilidades. Esta actividad la realizarán personas autorizadas y se pondrá mayor énfasis para ahuyentar o rescatar ejemplares, polluelos o nidos con huevos de las especies localizada dentro de la Norma Oficial Mexicana NOM-059-SEMARNAT-2010. Estos recorridos deben realizarse durante las primeras horas del día (8:00 a 9:00 horas) y al atardecer (17:00 a 18:00 horas) para alertar principalmente aves, reptiles y mamíferos, ya que estos horarios son los de mayor actividad para este tipo de fauna, pues los dedican a la búsqueda de alimento. El desmonte y despalle del terreno se realizará de manera gradual, esto favorecerá a evitar el desgaste de la capa superficial del suelo y como un área de amortiguamiento para el desplazamiento de la fauna, favoreciendo su traslado a los predios colindantes al sitio del proyecto donde las actividades de obra son menores o inexistentes. En caso de localizar alguna especie de fauna de cualquier tipo se reubicará fuera del área de trabajo. Quedará prohibido la captura o dar muerte a cualquier ejemplar de fauna observado en el predio y área de estudio, en especial aves y Reptiles No se contempla el tránsito vehicular ni de animales en la zona de playa en los TGM que pueda perturbar o lastimar a las hembras, nidadas y/o crías de tortuga marina. Se colocará señalización al acceso del desarrollo respecto a las medidas de protección a la fauna con fotografías de las que se encuentran en estatus de la Norma Oficial Mexicana NOM-059-SEMARNAT-2010 y que se señalaron como probablemente presentes en el Área de Influencia y Sistema Ambiental. Se vigilará que no se realice el depósito en el área de playa en TGM de cualquier objeto que pueda atrapar, enredar o impedir el paso de las tortugas marinas y/o sus crías. Se establecerá un límite de velocidad máximo al interior del predio para evitar la mortalidad de la fauna terrestre por atropellamiento. En el caso de realizar el avistamiento o detectar la presencia de algún ejemplar de tortuga marina en el frente de playa en TGM, incluyendo la existencia de nidadas, se mantendrá la distancia y no se intervendrá en el proceso. No se contempla la realización de obras y/o actividades que interfieran con la regeneración natural de la comunidad vegetal nativa y el mantenimiento de la dinámica de acumulación de arena del hábitat de anidación de la tortuga marina. Se prohibirá la extracción de ejemplares de fauna del sitio del proyecto y su Área de Influencia. Se evitarán las fuentes de ruido extremo. Se programarán las obras y actividades en horario diurno. Se concientizará y/o capacitará a los trabajadores sobre la importancia y el cuidado de la fauna silvestre.
Impacto al suelo	Se optará por realizar en forma manual las tareas menores de excavación, remoción de suelo y cobertura vegetal, siempre y cuando no implique riesgo para los trabajadores. El material producto del despalle se transportará en vehículos cubiertos con lonas y se almacenará de manera provisional dentro del predio en el sitio que determine el Comité Técnico del Condominio "Las Olas" para su posterior utilización en las actividades de reforestación. El material producto del despalle y excavación que no sea requerido para el proyecto se dispondrá en el sitio que autorice el Comité Técnico del Condominio "Las Olas", o en su defecto, se prevé que sea donado o negociado con la empresa suministradora del material pétreo para

"Casa Gobbert"

Banco Mercantil del Norte S.A.I.B.M., Grupo Financiero BANORTE



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

Oficio No. 138.01.00.01/1512/2021

que sea utilizado en las actividades de restauración del sitio, solicitando las evidencias correspondientes.

Se cuidará de no dejar expuestos los suelos a aspectos erosivos que puedan afectar su consistencia. De ser el caso, realizarán medidas tendientes mejorar la calidad del suelo de las zonas que muestren signos de erosión.

La maquinaria a utilizar se deberá encontrar en perfecto estado y tendrán mantenimientos preventivos fuera del **proyecto** para evitar la contaminación del suelo con hidrocarburos.

Los movimientos de maquinaria y vehículos se realizarán únicamente sobre las áreas autorizadas para su aprovechamiento, sin invadir y afectar áreas adyacentes.

Se utilizarán los caminos existentes en el **proyecto** para la introducción de maquinaria y equipo, así como la circulación de vehículos de transporte de personal y suministro de insumos al sitio de la obra.

No se prevé la instalación de un almacén de residuos peligrosos, ni se realizarán actividades de reparación de maquinaria ni equipo, no obstante, pudiera darse el caso del manejo ocasional de combustibles para el suministro de equipo menor (vibradores, compactadoras manuales, etc.), con lo cual pudieran generarse derrames accidentales en pequeñas cantidades al suelo. Las estopas, trapos impregnados y todo aquel residuo considerado "peligroso" se manejará en los términos de la legislación ambiental vigente. Para proveer dicha situación, se dispondrá en un sitio cubierto un tambor hermético debidamente rotulado con la leyenda "residuos peligrosos" que cuente con las características aprobadas por el Comité Técnico del Condominio "Las Olas" para que, de acuerdo con el volumen, sea recolectado, trasladado y dispuesto en un sitio autorizado a través de una empresa autorizada y con registro vigente por la **SEMARNAT**.

En caso de derrame accidental de combustible se realizará un procedimiento de remediación del suelo, el cual consistirá en retirar el suelo contaminado con medios manuales y mecánicos. El material extraído será colocado sobre una plataforma de concreto o en un contenedor hermético que impida su dispersión y que cuente con las características que determine el Comité Técnico del Condominio "Las Olas", hasta que sea recolectado y trasladado por una empresa autorizada por la **SEMARNAT**.

Se instalarán sanitarios portátiles dentro de los límites del "Área Construible" ocultos a la vista para evitar la defecación al aire libre y la contaminación del suelo y los mantos freáticos en una proporción de 1 por cada 5 trabajadores, mismos que serán retirados una vez que concluyan las actividades de construcción.

Los residuos sólidos urbanos (RSU) provenientes de los trabajadores de obra se colocarán en contenedores (tambos de 200 L) que cuenten con las características que indique el Comité Técnico del Condominio "Las Olas" en un sitio fuera de la vista, los cuales permanecerán cerrados para evitar la generación de fauna nociva o que se atraiga a la fauna local. Estos residuos se transportarán de manera diaria al sitio de disposición final autorizado por el H. Ayuntamiento de Bahía de Banderas, Nayarit denominado "Los Brasiles".

El material proveniente de los residuos de la obra, considerado como residuos de manejo especial (RME) será confinado en un punto designado por el Comité Técnico del Condominio "Las Olas". En este sitio se descargará el escombros y residuos diferenciando el tipo de material; existirán áreas para plásticos, acero y cartón que tengan potencial de reciclado o valorización, los cuales se gestionará para que sean recolectados por la Asociación Civil "Recicla San Pancho", o en su defecto, serán transportados a los centros de acopio de la región.

Durante la temporada de lluvias, se tomarán las medidas de resguardo necesarias para evitar que las excedencias pluviales arrastren materiales o tierra fuera de las áreas destinadas a la obra y la zona de aprovechamiento. Dichas medidas consistirán en cubrir todo el material pétreo y escombros con lonas y colocarlo en sitios de mayor altura que determine el Comité Técnico del Condominio "Las Olas" para evitar encharcamientos.

"Casa Gabbert"

