

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_03_2022_SIPOT_4T_2021_FXXVII, en la sesión celebrada el 14 de enero de 2022

Disponible para su consulta en:

http://dsiappsdev.semarnat.gob.mx/inai/XXXIX/2021/SIPOT/ACTA_03_2022_SIPOT_4T_2021_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. 138.01.03/1680/2021

Tepic, Nayarit a 23 de septiembre de 2021

Asunto: Se emite Resolutivo

C. Gamaliel Cano García



Una vez analizada y evaluada la manifestación de impacto ambiental, modalidad particular (MIA-P), presentada por el C. Gamaliel Cano García la persona moral denominada COMERCIALIZADORA ILMEX S.A. DE C.V., que en lo sucesivo se denominará como la **promovente**, para el proyecto "CASA VENADOS" en lo sucesivo denominado como el **proyecto**, ubicado en Calle Camino a las minitas número 01, Manzana 01, Lote 04 y 05, Zona 3, en la localidad de Lo de Marcos, municipio de Bahía de Banderas, en el Estado de Nayarit, en las coordenadas UTM de referencia 13Q X=461,580, Y=2,316,929 Datum WGS84.

RESULTANDO

- I. Que el 9 de febrero de 2021, se recibió en esta Delegación Federal de la SEMARNAT en el Estado de Nayarit, el escrito del 22 de enero 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 18NA2021TD005.
- II. Que el 18 de febrero de 2021, mediante escrito del sin fecha, la **promovente**, presentó la página del periódico de fecha 13 de febrero 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.

"CASA VENADOS"
COMERCIALIZADORA ILMEX S.A. DE C.V.





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

Oficio No. 138.01.03/1680/2021

- III. Que el 22 de febrero 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.
- IV. Que el 4 de marzo del 2021, se publicó la recepción del **proyecto** en la Gaceta Ecológica núm. DGIRA/0011/21, en ésta se informó el listado de Ingreso de proyectos y la emisión de resolutivos derivados del procedimiento de evaluación de impacto ambiental, durante el periodo del 25 de febrero al 3 de marzo de 2021 y extemporáneos.
- V. Que mediante oficios 138.01.00.01/0277/21 y 138.01.00.01/0279/21, ambos del 04 de marzo 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 08 de abril 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. 138.01.00.01/0494/21 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 26 de agosto de 2021, se recibió en esta Delegación Federal el escrito del 25 de agosto de 2021, mediante el cual la **promovente**, contestó el requerimiento de información adicional formulado en el oficio núm. 138.01.00.01/049/21.

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

"CASA VENADOS"
COMERCIALIZADORA ILMEX S.A. DE C.V.

Handwritten mark

Handwritten mark



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

Oficio No. 138.01.03/1680/2021

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 la operación de un desarrollo inmobiliario ubicado en un ecosistema costero encuadra en los supuestos del artículo 28 primer párrafo y fracciones IX y X de la LGEEPA y 5º incisos Q) y R) del REIA y con ello se evidencia que el proyecto es de competencia Federal. Asimismo, con fundamento en el artículo 35 de la LGEEPA, esta Delegación inició el procedimiento de evaluación del proyecto, revisando que la solicitud se ajustara a las formalidades previstas en dicha Ley, su Reglamento y las Normas Oficiales Mexicanas aplicables; e integró el expediente del proyecto dentro del plazo establecido. Adicionalmente, para la evaluación del proyecto esta Delegación se sujetó a lo establecido en los ordenamientos citados, así como a los programas de desarrollo urbano y de ordenamiento ecológico del territorio, las declaratorias de áreas naturales protegidas y las demás disposiciones jurídicas aplicables; evaluando los posibles efectos de las obras o actividades en el o los ecosistemas de que se trate, considerando el conjunto de elementos que los conforman y no únicamente los recursos que, en su caso, serían sujetos de aprovechamiento o afectación.
3. Que el Procedimiento de Evaluación de Impacto Ambiental es el mecanismo previsto por la LGEEPA, mediante el cual, la autoridad establece las condiciones a que se sujetará la realización de obras y actividades que puedan causar desequilibrio ecológico o que puedan rebasar los límites y condiciones establecidas en las disposiciones aplicables para proteger el ambiente, con el objetivo de evitar o reducir al mínimo sus efectos negativos sobre los ecosistemas. Que para cumplir con este fin, la promotora presentó una MIA modalidad Particular, para solicitar la autorización del proyecto, modalidad que procede por ubicarse en la hipótesis del artículo 11 último párrafo del REIA, ya que las características del proyecto no encuadran en ninguno de los supuestos de las cuatro fracciones del citado precepto, por lo que le aplica únicamente lo dispuesto por su último párrafo.
4. Que una vez integrado el expediente de la MIA-P del proyecto, ésta fue puesta a disposición del público conforme a lo indicado en el resultando IV del presente oficio, con el fin de garantizar el derecho de la participación social dentro del procedimiento de evaluación de impacto ambiental, conforme a lo

"CASA VENADOS"
COMERCIALIZADORA ILMEX S.A. DE C.V.



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

Oficio No. 138.01.03/1680/2021

establecido en los artículos 34 de la LGEEPA y 40 de su REIA, y al momento de elaborar la presente resolución esta Delegación Federal no ha recibido solicitudes de consulta pública, quejas, denuncias o manifestación alguna por parte de algún miembro de la sociedad, dependencia de gobierno u organismo no gubernamental referentes al proyecto.

