

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. 138.01.03/2024/2021

Tepic, Nayarit a 09 de noviembre de 2021

Asunto: Se emite Resolutivo

C. Gilles Pierre Raoul Lefort Soum

Una vez analizada y evaluada la manifestación de impacto ambiental, modalidad particular (**MIA-P**), presentada por el **C. Gilles Pierre Raoul Lefort Soum**, que en lo sucesivo se denominará como el **promovente**, para el **proyecto "Condominio Siete Uno"** en lo sucesivo denominado como el **proyecto**, ubicado por Calle Lázaro Cárdenas número 71 entre Calle Agustín Melgar y Calle Fibba, Colonia Dorada, en la localidad de Bucerías, municipio de Bahía de Banderas, Nayarit; con coordenada UTM de referencia X=465,603.69 Y=2,294,441.62.

RESULTANDO

- I. Que el 7 de septiembre de 2021, se recibió en esta Delegación Federal de la **SEMARNAT** en el Estado de Nayarit, el escrito del 20 de agosto de 2021, mediante el cual el **promovente**, ingresó la **MIA-P** del **proyecto** para su evaluación y dictaminación en materia de impacto ambiental, registrándose con la clave **18NA2021TD058**.
- II. Que el 9 de septiembre de 2021, se publicó la recepción del **proyecto** en la Gaceta Ecológica núm. DGIRA/0039/21, 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 02 al 08 de septiembre del 2021 y extemporáneos.

"Condominio Siete Uno"



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

Oficio No. 138.01.03/2024/2021

- III. Que el 23 de septiembre de 2021, mediante escrito del 16 de septiembre de 2021, el **promovente**, presentó la página del periódico de fecha 13 de septiembre 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**.
- IV. Que el 24 de septiembre 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 138.01.03/1916/2021 y 138.01.03/1917/2021, ambos del 27 de octubre 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.

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 fracción IX, 35 párrafos primero, segundo y último de la **LGEEPA**; 2º, 4º fracciones I y VII, 5º Inciso Q), 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 encuadra en los supuestos del artículo 28 primer párrafo y fracción IX de la **LGEEPA** y 5º Inciso Q) 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

"Condominio Siete Uno"



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

Oficio No. 138.01.03/2024/2021

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 **LGEIPA**, 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, el **promoviente** presentó una MIA modalidad Particular, para solicitar la autorización del **proyecto**, modalidad que procede por ubicarse en la hipótesis del artículo 11 último párrafo del **REIA**, ya que las características del **proyecto** no encuadran en ninguno de los supuestos de las cuatro fracciones del citado precepto, por lo que le aplica únicamente lo dispuesto por su último párrafo.
4. Que una vez integrado el expediente de la **MIA-P** del **proyecto**, ésta fue puesta a disposición del público conforme a lo indicado en el resultando IV del presente oficio, con el fin de garantizar el derecho de la participación social dentro del procedimiento de evaluación de impacto ambiental, conforme a lo establecido en los artículos 34 de la **LGEIPA** y 40 de su **REIA**, y al momento de elaborar la presente resolución esta Delegación Federal no ha recibido solicitudes de consulta pública, quejas, denuncias o manifestación alguna por parte de algún miembro de la sociedad, dependencia de gobierno u organismo no gubernamental referentes al **proyecto**.
5. Que con fundamento en lo que establece el artículo 30 primer párrafo de la **LGEIPA**, que a la letra dice que *"para obtener la autorización a que se refiere el artículo 28 de esta Ley, los interesados deberán presentar a la Secretaría una manifestación de impacto ambiental, la cual deberá contener, por lo menos una descripción de los posibles efectos en el o los ecosistemas que pudieran ser afectados por las obras o actividades de que se trate, considerando el conjunto de los elementos que conforman dichos ecosistemas, así como las medidas preventivas, de mitigación y las demás necesarias para*

"Condominio Siete Uno"



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

Oficio No. 138.01.03/2024/2021

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 al **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 el **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 ésta, el **proyecto** consiste en la construcción, operación y mantenimiento de un edificio de 6 niveles de altura y azotea integrado por 15 departamentos, el cual contempla, también, un área comercial en planta baja compuesta por dos locales comerciales con medio baño cada uno, además de áreas comunes consistentes en terraza y alberca con asoleadero en azotea, así como áreas de servicio (bodega con medio baño en planta baja, área de depósito de residuos, área de medidores y área de equipos de aire acondicionado) y circulaciones horizontales y verticales (vestíbulo, pasillo distribuidor, escaleras y elevador), incluyendo áreas de jardín y un área de estacionamiento a nivel de calle con capacidad para 18 vehículos, en un predio con una superficie de 785.10 m² de acuerdo con las Escrituras del lote.

Del área total del **proyecto**, se tiene que la superficie techada en planta baja, incluyendo el área habitable y la superficie cubierta por volados de la planta superior asciende a 401.56 m², en tanto que las demás áreas descubiertas que incluyen circulaciones peatonales, estacionamiento a nivel de calle, módulo de medidores y áreas de jardín, ocupan el resto de la superficie del lote, tal como se muestra en la siguiente tabla de distribución de áreas.

Superficies del **proyecto**.

“Condominio Siete Uno”



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

Oficio No. 138.01.03/2024/2021

Concepto	Superficie cubierta en planta baja (m ²)	Porcentaje del predio
Superficie cubierta: locales comerciales, bodega con medio baño, área de residuos, circulaciones (vestíbulo, pasillo distribuidor, escaleras y elevador) y área de volados	401.56	51.15%
Circulaciones vehiculares descubiertas (estacionamiento)	355.52	45.28%
Circulaciones peatonales descubiertas (área de acceso peatonal)	13.65	1.74%
Área de jardín	14.37	1.83%
Total	785.10	100%

A continuación, se detallan los espacios por nivel que conforman el **proyecto**.

- **Planta baja:** En este nivel se localizan dos locales comerciales ubicados con frente a la Calle Lázaro Cárdenas, cada uno con un medio baño, el ingreso peatonal lateral vinculado a un vestíbulo y pasillo distribuidor que conecta con las escaleras y el elevador. Se tendrá también una bodega con medio baño, un área de residuos y el módulo de medidores. Así mismo, las áreas exteriores estarán integradas por el área.
- **Planta nivel 1 a nivel 5:** Estos niveles estarán integrados por los departamentos. Se tendrán tres departamentos por nivel, sumando un total de 15 departamentos para el **proyecto**. Se tendrán tres prototipos de departamento denominados A, B y C. El "Departamento A" y el "Departamento C" tendrán básicamente la misma distribución, solo que con una superficie ligeramente diferente, por lo que estarán compuestos cada uno por sala, comedor, cocina, dos recámaras con closet, dos baños completos, área de lavado y terraza; en tanto que el "Departamento B" será el de menor superficie, el cual estará integrado por sala, comedor, cocina, una recámara con closet vestidor y baño propio, un medio baño para visitas y área de lavado, incluyendo terraza. El acceso a cada departamento se realizará a través de un distribuidor central interior conectado a las escaleras y el elevador. Se tendrán también en cada

"Condominio Siete Uno"



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

Oficio No. 138.01.03/2024/2021

nivel, áreas de servicio compuestas por el ducto de residuos y un área para equipos de aire acondicionado.

- Planta nivel azotea: En este nivel se encontrarán las áreas comunes, es decir, una terraza con área de estar, asador y área de mesas, así como una alberca con asoleadero. De igual manera, para el ingreso a este nivel se tendrá un área de vestíbulo distribuidor cubierta conectada a las escaleras y el elevador, así como un área de servicios integrada por el ducto de residuos y el área para equipos de aire acondicionado. Además, se tendrán áreas verdes con vegetación ornamental en jardineras.

Descripción por cada etapa:

Etapa de preparación del sitio.

- Movilización de equipo y personal: A través del responsable del **proyecto** 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 en el sitio de resguardo de equipo y material un decálogo de buenas prácticas ambientales dirigida a los trabajadores del **proyecto** con vocabulario sencillo, entre otras.
- Colocación de tambos de 200 litros como contenedores para residuos: En los frentes de obra se colocarán tambos de 200 litros y se les proporcionará mantenimiento constante: se recolectarán los residuos generados por los trabajadores de obra tres veces a la semana o conforme se requiera, pudiendo ser de manera semanal o hasta con una periodicidad diaria en el auge de la obra. Se les colocará una bolsa plástica para que al final de la jornada sea cerrada y evitar la generación de fauna nociva o atracción de fauna local.
- Colocación de sanitarios portátiles: Se colocará un sanitario portátil adicional a razón de uno por cada 15 trabajadores para cubrir la demanda del **proyecto** o la cantidad que la **SEMARNAT**

"Condominio Siete Uno"

Chelo



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

Oficio No. 138.01.03/2024/2021

indique, 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.