Danra Merconbi del Norte S.A.I.S.M., Grupo Financiero BANORTE



MEDIO AMBIENTE

SECRETARÍA DE MEDIO AMBIENTE Y RECURSOS NATURALES



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

Oficio No. 138.01.00.01/1512/2021

	Los residuos sólidos urbanos y residuos de manejo especial serán trasladados al sitio de disposición final autorizado de Bahía de Banderas denominado "Los Brasiles" de manera diaria por parte de los vehículos de la empresa subcontratada para la construcción del proyecto.
Impacto a la hidrología	No se realizarán movimientos de tierra temporales que afecten los patrones de escurrimiento dentro ni fuera del predio. Se evitará en lo mayor posible el uso excesivo de agua en las actividades de humedecimiento de suelos. Se colocarán barreras físicas sobre los límites del "Área Construible" con la finalidad de evitar la dispersión de los residuos sólidos urbanos por la acción del viento y que puedan llegar a depositarse en algún escurrimiento superficial cercano al predio o en el área de los TGM. No se interferirá con el flujo hidrológico superficial y subterráneo del Sistema Ambiental del que forma parte el proyecto, por lo que las áreas de aprovechamiento se ubicarán fuera de los escurrimientos superficiales a manera de no interrumpir el curso natural de los mismos. No se prevé la instalación de un almacén de residuos peligrosos, ni se realizarán actividades de reparación de maquinaria ni equipo, no obstante, pudiera darse el caso del manejo ocasional de combustibles para el suministro de equipo menor (vibradores, compactadores manuales, etc.), con lo cual pudieran generarse derrames accidentales en pequeñas cantidades al suelo. Las estopas, trapos impregnados y todo aquel residuo considerado "peligroso" se manejará en los términos de la legislación ambiental vigente. Para prever dicha situación, se dispondrá en un sitio cubierto un tambo hermético debidamente rotulado con la leyenda "residuos peligrosos" que cuente con las características aprobadas por el Comité Técnico del Condominio "Las Olas" para que, de acuerdo con el volumen, sea recolectado, trasladado y dispuesto en un sitio autorizado a través de una empresa autorizada y con registro vigente por la SEMARNAT. En caso de derrame accidental de combustible se realizará un procedimiento de remediación del suelo, el cual consistirá en retirar el suelo contaminado con medios manuales y mecánicos. El material extraído será colocado sobre una plataforma de concreto o en un contenedor hermético que impida su dispersión y que cuente con las características que determine el Comité Técnico del Condominio "Las Olas", hasta que sea recolectado y trasladado por una empresa autorizada por la SEMARNAT. Se instalarán sanitarios portátiles dentro de los límites del "Área Construible" ocultos a la vista para evitar la defecación al aire libre y la contaminación del suelo y los mantos freáticos en una proporción de 1 por cada 5 trabajadores, mismos que serán retirados una vez que concluyan las actividades de construcción. Los residuos sólidos urbanos (RSU) provenientes de los trabajadores de obra se colocarán contenedores (tambos de 200 L) que cuenten con las características que indique el Comité Técnico del Condominio "Las Olas" en un sitio fuera de la vista, los cuales permanecerán cerrados para evitar la generación de fauna nociva o que se atraiga a la fauna local. Estos residuos se transportarán de manera diaria al sitio de disposición final autorizado por el H. Ayuntamiento de Bahía de Banderas, Nayarit denominado "Los Brasiles". El material proveniente de los residuos de la obra, considerado como residuos de manejo especial (RME) será confinado en un punto designado por el Comité Técnico del Condominio "Las Olas". En este sitio se descargará el escombro y residuos diferenciando el tipo de material; existirán áreas para plásticos, acero y cartón que tengan potencial de reciclado o valorización, los cuales se gestionará para que sean recolectados por la Asociación Civil "Recicla San Pancho", o en su defecto, serán transportados a los centros de acopio de la región. Los residuos sólidos urbanos y residuos de manejo especial serán trasladados al sitio de disposición final autorizado de Bahía de Banderas denominado "Los Brasiles" de manera diaria por parte de los vehículos de la empresa subcontratada para la construcción del proyecto. No se modificarán las trayectorias de las corrientes pluviales que se generen en la temporada de

"Casa Gobbert"

Banco Mercantil del Norte S.A.I.B.M., Grupo Financiero BANORTE



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

Oficio No. 138.01.00.01/1512/2021

	lluvias, debido a que se vigilará que las actividades de obra se realicen únicamente dentro del área aprovechable determinada para tal efecto como "Área Construible". Fuera de esta área solo se colocará la superficie de rodamiento vehicular hacia la cochera, parte del andador de ingreso a la vivienda, las huellas de estacionamiento vehicular y el biodigestor autolimpiable, así como las áreas de jardín. Se realizará de manera racional el consumo de agua mediante garrafones de 20 litros, vigilando siempre evitar el desperdicio de esta, que será suministrada por empresas locales.
Impacto a la atmósfera	Se realizarán riegos de manera previa a las actividades diarias en los frentes de obra en la temporada de estiaje. Se verificará que los proveedores de materiales pétreos transporten el material cubierto con lonas para evitar la dispersión de polvo y la caída de estos en las áreas de trabajo para evitar accidentes. Se vigilará que no se realice el tiro o quema de basura y fogatas en el sitio del proyecto o en sus inmediaciones. Se procurará que los vehículos y maquinaria que circulen sobre las vialidades internas del Desarrollo no rebasen el límite de velocidad máximo permitido por el Condominio "Las Olas" para evitar la emisión de polvo a la atmósfera. Se verificará a través de las bitácoras de servicio que la maquinaria y equipo se encuentren en las mejores condiciones de trabajo para minimizar los impactos a la atmósfera por la generación de partículas, ruido, humos y gases. Los equipos pesados para carga y descarga contarán con alarmas acústicas y ópticas para operaciones de retroceso. Se verificará que los vehículos y maquinaria de obra no utilicen el claxon o sirenas de manera excesiva o innecesaria. Se verificará a través de las bitácoras de servicio que toda la maquinaria y vehículos que circulen en el sitio de la obra cumpla con las Normas Oficiales Mexicanas NOM-041-SEMARNAT-2015, NOM-045-SEMARNAT-2017 y demás normatividad aplicable para garantizar el correcto funcionamiento de los motores. Se verificará a través de las bitácoras de servicio que todos los vehículos que circule en el sitio de la obra cumplan con la Norma Oficial Mexicana NOM-080-SEMARNAT-1994, que establece los límites máximos permisibles de emisión de ruido. Se minimizará la generación de ruidos y vibraciones provenientes de la maquinaria y equipo, controlando los motores y el estado de los silenciadores de equipos como retroexcavadora y compactadora. Se llevará a cabo un control del ingreso y salida del sitio de la obra, evitando la circulación simultánea de dos o más equipos cuya área de maniobras exceda la superficie prevista para ello, pudiendo afectar superficies aledañas. Se evitarán las fuentes de ruido extremo. Se evitará el uso de maquinaria en horarios nocturnos.

Medidas de mitigación y/o compensación propuestas para la etapa de construcción:

Etapas de construcción
Actividad generadora de impactos: Construcción (Excavación y tendido de redes de infraestructura, construcción de cimentación, edificación de vivienda (estructura, albañilerías, instalaciones interiores), construcción de áreas comunes (alberca y terrazas, cisternas subterráneas, andadores y área de rodamiento vehicular, instalación del equipamiento de la alberca, hidroneumático, biodigestor autolimpiable, calentador de agua, aires acondicionados,

"Casa Guibert"
 Banco Mercantil del Norte S.A.I.B.M., Grupo Financiero BANORTE



MEDIO AMBIENTE

SECRETARÍA DE MEDIO AMBIENTE Y RECURSOS NATURALES



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

Oficio No. 138.01.00.01/1512/2021

Impacto identificado	Medidas de prevención, mitigación y/o compensación de impactos propuestas
Impacto a la vegetación	Se conservará en su estado natural el 79.49% de la cobertura vegetal del lote (áreas verdes sujetas a reforestar). Se respetará la vegetación colindante con el lote ubicada en el área de los TGM fuera del predio en la zona de playa. Se ejecutará un proyecto de arquitectura del paisaje en una superficie de áreas verdes de 4,493.30 m² con especies nativas y/o adaptadas a la región de acuerdo con la paleta vegetal autorizada en el proyecto ejecutivo y el Condominio "Las Olas". Se restringirá la introducción de especies exóticas en el hábitat. Para la conformación de áreas verdes ornamentales se utilizarán ejemplares de palma de coco de agua (<i>Cocos nucifera</i>), bambú (<i>Bambusa vulgaris</i>), hoja de coche (<i>Dieffenbachia seguine</i>), cuna demolsés (<i>Spathiphyllum wallisii</i>), coralitos (<i>Ixora coccinea</i>), hawaiana (<i>Alpinia purpurata</i>), bejuco de mar (<i>Ipomoea pes-caprae</i>) y tepejilote canelillo (<i>Chamaedorea pochutlensis</i>), incluyendo pasto san agustín (<i>Stenotaphrum secundatum</i>), los cuales se encuentran aprobados en la paleta vegetal del Condominio "Las Olas". Para garantizar el éxito de la reforestación, ésta se realizará preferentemente cuando la época de lluvias se encuentra bien establecida y una vez que las actividades de obra sean concluidas con la finalidad de evitar cualquier daño a la vegetación. Posteriormente, se realizarán recorridos periódicos para supervisar la sobrevivencia de por lo menos el 85% de los individuos plantados, retirando los individuos que no hayan sobrevivido y sustituyéndolos por nuevos hasta que se consolide el proyecto de arquitectura del paisaje. La madera para utilizar en el sistema constructivo de las terrazas, celosías y cualquier otro elemento de este material a utilizar en la edificación del proyecto, será suministrada y previamente tratada por empresas autorizadas por la SEMARNAT. Se eligió con base a estudios técnicos de resistencia de materiales, previendo el menor mantenimiento posible y cuidando que dicho recurso no se encontrara en peligro de extinción, amenazada, sujeta a protección especial o probablemente extinta en el medio silvestre según la Norma Oficial Mexicana NOM-059-SEMARNAT-2010. Se prohibirá la extracción de ejemplares de flora del sitio del proyecto y su Área de Influencia. Se concientizará y/o capacitará a los trabajadores sobre la importancia y el cuidado de la flora silvestre.
Impacto a la fauna	Se colocará un decálogo en el sitio que autorice el Comité Técnico del Condominio "Las Olas" para la difusión de especies de fauna protegidas en la zona. Quedará prohibido la captura o dar muerte a cualquier ejemplar de fauna observado en el predio y área de estudio, en especial aves y reptiles. No se contempla la realización de obras y/o actividades que interfieran con la regeneración natural de la comunidad vegetal nativa y el mantenimiento de la dinámica de acumulación de arena del hábitat de nidación de la tortuga marina. En el caso de realizar el avistamiento o detectar la presencia de algún ejemplar de tortuga marina, incluyendo la existencia de nidadas en el frente de la playa en TGM, se mantendrá la distancia y no se intervendrá en el proceso. No se contempla el tránsito vehicular ni de animales en la zona de playa en los TGM que pueda perturbar o lastimar a las hembras, nidadas y/o crías de tortuga marina. Como medida precautoria, se restringirá la iluminación decorativa en los espacios colindantes con los TGM. De ser indispensable la iluminación del espacio exterior, se utilizarán fuentes de luz transitorias (linternas, antorchas eléctricas), tubos de neón, iluminación con diodo emisor de luz