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

6. Fracción II. Descripción del proyecto.

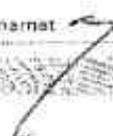
Que la fracción II del artículo 12 del REIA, impone la obligación a la **promovente** de incluir en la MIA que someta a evaluación, una descripción del **proyecto**. En este considerando se describe el **proyecto** tal como lo solicitó la **promovente**, y en el Término Primero del presente oficio, se precisarán las obras y/o actividades que se autorizan.

Antecedentes.

La **promovente** asevera que el inmueble al momento de ser adquirido ya contaba con una casa habitación en la cual existían edificaciones dentro de zona federal marítimo terrestre, realizando por parte de **promovente** actividades de remodelación. Sin embargo, a pesar de ser adquiridas de buena fe no cuentan con la Autorización en materia de Impacto ambiental. En consecuencia, se tiene que la PROFEPA emitió Resolución Administrativa en materia de impacto ambiental No. PFPA24.5/2C27.5/00041/15/0145 del 5 de junio de 2015, mediante la cual se sancionó a la **promovente** por realizar las obras sin autorización, la descripción de las obras plasmadas en la resolución son: *"Al momento de la visita al terreno colindante a*

"CASA VENADOS"
COMERCIALIZADORA ILMEX S.A. DE C.V.

Calles





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

Oficio No. 138.01.03/1680/2021

la ZOFEMAT, se observa totalmente terminada y en operación, una casa habitación la cual cuenta con todos los servicios como lo son agua, energía eléctrica y fosa séptica, esta edificación de dos plantas está compuesta 6 recámaras, 8 baños sala de estar, cocina, área con alberca, jacuzzi y terraza construida a base de madera, cuarto de máquinas a desnivel, cuarto de servicios así como un corredor en parte central de la casa la edificación está construida en su mayoría a base de block y piedra con enjarres de cemento y arena, piso de cerámica, puertas a base de madera y cristal el área aproximada que ocupa la edificación es de 807 metros cuadrados aproximadamente, en la parte colindante al camino de acceso a playa venados se observa un muro de contención a base de piedra y de igual manera al lado opuesto de acceso se observa un muro de contención hecho a base de piedra de una altura aproximada de 6 metros. En la Zona Federal Marítimo Terrestre se observa un polígono de 732 metros cuadrados aproximadamente se observa al frente del Océano Pacífico la construcción de un muro de aproximadamente 15 metros lineales una altura aproximada de 2.5 metros de igual manera se observa la construcción de una escalera de 8 metros de largo por 1.40 metros de ancho todo esto construido a base block piedra y recubierto de enjarres a base de cemento y arena. es de señalar que la obras se observan en mal estado por lo que sugieren que son obras que no se realizaron recientemente.*

Obras	Superficie Inspeccionada	Superficie real	
Obras dentro del polígono de propiedad privada			
1.Casa Habitación	6 recámaras	807 m ²	
	8 baños		
	Cocina		
	Sala de estar		
	Área de alberca		
	Jacuzzi		
	Terraza construida a base de madera		
	Cuarto de máquinas a desnivel		
	Cuarto de servicios		
	Corredor en la parte central de la casa		
	Muro de contención colindante al camino de acceso a la zona de playa		806.83 m ²

"CASA VENADOS"
COMERCIALIZADORA ILMEX S.A. DE C.V.



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

Oficio No. 138.01.03/1680/2021

	y otro muro de lado opuesto al camino de acceso		
Obras dentro del polígono de ZFMT			
2. muro de contención		15 metro lineales x 2.5 m de alto	
3. Escalera		8 metros de largo x 1.40 alto m de alto	7 metros de largo x 1.40 m de alto
4. Alberca	Las coordenadas que registro PROFEPA consideran la superficie total del predio escriturado. No se excluyó la Superficie de ZFMT que queda dentro de Polígono escriturado.	0	41.60 m ²
5. Jacuzzi		0	5.54 m ²
6. fracción de sala/ estancia		0	19.93 m ²
7. fracción de recámara principal		0	39.28 m ²

Una vez analizada la información de la MIA-P y de acuerdo con lo manifestado por la **promovente** en ésta, el **proyecto** consiste en la operación y mantenimiento de una casa habitacional totalmente terminada y en operación la cual esta edifica en dos plantas integradas por 6 recámaras, 8 baños, sala de estar, cocina, área de alberca, jacuzzi y terraza de madera, cuarto de máquinas a desnivel, cuarto de servicios así como corredor en la parte central de la casa, un muro y escalera, en un predio escriturado de 806.83 m². Este predio se traslapa con (TCM) del Océano Pacífico en 197.699 m² de un total de 442.79 m² solicitados en concesión a la DGZFMTAC y en este polígono está fincado un muro de aproximadamente 15 metros lineales y una altura de 2.5 metros aproximados, la construcción de una escalera de 7 metros de largo por 1.40 metros de ancho, alberca con una superficie de 41.60 m², fracción de sala o estancia con 19.93 m², fracción de recámara principal de 39.28 m² y jacuzzi con una superficie de 5.54 m².

Dimensiones del proyecto.

Concepto	Superficie m ²
a) Superficie de polígono escriturado	806.83
b) Superficie de polígono de ZFMT	442.79
c) Superficie de ZFMT que queda dentro de polígono escriturado	197.699
d) Superficie libre de afectación de ZFMT del proyecto (a-c)	609.131
e) Superficie total del proyecto (polígono escriturado + polígono de ZFMT) (d+b)	1,051,921

"CASA VENADOS"
COMERCIALIZADORA ILMEX S.A. DE C.V.