- Colocación de tapiales para impedir el impacto visual y generar un ingreso controlado al sitio de la obra: Se colocarán barreras físicas en la colindancia con la Calle Lázaro Cárdenas, pudiendo ser malla sombra verde, material plástico, madera tipo triplay reutilizada o cualquier otro elemento que sirva para tal fin, dado que en las demás colindancias no se requiere al limitar el **proyecto** con elementos construidos.
- Limpieza y trazo del terreno 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, despalme y los trabajos de movimiento de tierras.
- Desmonte del predio, incluyendo el derribo de los ejemplares arbóreos existentes: El desmonte se realizará por etapas: inicialmente se hará la limpieza del terreno, posteriormente se marcará en el terreno la superficie de desplante del **proyecto** y después, se llevará a cabo el derribo de los ejemplares arbóreos existentes al interior del predio. 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 transportado al Relleno Sanitario del municipio de Bahía de Banderas, Nayarit denominado "Los Brasiles".
- Despалme: El despалme se realizará sobre la totalidad de la superficie del lote. Esta actividad se ejecutará de manera mecánica con apoyo de maquinaria especializada. El producto del despалme será retirado y ubicado en un sitio específico del **proyecto** donde estará resguardado de aspectos erosivos eólicos e hídricos para utilizarlo posteriormente en las actividades de

"Condominio Siete Uno"



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

Oficio No. 138.01.03/2024/2021

jardinería.

- Edificación de las instalaciones provisionales para el resguardo de material y equipos, así como oficina de obra y caseta de seguridad: Estas obras se instalarán en un área estratégica dentro del lote, en una zona que no interfiera con las actividades de construcción del **proyecto**. Se edificarán con materiales desmontables y fáciles de retirar, las cuales serán desmanteladas completamente una vez que las obras de construcción concluyan.
- Actividades de movimiento de suelos: Las actividades de movimiento de suelos para alojar las cimentaciones e instalaciones según las especificaciones del **proyecto**, será ejecutado por medios mecánicos. Se seguirán las especificaciones señaladas en el Estudio de Mecánica de Suelos realizado para el **proyecto** y el material producto de estas actividades 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.
- Carga y acarreo: Se realizará por medios manuales y mecánicos. El material resultante del despalme se colocará dentro del predio para su posterior utilización y el excedente, en conjunto con el material producto de las actividades de movimiento de suelo, será utilizado en 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. Parte del material producto de las actividades de movimiento de suelo podrá ser utilizado para los rellenos en conjunto con material de banco con calidad subrasante, al igual que el material producto del despalme, una fracción de este material será utilizada en los trabajos de jardinería. Por su parte, el material generado por las actividades de desmonte se trasladará como parte de la composición de RME al Relleno Sanitario "Los Brasiles".

Una vez realizadas dichas actividades, el sitio estará listo para la construcción de las cimentaciones del edificio de departamentos y demás componentes del **proyecto** conforme a lo señalado en el programa de obra, acatando en todo momento las recomendaciones del Estudio de Mecánica de Suelos.

Etapas de construcción.

"Condominio Siete Uno"



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

Oficio No. 138.01.03/2024/2021

En esta etapa es donde se presentará la mayor cantidad de impactos, no obstante, se espera que, dada la magnitud del **proyecto** y su ubicación, a través de la metodología utilizada para evaluarlos resulten no significativos. A continuación, se describen cada una de las actividades a llevar a cabo para la realización del **proyecto**. El orden no obedece necesariamente al procedimiento constructivo.

- **Cimentación.**

Una vez realizado el despalme del terreno y concluidos los trabajos de movimiento de tierras, se procederá a realizar las excavaciones para la construcción de la cimentación del **proyecto**. De acuerdo con el Estudio de Mecánica de Suelos, para la cimentación del edificio se propone utilizar zapatas aisladas ligadas con contratraves.

La razón de la elección de este tipo de cimentación se debe a que, de conformidad con el Estudio de mecánica de suelos, el terreno de desplante comprende arenas medias de compactación densa, las cuales brindan una capacidad portante alta, además, los asentamientos totales esperados son elásticos únicamente, y las arenas son inertes ante los cambios de humedad y tienen una rigidez alta; así mismo, dada la zona de alto riesgo sísmico en la que se encuentra el predio, las zapatas deberán ligarse con trabes para que éstas tomen los momentos y las zapatas solo trabajen por carga axial. La capacidad de carga a considerar para efectos de cálculo será de 40.9 t/m².

Para la construcción de las zapatas aisladas y dadas las características del **proyecto** y la estratigrafía del suelo, será necesario realizar un mejoramiento del suelo sobre la superficie de desplante de la cimentación. Una vez despalado el terreno, se realizará la excavación sobre la ubicación de las zapatas hasta la profundidad de 3.00 m de acuerdo con el Estudio de mecánica de suelos, compactando el fondo de la excavación con bailarina o pisón de mano. Posteriormente se procederá a realizar el mejoramiento del suelo a través de un relleno de suelo-cemento (1 m³:50 kg) en capas de 20 cm compactadas al 95% de su peso volumétrico seco máximo (PVSM) proctor estándar, para lo cual se podrá utilizar el material producto de la excavación procurando retirar todos los boleos mayores a 3" y cualquier material contaminante. Una vez alcanzada la cota de 1.50 m por debajo del nivel de piso terminado del **proyecto**, se realizará la excavación en cepas sobre los ejes principales donde estarán alojadas los contratraves, compactando el fondo de la cepa. Acto seguido, se procederá a colocar una plantilla de concreto pobre $f'c=150$ kg/cm² de 5 cm de espesor, así como realizar el habilitado del acero de refuerzo de las zapatas, dados y contratraves, colocar la cimbra y finalmente realizar el colado

"Condominio Siete Uno"



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

Oficio No. 138.01.03/2024/2021

monolíticamente con concreto $f_c=350 \text{ kg/cm}^2$ de las cimentaciones. De acuerdo con el **proyecto** estructural, se tendrán 14 tipos de zapatas aisladas y 14 tipos de contratrabes, las cuales tendrán diferentes dimensiones y armado conforme a su ubicación.

Se recomienda efectuar las excavaciones con precaución, dejar cepas abiertas el menor tiempo posible para evitar alteraciones en las propiedades del suelo. Los rellenos complementarios de las zanjas de cimentaciones e instalaciones se podrán realizar con material producto de las mismas excavaciones en conjunto con material de banco con calidad de subrasante, humedeciéndose y compactándose al 95% de su peso volumétrico seco máximo (PVSM) proctor estándar en capas de 20 cm con pisón de mano o compactadora de placa vibratoria tipo "bailarina".

Para el habilitado de la cimbra para el colado de la cimentación y elementos estructurales de concreto se utilizará madera de segunda y/o contrachapada (tipo triplay), aglomerados, polines y largueros, misma que se obtendrá de sitios autorizados. En algunos casos se utilizarán elementos metálicos. Toda la cimbra cumplirá con las especificaciones técnicas y diseño señaladas en el **proyecto**. El 100% de la cimbra de madera está sujeta a reutilizarse siempre y cuando se manipule correctamente. Las piezas que conforman la cimbra de contacto (la que está directamente en contacto con el concreto: tablas y tableros de triplay), tienen una vida útil de cinco a siete usos. Por su parte, la cimbra complementaria, también llamada obra falsa (madrinas, cargadores, puntales, arrastres y otros) tiene una vida útil de 8 a 10 usos.

- **Edificación del edificio de departamentos.**

Una vez realizados los trabajos de movimiento de tierras, excavación y construido la cimentación de concreto armado de acuerdo con las recomendaciones del Estudio de mecánica de suelos, se procederá a la construcción de los elementos estructurales del edificio, así como las actividades de albañilería, instalaciones hidrosanitarias, pluvial, eléctricas, gas y de voz y datos.

La estructura interior del **proyecto**, es decir, las columnas, losas, trabes y demás elementos estructurales serán de concreto armado, los cuales cumplirán con las especificaciones generales del **proyecto** ejecutivo. El concreto armado para dichos elementos estructurales será $f_c=350 \text{ kg/cm}^2$. Se tendrán además muros de block sólido de jalcreto de 20 cm de espesor, confinados por castillos y dalas de concreto o columnas y losas, y algunos muros serán de concreto en los ejes estructurales de carga. La

"Condominio Siete Uno"



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

Oficio No. 138.01.03/2024/2021

cubierta de techo y losas de entrepiso serán losas aligeradas en una y dos direcciones con casetón de poliestireno de 20x40x40 cm y nervaduras de concreto de 10x20 cm armadas con dos varillas del #3, con una losa de compresión de 5 cm de espesor armada con malla electrosoldada 6-6x10-10 y coladas con concreto $f_c=350 \text{ kg/cm}^2$.