"Casa Gobbert"

Banco Mercantil del Norte S.A.I.B.M., Grupo Financiero BANORTE



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

Oficio No. 138.01.00.01/1512/2021

	(LED), iluminación con vapor de sodio a presión baja (LPS por sus siglas en inglés), iluminación incandescente con color amarillo y rojo y lámparas con filtros dicróicos de paso largo amarillos o anaranjados. Esto en observancia a las especificaciones generales establecidas en los numerales 5.4.4 y 5.4.5 de la Norma Oficial Mexicana NOM-162-SEMARNAT-2012. Se colocará iluminación únicamente en las áreas necesaria y se reducirá la iluminación de los techos y las paredes mediante el uso de luces de persianas (louvered lights). Así mismo, se utilizará iluminación direccional y si se enfocan hacia abajo, serán menos visibles desde la playa que una luz multi-direccional. Se vigilará que no se realice el depósito en el área de playa en TGM de cualquier objeto que pueda atrapar, enredar o impedir el paso de las tortugas marinas y/o sus crías. Se evitarán las fuentes de ruido extremo. Se programarán las obras y actividades en horario diurno. En caso de localizar alguna especie de fauna de cualquier tipo se reubicará fuera del área de trabajo. Se prohibirá la extracción de ejemplares de fauna del sitio del proyecto y su Área de Influencia. Se concientizará y/o capacitará a los trabajadores sobre la importancia y el cuidado de la fauna silvestre.
Impacto al suelo	Se acatarán los criterios establecidos en el Plan Municipal de Desarrollo Urbano de Bahía de Banderas, Reglamento de Zonificación y Usos del Suelo y el Reglamento de Desarrollo Urbano y Construcción del municipio de Bahía de Banderas, Nayarit, así como los lineamientos del Reglamento Interno del Condominio "Las Olas". Se optará por realizar en forma manual las tareas menores de excavación, remoción de suelo y cobertura vegetal, siempre y cuando no implique riesgo para los trabajadores. Se cuidará de no dejar expuestos los suelos a aspectos erosivos que puedan afectar su consistencia. De ser el caso, realizarán medidas tendientes a mejorar la calidad del suelo de las zonas que muestran signos de erosión. La maquinaria para utilizar se deberá encontrar en perfecto estado y tendrán mantenimientos preventivos fuera del proyecto para evitar la contaminación del suelo con hidrocarburos. Se utilizarán los caminos existentes en el proyecto para la introducción de maquinaria y equipo, así como la circulación de vehículos de transporte de personal y suministro de insumos al sitio de la obra. Se instalarán sanitarios portátiles dentro de los límites del "Área Construable" ocultos a la vista para evitar la defecación al aire libre y la contaminación del suelo y los mantos freáticos en una proporción de 1 por cada 5 trabajadores, mismos que serán retirados una vez que concluyan las actividades de construcción. Para residuos sólidos urbanos (RSU) provenientes de los trabajadores de obra, se colocarán contenedores (tambores de 200 l.) que cuenten con las características que indique el Comité Técnico del Condominio "Las Olas" en un sitio fuera de la vista, los cuales permanecerán cerrados para evitar la generación de fauna nociva o que se atraiga a la fauna local. Estos residuos se transportarán de manera diaria al sitio de disposición final autorizado por el H. Ayuntamiento de Bahía de Banderas, Nayarit denominado "Los Brasiles". El material proveniente de los residuos de la obra, considerado como residuos de manejo especial (RME) será confinado en un punto designado por el Comité Técnico del Condominio "Las Olas". En este sitio se descargará el escombros y residuos diferenciando el tipo de material; existirán áreas para plásticos, acero y cartón que tengan potencial de reciclado o valorización, los cuales se gestionará para que sean recolectados por la Asociación Civil "Recicla San Pancho", o en su defecto, serán transportados a los centros de acopio de la región. Los residuos sólidos urbanos y residuos de manejo especial serán trasladados al sitio de

"Casa Gabbert"

Banco Mercantil del Norte S.A.I.S.M., Grupo Financiero SANORTE

En



MEDIO AMBIENTE

SECRETARÍA DE MEDIO AMBIENTE Y RECURSOS NATURALES



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

Oficio No. 138.01.00.01/1512/2021

	disposición final autorizado de Bahía de Banderas denominado "Los Brasiles" de manera diaria por parte de los vehículos de la empresa subcontratada para la construcción del proyecto. No se prevé la instalación de un almacén de residuos peligrosos, ni se realizarán actividades de reparación de maquinaria ni equipo, no obstante, pudiera darse el caso del manejo ocasional de combustibles para el suministro de equipo menor (vibradores, compactadoras manuales, etc.), con lo cual pudieran generarse derrames accidentales en pequeñas cantidades al suelo. Las estopas, trapos impregnados y todo aquel residuo considerado "peligroso" se manejará en los términos de la legislación ambiental vigente. Para prever dicha situación, se dispondrá en un sitio cubierto un tambo hermético debidamente rotulado con la leyenda "residuos peligrosos" que cuente con las características aprobadas por el Comité Técnico del Condominio "Las Olas" para que, de acuerdo con el volumen, sea recolectado, trasladado y dispuesto en un sitio autorizado a través de una empresa autorizada y con registro vigente por la SEMARNAT. En caso de derrame accidental de combustible se realizará un procedimiento de remediación del suelo, el cual consistirá en retirar el suelo contaminado con medios manuales y mecánicos. El material extraído será colocado sobre una plataforma de concreto o en un contenedor hermético que impida su dispersión y que cuente con las características que determine el Comité Técnico del Condominio "Las Olas", hasta que sea recolectado y trasladado por una empresa autorizada por la SEMARNAT. Las actividades de reforestación se realizarán con vegetación nativa y adaptada a la región que se encuentra autorizada en el proyecto ejecutivo y la paleta vegetal del Condominio "Las Olas". Se restringirá la introducción de especies exóticas en el hábitat para la conformación de áreas verdes ornamentales. Parte del material producto del despalle se aprovechará en las actividades de reforestación para la conformación de las áreas verdes. Así mismo, una fracción del material producto de las excavaciones se utilizará en las actividades de relleno. El material producto del despalle y excavación que no sea requerido para el proyecto se dispondrá de manera adecuada en el sitio que determine el Comité Técnico del Condominio "Las Olas", o en su defecto, se prevé su previo acuerdo con el H. Ayuntamiento de Bahía de Banderas, Nayarit o el banco geológico que suministre el material pétreo a la obra para que sea utilizado en actividades de mejoramiento de suelo o actividades de restauración. Durante la temporada de lluvias, se tomarán las medidas de resguardo necesarias para evitar que las excedencias pluviales arrastren materiales o tierra fuera de las áreas destinadas a la obra y la zona de aprovechamiento. Dichas medidas consistirán en cubrir todo el material pétreo y escombros con lonas y colocarlo en sitios de mayor altura que determine el Comité Técnico del Condominio "Las Olas" para evitar encharcamientos. Todo el material pétreo requerido para el proyecto provendrá de los bancos de material debidamente autorizados por la Secretaría de Desarrollo Sustentable de Nayarit, SEMADET, o bien, por la SEMARNAT y/o CONAGUA. Al concluir las actividades de construcción, se retirarán las obras de carácter temporal, tales como bodega de materiales, oficina de obra, caseta de vigilancia, sanitarios portátiles, barreras físicas, etc. Cuando técnicamente sea viable, se procurará dejar las áreas utilizadas en condiciones similares a las que se encontraban antes de la instalación de dichas obras.
Impacto a la hidrología	Las obras y actividades se realizarán respetando en todo momento los Terrenos Ganados al Mar (TGM) del Océano Pacífico. Se colocarán barreras físicas sobre los límites del "Área Construible" con la finalidad de evitar la dispersión de los residuos sólidos urbanos por la acción del viento y que puedan llegar a depositarse en algún escurrimiento superficial cercano al predio o en el área de los TGM. No se realizarán movimientos de tierra temporales que afecten los patrones de escurrimiento dentro ni fuera del predio.

"Casa Gubbart"

Banco Mercantil del Norte S.A.I.B.M., Grupo Financiero BANORTE



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

Oficio No. 138.01.00.01/1512/2021

Se evitará en lo mayor posible el uso excesivo de agua en las actividades de humedecimiento de suelos.

Los residuos sólidos urbanos (RSU) provenientes de los trabajadores de obra se colocarán en contenedores (tambos de 200 L que cuenten con las características que indique el Comité Técnico del Condominio "Las Olas" en un sitio fuera de la vista, los cuales permanecerán cerrados para evitar la generación de fauna nociva o que se atraiga a la fauna local. Estos residuos se transportarán de manera diaria al sitio de disposición final autorizado por el H. Ayuntamiento de Bahía de Banderas, Nayarit denominado "Los Brasiles".

El material proveniente de los residuos de la obra, considerado como residuos de manejo especial (RME) será confinado en un punto designado por el Comité Técnico del Condominio "Las Olas". En este sitio se descargará el escombros y residuos diferenciando el tipo de material; existirán áreas para plásticos, acero y cartón que tengan potencial de reciclado o valorización, los cuales se gestionará para que sean recolectados por la Asociación Civil "Recicla San Pancho", o en su defecto, serán transportados a los centros de acopio de la región.