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

Oficio No. 138.01.03/1680/2021

Se toma en cuenta como superficie total de proyecto 1,051.921 m² considerando el polígono escriturado de 806.83 m², el polígono de zona federal marítimo terrestre de 442.79 m² y restando la superficie de ZFMT que invade y traslapa el polígono escriturado de 197.699 m², se hace hincapié que se incluye en la superficie total del proyecto el polígono de ZFMT y no solo la fracción de este polígono que contiene las obras inspeccionadas, en virtud de que se solicitó ante la Secretaría la solicitud de Concesión de dicha área.

Coordenadas del Polígono Escriturado.

Coordenadas UTM	
X	Y
461554.3806	23169909.9076
461574.1743	2316911.8634
461583.3978	2316912.9724
461580.9647	2316940.1537
461571.2964	2316939.1521
461551.0564	2316936.5233
461554.3806	2316909.9076
Superficie total: 806.83 m ²	

Coordenadas del Polígono de Zona Federal Marítimo Terrestre

Coordenadas UTM	
X	Y
461,562.417	2,316,948.537
461,569.479	2,316,948.070
461,581.623	2,316,915.593
461,585.078	2,316,931.770
461,571.671	2,316,927.881
461,561.097	2,316,928.581

"CASA VENADOS"
COMERCIALIZADORA ILMEX S.A. DE C.V.



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

Oficio No. 138.01.03/1680/2021

461,562.417	2,316,948.537
Superficie total 442.79 m ²	

A continuación, se describen las actividades de, operación, mantenimiento y abandono del proyecto:

Etapas de operación y mantenimiento.

Programa general de trabajo		
No.	Actividades/descripción	Periodicidad
1	Limpieza general de las obras que componen el proyecto	Diario
2	Mantenimiento de áreas verde	Diario
3	Mantenimiento de alberca y jacuzzi	Diario
4	Mantenimiento y verificación de instalaciones eléctricas	Semestral
5	Mantenimiento y verificación de equipos de a/c	Semestral
6	Fumigación para evitar plagas y fauna nociva	Semestral
7	Limpieza y verificación de fosa séptica y biodigestores	Semestral
8	Mantenimiento de obras	Anual
9	Mantenimiento y verificación de instalaciones hidráulicas	Anual

Residuos urbanos y residuos peligrosos.

En estas etapas de operación y mantenimiento solo se generarán residuos sólidos urbanos (basura) y aguas residuales domésticas: los primeros se separarán en contenedores especiales, para después dirigir los residuos que se puedan reciclar a centros de acopio y los residuos orgánicos serán manejados por la empresa contratada correspondiente en la localidad para el manejo. Respecto a la generación de aguas residuales serán tratadas a través de una fosa séptica con biodigestor instalada actualmente en el proyecto, en virtud de que en la zona donde se encuentra el mismo no cuento con servicio de alcantarillado y saneamiento público.

Residuos peligrosos. Los únicos residuos peligrosos que podrán llegar a generarse en la etapa de operación y mantenimiento del proyecto serán los envases vacíos de productos químicos que se utilicen en el mantenimiento del edificio como pinturas y solventes mismas que deberán ser enviados con una

"CASA VENADOS"
COMERCIALIZADORA ILMEX S.A. DE C.V.



empresa autorizada por la SEMARNAT para su tratamiento o disposición final adecuada.

Todos los datos obtenidos durante la operación y mantenimiento de las obras deberán ser integrados dentro del Programa de Vigilancia, elaborado acorde a las especificaciones técnicas del proyecto.

Etapas de abandono de sitio.

No se tiene previsto el abandono del sitio. Sin embargo, una vez alcanzado el periodo de vida útil del proyecto, se solicitará un dictamen técnico pericial especializado, para valorar el estado de la obra y con base al dictamen decidir si es necesario demoler, remodelar o el tipo de mantenimiento que es necesario establecer al 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-002-SEMARNAT-1996.- Que establece los límites máximos permisibles de contaminantes en las descargas de aguas residuales a los sistemas de alcantarillado urbano o municipal con el fin de prevenir y controlar la contaminación de las aguas y bienes nacionales, así como proteger la infraestructura de dichos sistemas, y es de observancia obligatoria para los responsables de dichas descargas. Vinculación:

"CASA VENADOS"
COMERCIALIZADORA ILMEX S.A. DE C.V.



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

Oficio No. 138.01.03/1680/2021

Las aguas residuales producidas durante la preparación y construcción del proyecto, se tratarán mediante la empresa contratada para la renta de sanitario portátiles y durante la etapa operación y mantenimiento del proyecto serán tratadas por la Fosa Séptica y biodigestor instalado en el inmueble para el adecuado tratamiento de aguas residuales.

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 y la **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:** Es importante resaltar que las actividades de operación y mantenimiento del proyecto no contempla el uso de vehículos automotores, únicamente los utilizados para uso cotidiano tanto del promovente como de los visitantes a la playa Venados, por lo tanto, no se prevé una afectación significativa al elemento.

NOM-059-SEMARNAT-2010.- Protección ambiental-Especies nativas de México de flora y fauna silvestres-Categorías de riesgo y especificaciones para su inclusión, exclusión o cambio-Lista de especies en riesgo. **Vinculación:** Las especies de fauna silvestre encontradas en el área del proyecto, incluidas las que presentan categoría de riesgo, estará prohibida su caza, captura o perturbación, ahuyentando a la fauna sin ruido o persecución, sino a base de presencia pasiva, y en caso de requerir de capturas, se solicitará apoyo a las Autoridades Ambientales Competentes, o Asociaciones Cívicas Ambientalistas acreditados, siendo ellos los encargados de su manejo para la posterior liberación.