Posteriormente se colocarán los acabados en interiores y exteriores consistentes en la aplicación de pintura y recubrimientos en muros, losas, plafones y pisos conforme a las especificaciones del **proyecto**. Los pisos interiores serán a base de porcelanatos; se integrará además la carpintería interior, así como la estructura decorativa simultáneamente con la instalación de cancelería, barandales y demás elementos de aluminio, cristal y herrajes de acero y madera. Las losas planas de techo tendrán tres capas de impermeabilizante de larga duración. Además, los plafones, faldones y cajillos se habilitarán con Tablaroca a una cara con batidor metálico.

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.

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 aluminio o acero inoxidable de distintas medidas con cristal doble templado claro de 6 mm. Las ventanas serán oscilobatientes de apertura interior. Así mismo, se tendrán puertas, marcos y zocios, jambas y cabezal de madera maciza.

Los trabajos de carpintería en general, es decir, la fabricación de piezas como puertas, clósets, alacenas y gabinetes en cocina 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.

"Condominio Siete Uno"



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

Oficio No. 138.01.03/2024/2021

Los herrajes serán comerciales de uso común con tratamiento galvanizado o acero inoxidable para ampliar su vida útil dada las características climatológicas del sitio del **proyecto**; los critales en puertas y ventanas serán translúcidas y/o de vidrio tintado; los muebles y accesorios de baños y áreas de servicio tendrán dispositivos ahorradores de agua.

Las obras y actividades en la etapa de preparación del sitio y construcción no tendrán incidencia sobre el área de playa, toda vez que el **proyecto** no colinda directamente con el área de **ZOFEMAT**, no obstante, el sistema de iluminación, al ser un **proyecto** ubicado en un ecosistema costero, se ejecutará evitando cualquier instalación o equipo que durante la noche pueda generar una emisión o reflexión de luz hacia el área de playa durante la época de anidación de tortuga marina, de tal manera que su flujo luminoso sea dirigido, 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 Norma Oficial Mexicana **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.

- **Áreas comunes descubiertas (alberca con asoleadero y terraza con área de estar).**

La alberca en azotea tendrá una superficie de 33.55 m² y una profundidad de 1.30 m. La construcción de la caja se realizará de manera integral con los muros y losas del edificio. El piso y muros de la alberca tendrá un espesor de 0.30 m, en tanto que el concreto utilizado para el colado de los elementos estructurales será de resistencia $f'c = 350 \text{ kg/cm}^2$. El recubrimiento final interior será a base de azulejo tipo veneciano. 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 Norma Oficial Mexicana **NOM-245-SSA1-2010**. Se construirá el cuarto de máquinas adjunto empleando el sistema convencional descrito anteriormente; se instalará el equipo electromecánico necesario para garantizar el correcto funcionamiento, empleando sistemas de limpieza y desinfección suministrados por empresas especializadas en la región. Por su parte, la terraza, área de asoleadero y zona de estar en azotea tendrán piso con recubrimiento porcelánico.

- **Circulaciones descubiertas (área de ingreso peatonal y estacionamiento a nivel de calle).**

El piso del área de ingreso peatonal como las áreas de circulación peatonal hacia los locales comerciales

"Condominio Siete Uno"





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

Oficio No. 138.01.03/2024/2021

en planta baja se realizarán mediante una losa de concreto recubiertas con piso porcelanizado o concreto estampado. Por su parte, el piso del estacionamiento será a base de una losa de concreto de 14 cm de espesor armada con varillas del #3 a cada 20 cm en ambos sentidos y colada con concreto $f'c=250$ kg/cm² con acabado rayado, además de Juntas de dilatación de 3 mm de espesor y 2.50 cm de profundidad sobre los ejes de columnas y en claros mayores a 5.00 m, las cuales se deberán calefatear con material elástico.

- **Red de agua potable.**

Para el suministro de agua potable, el **proyecto** se encuentra conectado a la red de agua potable municipal ubicada al pie de lote por la Calle Lázaro Cárdenas, tal como se verifica a través del contrato de adhesión de agua potable No. 03001129. De la toma domiciliaria a partir del medidor existente en banqueta se conectará la línea de abastecimiento de agua a la cisterna subterránea en un diámetro de 32 mm (1 1/4") a través de una tubería de CPVC. Toda la tubería de la red hidráulica al interior del **proyecto** será de CPVC en diferentes diámetros para agua caliente y fría. Las tuberías se alojarán por piso o por el lecho bajo de la losa sujetas mediante abrazaderas de medidas según el diámetro de la tubería y escondidas sobre el plafón.

Para el almacenamiento del agua potable, se tendrá una cisterna de agua potable subterránea construida a base de concreto armado de 4.00x3.00 m y 3.00 m de profundidad, dando una capacidad de 36,000 litros para cubrir la demanda del **proyecto** tomando en cuenta una población total de 60 habitantes (4 personas por cada uno de los 15 departamentos), una dotación de 200 litros de agua por persona al día y una reserva de por lo menos tres días, por lo que se tiene: $(60 \text{ personas}) \times (200 \text{ litros por persona por día}) \times (3 \text{ días de reserva}) = 36,000$ litros. Cabe mencionar que la población total contemplada para el cálculo es la máxima contemplada para el **proyecto**, no obstante, el número de habitantes puede ser menor debido a que este tipo de proyectos los utilizan generalmente por periodos estacionales). Dicha cisterna se ubicará de manera subterránea en el área de bodega de la planta baja, adjunta al área de estacionamiento posterior del edificio.

El sistema de distribución del agua al interior de los departamentos, locales comerciales, áreas comunes, áreas de servicio y demás áreas que lo requieran será a base de un sistema de presión constante a través de dos equipos hidroneumáticos equipados con variador. Para la obtención del agua caliente, cada departamento tendrá un calentador eléctrico de depósito marca Rheem de 20 galones de capacidad

"C condominio Siete Uno"



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

Oficio No. 138.01.03/2024/2021

(76 litros), el cual se ubicará en el área de lavado de cada unidad habitacional.

- **Red de drenaje sanitario.**

Todos los desagües de aguas negras de los núcleos sanitarios y de servicios funcionarán por gravedad y descargarán las aguas residuales a la red de alcantarillado sanitario municipal de 12" de diámetro existente en PVC Sanitario Serie-20 localizada al pie del lote por la Calle Lázaro Cárdenas, para lo cual se construirá un registro en banqueta de 0.80x0.80x0.80 m. El destino final de las aguas negras será la Planta de Tratamiento de Aguas Residuales del municipio de Bahía de Banderas.

Las tuberías de la red serán de PVC sanitario en diámetros de 2" (50 mm) y 4" (100 mm) para los ramaleos y en diámetros de 6" (150 mm) para las líneas de conducción principal, extremos lisos de cementar cuyas propiedades físicas y químicas cumplan con la Norma Mexicana (NMX-E-199-SCFI). Así mismo, las conexiones de PVC extremos lisos de cementar tales como coples, tees, yees, codos, reducciones deberán cumplir con la Norma Mexicana (NMX-E-199/2-SCFI).

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. Todas las conexiones serán a 45° y se permitirá el uso de conexiones en ángulo recto sólo en cambios de dirección de horizontal a vertical o en tuberías de ventilación. Toda la tubería instalada en forma horizontal se instalará por el lecho bajo del piso que den servicio y soportados por medio de abrazaderas tipo pera de los diámetros según tubería. Los bajantes de aguas negras serán de PVC sanitario en diámetros de 4", demás, toda la instalación de drenaje sanitario contará con ventilación a través de tuberías de PVC sanitario de 2" de diámetro. La red de drenaje sanitario interna de los locales comerciales contará con trampas de grasa.

- **Red de drenaje pluvial.**

Para el desalojo de las excedencias de lluvia que se generen al interior del **proyecto** se tendrán en la azotea coladeras de cúpula, así como coladeras de piso en terrazas de los departamentos y demás áreas abiertas de las áreas comunes de azotea, las cuales estarán conectadas mediante tuberías de PVC de 3" y 4" de diámetro a bajantes pluviales de 4" de diámetro, mismos que conducirán las excedencias pluviales al exterior del **proyecto** sobre la Calle Lázaro Cárdenas colindante con el predio mediante tuberías de PVC de 4" de diámetro para su filtración al subsuelo o su conducción superficial hasta su

"Condominio Siete Uno"



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

Oficio No. 138.01.03/2024/2021

descarga final en el Océano Pacífico. Las aguas pluviales no serán descargadas en la red de drenaje sanitario.