Los residuos sólidos urbanos y residuos de manejo especial serán trasladados al sitio de disposición final autorizado de Bahía de Banderas denominado "Los Brasiles" de manera diaria por parte de los vehículos de la empresa subcontratada para la construcción del **proyecto**.

No se prevé la instalación de un almacén de residuos peligrosos, ni se realizarán actividades de reparación de maquinaria ni equipo, no obstante, pudiera darse el caso del manejo ocasional de combustibles para el suministro de equipo menor (vibradores, compactadoras manuales, etc.), con lo cual pudieran generarse derrames accidentales en pequeñas cantidades al suelo. Las estopas, trapos impregnados y todo aquel residuo considerado "peligroso" se manejará en los términos de la legislación ambiental vigente. Para prever dicha situación, se dispondrá en un sitio cubierto un tambo hermético debidamente rotulado con la leyenda "residuos peligrosos" que cuente con las características aprobadas por el Comité Técnico del Condominio "Las Olas" para que, de acuerdo con el volumen, sea recolectado, trasladado y dispuesto en un sitio autorizado a través de una empresa autorizada y con registro vigente por la **SEMARNAT**.

En caso de derrame accidental de combustible se realizará un procedimiento de remediación del suelo, el cual consistirá en retirar el suelo contaminado con medios manuales y mecánicos. El material extraído será colocado sobre una plataforma de concreto o en un contenedor hermético que impida su dispersión y que cuente con las características que determine el Comité Técnico del Condominio "Las Olas", hasta que sea recolectado y trasladado por una empresa autorizada por la **SEMARNAT**.

Se instalarán sanitarios portátiles dentro de los límites del "Área Construible" ocultos a la vista para evitar la defecación al aire libre y la contaminación del suelo y los mantos freáticos en una proporción de 1 por cada 5 trabajadores, mismos que serán retirados una vez que concluyan las actividades de construcción.

La red hidráulica interna del **proyecto** se conectará a la infraestructura de agua potable ubicada al pie del lote, dado que se cuenta con amplia factibilidad para tal efecto, en tanto que para el manejo de las aguas negras se instalará un biodigestor autolimpiante de 3,000 litros de capacidad, el cual descargará las aguas tratadas a un pozo de absorción.

Se colocarán dos cisternas prefabricadas de manera subterránea con capacidad de 10,000 litros cada una para el almacenamiento del agua potable, la cual será suministrada por el Consejo de Agua Potable, Alcantarillado y Saneamiento de San Francisco, Nayarit (CAPASF) a través de la red hidráulica ubicada al pie del lote por la Calle Dorado. El agua potable será distribuida al interior de la vivienda mediante un equipo hidroneumático.

El **proyecto** hidrosanitario para el abastecimiento de agua potable y recolección de agua residual cumplirá con las especificaciones mínimas de desempeño establecidas en la Norma Oficial Mexicana **NOM-001-CONAGUA-2011** para asegurar la hermeticidad de éste a largo plazo.

Una vez que se concluyan las actividades de la obra en la alberca, se hará el proceso de llenado

"Casa Gabbert"

Banca Mercantil del Norte S.A.I.B.M., Grupo Financiero BANORTE



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

Oficio No. 138.01.00.01/1512/2021

para garantizar su hermeticidad. El agua utilizada deberá cumplir con las especificaciones de la Norma Oficial Mexicana **NOM-245-SSA1-2010**.

La red de drenaje pluvial contempla la captación y almacenamiento del agua de lluvia para su uso en el riego de áreas verdes, por lo que se colocarán dos cisternas prefabricadas con capacidad de 10,000 litros cada una, de las cuales partirá una instalación exclusiva para riego, diferenciada de la red de agua potable.

Las excedencias pluviales que fluyan sobre las áreas abiertas del predio escurrirán de manera natural hacia la zona de playa en TGM debido a la pendiente topográfica del predio.

No se interferirá con el flujo hidrológico superficial y subterráneo del Sistema Ambiental del que forma parte el **proyecto**, por lo que las áreas de aprovechamiento se ubicarán fuera de los escurrimientos superficiales a manera de no interrumpir el curso natural de los mismos.

Se emplearán muebles de baño como inodoros que cumplan con la Norma Oficial Mexicana **NOM-009-CONAGUA-2001**, equipados con fluxómetros que cumplan con la Norma Oficial Mexicana **NOM-005-CONAGUA-1996** y válvulas que cumplan con la Norma Oficial Mexicana **NOM-010-CONAGUA-2000** que establecen las especificaciones y métodos de prueba que deben cumplir los inodoros para uso sanitario, fluxómetros y válvula de admisión y descarga para tanque de inodoro, respectivamente. Así mismo, se verificará el correcto funcionamiento de las regaderas que cumplan con la Norma Oficial Mexicana **NOM-008-CONAGUA-1998**, lo anterior con la finalidad de asegurar el ahorro de agua en su uso y funcionamiento hidráulico.

No se modificarán las trayectorias de las corrientes pluviales que se generen en la temporada de lluvias, debido a que se vigilará que las actividades de obra se realicen únicamente dentro de la superficie aprovechable determinada para tal efecto como "Área Construible". Fuera de esta área solo se colocará la superficie de rodamiento vehicular hacia la cochera y se realizarán actividades de reforestación en áreas verdes.

Se realizará de manera racional el consumo de agua mediante garrafones de 20 litros vigilando siempre evitar el desperdicio de la misma. Esta agua será suministrada por empresas locales.

El **proyecto** se ejecutará conforme al calendario programado en función que el suministro de equipos coincida con su utilización en la obra. Lo anterior para evitar la acumulación de equipos sin utilizar y que corran el riesgo de dañarse por dejarse a la intemperie. Si se requiere almacenar un equipo o insumo en el sitio de obra, este se guardará en las instalaciones de las empresas contratadas para la ejecución de la obra.

Se continuará con las actividades de riego donde haya suelos desnudos y en los sitios de resguardo de material pétreo de manera previa a la actividad diaria del proyecto en la temporada de estiaje.

Se verificará que los proveedores de materiales pétreos transporten el material con lonas para evitar la dispersión de polvo y la caída de los mismos en las áreas de trabajo para evitar accidentes.

Se vigilará que no se realice el tiro o quema de basura y fogatas en el sitio del **proyecto** o en sus inmediaciones.

Se procurará que los vehículos y maquinaria que circulen sobre las vialidades Internas del Desarrollo no rebasen el límite de velocidad máximo permitido por el Condominio "Las Olas" para evitar la emisión de polvo a la atmósfera.

Se verificará a través de las bitácoras de servicio que la maquinaria y equipo se encuentren en las mejores condiciones de trabajo para minimizar los impactos a la atmósfera por la generación de partículas, ruido, humos y gases.

Los equipos pesados para carga y descarga contarán con alarmas acústicas y ópticas para operaciones de retroceso.

Se verificará que los vehículos y maquinaria de obra no utilicen el claxon o sirenas de manera

"Casa Gabbert"

Banco Mercantil del Norte S.A.I.B.M., Grupo Financiero BANORTE



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

Oficio No. T38.01.00.01/1512/2021

	excesiva o innecesaria. Se verificará a través de las bitácoras de servicio que toda la maquinaria y vehículos que circulen en el sitio de la obra cumpla con las Normas Oficiales Mexicanas NOM-041-SEMARNAT-2015, NOM-045-SEMARNAT-2017 y demás normatividad aplicable para garantizar el correcto funcionamiento de los motores. Se verificará que todos los vehículos que circulen en el sitio de la obra cumplan con la Norma Oficial Mexicana NOM-080- SEMARNAT-1994, que establece los límites máximos permisibles de emisión de ruido. Se minimizará la generación de ruidos y vibraciones provenientes de la maquinaria y equipo, controlando los motores y el estado de los silenciadores de equipos como retroexcavadora y compactadora. Se verificará que las pinturas y recubrimientos suministrados al proyecto cumplan con la Norma Oficial Mexicana NOM-123- SEMARNAT-1998, que establece el contenido máximo permisible de compuestos orgánicos volátiles (COVs), en la fabricación de pinturas de secado al aire base disolvente para uso doméstico y los procedimientos para la determinación del contenido de los mismos en pinturas y recubrimientos. Se evitarán las fuentes de ruido extremo. Se evitará el uso de maquinaria en horarios nocturnos. Se consideró que la vegetación a reforestar fungirá como área de amortiguamiento entre el proyecto y los elementos colindantes, con lo cual se mitigará el efecto de la dispersión de polvo fugitivo.
Impacto a la atmósfera	Se acatarán los criterios establecidos en el Plan Municipal de Desarrollo Urbano de Bahía de Banderas, Reglamento de Zonificación y Usos del Suelo y el Reglamento de Desarrollo Urbano y Construcción del municipio de Bahía de Banderas, Nayarit, así como los lineamientos del Reglamento interno del Condominio "Las Olas". Se recurrirá a la utilización de barreras físicas con las características que determine el Comité Técnico del Condominio "Las Olas" para impedir un impacto visual hacia la vialidad de ingreso al proyecto y colindancias del predio. Se utilizarán elementos constructivos y materiales de la región que aporten un atractivo a la imagen paisajística y que se encuentren autorizados en el Reglamento interno del Condominio "Las Olas". Se ejecutará el proyecto arquitectura del paisaje en una superficie de 4,493.30 m². Esto proporcionará un mayor atractivo visual al proyecto al utilizar especies nativas y/o adaptadas a la región autorizadas en el proyecto ejecutivo y en la paleta vegetal del Condominio "Las Olas". Se tendrá establecido un horario de trabajo de las 8:00 a las 18:00 horas de lunes a viernes y sábados de 08:00 a 13:00 horas, esto con la finalidad de no generar disturbio en las edificaciones colindantes. Se realizarán riegos al interior de la obra para evitar que se generen polvos fugitivos que puedan llegar a molestar a los vecinos. Al terminar la jornada de trabajo, la maquinaria y equipos serán retirados del sitio de obra para disminuir las afectaciones en la estética del paisaje. Al concluir las actividades de construcción se retirarán las obras de carácter temporal, tales como bodega de materiales, oficina de obra, caseta de vigilancia, sanitarios portátiles, barreras físicas, etc. Cuando técnicamente sea viable, se procurará dejar las áreas utilizadas en condiciones similares a las que se encontraban antes de la instalación de dichas obras. Se generarán empleos para la población local y de la región. Se prevé que, en el auge de la obra se generarán 15 empleos directos temporales correspondientes al personal de obra, los cuales se procurará que sean de la zona de San Francisco o poblados vecinos.