NOM-081-SEMARNAT-1994.- Que establece los límites máximos permisibles de emisiones de ruido de las fuentes fijas y su método de medición. **Vinculación:** Se evitará realizar actividades que puedan afectar al entorno del proyecto, tanto a las construcciones colindantes como a la fauna presente en el área de influencia del proyecto

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:** Tomando en cuenta que la zona donde se pretende ubicar el proyecto, así como franja colindante de playa, pudiera presentar las características físicas adecuada para la anidación y proceso de ovoposición de especies de tortuga

"CASA VENADOS"
COMERCIALIZADORA ILMEX S.A. DE C.V.



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

Oficio No. 138.01.03/1680/2021

marina, se aplicaran los criterios señalados en esta normatividad evitando foto contaminación proveniente del proyecto que pueda alterar el comportamiento natural de estas especies

En la cercanía del proyecto se encuentran dos campamentos Tortugueros, los cuáles brindan servicio de protección y conservación para las especies de tortugas marinas existentes en la zona, de igual manera mantienen un monitoreo constante la zona con la finalidad de atender reportes y solicitudes de apoyo en cuanto a protección de estas especies de fauna silvestre, por lo tanto se mantendrá en el sitio del proyecto los datos de contacto de estos dos campamentos, con el propósito de contar la información necesario en caso de necesitar de sus servicios, así como avistamiento de tortugas en proceso de ovoposición para que los huevos sean recolectados e incubados de manera adecuada y con los cuidados necesarios. De igual manera con el propósito de incrementar su cuidado y protección se establecen las siguientes estrategias que el promovente del proyecto se compromete a cumplir como medidas de protección hacia los ejemplares de Tortugas Marinas: 1. Colocación de Letreros alusivos con la información básica de la especie en la zona de playa colindante al proyecto y en el área del proyecto, señalando su estatus de protección especial y su importancia ecológica, prohibiendo estrictamente al público en general el disturbar, cazar y/o explotar a los ejemplares que se encuentren en las inmediaciones y zona de playa aledaña al proyecto, motivando paralelamente su conservación y protección por medio de la concientización ambiental con la sociedad. 2. Capacitar adecuadamente a los trabajadores del proyecto, proporcionando la información necesaria para el manejo de estos ejemplares, así como contar dentro de los manuales de operación del proyecto los datos de contacto de las oficinas de Protección Civil así como la Dirección de Desarrollo Urbano, Ecología y Ordenamiento Territorial del Municipio Bahía de Banderas y los Campamentos Tortugueros antes señalados, en caso de ser necesario. 3. Participar de manera activa en programa o campañas de educación ambiental, que fomenten la protección y conservación de la fauna y flora silvestre presente en el área del proyecto y su área de influencia. 4. Mantener en buen estado proporcionando mantenimiento adecuado y constante, así como la limpieza de las áreas comunes y zona de playa. 5. Evitar la emisión de ruidos provenientes de actividades antropogénicas que puedan disturbar y/o estresar a los ejemplares presentes en el sitio del proyecto o en el océano colindante. 6. Prohibir el uso de sustancias químicas, así como agroquímicos y fertilizantes tóxicos en las áreas verdes del proyecto que puedan perjudicar a los ejemplares de tortugas, sustituyéndolos por fertilizantes de origen orgánico seguros para la fauna local. 7. Evitar la fotocontaminación que pueda provocar el proyecto a la zona de playa y al océano, impidiendo que reflectores o luces exteriores estén dirigidas hacia esa zona y utilizando

"CASA VENADOS"
COMERCIALIZADORA ILMEX S.A. DE C.V.



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

Oficio No. 138.01.03/1680/2021

luces ahorradoras de baja intensidad en áreas comunes del proyecto. 8. Prohibir estrictamente la utilización de fogatas dentro de la zona de playa colindante al proyecto, así como el uso de fuegos artificiales y globos de cantoya que puedan llegar a ser un peligro para estas especies.

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

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

El área del proyecto se inscribe en un tipo de uso de suelo establecido en el Plan Municipal de Desarrollo Urbano de Bahía de Banderas, Nayarit, según el Plano E-16 Zonificación Secundaria, está clasificado con un uso de suelo T-15 Turístico.

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

Que para desarrollar el proyecto, el 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.

Por lo expuesto en el análisis de esta fracción, de conformidad con lo establecido en el segundo párrafo del artículo 35 de la LGEEPA y 36 primer párrafo de su REIA, para la resolución correspondiente, la Secretaría deberá sujetarse a las disposiciones legales vigentes aplicables al proyecto, se concluye que al tratarse de la operación y mantenimiento de un proyecto que no implica obras adicionales, esta Unidad Administrativa no se pronuncia sobre el cumplimiento o incumplimiento urbano de las obras existentes, ya que dicho análisis corresponde realizarlo la PROFEPA durante la determinación del grado de afectación de las obras inspeccionadas y actuadas; es decir, esta Delegación Federal sólo evalúa obras y/o

"CASA VENADOS"
COMERCIALIZADORA ILMEX S.A. DE C.V.



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

Oficio No. 138.01.03/1680/2021

actividades no iniciadas, con lo cual quedan excluidas en la evaluación las obras existentes, limitándose el presente acto administrativo a las actividades de operación y mantenimiento del proyecto, se concluye que el mismo tal como fue propuesto 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 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.

Determinación del Sistema Ambiental.

En la MIA-P se determina como unidad básica de análisis, en la definición de Sistema Ambiental (SA), la Microcuenca Lo de Marcos, ubicada dentro de la Subcuenca a. Río Huicicila que su vez pertenece a la cuenca Río Huicicila-San Blas y finalmente a la Región Hidrológica número 13-Huicicila.