Al igual que la instalación de drenaje sanitario, todas las tuberías de la red pluvial serán de PVC sanitario en diámetros de 3" y 4" extremos lisos de cementar cuyas propiedades físicas y químicas cumplan con la Norma Mexicana **(NMX-E-199-SCFI)**. Además, las conexiones de PVC extremos lisos de cementar tales como coples, tees, yeas, codos, reducciones deberán cumplir con la Norma Mexicana **(NMX-E-199/2-SCFI)**.

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. Todas las conexiones serán a 45° y se permitirá el uso de conexiones en ángulo recto sólo en cambios de dirección de horizontal a vertical. Toda la tubería instalada en forma horizontal se instalará por el lecho bajo del piso que den servicio y soportados por medio de abrazaderas tipo pera de los diámetros según tubería.

- **Instalación eléctrica.**

La energía eléctrica es suministrada por la Comisión Federal de Electricidad (**CFE**). Para el suministro de energía eléctrica al predio, la red de distribución principal hacia el interior del **proyecto** estará compuesta por una línea de baja tensión subterránea, la cual se conectará a la red eléctrica ubicada al pie del lote por la Calle Lázaro Cárdenas.

Se tendrá un transformador trifásico tipo pedestal de 300 kVA, 13.2 kV primarios y 127-220 V secundarios, el cual contará con un sistema de tierras. A partir de este punto se distribuirán los circuitos eléctricos para los diferentes componentes del **proyecto** a través de cable de aluminio de diferentes diámetros colocados al interior de tuberías tipo PAD.

La instalación eléctrica interna de distribución principal a cada uno de los departamentos del **proyecto** y áreas de servicio será de manera subterránea a base de cables de aluminio calibre 1/0 AWG y 2/0 para las fases y neutro, así como conexiones soldables, tuberías tipo PAD de diferentes diámetros y registro para baja tensión prefabricado en banqueta para el transformador. La instalación eléctrica al interior de cada uno de los departamentos, locales comerciales y áreas comunes será mediante tuberías de cobre de

"Condominio Siete Uno"



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

Oficio No. 138.01.03/2024/2021

calibre 12, 10 y 8 para fase y calibres 12 y 10 para neutro, los cuales estarán insertos en tuberías tipo PAD de 21 mm, 27 mm y 35 mm. Toda la red estará provista de un sistema de tierras.

- **Red de voz y datos.**

Al pie del lote por la Calle Lázaro Cárdenas existe ya una línea de telefonía aérea de la cual se conectará el **proyecto**. La red al interior del desarrollo será subterránea y los registros se alojarán en la banqueta. Se contará con capacidad de transmisión de voz y datos. La canalización de las tuberías será por piso y ocultas sobre el plafón, contando con cajas registro cuadradas en cada cambio de dirección, sobre las cuales irá colocado el cableado de la red de telefonía y televisión. El servicio de telefonía e Internet será proporcionado por la empresa Teléfonos de México (**TELMEX**) o cualquier otra empresa local del ramo a través del contrato de servicios correspondiente.

- **Áreas de jardín.**

La superficie destinada como área de jardín propuesta para el **proyecto** asciende a los 14.37 m². Dadas las características del **proyecto**, algunas áreas verdes se ubicarán sobre losas y no directamente sobre el suelo natural, por lo que en las actividades de jardinería se utilizará vegetación ornamental del tipo arbustiva o ejemplares arbóreos de talla chica, principalmente palmeras del tipo ornamental que no desarrollen un sistema radicular extenso o profundo. Esto con la finalidad de evitar la generación de daños en los elementos construidos, además de proporcionar a la vegetación un espacio adecuado para su desenvolvimiento.

Dicho lo anterior, una vez delimitadas las superficies que ocuparán las áreas de jardín ornamentales, se identificará la ubicación y el tipo de ejemplares a plantar. Posteriormente, sobre el área de jardín abierta que se localice sobre una losa y una vez concluidas las actividades constructivas en esa área, se colocará una membrana impermeable y posteriormente el vaciado del sustrato vegetal generado del despalle del suelo o tierra lama preparada proveniente de algún vivero local, humedeciéndola y apisonando enérgicamente de manera manual. Por su parte, en las jardineras de la planta baja no se requerirá el uso de una membrana impermeable, dado que la vegetación en estas áreas sí estará colocada sobre el terreno natural.

Se suministrarán y colocarán los ejemplares de viveros locales conforme al listado de la paleta vegetal propuesta y que se somete a autorización, empleando en todos los estratos vegetación nativa y/o

"Condominio Siete Uno"



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

Oficio No. 138.01.03/2024/2021

adaptada a la región que no represente riesgo de desplazamiento de las especies locales.

• **Limpieza general de la obra.**

En lo que refiere a la limpieza general de la obra, se pretende realizar de manera parcial en cada frente de trabajo. Los residuos sólidos urbanos y residuos de manejo especial a generar, tendrán el manejo manifestado y serán enviados al Relleno Sanitario del municipio de Bahía de Banderas, Nayarit denominado "Los Brasiles" por vehículos de la empresa subcontratada para la realización de la obra.

Los residuos susceptibles a reaprovechamiento como son los plásticos de diferentes densidades, cartón y/o metal, se depositarán de manera separada para que eventualmente sean recolectados por alguna asociación civil local del ramo, o en su defecto, sean transportados a algún centro de acopio de la región.

Etapas de operación y mantenimiento.

La etapa de operación del **proyecto** se refiere a la habitabilidad de los departamentos y actividades de recreación en las áreas comunes, incluyendo las actividades de venta de productos y servicios en los locales comerciales, además de la administración y vigilancia permanente de las instalaciones, así como actividades relacionadas con el mantenimiento de tipo preventivo y correctivo del **proyecto**.

Programa de operación y mantenimiento estimado.

Actividades relacionadas con la operación y el mantenimiento	Periodicidad
Operación de los departamentos, áreas comunes, locales comerciales y áreas exteriores	
Actividades de alimentación y descanso en los departamentos.	Desde el inicio de las actividades de operación y durante la vida útil del proyecto .
Actividades de recreación en las áreas comunes.	
Seguridad y vigilancia de las instalaciones.	
Limpieza de las instalaciones y áreas en general.	
Venta y promoción de productos y servicios en los locales comerciales.	
Suministro de artículos varios a los locales comerciales.	Semanalmente.
Riego de las áreas de jardín.	Tres veces a la semana, Nueve meses al año.

"Condominio Siete Uno"



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

Oficio No. 138.01.03/2024/2021

Recolección, traslado y disposición final de residuos por la empresa autorizada por el H. Ayuntamiento de Bahía de Banderas.	Tres veces a la semana.
Limpieza y aplicación de productos de desinfección del agua de la alberca.	Tres veces a la semana.
Actividades de mantenimiento	
Revisión general de la estructura para detectar posibles daños del sistema constructivo.	Anualmente.
Tratamiento a fachadas y azoteas (grietas y fisuras); incluye retoque de pintura.	Anualmente.
Reparación y mantenimiento de las áreas de circulación y áreas exteriores.	Anualmente.
Revisión y limpieza del mobiliario exterior, incluye sustitución de elementos dañados.	Si se requiere.
Revisión, limpieza y en su caso aplicación de productos para el control de plagas y enfermedades y/o sustitución de los elementos de madera.	Si se requiere.
Impermeabilización en azotea.	Cada tres años.
Revisión y mantenimiento de los equipos, accesorios e instalaciones de la alberca y la cisterna.	Semestralmente.
Revisión del estado de muebles de baño como lavabos, inodoros, regaderas, coladeras, así como grifos y cañerías.	Mensualmente.
Mantenimiento a equipos de aire acondicionado.	Semestralmente.
Verificación de las tuberías de agua potable y de drenaje sanitario y pluvial, sus respectivos registros y puntos de conexión. Verificación de ductos de gas.	Semestralmente.
Revisión y mantenimiento a la red eléctrica, incluye la verificación de tableros, cableado, enductado, centros de carga y los transformadores.	Anualmente.
Revisión y en su caso reemplazo de equipos de iluminación.	Anualmente.
Limpieza, repintado y/o reemplazo de señalizaciones, elementos de iluminación y contenedores de residuos por medios manuales.	Anualmente.
Aplicación de fertilizantes, productos para el control de plagas y enfermedades y, si se requiere, reemplazo de vegetación dañada.	Trimestralmente.
Verificación y tratamiento de tornillería y herrajes; comprobación del correcto	Anualmente.