"Casa Gabbert"

Banco Mercantil del Norte S.A.I.B.M., Grupo Financiero BANORTE



MEDIO AMBIENTE

SECRETARÍA DE MEDIO AMBIENTE Y RECURSOS NATURALES



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

Oficio No. 138.01.00.01/1512/2021

	Los insumos para la construcción del proyecto se adquirirán en establecimientos de la zona, permitiendo una derrama económica en la región. Los residuos Inorgánicos con potencial para reincorporarse a un ciclo productivo, tal como cartón, plástico de diferentes densidades y/o metal, se almacenarán de manera separada dado que se prevé que sean recolectados por la Asociación Civil local "Recicla San Pancho", en su defecto, ser trasladados a los centros de acopio de la región. Se captarán recursos al H. Ayuntamiento de Bahía de Banderas por motivo de impuestos prediales, entre otros, mismos que deberán aplicarse en la ampliación, conservación y mantenimiento de las redes de infraestructura y equipamiento urbano, con lo que se optimizará la infraestructura instalada.
--	---

Etapa de operación y mantenimiento	
Actividad generadora de impactos Operación y mantenimiento (Habitabilidad de la vivienda turística y goce de las áreas comunes, así como actividades de mantenimiento de las instalaciones en general y áreas verdes	
Impacto identificado	Medidas de prevención, mitigación y/o compensación de impactos propuestas
Impacto a la vegetación y a la fauna	Se dará seguimiento al proyecto de reforestación. Se mantendrán monitoreados a los ejemplares reforestados con la finalidad de que no sufran daño durante las actividades operativas y/o de mantenimiento de las instalaciones. El mantenimiento de las áreas verdes mediante el riego se realizará con el agua pluvial almacenada en las cisternas instaladas exclusivamente para dicha función en el predio; y, de manera complementaria, se utilizará agua potable suministrada por el Consejo de Agua Potable, Alcantarillado y Saneamiento de San Francisco, Nayarit (CAPASF). Se procurará realizar los riegos en horario nocturno para evitar los efectos de evaporación. En las actividades de poda y redondeo de ejemplares arbóreos, se cuidará mantener la simetría de éste. No se permitirá el corte en un solo plano de tal forma que todas las ramificaciones queden de la misma longitud. Los productos utilizados para el mantenimiento de las áreas ajardinadas serán apropiados y de fácil manejo, empleando preferentemente aquellos autorizados por el CICLOPLAFEST que se encuentren en el mercado local. Los residuos generados del mantenimiento de las áreas verdes serán manejados adecuadamente y trasladados al sitio de disposición final "Los Brasiles". No se contempla la realización de actividades que interfieran con la regeneración natural de la comunidad vegetal nativa y el mantenimiento de la dinámica de acumulación de arena del hábitat de anidación de la tortuga marina. Se prohibirá la extracción de ejemplares flora o fauna silvestre del sitio del proyecto y su Área de Influencia. En el caso de que los residentes y/o visitantes de la vivienda o el personal de mantenimiento eventual del proyecto realicen el avistamiento o detecten la presencia de algún ejemplar de tortuga marina, incluyendo la existencia de nidadas en el frente de playa en TGM, se mantendrá la distancia y no se intervendrá en el proceso. No se contempla el tránsito vehicular ni de animales en la zona de playa en los TGM que pueda perturbar o lastimar a las hembras, nidadas y/o crías de tortuga marina. Estará prohibido realizar el depósito en el área de playa en TGM de cualquier objeto que pueda atrapar, enredar o impedir el paso de las tortugas marinas y/o sus crías. Se proporcionará mantenimiento a los elementos de iluminación decorativa, andadores, escaleras y circulaciones vehiculares ubicadas en los espacios exteriores del proyecto. Se prevé que las especies de fauna menor que puedan tolerar la presencia humana regresen a ocupar las áreas ajardinadas.
Impacto al suelo	Una vez que se encuentre establecido el proyecto de reforestación, se aplicarán fertilizantes y productos para su correcto crecimiento. Los productos utilizados serán apropiados y de fácil manejo, empleando preferentemente productos autorizados por el CICLOPLAFEST que se

"Casa Gabbert"

Banco Mercantil del Norte S.A.I.S.M., Grupo Financiero BANORTE



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

Oficio No. 138.01.00.01/1512/2021

	encuentren en el mercado local. Se realizarán las reparaciones necesarias para garantizar la impermeabilidad de pisos, registros, entre otros, con el fin de evitar filtraciones al subsuelo. Los residuos sólidos urbanos y de manejo especial serán recolectados de manera diaria por el servicio de limpieza interno del Condominio "Las Olas", el cual entregará dichos residuos al departamento local de colección ubicado fuera del Condominio para que posteriormente sean transportados al sitio de disposición final "Los Brasiles" mediante los vehículos recolectores de la empresa CIRRSA, la cual tiene concesionado el referido servicio para la zona turística. Para evitar la dispersión de residuos durante la etapa de operación de las instalaciones, se colocará señalización indicativa para su correcta disposición en contenedores rotulados con bolsa plástica, los cuales estarán ubicados en puntos estratégicos dentro del proyecto fuera de la vista y en cantidad suficiente. Se vigilará el correcto funcionamiento de las instalaciones, tales como equipos de cocina, aires acondicionados, equipos de lavado, calentador de agua, equipos de bombas, etc. Para las actividades de mantenimiento que requieran de personal calificado, se prevé subcontratar los servicios de diferentes empresas especializadas que traigan consigo todos los insumos necesarios para realizar sus actividades, de tal manera que en el proyecto no se almacenen materiales con alguna característica de peligrosidad. Así, al final de la jornada, la empresa debidamente establecida para su operación, se llevará los residuos generados. En aquellos sitios donde, por la proximidad de la playa, exista riesgo de derramar alguna sustancia, ésta se aplicará empleando un paño humedecido, retirando previamente los excesos que puedan escurrirse hacia el suelo natural y colocando una protección impermeable (lona plástica) en el piso donde se realizará la actividad. Los productos de limpieza se almacenarán en volúmenes que no representen riesgo.
Impacto a la hidrología	Se dará un correcto manejo a los residuos sólidos urbanos y residuos de manejo especial. Dichos residuos serán recolectados de manera diaria por el servicio de limpieza interno del Condominio "Las Olas", el cual los entregará al departamento local de colección ubicado fuera del Condominio para que posteriormente sean transportados al sitio de disposición final "Los Brasiles" mediante los vehículos recolectores de la empresa CIRRSA, la cual tiene concesionado el referido servicio. El agua pluvial se canalizará a través de una red de conducción interna hasta ser descargada en las cisternas destinadas al almacenamiento de esta misma, las demás serán conducidas hacia la red pluvial del condominio ubicada a pie de lote en la calle Dorado. El mantenimiento de las áreas verdes mediante el riego se realizará con el agua pluvial almacenada en las cisternas instaladas exclusivamente para dicha función en el predio; y, de manera complementaria, se utilizará agua potable suministrada por el Consejo de Agua Potable, Alcantarillado y Saneamiento de San Francisco, Nayarit (CAPASF) en la temporada de estiaje. Se procurará realizar los riegos en horario nocturno para evitar los efectos de evaporación. Las excedencias pluviales que fluyan sobre los pisos de las áreas descubiertas serán desalojadas hacia las áreas verdes por la inclinación del 2% con la que se realizaron dichas obras. Las excedencias pluviales que fluyan sobre las áreas abiertas del predio escurrirán de manera natural hacia la zona de playa en TGM debido a la pendiente topográfica del predio. Para la etapa de operación, los residuos líquidos serán aquellos generados en la red de aguas negras, misma que se conectará a un biodigestor autolimpiante de 3,000 litros de capacidad, el cual enviará las aguas tratadas a un pozo de absorción para su filtración al subsuelo. Se cumplirá con lo aplicable que establezca la Norma Oficial Mexicana NOM-006-CONAGUA-1997 referente a las fosas sépticas prefabricadas. El proyecto hidrosanitario para el abastecimiento de agua potable y recolección de agua residual cumplirá con las especificaciones mínimas de desempeño establecidas en la Norma

"Casa Gabberl"