Lo anterior se definió en primer lugar porque en una microcuenca los procesos de los ecosistemas que describen el intercambio de materia y flujo de energía a través de la vinculación de los elementos estructurales del ecosistema pueden ser vistos como un sistema, se tienen los componentes hidrológicos, ecológicos, ambientales y socioeconómicos.

El área de estudio corresponde a la región Hidrológica 13 (Río Huicicila), Cuenca B (Río Huicicila-San Blas), Sub Cuenca "a" (Huicicila) con una superficie de 537 km², en la cual drenan los ríos el Naranjo, Huicicila, los Otates, la Tigrera, el Agua Azul, Calabazas, Charco Hondo y Lo de Marcos así como arroyos y escorrentías sin nombre, y finalmente dentro de la microcuenca Lo de Marcos con una superficie aproximada de 74 km²

"CASA VENADOS"
COMERCIALIZADORA ILMEX S.A. DE C.V.



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

Oficio No. 138.01.03/1680/2021

Determinación del área de influencia.

El área de influencia está determinada por la naturaleza y magnitud de un proyecto; entendiendo por naturaleza del proyecto la complejidad que se asocia a su implantación y operación ligado a los componentes y procesos ambientales de su entorno; en tanto que la magnitud tiene que ver con la extensión del mismo en espacio y tiempo.

Al contar el proyecto con una superficie total de 806.83 m² se consideró tomar como área de influencia de 100 metros a la redonda del proyecto calculando un área de 31,340.20 m², en la siguiente ilustración se muestra el proyecto delimitado por el área de influencia.

a) Vegetación terrestre

La vegetación dentro del SISTEMA AMBIENTAL del proyecto, se caracteriza por presentar distintas comunidades vegetales describiendo a continuación cada una de ellas:

En los aspectos bióticos destacan la presencia de comunidades de selva mediana subcaducifolia o capomal por la presencia del árbol *Brosimum allcastrum* o capomo; selva baja caducifolia; palmar; sabana; vegetación secundaria (asociada a cultivos o desmontes); vegetación riparia (vegetación de las márgenes de los ríos); vegetación de playas arenosas; manglar, vegetación de zonas inundables; vegetación acuática y vegetación de playas rocosas e islas.

Flora en el área de influencia y colindancias del proyecto.

Dentro de las inmediaciones del proyecto por ser un área previamente impactada y al ser adquirida la propiedad con construcciones ya edificadas, se encuentra desprovista de ejemplares de flora, sin embargo en sus inmediaciones así como dentro del área de influencia se pudieron observar a partir de los muestreos en campo las siguientes especies nativas y de ornato:

Especies de flora en el área de influencia y colindancias del proyecto.

No.	Nombre común	Nombre científico	Distribución	Categoría de protección
1.	Almendro	<i>Terminalia catappa</i>	No endémica	
2.	Amapa rosa	<i>Tabebuia rosea</i>	No endémica	

"CASA VENADOS"
COMERCIALIZADORA ILMEK S.A. DE C.V.



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

Oficio No. 138.01.03/1680/2021

3.	Cuastecomate	<i>Crescentia alata</i>	No endémica	-
4.	Guamúchil,	<i>Pithecellobium dulce</i>	No endémica	-
5.	Guásima	<i>Guazuma ulmifolia</i>	No endémica	-
6.	Huanacaxtle	<i>Enterolobium cyclocarpum</i>	No endémica	-
7.	Ixora	<i>Ixora sp.</i>	No endémica	-
8.	Palma areca	<i>Dyopsis lutescens</i>	No endémica	-
9.	Palmas de coco de agua	<i>Cocos nucifera</i>	No endémica	-

b) Fauna.

Por el tipo de vegetación existente en la localidad de Lo de Marcos y al ser un lugar urbanizado donde el cambio de utilización de suelo provocó la migración de la fauna a zonas con abundante vegetación y sin impacto, la fauna representativa de la zona es la siguiente:

Especies de fauna en el Sistema Ambiental del proyecto y posible Área de influencia.

Nombre común	Nombre científico	NOM-059-SEMARNAT-2010	Endémica
Anfibios			
Ranita fisgona	<i>Eleutherodactylus pallidus</i>	Protección especial	X
Reptiles			
Huico lineado	<i>Aspidoscelis lineatissima</i>	Protección especial	X
Lagarto abaniquillo	<i>Anolis nebulosus</i>	-	-
Iguana verde	<i>Iguana iguana</i>	Protección especial	-
Iguana negra o garrobo	<i>Ctenosaura Pectinata</i>	Protección especial	-
Roño	<i>Urosaurus bicarinatus</i>	-	-
Lagartija espinosa	<i>Sceloporus utiformis</i>	-	-
Tortuga golfina	<i>Lepidochelys olivacea</i>	Protección especial	-
Mamíferos			
Coatí	<i>Nasua narica</i>	-	-
Ardilla gris del Pacífico	<i>Sciurus colliae</i>	-	X
Aves			
Chachalaca castaña	<i>Ortalis wagleri</i>	-	X
Paloma morada	<i>Patagioenas flavirostris</i>	-	-
Perico atolero	<i>Eupsittula canicularis</i>	Protección especial	-
Coa citrina	<i>Trogon citreolus</i>	-	X

"CASA VENADOS"
COMERCIALIZADORA ILMEX S.A. DE C.V.