"Condominio Siete Uno"

[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. 138.01.03/2024/2021

funcionamiento de los mecanismos de cierre y de maniobra.	
Renovación de los acabados lacados de puertas y ventanas. Inspección del anclaje de los marcos de las puertas a las paredes.	Cada diez años.
Recolección, traslado y disposición final de residuos por la empresa autorizada por el H. Ayuntamiento de Bahía de Banderas.	Tres veces a la semana o conforme ocupación.
Acopio de residuos de plástico y cartón por la alguna asociación civil del ramo.	Quincenalmente.

Etapa de abandono.

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, una vez cumplida su vida útil, se definirá con base a un peritaje de ingeniería en el que se demuestre si las obras deben ser demolidas o rehabilitadas. No se omite indicar que, con el mantenimiento de las instalaciones se contempla extender la vida útil del **proyecto**.

Descripción de obras y actividades provisionales del proyecto:

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 la obra y potable para consumo humano, así como la instalación de un espacio temporal para el resguardo de insumos de obra y para el personal encargado de la seguridad, por lo que se prevé la instalación de una bodega o almacén provisional, la cual se ubicará dentro de los límites del predio y estará construida con materiales reutilizables y fáciles de desmontar. Una vez concluidas las actividades de construcción del **proyecto**, estas instalaciones serán desmanteladas completamente.

Los residuos sólidos urbanos (RSU) provenientes de los alimentos de los trabajadores de obra se colocarán en contenedores (tambos de 200 litros) en los frentes de obra, los cuales permanecerán cerrados para evitar la generación de fauna nociva o que se atraiga a la fauna local. Estos residuos serán transportados tres veces por semana o conforme se requiera al Relleno Sanitario del municipio de Bahía de Banderas, Nayarit denominado "Los Brasiles".

Por su parte, el material proveniente de los residuos de la construcción, tales como escombros,

"Condominio Siete Uno"



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

Oficio No. 138.01.03/2024/2021

considerados en la Ley General para la Prevención y Gestión Integral de Residuos (LGPGIR) como residuos de manejo especial (RME) serán confinados en un área designada dentro del **proyecto** cercano al punto de ingreso y salida del predio. En este sitio se descargará el escombros y residuos diferenciando el tipo de material, priorizando 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 lo es alguna organización civil de la zona o un centro de acopio, serán enviados también al Relleno Sanitario antes citado, el cual se ubica a una distancia aproximada de 5.30 km al norte del predio.

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

Que de conformidad con lo dispuesto en el segundo párrafo del artículo 35 de la **LGEEPA**, y lo establecido en la fracción III del artículo 12 del **REIA** en análisis, que establecen la obligación del **promoviente** para incluir en las manifestaciones de Impacto ambiental en su modalidad particular, el desarrollo de la vinculación de las obras y actividades que incluyen el **proyecto** con los ordenamientos jurídicos aplicables en materia ambiental y, en su caso, con la regulación del uso del suelo, entendiéndose por esta vinculación, la relación jurídica obligatoria entre las actividades que integran el **proyecto** y los instrumentos jurídicos aplicables. Al respecto, esta Delegación Federal revisó el análisis de la congruencia del **proyecto** con las disposiciones de los instrumentos de política ambiental aplicable al mismo, los cuales se refieren a continuación:

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

NOM-001-CONAGUA-2011. Norma Oficial Mexicana aplicable a los sistemas de agua potable, toma domiciliaria y alcantarillado sanitario – Hermeticidad – Especificaciones y métodos de prueba (DOF 17 de febrero de 2012). **Vinculación:** Esta Norma Oficial Mexicana es vinculante, dado que de acuerdo con el numeral 2, inciso b. El **promoviente** del **proyecto** será la responsable del diseño, construcción, instalación, operación y mantenimiento de los sistemas de agua potable, toma domiciliaria y alcantarillado sanitario para el **proyecto** y su conexión a la red. Así mismo, 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 para asegurar la

"Condominio Siete Uno"



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

Oficio No. 138.01.03/2024/2021

hermeticidad de éste a largo plazo.

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 (DOF 03 de junio de 1998). **Vinculación:** El **proyecto** cumplirá con esta disposición mediante la descarga de sus aguas residuales de la etapa de operación en la red de alcantarillado municipal que pasa al pie del lote por la Calle Lázaro Cárdenas, dado que se tiene factibilidad para incorporarse a la red de agua potable y alcantarillado sanitario de la localidad de Bucerías, según consta en el recibo de los servicios de agua y drenaje sanitario, los cuales se tienen desde que se encontraban en operación las obras previamente demolidas. En lo que respecta a las etapas de preparación del sitio y construcción, se colocarán sanitarios portátiles en el sitio de obra, los cuales serán suministrados por una empresa local, misma que se encargará igualmente de su mantenimiento constante.

Se contemplarán las disposiciones aplicables publicadas en el DOF el día 09 de julio de 2014, a través del aviso emitido por la **CONAGUA** en el que se determinan métodos de prueba alternos.

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 en la región, con lo que se cumplirá con las disposiciones de esta normatividad.

Así mismo, para la etapa de operación, dada la naturaleza del **proyecto** como vivienda unifamiliar turística, ésta será ocupada por temporadas, por lo que las emisiones a generarse por los vehículos de los residentes de la vivienda no serán representativas, además, se recomendará a los futuros residentes de la vivienda, la utilización de vehículos equipados con dispositivos ecológicos para reducir aún más la emisión de gases contaminantes a la atmósfera.

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

"Condominio Siete Uno"



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

Oficio No. 138.01.03/2024/2021

diésel como combustible (DOF 08 de marzo de 2018). **Vinculación:** A través de la solicitud de bitácoras de mantenimiento solicitadas a las empresas sub contratadas, 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:** Al respecto, 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.

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 con alguna categoría de riesgo.

En el caso de la flora, dada la naturaleza del **proyecto**, la cobertura vegetal al interior del predio no es representativa toda vez que se encuentra compuesta por pastos y arbustos característicos de los sitios impactados, con la presencia de algunos ejemplares dispersos de palma de coco de agua (*Cocos nucifera*), palma de coco de aceite (*Orbigya guacuyule*) y palma areca (*Dypsis lutescens*), principalmente, siendo la palma de coco de aceite (*Orbigya guacuyule*) la única enlistada en la Norma citada.

En cuanto a la fauna, las especies observadas fueron escasas. 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, no obstante, por tratarse de un sitio donde se han realizado avistamientos dadas las condiciones refugio o descanso, se asume la

"Condominio Siete Uno"



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

Oficio No. 138.01.03/2024/2021

presencia o actividad de las siguientes especies: iguana verde (*Iguana iguana*), iguana negra o garrobo (*Ctenosaura pectinata*), huico muchas líneas (*Cnemidophorus lineatissimus*), pelícano café (*Pelecanus occidentalis*), gaviota ploma (*Larus heermanni*) y lagartija de árbol (*Anolis nebulosus*).

Además, se infiere que la zona de playa en **ZOFEMAT** ubicada dentro del Área de Influencia y el Sistema Ambiental del **proyecto** pueda ser lugar de tránsito o arribada de la tortuga golfina (*Lepidochelys olivacea*) y/o la tortuga negra o prieta (*Chelonia agassizi*) para el proceso de ovoposición. Pese a esto, se indica que en las visitas de campo no se detectó la presencia o se realizó el avistamiento de este tipo de fauna en la zona de playa ubicada dentro del **AI** ni el **SA**.

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 (DOF 13 de enero de 1995). **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 adecuados para generar el menor impacto a la atmósfera por la emisión de ruido o gases contaminantes, se trabajará en el horarios diurnos.

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 de realizar los trabajos de despalme y movimiento de tierras, dando cumplimiento a esta Norma.

NOM-081-SEMARNAT-1994. Que establece los límites máximos permisibles de emisión de ruido de las fuentes fijas y su método de medición (DOF 13 de enero de 1995). **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.