Banco Mercantil del Norte S.A. de C.V., Grupo Financiero BANORTE

Handwritten signature



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

Oficio No. 138.01.00.01/1512/2021

	Oficial Mexicana NOM-001-CONAGUA-2011 para asegurar la hermeticidad de éste a largo plazo. Se realizará la limpieza y mantenimiento del biodigestor con una periodicidad anual, acatando en todo momento las recomendaciones del fabricante. Se tendrá especial cuidado en las actividades de aseo y limpieza de las instalaciones a fin de no verter aguas jabonosas y/o derrames de contaminantes en las áreas colindantes con el predio, en especial, hacia el área de los TGM. En aquellos sitios donde, por la proximidad de la playa, exista riesgo de derramar alguna sustancia, esta se aplicará empleando un paño humedecido, retirando previamente los excesos que puedan escurrirse hacia el suelo natural y colocando una protección impermeable (lona plástica) en el piso donde se realizará la actividad. Se proporcionará mantenimiento a la red de agua potable y drenaje sanitario y pluvial con la finalidad de que opere en óptimo estado. Los productos utilizados para el mantenimiento de las áreas verdes serán apropiados y de fácil manejo, empleando preferentemente aquellos autorizados por el CICLOPLAFEST que se encuentren en el mercado local, esto con la finalidad de evitar la contaminación de los mantos freáticos por la infiltración de sustancias nocivas. Para las actividades de mantenimiento que requieran de personal calificado, se prevé subcontratar los servicios de diferentes empresas especializadas que traigan consigo todos los insumos necesarios para realizar sus actividades, de tal manera que en el proyecto no se almacenen materiales con alguna característica de peligrosidad. Así, al final de la jornada la empresa debidamente establecida para su operación, se llevará los residuos generados. Los productos de limpieza se almacenarán en volúmenes que no representen riesgo. Se verificará el correcto funcionamiento de los muebles de baño, tales como inodoros que cumplan con la Norma Oficial Mexicana NOM-009-CONAGUA-2001, equipados con fluxómetros que cumplan con la Norma Oficial Mexicana NOM-005-CONAGUA-1996 y válvulas que cumplan con la Norma Oficial Mexicana NOM-010-CONAGUA-2000 que establecen las especificaciones y métodos de prueba que deben cumplir los inodoros para uso sanitario, fluxómetros y válvula de admisión y descarga para tanque de inodoro, respectivamente. Así mismo, se verificará el correcto funcionamiento de las regaderas que cumplan con la Norma Oficial Mexicana NOM-008-CONAGUA-1998, lo anterior con la finalidad de asegurar el ahorro de agua en su uso y funcionamiento hidráulico. Para evitar la dispersión de residuos durante la etapa de operación de las instalaciones hacia el área de los TGM o alguna corriente de agua superficial cercana al sitio del proyecto, se colocará señalización indicativa para su correcta disposición en contenedores rotulados con bolsa plástica, estos serán ubicados en puntos estratégicos fuera de la vista y en cantidad suficiente.
Impacto a la atmósfera	La vegetación reforestada funcionará como un área de amortiguamiento para las emisiones de gases GEI generados por los equipos de cocina, equipos de aire acondicionado, equipos de bombas, equipos de lavado, hidroneumático, calentador de agua y área de asador, lo que se espera sea temporal dada la naturaleza del proyecto como vivienda turística de baja densidad. Se fomentará en los residentes y visitantes del proyecto el uso de vehículos equipados con dispositivos amigables con el medio ambiente, esto con la finalidad de reducir las emisiones a la atmósfera. Se hará del conocimiento a los visitantes del Desarrollo de las medidas aplicables orientadas a la estrategia nacional de adaptación frente al cambio climático.

Debido a 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

"Casa Gabbert"
 Banco Mercantil del Norte S.A.I.B.M., Grupo Financiero BANORTE



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

Oficio No. 138.01.00.01/1512/2021

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

Componente ambiental	Escenario sin proyecto	Escenario futuro con proyecto y sin medidas de prevención, mitigación y/o compensación	Escenario futuro con proyecto y con medidas de prevención, mitigación y/o compensación
Vegetación	De acuerdo con la última actualización de la Carta de Uso de Suelo y Vegetación (Serie VI) del INEGI, escala 1:250,000, el sitio del proyecto se localiza sobre un uso de suelo antrópico clasificado como "Urbano construido". Por su parte, de acuerdo con la fuente indicada, la selva es la cobertura vegetal más importante al interior del Sistema Ambiental, la cual abarca el 50.52% de la superficie del SA. En general es identificada la Selva Mediana Subcaducifolia (SMS), siendo la vegetación secundaria arbustiva y vegetación secundaria arbórea las existentes en el Sistema Ambiental, la	Una de las actividades a realizar comprende el desmonte y despalle de la capa vegetal, este impacto será uno de los más significativos a la cobertura natural del suelo, el derribo de los ejemplares arbóreos autorizados que se localicen sobre la superficie de desplante del proyecto, si no se realiza de manera gradual, favorecerá la degradación y erosión del suelo. Se llevarán a cabo acciones de extracción de ejemplares de flora silvestre por la falta de conocimiento del personal que laborará en el proyecto dado a que no se recurrirá a personal local y que desconoce el ecosistema.	Como medida de compensación a la remoción de la cobertura vegetal del suelo, se prevé la realización de un programa de arquitectura del paisaje con especies nativas y/o adaptadas a la región autorizadas en el proyecto. Con las acciones de reforestación se proporcionará mayor certidumbre y atractivo visual a la imagen urbana del proyecto, generando un impacto positivo.

"Cose Gebbert"

Banco Mercantil del Norte S.A.B. de C.V., Grupo Financiero BANORTE



MEDIO AMBIENTE

SECRETARÍA DE MEDIO AMBIENTE Y RECURSOS NATURALES



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

Oficio No. 138.01.00.01/1512/2021

	cual continuará con un proceso gradual de degradación debido a las presiones antrópicas generadas por el desarrollo		
Fauna	Se limita a las aves, reptiles y pequeños mamíferos principalmente. Entre las especies de fauna que se encuentran enlistadas en la Norma Oficial Mexicana NOM-059-SEMARNAT-2010 y que se infiere se encuentren dentro del Sistema Ambiental son: iguana verde (<i>Iguana iguana</i>), iguana negra o garrobo (<i>Ctenosaura pectinata</i>), huico muchas líneas (<i>Cnemidophorus lineatissimus</i>), pelicano café (<i>Pelecanus occidentalis</i>), gaviota ploma (<i>Larus heermanni</i>), colorín siete colores (<i>Passerina ciris</i>), garza nocturna sabacú (<i>Nyctanassa violacea</i>), carpintero pico plateado (<i>Campephilus guatemalensis</i>), colibri pico ancho (<i>Cyanthus latir</i>)	Debido a que para la construcción del proyecto es necesario llevar a cabo la eliminación de la vegetación presente en la superficie prevista para el despiante de las obras, se verán afectados los sitios de alimentación y/o de paso de algunas de las especies de fauna silvestre. Además, la realización de las actividades de preparación del sitio y construcción harán que disminuya la calidad del hábitat y que las especies se muden a los sitios donde las presiones antrópicas son menores o inexistentes. Se llevarán a cabo acciones de caza y extracción de ejemplares de fauna silvestre por la falta de conocimiento del personal que laborará en el proyecto. Lo anterior dado a que no se recurrirá a personal local y que desconoce el ecosistema	Se colocará un decálogo ambiental en el sitio, se colocará señalización en los límites del proyecto con respecto a la fauna que se señaló como probablemente presente en el Área de Influencia, se realizarán actividades de rescate y ahuyentamiento de fauna; además, se prevé capacitar a los trabajadores de la obra a fin de que conozcan la forma de detectar las diferentes especies de animales presentes. Quedará prohibido la captura o dar muerte a cualquier ejemplar de fauna observado en el predio y el Sistema Ambiental. No se contempla el tránsito vehicular ni de animales en la zona de playa en los TGM que pueda perturbar o lastimar a las hembras, nidadas y/o crías de tortuga marina, además, estará prohibido realizar el depósito en el área de playa en TGM de cualquier objeto que pueda atrapar, enredar o impedir el paso de las tortugas marinas y/o sus crías. En el caso de que los residentes y/o visitantes de la vivienda o el personal de mantenimiento eventual del proyecto realicen el avistamiento o detecten la presencia de algún ejemplar de tortuga marina, incluyendo la existencia de nidadas en el frente de playa en TGM, se mantendrá la distancia y no se intervendrá en el proceso. Una vez que se consolide el proyecto de arquitectura del paisaje, se prevé que las especies de fauna que se encuentren perfectamente adaptadas a los hábitats modificados, regrese a ocupar las áreas reforestadas.
Suelo	El tipo de suelo presente en el sitio del proyecto y su Área de Influencia es Feozem háplico, por lo que el sitio del proyecto es apto para el desarrollo	La alteración puntual de la superficie del suelo y la pérdida de sus horizontes y servicios (capa orgánica), así como el posible incremento en las tasas de erosión de	Por ningún motivo podrán realizarse actividades de mantenimiento a la maquinaria en el sitio del proyecto. Se ejecutará el proyecto de reforestación en las superficies libres de obras determinadas para ello con

"Casa Gobbert"