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

Oficio No. 138.01.03/1680/2021

Momoto corona café	<i>Momotus mexicanus</i>	-	-
Colibrí canela	<i>Amazilia rutila</i>	-	-
Carpintero lineado	<i>Dryocopus lineatus</i>	-	-
Carpintero enmascarado	<i>Melanerpes chrysogenys</i>	-	X
Benteveo	<i>Pitangus sulphuratus</i>	-	-
Tirano tropical	<i>Tyrannus melancholicus</i>	-	-
Urraca	<i>Calocitta colliei</i>	-	X
Chara de San Blas	<i>Cyanocorax sanblasianus</i>	-	X
Vireo verde amarillo	<i>Vireo flavoviridis</i>	-	-
Chochín	<i>Pheugopedius felix</i>	-	X
Chivirín	<i>Thryophilus sinaloe</i>	-	X
Zanate	<i>Quiscalus mexicanus</i>	-	-
Bolsero dorso rayado	<i>Icterus pustulatus</i>	-	-
Cacique mexicano	<i>Cassiculus melanicterus</i>	-	-
Semillero de collar	<i>Sporophila torqueola</i>	-	-
Picurero grisáceo	<i>Saltator coerulescens</i>	-	-

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 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**.

"CASA VENADOS"
COMERCIALIZADORA ILMEX S. A. DE C. V.



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

Oficio No. 138.01.03/1680/2021

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

Etapa Operación y Mantenimiento.

Factor ambiental	Componente ambiental afectado /características	Elementos o factores a impactar	Medida	Tipo de medida Y su método de cuantificación
Abiótico/ biótico				
Agua	Calidad del agua	-Contaminación de acuíferos -Contaminación del cuerpo de agua colindante (Océano)	1. Se cuenta planta para el tratamiento de las aguas residuales. 2. Se colocarán contenedores para disposición de residuos, según su separación, con el fin de evitar la contaminación de cuerpo de agua cercano, en este caso el canal de navegación.	Prevención.- Se llevará un control de los comprobantes de mantenimiento de las instalaciones. De igual manera se realizará el llenado de bitácoras por parte del personal. Prevención.- Al inicio de la obra se capacitará a los trabajadores indicando las medidas propuestas así mismo se llevará un registro fotográfico de la ubicación de los contenedores como el llenado de bitácoras por parte del personal.
Suelo	Composición del suelo	-Erosión del suelo -Contaminación del suelo	3. Se dará mantenimiento a las áreas verdes con señalamiento para incentivar el uso de senderos. 4. Se Colocarán contenedores en las inmediaciones del proyecto.	Compensación.- Se llevará un registro fotográfico. Compensación.- se llevará un registro fotográfico de la ubicación de los contenedores como el llenado de bitácoras por parte del personal.

"CASA VENADOS"
COMERCIALIZADORA ILMEX S.A. DE C.V.



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

Oficio No. 138.01.03/1680/2021

Atmosfera/ Aire	Calidad del aire y confort sonoro	-Contaminación del aire -Contaminación acústica	5. Se dará mantenimiento adecuado a las instalaciones del proyecto para evitar fugas que puedan dañar las características de este elemento, así como la generación de ruido excesivo.	Prevención.- Se llevará un control de los comprobantes de dichos servicios. De igual manera se realizará el llenado de bitácoras por parte del personal.
Paisaje	Homogeneidad y Calidad Paisajística	-Modificación al paisaje Natural	6. Se ubicarán áreas verdes dentro de la zona del proyecto, aportando armonía con el paisaje original, dando un mantenimiento adecuado de la zona para preservar el buen estado de los ejemplares reforestados.	Compensación.- Se llevará un registro fotográfico.
Fauna	Diversidad y Riqueza	-Destrucción de hábitat y sitios de anidación -Disturbio de fauna local Mortalidad por acciones antropogénicas	7. Se dará mantenimiento adecuado a áreas verdes. 8. Se colocarán letreros informativos de las especies presentes en el área del proyecto, haciendo énfasis a las especies con un nivel de protección especial. 9. Utilizar únicamente fertilizantes biodegradables para evitar daño a la fauna. 10. Colocar iluminación de baja intensidad evitando usar reflectores a la zona del estero, para no provocar disturbios a la fauna presente.	Compensación.- Se llevará un registro fotográfico. Compensación.- Se llevará un registro fotográfico.

"CASA VENADOS"
COMERCIALIZADORA ILMEX S.A. DE C.V.



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

Oficio No. 138.01.03/1680/2021

Flora	Cobertura	<p>-Disminución de cobertura vegetal</p> <p>-Disminución de la diversidad florística.</p>	<p>11. Se dará riego constante a las áreas verdes del proyecto, con el fin eliminar el polvo provocado por el tránsito vehicular y evitar daño a los ejemplares de flora.</p> <p>12. Se supervisará que los trabajadores no afecten especies de flora silvestre con estatus de protección. La normatividad básica a cumplir es la Norma Oficial Mexicana NOM-059-SEMARNAT-2010, en las zonas inmediatas a donde se desarrollará el proyecto.</p> <p>13. Se les dará a las áreas verdes su debido mantenimiento ayudando a conservar sano el ambiente vegetal dentro del proyecto.</p>	<p>Compensación.- Se llevará un registro fotográfico de dichas actividades así como el llenado de bitácoras por parte del personal, esperando incrementar la cobertura vegetal dentro de las inmediaciones del proyecto.</p>
Economía	Dinámica Económica local	-Generación del empleo	<p>14. Para evitar la migración de trabajadores de otras localidades y que esto cauce algún impacto en la localidad, se dará prioridad al empleo de personal local en todas aquellas labores que no requieran una preparación específica excepcional.</p>	<p>Compensación.- Se tendrá informado al Sindicato de trabajadores durante la obra.</p>

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 ocurrencia de modificaciones significativas al ambiente por su realización.