NOM-162-SEMARNAT-2012.- Que establece las especificaciones para la protección, recuperación y

"Condominio Siete Uno"



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

Oficio No. 138.01.03/2024/2021

manejo de las poblaciones de las tortugas marinas en su hábitat de anidación. **Vinculación:** Esta Norma se cita a manera de referencia toda vez que el sitio del **proyecto** no colinda directamente con la **ZOFEMAT** del Océano Pacífico, no obstante, la zona de playa sí se localiza dentro del Área de Influencia y el Sistema Ambiental del predio. El **proyecto** se ubica a una distancia aproximada de 72.00 m de la zona de costa del Océano Pacífico, por lo que, al interior del predio no se detectó la presencia de tortugas marinas, no obstante, se infiere que el área de playa localizada dentro del Área de Influencia y el Sistema Ambiental del **proyecto** puede ser lugar de tránsito o arribada de la tortuga golfina (*Lepidochelys olivacea*) y/o la tortuga negra o prieta (*Chelonia agassizi*) para el proceso de ovoposición.

La Norma en mención prevé las condiciones por cumplir en caso de llevar a cabo actividades en lugares en los que existen especies de tortugas marinas. Dicho esto, tal como se indicó anteriormente, el predio NO se localiza colindante con la **ZOFEMAT**, por lo que las obras y actividades del **proyecto** en la etapa de preparación del sitio y construcción no incidirán con el área de playa del Océano Pacífico.

En relación con 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 predio del **proyecto** es compatible con el uso de suelo establecido en la Estrategia de Zonificación Secundaria Bucerías y La Cruz de Huanacaxtle (Plano E-13) del Plan Municipal de Desarrollo Urbano de Bahía de Banderas Nayarit (PMDUBB), según lo señalado en la Constancia de Compatibilidad Urbanística No. UAM/COMP/0406/2021 de fecha 03 de junio de 2021, en la cual se determina que el predio está tipificado con uso (CUC) Corredor Urbano Costero. **Vivienda plurifamiliar vertical:** superficie mínima del lote: 200.00 m², densidad de 82 viviendas por hectárea, COS de 0.45 y CUS de 2.70, una altura máxima de 6 niveles; restricciones: frontal hacia elementos viales: 0.00 m, lateral colindante con elementos viales: 0.00 m y trasera colindante con lote: 5.00 m.

Complementariamente con fecha 03 de junio de 2021 se obtuvo la Licencia de Uso de Suelo No.

"Condominio Siete Uno"



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

Oficio No. 138.01.03/2024/2021

UAM/SUELO/0221/2021, en la cual se establece el cumplimiento del **proyecto** en cuanto a densidad máxima permitida, niveles máximos permitidos, así como al COS y CUS y demás restricciones establecidos en el Plan Municipal de Desarrollo Urbano de Bahía de Banderas, Nayarit. Tanto la Constancia de Compatibilidad Urbanística como la Licencia de Uso de Suelo fueron emitidas por el H. Ayuntamiento de Bahía de Banderas, Nayarit.

Con relación a la densidad del **proyecto**, la cantidad neta de viviendas se mantiene en el límite permitido, ya que, de acuerdo con la superficie del predio, al uso y la modalidad del Desarrollo previsto, se tiene que la densidad máxima es de 15.70 viviendas, previendo el **proyecto** un total de 15 viviendas. Esto contemplando una densidad de 4 viviendas por lote y una superficie de 200 m² por lote mínimo: $(785.10 \text{ m}^2 \text{ del predio} / 200 \text{ m}^2 \text{ del lote mínimo}) * (4 \text{ viviendas por lote}) = 15.70 \text{ viviendas}$.

Respecto al cumplimiento del **proyecto**, el Coeficiente de Ocupación del Suelo (COS) permitido es del 45% de la superficie total del terreno, es decir: 353.30 m². Con base en la Licencia de Uso de Suelo, se tiene que el **proyecto** cuenta con una superficie de aprovechamiento en planta baja de 401.56 m², la cual equivale al 51.15% del predio, misma que se consideró como "ACEPTABLE" por parte del H. Ayuntamiento de Bahía de Banderas, Nayarit, por lo tanto, el **proyecto** cumple con la superficie máxima de desplante permitida de acuerdo con lo dictaminado por la Dirección de Ordenamiento Territorial, Desarrollo Urbano y Medio Ambiente del citado H. Ayuntamiento Municipal. Cabe mencionar que de conformidad con la definición del COS establecida en la Reforma al artículo 3 Fracción VIII del Reglamento de Zonificación y Usos de Suelo del municipio de Bahía de Banderas, publicada en el Periódico Oficial Órgano del Gobierno del Estado de Nayarit el 8 de agosto de 2009, en la cuantificación del COS no se contemplan las áreas ocupadas por sótanos, incluyendo solo las áreas techadas en planta baja sin contabilizar albercas, terrazas, circulaciones, ni cualquier otra área descubierto.

El Coeficiente de Utilización del Suelo (CUS), entendida esta como la máxima superficie de construcción o el número de veces que la superficie del predio se puede construir, de acuerdo con el Plan Municipal de Desarrollo Urbano de Bahía de Banderas, es del 270% (o 2.70 veces la superficie del lote), lo que significa una superficie de construcción total permitida de 2,119.77 m², la cual resulta de multiplicar $(2.70) * (785.10 \text{ m}^2)$. Conforme a las características del **proyecto**, la superficie total construida asciende a 2,386.20 m², misma que representa 3.04 veces la superficie del lote. Esta superficie se consideró como "ACEPTABLE" por parte del H. Ayuntamiento de Bahía de Banderas, Nayarit a través de la Licencia de

"C condominio Siete Uno"



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

Oficio No. 138.01.03/2024/2021

Uso de Suelo:

Superficie de COS y CUS del proyecto

Concepto	Superficie cubierta (m ²)	
	Planta baja	Niveles superiores
Planta arquitectónica baja	401.56	
Planta nivel 1		391.80
Planta nivel 2		391.80
Planta nivel 3		391.80
Planta nivel 4		391.80
Planta nivel 5		391.80
Azotea		25.64
Total:	401.56	1,984.64
COS	401.56	
CUS (planta baja + nivel 1 a nivel 5 + azotea)	2,386.20	

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

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

"Condominio Siete Uno"



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

Oficio No. 138.01.03/2024/2021

detectada en el área de influencia del proyecto.

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

Sobre el particular la **promoviente**, delimitó el Sistema Ambiental (**SA**) basado en una aproximación de escalas diversas tales como el análisis territorial: Recopilación bibliográfica; Vinculación con los instrumentos normativos en materia territorial y urbana (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 2010 5.0 A y Marco Geoestadístico Municipal 2010; Conjunto de Datos Vectoriales escala 1:250 000; Mapa Digital México 2011; Censo de Población y Vivienda 2010 y Encuesta Intercensal 2015; Delimitación del área sobre archivos digitales en formato de AutoCad (dwg); Elaboración de imágenes en AutoCad, Arc view 3.2 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. Análisis funcional: A partir del conocimiento de los elementos bióticos y abióticos, así como la interpretación del territorio, es posible identificar expresiones y evidencias de los ciclos y procesos naturales. Este análisis es la base del concepto de integridad funcional del ecosistema aplicado a la **MIA-P**. Análisis del grado de deterioro o conservación: Estudio de la información recabada en los análisis anteriores y particularmente del cruce de información socioeconómica, así como las disposiciones y los instrumentos legales aplicables al Sitio del **proyecto** y su política de desarrollo, el cual comprende una superficie total de **3,224.25 ha**.

Las presiones antropogénicas generadas por el desarrollo de actividades urbanísticas, agrícolas, pecuarias y turísticas han sido la causa principal de la modificación y/o pérdida de la cobertura vegetal original debido a las actividades de desmonte, despalme y deforestación para la instalación de las nuevas edificaciones. El crecimiento de las zonas urbanas sin una regulación en materia de desarrollo urbano y ordenamiento territorial y ecológico, representa uno de los problemas más significativos al

"Condominio Siete Uno"



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

Oficio No. 138.01.03/2024/2021

medio natural, ya que adicional a la pérdida de vegetación y, por consiguiente, del hábitat de especies faunísticas existentes en el Sistema Ambiental, se ponen en riesgo los servicios ambientales presentes en una zona determinada.

Delimitación y descripción del Área de Influencia (AI).

Se determinó 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 3 G-3" se muestran tanto los procesos, como las tendencias de desarrollo y deterioro ambiental donde se resientirán los efectos e impactos ambientales de las obras y actividades derivadas del **proyecto**. En congruencia con lo anterior, debido a la ubicación del predio y su contexto inmediato, el **AI** del **proyecto** corresponde a los límites de la **Unidad Ambiental 3 G-3** denominada **Bucerías**, ubicada en el Sistema Terrestre Llanura Ixtapa, Paisaje Terrestre: G. Bucerías. Por lo tanto, se tiene que la superficie del Área de Influencia (AI) del **proyecto** es de **808.36 ha**.