Banco Mercantil del Norte S.A.I.B.M., Grupo Financiero BANORTE

10/11/21



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

Oficio No. 138.01.00.01/1512/2021

	urbano.	permanecer el suelo desnudo por un largo periodo de tiempo, eventos imprevistos relacionados con las revisiones rutinarias de los equipos y maquinaria, puede ser causa de generación de residuos peligrosos y pequeños derrames de aceite y/o combustible al suelo, provocando su contaminación. Se utilizarán insumos de sitios no autorizados y se generarán tiraderos de residuos clandestinos por el bajo o nulo manejo de los residuos sólidos.	especies nativas y/o adaptadas a la región autorizadas en el proyecto ejecutivo y el Condominio "Las Oías". Todos los materiales pétreos a utilizar en el proyecto provendrán de bancos autorizados por la Secretaría de Desarrollo Sustentable de Nayarit, SEMADET, o bien, por la SEMARNAT y/o CONAGUA, todas las excavaciones serán rellenadas y compactadas con material producto de las excavaciones y/o con material de banco mejorado, lo que ayudará a restablecer las características estratigráficas del suelo. Los residuos sólidos urbanos y residuos de manejo especial serán recolectados y transportados al sitio de disposición final "Los Brasiles" de manera diaria, con lo que se evitará la contaminación del suelo derivado de la generación de lixiviados. Las aguas residuales para generarse en la etapa de operación del proyecto serán depuradas a través de un biodigestor autolimpiable, el cual descargará las aguas tratadas a un pozo de absorción.
Hidrología	El predio se localiza sobre el acuífero "Zacuaipan-Las Varas", el cual no presenta déficit.	El drenaje pluvial superficial y el régimen de recarga serán modificados, ya no se infiltrará al 100% del agua, ya que parte del agua se infiltrará en las áreas verdes, excepto en donde habrá obra civil, los residuos sólidos urbanos generados por los trabajadores podrían ser arrastrados por el viento hacia el área de los TGM. Por la distancia no se impactarían directamente las corrientes dentro del Área de Influencia, si no corre el riesgo de contaminar los mantos freáticos por la infiltración de aguas residuales, aunado a la infiltración de residuos peligrosos (derrame de combustibles y/o aceite) derivados de mantenimiento en el sitio de la maquinaria y equipos o	La red hidráulica y de drenaje pluvial interna del proyecto se conectará a la infraestructura local ubicada al pie del lote. Para el almacenamiento de agua potable se colocarán dos cisternas subterráneas de 10,000 litros cada una que serán abastecidas por el Consejo de Agua Potable, Alcantarillado y Saneamiento de San Francisco, Nayarit. En lo que corresponde al manejo de las aguas negras a generarse en la etapa de operación del proyecto, se tendrá un biodigestor autolimpiable de 3,000 litros de capacidad que descargará las aguas tratadas a un pozo de absorción para su filtración al subsuelo. El agua pluvial se canalizará a través de una red de conducción interna hasta ser almacenada en cisternas exclusivas para el riego de las áreas verdes del proyecto. Por su parte, las excedencias pluviales que se generen en los pisos de las áreas descubiertas escurrirán hacia las áreas verdes y de manera natural hacia el área de los

"Casa Gabbert"

Banco Mercantil del Norte S.A.I.B.M., Grupo Financiero BANORTE



MEDIO AMBIENTE

SECRETARÍA DE MEDIO AMBIENTE Y RECURSOS NATURALES



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

Oficio No. 138.01.00.01/1512/2021

		debido a la falta de revisión rutinaria de los mismos. Lo que derivaría en impactos negativos sinérgicos dentro del Área de Influencia y el Sistema Ambiental. En la etapa de operación, se podría generar la contaminación de las aguas subterráneas al no instalar un sistema de drenaje sanitario para el manejo adecuado de las aguas negras, aunado a la infiltración de sustancias nocivas debido a la utilización de productos de limpieza y mantenimiento abrasivos y no amigables con el medio ambiente.	TQM, sólidos urbanos en el área de los TQM o alguna corriente de agua superficial cercana al sitio del proyecto mediante el uso de contenedores rotulados con bolsa plástica, los cuales recibirán mantenimiento diario. Así mismo, se evitará la contaminación de los mantos freáticos al utilizar en las actividades de mantenimiento de las áreas verdes, productos apropiados y de fácil manejo empleando preferentemente aquellos autorizados por el CICLOPLAFEST. Todo lo anterior derivará en la conservación del estado actual de los mantos freáticos y, aunque a una pequeña escala, a la recarga del acuífero sobre el cual se ubica el sitio del proyecto.
Atmósfera	La generación de emisiones en el Sistema Ambiental está dada principalmente por las fuentes de área generadas por suelos desnudos, tierras agrícolas donde la utilización de fertilizantes aplicados a los cultivos constituye una fuente de emisión de nitrógeno a la atmósfera, así como incendios forestales.	se generará de manera puntual polvo (partículas sólidas suspendidas) producido por el desmonte y despalle, trazo, nivelación y acarreo de materiales. Así mismo, la calidad del aire se verá afectada de forma temporal por la generación de los gases de combustión generados por los vehículos y maquinaria que circula dentro del sitio del proyecto para la realización de las actividades de obra. la generación de ruido se presentará en niveles elevados por periodos cortos y no continuos debido al funcionamiento de maquinaria pesada y la ejecución de actividades en donde se requiere del golpeo y demás trabajos que producen contacto directo entre materiales.	Para evitar polvos y partículas suspendidas en el área del proyecto, se aplicarán riegos en los frentes de obra de manera previa a las actividades diarias en la temporada de estiaje. Por su parte se verificará que los proveedores de materiales pétreos transporten el material cubierto con lonas para evitar la dispersión de polvo y la caída de los mismos en las áreas de trabajo para evitar accidentes. Así mismo, se cuidará que la maquinaria y equipo se encuentren en las mejores condiciones de trabajo para minimizar los impactos a la atmósfera por la generación de ruido, partículas, ruido humos y gases. Posteriormente, en la etapa de operación las emisiones provendrán de los equipos instalados para el correcto funcionamiento de las instalaciones, tales como estufa, equipos de aire acondicionado, equipos de bombas, hidroneumático, calentador de agua, equipos de lavado y el asador en terraza. Así mismo, las emisiones de los vehículos de los habitantes y visitantes del proyecto, así como del personal de mantenimiento eventual que ingresen a las instalaciones, serán también emisiones asociadas al proyecto, no obstante, se contempla que no serán

"Casa Gabbert"

Banco Mercantil del Norte S.A.I.B.M., Grupo Financiero BANORTE



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

Oficio No. 138.01.00.01/1512/2021

			representativos dada la naturaleza del proyecto como vivienda turística de baja densidad a ocuparse por temporadas. De igual manera, los ejemplares arbóreos que en su momento se reforesten funcionarán como un área de amortiguamiento.
--	--	--	--

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 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**.

En relación con el cumplimiento de la normatividad de utilización del suelo, esta Delegación Federal no encontró restricción alguna que limite el desarrollo del **proyecto**, toda vez que los valores de COS, CUS y niveles máximos permitidos se encuentran por debajo de lo establecido.

No obstante, se observa que la **promovente** ingreso en la **MIA-P**, 2 oficios de Compatibilidad Urbanística, ambos de fecha 23 de febrero de 2021, autorizados por la Dirección de Ordenamiento Territorial, Desarrollo Urbano y Medio Ambiente del H. AYUNTAMIENTO CONSTITUCIONAL DE BAHÍA DE BANDERAS. El primero, se refiere al LOTE 03 con 2,839.32 m², oficio No. UAM/COMP/0105/2021, Expediente UAM-0373/21; el segundo respecto al LOTE 02 con 2,813.26 m², oficio No. UAM/COMP/0106/2021, Expediente UAM-0374/21. El cuadro de NORMATIVIDAD DE UTILIZACIÓN DEL

"Casa Gebbert"
Banco Mercantil del Norte S.A.I.B.M., Grupo Financiero BANORTE

Dado

J



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

Oficio No. 138.01.00.01/1512/2021

SUELO establece Restricciones: frontal hacia playa (Z.F.M.T.) 15 metros y trasera colindante con cuerpos de agua, lagunas, canales, ríos, etc. 20 metros.

En respuesta a la solicitud de información contenida en el oficio núm. 138.01.00.01/1207/21, la **promovente**, ingreso copia de la Licencia de Uso de Suelo, Oficio No. UAM/SUELO/0219/2021, Expediente UAM-1117/21 del 03 de junio de 2021, autorizado por la Dirección de Ordenamiento Territorial, Desarrollo Urbano y Medio Ambiente del H. AYUNTAMIENTO CONSTITUCIONAL DE BAHÍA DE BANDERAS y del cual se transcriben tres aspectos: SUPERFICIE DEL PREDIO, 5,652.568 M²; USO DE SUELO ACTUAL, T-15; RESTRICCIONES (FRENTE A ELEMENTO VIALES 15.00 M, FONDO CON Z.F.M.T 15.00 M).

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 **promovente** 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

"Cosa Gobbert"

Banco Mercantil del Norte S.A.I.B.M., Grupo Financiero BANORTE



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

Oficio No. 138.01.00.01/1512/2021

reforma en noviembre del 2012, que se citan a continuación: 2º fracción XXX, 38, 39, 40 fracción IX inciso c); y las Normas Oficiales Mexicanas señaladas en el considerando 7 del presente resolutivo. Esta Delegación Federal en el ejercicio de sus atribuciones y con sustento en las disposiciones y ordenamientos invocados y dada su aplicación en este caso y para este **proyecto**, determina que el **proyecto**, objeto de la evaluación que se dictamina con este instrumento es ambientalmente viable, por lo tanto, ha resuelto **AUTORIZARLO DE MANERA CONDICIONADA**, debiéndose sujetar a los siguientes:

TÉRMINOS

PRIMERO.- La presente autorización en materia de impacto ambiental se emite con referencia a los aspectos ambientales derivados de las obras y actividades del **proyecto** denominado, "**Casa Gabbert**", a ubicarse en las Unidades Privativas 2 y 3 del Condominio "Las Olas", dentro de la localidad de San Francisco, en el municipio de Bahía de Banderas del Estado de Nayarit; con coordenada de referencia UTM X=456,874.9573 Y=2,311,518.8429.