"CASA VENADOS"
COMERCIALIZADORA ILMEX S.A. DE C.V.



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

Oficio No. 138.01.03/1680/2021

6. 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.

Sin el desarrollo del proyecto.

Como ya se mencionó a lo largo del documento, el **proyecto** se encuentra ubicado en una zona que ha sufrido de modificación desde hace varios años, por lo tanto presenta signos de daño e impacto por las construcciones actuales y construcciones colindantes por lo tanto si el **proyecto** no se desarrollara, no habría cambio significativo en virtud a lo anterior. Cabe hacer la indicación que la zona donde se encuentra el **proyecto** cuenta con una vocación de suelo Turística, colindando con el **proyecto** establecimientos residencias totalmente terminadas y en operación quedando bien aclarado que el ambiente natural ha sido modificado e impactado previamente por estas actividades.

Con el proyecto sin medidas de mitigación.

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

Con el proyecto y con las medidas de prevención y mitigación.

Las medidas preventivas y de mitigación propuestas en el capítulo VI de la MIA-P, se establecieron de acuerdo a las características específicas de la zona, sus aspectos bióticos y abióticos para contribuir de manera positiva al medio ambiente y darle continuidad mediante un monitoreo constante con el seguimiento del plan de vigilancia ambiental anexo al presente estudio, y que se tendrá que presentar a la SEMARNAT de forma anual para dar cumplimiento a las disposiciones establecidas dentro de la

"CASA VENADOS"
COMERCIALIZADORA ILMEX S.A. DE C.V.



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

Oficio No. 138.01.03/1680/2021

Secretaría. Por lo tanto, se concluye que el proyecto cubre con los requisitos necesarios para su integración al escenario turístico-urbano proyectado para la zona por tratarse Casa Habitación totalmente construida y en operación que cumple con las restricciones y normativas urbanas establecidas por el municipio de Bahía de Banderas sobre sus usos y destinos de suelo.

7. 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.

En lo que concierne a esta Delegación, se aclara que la presente resolución se refiere exclusivamente a las actividades de operación y mantenimiento de las obras existentes y le realización de las obras y actividades que aún no hayan sido iniciadas, debido a que no cuenta con atribuciones para dictaminación de Daños Ambientales que corresponde a la Procuraduría Federal de Protección al Ambiente, conforme a los Artículos 45 y 68 del CAPÍTULO NOVENO del Reglamento Interior de la Secretaría de Medio Ambiente y Recursos Naturales.

En lo que respecta al componente ambiental fauna, se identifica que la playa y posiblemente su zona federal son sitios con características para anidación de la tortuga marina, sin embargo al haber construido las obras en la Zona Federal Marítimo Terrestre, la PROFEPA en la determinación de grado de afectación, es la autoridad con la competencia jurídica para determinar si se someten a evaluación las actividades de operación de dichas obras construidas, o en su defecto si debieran ser retiradas; en este orden de ideas, y para proteger a las tortugas de la foto contaminación que generan las actividades de operación como parte del programa de mantenimiento del proyecto, se establecerá en el término 7º una condicionante específica.

"CASA VENADOS"
COMERCIALIZADORA ILMEX S.A. DE C.V.



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

Oficio No. 138.01.03/1680/2021

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.

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 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

"CASA VENADOS"
COMERCIALIZADORA ILMEX S.A. DE C.V.



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

Oficio No. 138.01.03/1680/2021

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 VENADOS", a ubicarse en Calle Camino a las minitas número 01, Manzana 01, Lote 04 y 05, Zona 3, en la localidad de Lo de Marcos, municipio de Bahía de Banderas, en el Estado de Nayarit, en las coordenadas UTM de referencia 13Q X=461,580, Y=2, 316,929 Datum WGS84.

Se autoriza exclusivamente las actividades de operación y mantenimiento del proyecto, en los términos descritos en el considerando 6 del presente oficio. Operación y mantenimiento de una casa habitacional totalmente terminada y en operación la cual esta edifica en dos plantas integradas por 6 recámaras, 8 baños, sala de estar, cocina, área de alberca, jacuzzi y terraza de madera, cuarto de máquinas a desnivel, cuarto de servicios así como corredor en la parte central de la casa, un muro y escalera, en un predio escriturado de 806.83 m². Este predio se traslapa con (TGM) del Océano Pacífico en 197.699 m² de un total de 442.79 m² solicitados en concesión a la DGZFMTAC y en este polígono está fincado un muro de aproximadamente 15 metros lineales y una altura de 2.5 metros aproximados, la construcción de una escalera de 7 metros de largo por 1.40 metros de ancho, alberca con una superficie de 41.60 m², fracción de sala o estancia con 19.93 m², fracción de recámara principal de 39.28 m² y jacuzzi con una superficie de 5.54 m².

Dimensiones del proyecto.

Concepto	Superficie m ²
a) Superficie de polígono escriturado	806.83
b) Superficie de polígono de ZFMT	442.79
c) Superficie de ZFMT que queda dentro de polígono escriturado	197.699
d) Superficie libre de afectación de ZFMT del proyecto (a-c)	609.131
e) Superficie total del proyecto (polígono escriturado + polígono de ZFMT) (d+b)	1,051.921

Las coordenadas UTM de los diversos polígonos que conforman sitio del proyecto, son:

"CASA VENADOS"
COMERCIALIZADORA ILMEX S.A. DE C.V.