Delimitación y descripción del Sitio del proyecto (SP).

El sitio del **proyecto**, tal como se ha venido comentando a lo largo de la presente Manifestación de Impacto Ambiental, corresponde a la Fracción A del Lote 4 de la Manzana 009 del Sector 02, ubicado en la localidad de Bucerías, municipio de Bahía de Banderas, Nayarit, con una superficie de 785.10 m² de conformidad con el levantamiento topográfico del predio.

En el municipio convergen dos regiones hidrológicas que desembocan al mar: La Región Hidrológica 13 Huicicila y la Región Hidrológica 14 Ameca. 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 "Río Huicicila-San Blas" y Subcuenca "Río Huicicila", el análisis se centrará en la descripción de la RH13.

La corriente de agua de mayor relevancia ubicada dentro del Sistema Ambiental y más cercana al sitio del **proyecto** es el Arroyo "El Indio". Esta corriente de agua superficial de tipo intermitente se localiza a una distancia aproximada de 1.10 km hacia el Noroeste del predio, la cual atraviesa la localidad de Bucerías de Norte a Sur, teniendo una longitud aproximada de 12.80 km desde su origen en la Sierra de Vallejo hasta su desembocadura en el Océano Pacífico. Dicho esto, se manifiesta que *al interior del predio no existen corrientes superficiales naturales permanentes o intermitentes.*

"Condominio Siete Uno"



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

Oficio No. 138.01.03/2024/2021

Vegetación.

De acuerdo con la Carta de Usos de Suelo y Vegetación Serie VI, escala 1: 250,000 editada por el INEGI, se tiene que en el Sistema Ambiental la vegetación que cubre la mayor parte de su superficie corresponde a la "Vegetación secundaria arbustiva de Selva Baja Caducifolia", o por sus siglas "Vsa/SBC", la cual abarca el 24.63% de la superficie total del SA. Referente a las zonas urbanas, es decir, el uso "Urbano Construido", comprende el 20.87% del área analizada.

Vegetación en el sitio del proyecto.

De acuerdo con el levantamiento de flora realizado, dentro del predio existen ejemplares dispersos de palma de coco de agua (*Cocos nucifera*), palma areca (*Dypsis lutescens*), un ejemplar de palma de coco de aceite (*Orbignya guacuyule*) y ejemplares de regeneración arbórea de tabachín o framboyán (*Delonix regia*), en tanto que dentro del estrato herbáceo se detectaron ejemplares de híguerilla (*Ricinus communis*), coralita (*Antigonon leptopus*), hierba del zorrillo (*Petiveria alliacea*), dormilona (*Mimosa albida*), sierrilla (*Mimosa pigra*), estrellita (*Melampodium divaricatum*), guajito (*Desmanthus virgatus*), canutillo (*Commelina diffusa*), bejuco (*Merremia quinquefolia*), campanilla (*Ipomea triloba*), hizapoi (*Distichlis spicata*), teresita (*Catharanthus roseus*), guayaba (*Psidium guajava*), pasto guinea (*Panicum maximum*) y pasto rhodes (*Chloris gayana*).

Listado de especies de flora presentes en el sitio del proyecto

Nombre común	Nombre científico	Categoría NOM-059-SEMARNAT-2010
Palma de coco de agua	<i>Cocos nucifera</i>	-
Palma de coco de aceite	<i>Orbignya guacuyule</i>	Sujeta a protección especial (Pr)
Palma areca	<i>Dypsis lutescens</i>	-
Tabachín o framboyán	<i>Delonix regia</i>	-
Híguerilla	<i>Ricinus communis</i>	-
Coralita	<i>Antigonon leptopus</i>	-
Hierba del zorrillo	<i>Petiveria alliacea</i>	-
Dormilona	<i>Mimosa albida</i>	-
Sierrilla	<i>Mimosa pigra</i>	-

"Candaminio Siete Uno"



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

Oficio No. 138.01.03/2024/2021

Estrellita	<i>Melampodium divaricatum</i>		-
Gaujito	<i>Desmanthus virgatus</i>		-
Canutillo	<i>Commelina diffusa</i>		-
Bejuco	<i>Merremia quinquefolia</i>		-
Campanilla	<i>Ipomea triloba</i>		-
Huizapol	<i>Distichlis spicata</i>		-
Teresita	<i>Catharanthus roseus</i>		-
Guayaba	<i>Psidium guajava</i>		-
Pasto guinea	<i>Panicum maximum</i>		-
Pasto rhodes	<i>Chloris gayana</i>		-

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 proyecto.

Nombre común	Nombre científico	Estatus dentro de la Norma Oficial Mexicana NOM-059-SEMARNAT-2010
Zanate	<i>Quiscalus mexicanus</i>	-
Lagartija	<i>Sceloporus jarrovi</i>	-
Roño de árbol	<i>Sceloporus melanorhinus</i>	-
Roño	<i>Sceloporus pyrocephalus</i>	-
Iguana verde	<i>Iguana iguana</i>	No endémica, Sujeta a protección especial

"Condominio Siete Uno"



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

Oficio No. 138.01.03/2024/2021

		(Pr)
Iguana negra, garrobo	<i>Ctenosaura pectinata</i>	Endémica, Amenazada (A)
Playero aizacolta	<i>Actitis macularius</i>	-
Trogon elegante	<i>Trogon elegans</i>	-
Huico muchas líneas	<i>Cnemidophorus lineatissimus</i>	Endémica, Sujeta a protección especial (Pr)
Luis pingulgrueso	<i>Megarynchus pitangua</i>	-
Luis bienteveo	<i>Pitangus sulphuratus</i>	-
Pelicano café	<i>Pelecanus occidentalis</i>	No endémica, Amenazada (A)
Urraca hermosa carinegra	<i>Calocitta Collei</i>	-
Ratón común	<i>Mus musculus</i>	-
Cardenal torito	<i>Cardinales sinuatus</i>	-
Caviota ploma	<i>Larus heermanni</i>	Endémica, Sujeta a protección especial (Pr)
Garrapatero	<i>Crotophaga sulcirostris</i>	-
Tortuga golfina	<i>Lepidochelys olivacea</i>	En peligro de extinción (P)
Tortuga negra o prieta	<i>Chelonia agassizi</i>	En peligro de extinción (P)
Dominico dorado	<i>Carduelis psaltria</i>	-
Garrón mexicano	<i>Carpodacus mexicanus</i>	-
Pinzón común	<i>Carpodacus mexicanus</i>	-
Piquigrueso azul	<i>Passerina caerulea</i>	-
Garza nadadera	<i>Bubulcus ibis</i>	-
Lagartija de árbol	<i>Anolis nebulosus</i>	Endémica, Sujeta a protección especial (Pr)
Paloma huijota	<i>Zenaida macroura</i>	-
Tejón	<i>Nasua nasua</i>	-
Ardilla arborícola	<i>Sciurus coliaei</i>	-
Sapo	<i>Bufo marinus</i>	-
Conejo	<i>Sylvilagus cunicularius</i>	-

"Condominio Siete Uno"

[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. 138.01.03/2024/2021

De las especies de fauna local enlistadas, las que se encuentran 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; huico muchas líneas (*Cnemidophorus lineatissimus*), sujeta a protección especial, endémica; pelicano café (*Pelecanus occidentalis*), Amenazada, no endémica, gaviota ploma (*Larus heermanni*), sujeta a protección especial, endémica y lagartija de árbol (*Anolis nebulosus*), sujeta a protección especial, 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 al **promoviente** de incluir en la **MIA-P** uno de los aspectos fundamentales del procedimiento de evaluación de impacto ambiental, que es la identificación, descripción y evaluación de los impactos ambientales que el **proyecto** puede ocasionar; en este apartado es donde el **promoviente** 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**.