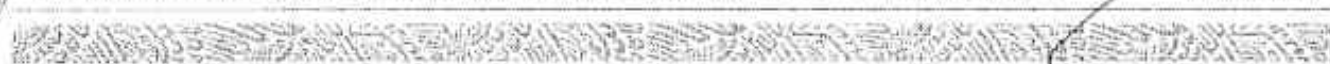
- a) El **proyecto** implica la construcción, operación y mantenimiento de una vivienda unifamiliar turística de un nivel de altura, incluyendo áreas habitables y áreas exteriores techadas, áreas comunes descubiertas cochera para 5 vehículos, medio baño y almacenamiento, recámaras, alberca, vestíbulo, sala de estar, sala de medios, comedor, cocina, medio baño, cuarto de lavado, dos recámaras con baño completo, closet vestidor, cocineta, recámara principal, regaderas exteriores, terrazas, cuarto de máquinas, andadores y áreas verdes (jardín), en un predio de 5,652.57 m², colindante con los terrenos ganados al mar del Océano Pacífico. Las obras anteriores adaptadas a la topografía natural del predio al interior del propiedad privada de la promovente y dentro del área traslapada con los **TGM** de 460.72 m², de acuerdo con las siguientes superficies:

Uso específico de la obra	Superficie de desplante (m ²)	Superficie total del predio en %	En Propiedad privada (m ²)	En TGM (m ²)
Superficie habitable y áreas exteriores techadas (superficie cubierta)	445.79	7.89%		
Áreas comunes descubiertas (área de alberca, regadera al aire libre, terrazas)	321.46	5.69%		

"Casa Gabbert"
 Banco Mercantil del Norte S.A.I.B.N., Grupo Financiero BANORTE

[Handwritten signature]

[Handwritten signature]





MEDIO AMBIENTE

SECRETARÍA DE MEDIO AMBIENTE Y RECURSOS NATURALES



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

Oficio No. 138.01.00.01/1512/2021

Circulaciones descubiertas (andador principal de ingreso, cochera, camino de acceso, pasillos)	392.01	6.94%		
Áreas verdes (jardín)	4,493.30	79.49%	4,032.58	460.72
Total	5,652.57	100%		

Coordenadas UTM de los dos predios que integran el área del **proyecto**:

Coordenadas UTM LOTE 2		
V	Y	X
1	2,311,518.8429	456,874.953
2	2,311,490.604	456,864.835
3	2,311,463.1113	456,961.834
5	2,311,485.6048	456,973.2613
4	2,311,542.0592	456,834.2904
1	2,311,518.8429	456,874.953
Superficie : 2,813.260 m ²		
Coordenadas UTM LOTE 3		
V	Y	X
1	2,311,547.0834	456,885.0802
2	2,311,518.8429	456,874.9573
3	2,311,485.6048	456,973.2613
5	2,311,509.3389	456,980.6782
4	2,311,542.0592	456,834.2904
1	2,311,547.0834	456,885.0802
Superficie = 2,839.308 m ²		
Superficie total= 5,652.568 m²		

- b) Las obras y actividades del proyecto se realizarán conforme a la descripción incluida en el considerando 6 del presente oficio.

SEGUNDO.- La presente autorización tendrá vigencia de (cincuenta) **50 años** para realizar las actividades de

"Case Gobbert"
 Banco Mercantil del Norte S.A.I.B.M., Grupo Financiero BANORTE



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

Oficio No. 138.01.00.01/1512/2021

preparación del sitio, construcción, operación y mantenimiento de las obras y actividades del **proyecto**. Dicho plazo comenzará a partir del día siguiente de que sea recibida la presente resolución.

Este periodo podrá ser ampliado a solicitud de 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 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 6º y 28 del **REIA**.

"Casa Gabbert"
Banco Mercantil del Norte S.A. de C.V., Grupo Financiero BANORTE



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

Oficio No. 138.01.00.01/1512/2021

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.

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

"Cosa Gabbert"

Banco Mercantil del Norte S.A.I.B.M., Grupo Financiero BANORTE



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

Oficio No. 138.01.00.01/1512/2021

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

1. En 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

"Cosa Gebbert"

Banco Mercantil del Norte S.A.B. de C.V., Grupo Financiero BANORTE

Cat



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

Oficio No. 138.01.00.01/1512/2021

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 Término Octavo del presente oficio.

2. En un plazo máximo **de dos meses** contados a partir de la recepción del presente oficio, deberá presentar a esta Delegación con copia para la delegación de la **PROFEPA** en el estado de Nayarit, un Programa de protección de fauna silvestre, que incluya acciones específicas para la conservación de las especies identificadas en el área de influencia del **proyecto**, que se encuentre en alguna categoría de protección de acuerdo con la **NOM-059-SEMARNAT-2010**. Deberá incluir en sus informes anuales establecidos en el Término Octavo del presente oficio, la bitácora del seguimiento a dicho programa.
3. En cumplimiento a lo que establece el segundo párrafo del artículo 49 del **REIA**, deberá de presentar por escrito el **aviso de inicio del proyecto**; el inicio del **proyecto** sin cumplir con esta obligación podrá ser sancionado por la **PROFEPA**.
4. A fin de 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 a fin de que no se ocasione modificaciones en la conducta de la fauna silvestre que habita en el predio del **proyecto**, para lo cual deberá instalar aquellos mecanismos de control que se requieran (cristales opacos, mamparas, luces exteriores de baja intensidad, etc.).
 - c. La iluminación externa en los edificios deberá ser instalada al mínimo indispensable, la iluminación para la seguridad o para destacar algún señalamiento, y nunca para iluminar fachadas, cristales o alguna superficie que pudiera reflejar la luz hacia la playa.
5. Los materiales pétreos para la construcción deberán ser adquiridos de los bancos de préstamo de material debidamente autorizados por la **SEDESU**, o en su caso por la **CONAGUA** mediante la correspondiente concesión. Para el suelo producto del despalme y cortes, la **promovente** deberá

"Casa Gabbert"
Banco Mercantil del Norte S.A.I.B.M., Grupo Financiero BANORTE



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

Oficio No. 138.01.00.01/1512/2021

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.

6. En caso de que la empresa constructora sea el mismo **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 se encuentra registrada como empresa generadora de residuos peligrosos.
7. Instalar de manera temporal, todos aquellos servicios de apoyo (oficinas, bodegas, comedores), por lo cual, no se autoriza ningún tipo de construcción y/o ampliación en su instalación. Asimismo, la dotación de sanitarios móviles para el personal que labore durante la construcción del **proyecto**, deberá de ser a razón de uno por cada 20 personas que laboren durante la ejecución del **proyecto**, realizando el traslado y depósito de los residuos, según lo contemple la empresa contratada para tal servicio; será responsabilidad de la **promovente** 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 **promovente** deberá comprobar el cumplimiento del presente punto. Queda prohibido en cualquier etapa del **proyecto** el uso de letrinas o fosas sépticas.
8. Se prohíbe la reparación y mantenimiento de maquinaria y vehículos, dentro del área del **proyecto**.
9. 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

"Casa Gabbert"

Banco Mercantil del Norte S.A.I.B.M., Grupo Financiero BANORTE

[Firma]



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

Oficio No. 138.01.00.01/1512/2021

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 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 ejercitará, entre otras, las facultades que le confieren los artículos 55, 59 y 61 del **REIA**.

"Cosa Gebbert"

Banco Mercantil del Norte S.A.I.B.M., Grupo Financiero BANORTE



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

Oficio No. 138.01.00.01/1512/2021

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. **Óscar de Jesús Rodríguez Padilla** en carácter de Representante legal de la persona moral denominada **Banco Mercantil del Norte S.A.I.B.M., Grupo Financiero BANORTE** y/o la **C. Cristina Olvera** y/o **C. John David Gabbert** en su carácter de Fideicomisarios, 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 Nayarit, previa designación, firma el presente el Jefe de la Unidad Jurídica:



SECRETARÍA DE
MEDIO AMBIENTE Y
RECURSOS NATURALES

Lic. Miguel Ángel Zamudio Villagómez

c.c.p. C.P. Antonio Echevarría García - Gobernador Constitucional del Estado de Nayarit.- Presente. Para su conocimiento.

"Casa Gabbert"
Banco Mercantil del Norte S.A.I.B.M., Grupo Financiero BANORTE



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

Oficio No. 138.01.00.01/1512/2021

- c.c.p. Dr. Jaime Alonso Cuevas Tallo.- Presidente municipal del H. Ayuntamiento Constitucional de Bahía de Bandejas, 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 18NA2021TD034

No. Bitácora: 18/MP-0001/06/21

leg/mgco/

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.

"Casa Gobbert"

Banco Mercantil del Norte S.A.I.B.M., Grupo Financiero BANORTE