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

Oficio No. 138.01.03/1680/2021

Del Polígono Escriturado:

Coordenadas UTM	
X	Y
461554.3806	23169909.9076
461574.1743	2316911.8634
461583.3978	2316912.9724
461580.9647	2316940.1537
461571.2964	2316939.1521
461551.0564	2316936.5233
461554.3806	2316909.9076
Superficie total 806.83 m ²	

Del polígono de Zona Federal Marítimo Terrestre.

Coordenadas UTM	
X	Y
461,562.417	2,316,948.537
461,569.479	2,316,948.070
461,581.623	2,316,915.593
461,585.078	2,316,931.770
461,571.671	2,316,927.881
461,561.097	2,316,928.581
461,562.417	2,316,948.537
Superficie total 442.79 m ²	

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

"CASA VENADOS"
COMERCIALIZADORA ILMEX S.A. DE C.V.



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

Oficio No. 138.01.03/1680/2021

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 6° y 28 del REIA. Deberá hacer su solicitud mediante el registro del trámite SEMARNAT-04-008 "Modificaciones de la obra, actividad o plazos y términos establecidos a proyectos autorizados en materia impacto ambiental" o el trámite

"CASA VENADOS"
COMERCIALIZADORA ILMEX S.A. DE C.V.



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

Oficio No. 138.01.03/1680/2021

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 correspondiente en la que podrá autorizar de manera condicionada la obra o actividad de que se trate y

"CASA VENADOS"
COMERCIALIZADORA ILMEX S.A. DE C.V.





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

Oficio No. 138.01.03/1680/2021

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 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.
2. 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

"CASA VENADOS"
COMERCIALIZADORA ILMEX S.A. DE C.V.



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

Oficio No. 138.01.03/1680/2021

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.
3. Se prohíbe la reparación y mantenimiento de maquinaria y vehículos, dentro del área del proyecto.
 4. Respecto a fauna silvestre que llegará a encontrar durante las diferentes etapas del proyecto, previo a su traslado y reubicación, se le indica que deberá obtener el permiso que otorga para tales efectos la Dirección General de Vida Silvestre de esta Secretaría, se aclara que es responsabilidad del **promoviente** como parte de la obtención de dicho permiso, ubicar y proponer los sitios de liberación.
 5. Deberá notificar a esta Delegación Federal el abandono del sitio, con **tres meses** de antelación, cuando todas aquellas instalaciones del proyecto rebasen su vida útil y no existan posibilidades para su renovación, con el fin de que proceda a su restauración y/o reforestación, destinando al área, el uso de suelo que prevalezca en el momento de la rehabilitación. Para ello, presentará ante esta unidad administrativa un "Programa de Restauración Ecológica" en el que describa las actividades tendientes a la restauración del sitio y/o uso alternativo. Lo anteriormente aplicará de igual forma en caso de que la **promoviente** desista de la ejecución del proyecto.

OCTAVO.- La **promoviente** deberá presentar informes de cumplimiento de los términos y condicionantes del presente resolutivo y de las medidas de mitigación que fueron retomados de la MIA-P en el presente oficio. El

"CASA VENADOS"
COMERCIALIZADORA ILMEX S.A. DE C.V.



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

Oficio No. T38.01.03/1680/2021

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

DECIMOSEGUNDO.- La promovente, deberá mantener en su domicilio registrado en la MIA-P, copias respectivas del expediente, de la propia MIA-P, así como de la presente resolución, para efectos de mostrarlas a la autoridad competente que así lo requiera.

DECIMOTERCERO.- Se hace del conocimiento a la promovente, que la presente resolución emitida, con motivo de la aplicación de la LGEEPA, su REIA y las demás previstas en otras disposiciones legales y reglamentarias en

"CASA VENADOS"
COMERCIALIZADORA ILMEX S.A. DE C.V.



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

Oficio No. 138.01.03/1680/2021

la materia, podrá ser impugnada, mediante recurso de revisión, conforme a lo establecido en los artículos 176 de la LGEEPA y 3° fracción XV de la Ley Federal de Procedimiento Administrativo.

DECIMOCUARTO.- Notificar el contenido del presente oficio al **C. Gamaliel Cano García** la persona moral denominada **COMERCIALIZADORA ILMEX S.A. DE C.V.**, 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 en el Estado de Nayarit, previa designación, firma el presente el Jefe de la Unidad Jurídica"



SECRETARÍA DE
MEDIO AMBIENTE Y
RECURSOS NATURALES
DELEGACIÓN NAYARIT

Lic. Miguel Ángel Zamudio Villedómez

- c.c.p. Dr. Miguel Ángel Navarro Quintero - Gobernador Constitucional del Estado de Nayarit.- Presente. Para su conocimiento.
- c.c.p. C. Mirtha Iliana Villalvazo Amaya - Presidente municipal del H. Ayuntamiento Constitucional de Bahía de Banderas, Nayarit.- Para su conocimiento.
- c.c.p. Lic. Adrián Sánchez Estrada.- Encargado de la Delegación Federal de la PROFEPA en el Estado de Nayarit. Para su conocimiento.
- c.c.e.p. Dirección General de Impacto y Riesgo Ambiental.- México, D.F.- Para su conocimiento.
- c.c.e.p. Ing. Luis Enrique Álvarez García.- Subdelegado de Gestión para la Protección Ambiental y Recursos Naturales.- Para su conocimiento.
- c.c.e.p. Ing. María Gabriela Castillo Chaires.- Jefe de la Unidad de Gestión Ambiental.- Para su conocimiento.
- c.c.p. ARCHIVO 18NA2021TD005

No. Bitácora: 18/MP-0051/02/21

leag/mgpc

* 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 VENADOS"
COMERCIALIZADORA ILMEX S.A. DE C.V.