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

Etapa de preparación de sitio		
Actividad generadora de impactos	Impacto identificado	Medidas de prevención, mitigación y/o compensación de impactos propuestas
Preparación del sitio (Trazo, nivelación,	Impacto a la vegetación.	1. Una vez realizadas las actividades de trazo de los ejes del proyecto , se procederá a la demarcación del área total de

"Condominio Siete Uno"



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

Oficio No. 138.01.03/2024/2021

<p>colocación de señalética preventiva y restrictiva, colocación de contenedores de 200 litros para residuos y sanitarios móviles, colocación de las instalaciones provisionales para el resguardo del material y equipos, así como oficina de obra y caseta de seguridad, desmante, despalle, movimiento de suelos y remoción de ejemplares arbóreos, incluyendo carga y acarreo)</p>		<p>aprovechamiento mediante barreras físicas. Dichas barreras consistirán en tapiales para garantizar que las actividades de construcción, así como la circulación de personal y maquinaria se circunscriban únicamente a dicha zona sin invadir y afectar áreas adyacentes.</p> <ol style="list-style-type: none"> 2. 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. 3. Las actividades de despalle del terreno se realizarán de manera gradual con la finalidad de evitar la erosión del suelo. La superficie a afectar por dichas actividades corresponde al área total del predio, lo que generará un volumen estimado de 157.02 m³ de material de despalle. Dentro de estas actividades se incluye el derribo de los ejemplares arbóreos existentes al interior del lote. 4. El material generado resultado del despalle del terreno será resguardado y protegido contra efectos eólicos e hídricos, parte del cual será utilizado en las actividades de jardinería. 5. Se prohibirá la extracción de ejemplares de flora del sitio del proyecto y el Sistema Ambiental. 6. Se buscará que parte de la madera útil resultante del apeo del arbolado sea utilizada en las actividades de obra, en tanto que los residuos vegetales menores (hojas, raíces y ramas) serán retirados del sitio y transportados al Relleno Sanitario "Los Brasiles". 7. Se evitará la quema de residuos, en especial aquellos productos de las actividades de desmante. 8. Se concientizará y/o capacitará a los trabajadores sobre la importancia y el cuidado de la flora silvestre.
	Impacto a la fauna.	<ol style="list-style-type: none"> 9. Previo al inicio de los trabajos de obra, se realizarán actividades de ahuyentamiento de fauna a través de recorridos de verificación donde se pondrá mayor énfasis para ahuyentar o rescatar ejemplares de las especies localizadas dentro de la Norma Oficial Mexicana NOM-059-

"Condominio Siete Uno"

Carla

[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. 138.01.03/2024/2021

		<p>SEMARNAT-2010. Estos recorridos deben realizarse durante las primeras horas del día (7:00 a 9:00 horas) y al atardecer (18:00 a 19:00 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.</p> <p>10. El desmonte y despaime 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.</p> <p>11. En caso de localizar alguna especie de fauna de cualquier tipo se reubicará fuera del área de trabajo.</p> <p>12. 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.</p> <p>13. 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 el Sistema Ambiental.</p> <p>14. En el caso de presenciar o recibir el reporte del avistamiento de algún ejemplar de tortuga marina en el área de playa ubicada a 72.00 m al Suroeste del predio dentro del Área de influencia y el Sistema Ambiental, no se intervendrá en el proceso.</p> <p>15. Se prohibirá la extracción de ejemplares de fauna del sitio del proyecto y el Sistema Ambiental.</p> <p>16. Se evitarán las fuentes de ruido extremo.</p> <p>17. Se programarán las obras y actividades en horario diurno.</p> <p>18. Se concientizará y/o capacitará a los trabajadores sobre la importancia y el cuidado de la fauna silvestre.</p>
	Impacto al suelo.	19. Se optará por realizar en forma manual las tareas menores

"Condominio Siete Uno"

Calderón

[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. 138.01.03/2024/2021

	<p>remoción de suelo y cobertura vegetal, siempre y cuando no implique riesgo para los trabajadores.</p> <p>20. El material producto del despalme se transportará en vehículos cubiertos con lonas y se almacenará de manera provisional en un sitio específico del proyecto para su posterior utilización en las actividades de jardinería.</p> <p>21. El material producto del despalme y excavación que no sea requerido para el proyecto se dispondrá de manera adecuada. Se prevé que sea donado o negociado con la empresa suministradora del material pétreo para que sea utilizado en las actividades de restauración del sitio, solicitando las evidencias correspondientes.</p> <p>22. 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 muestran signos de erosión.</p> <p>23. 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.</p> <p>24. Los movimientos de maquinaria y vehículos se realizarán únicamente sobre las áreas autorizadas para su aprovechamiento, sin invadir y afectar áreas adyacentes.</p> <p>25. 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. Para prever dicha situación, se dispondrá en un sitio cubierto un tambor hermético debidamente rotulado con la leyenda "residuos peligrosos" 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. Las estopas, trapos impregnados y todo</p>
--	--

"Condominio Siete Uno"

[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. 138.01.03/2024/2021

		<p>aquel residuo considerado "peligroso" se manejará en los términos de la legislación ambiental vigente.</p> <p>26. 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 hasta que sea recolectado y trasladado por una empresa autorizada por la SEMARNAT.</p> <p>27. Se colocarán sanitarios portátiles para evitar la defecación al aire libre y la contaminación del suelo y los mantos freáticos en la proporción de uno para cada 15 trabajadores, o bien, la cantidad que la SEMARNAT solicite.</p> <p>28. Los residuos sólidos urbanos (RSU) provenientes de los trabajadores de obra se colocarán contenedores de 200 litros ubicados en los frentes de obra, los cuales permanecerán cerrados para evitar la generación de fauna nociva o que se atraiga a la fauna local. Estos residuos se transportarán tres veces por semana o conforme se requiera al Relleno Sanitario del municipio de Bahía de Banderas, Nayarit denominado "Los Brasiles".</p> <p>29. El material proveniente de los residuos de la obra, considerado como residuos de manejo especial (RME) será confinado en un punto designado cercano al patio de depósito de materiales inertes. En este sitio se descargará el escombros y residuos diferenciando el tipo de material; existirán áreas para plásticos, metal y/o cartón que tengan potencial de reciclado o valorización, los cuales se gestionará para que sean recolectados por parte de alguna asociación civil del ramo, o en su defecto, serán transportados a los centros de acopio de la región.</p> <p>30. 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</p>
--	--	---

"Condominio Siete Uno"



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

Oficio No. 138.01.03/2024/2021

		<p>medidas consistirán en cubrir todo el material pétreo y escombro con lonas y colocarlo en sitios donde no se generen encharcamientos.</p> <p>31. Los residuos sólidos urbanos y residuos de manejo especial serán trasladados al Relleno Sanitario del municipio de Bahía de Banderas "Los Brasiles".</p> <p>32. 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.</p>
	Impacto a la hidrología.	<p>33. No se realizarán movimientos de tierra temporales que afecten los patrones de escurrimiento dentro ni fuera del predio.</p> <p>34. Se evitará en lo mayor posible el uso excesivo de agua en las actividades de humedecimiento de suelos.</p> <p>35. Se colocarán barreras físicas (tapiales) para delimitar las áreas de aprovechamiento sobre el límite del predio con la Calle Lázaro Cárdenas, esto 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 playa cercana al sitio del proyecto.</p> <p>36. 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.</p> <p>37. 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. Para prever dicha</p>

"Condominio Siete Uno"

Caso



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

Oficio No. 138.01.03/2024/2021

		<p>situación, se dispondrá en un sitio cubierto un tambor hermético debidamente rotulado con la leyenda "residuos peligrosos" 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. Las estopas, trapos impregnados y todo aquel residuo considerado "peligroso" se manejará en los términos de la legislación ambiental vigente.</p> <p>38. 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 hasta que sea recolectado y trasladado por una empresa autorizada por la SEMARNAT.</p> <p>39. Se colocarán sanitarios portátiles para evitar la defecación al aire libre y la contaminación del suelo y los mantos freáticos en la proporción de uno para cada 15 trabajadores, o bien, la cantidad que la SEMARNAT solicite.</p> <p>40. Los residuos sólidos urbanos (RSU) provenientes de los trabajadores de obra se colocarán contenedores de 200 litros ubicados en los frentes de obra, los cuales permanecerán cerrados para evitar la generación de fauna nociva o que se atraiga a la fauna local. Estos residuos se transportarán tres veces por semana o conforme se requiera al Relievo Sanitario del municipio de Bahía de Banderas, Nayarit denominado "Los Brasiles".</p> <p>41. El material proveniente de los residuos de la obra, considerado como residuos de manejo especial (RME) será confinado en un punto designado cercano al patio de depósito de materiales inertes. En este sitio se descargará el escombro y residuos diferenciando el tipo de material; existirán áreas para plásticos, metal y/o cartón que tengan potencial de reciclado o valorización, los cuales se gestionará para que sean recolectados por parte de alguna</p>
--	--	--

"Condominio Siete Uno"





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

Oficio No. 138.01.03/2024/2021

		<p>asociación civil del ramo, o en su defecto, serán transportados a los centros de acopio de la región.</p> <p>42. Los residuos sólidos urbanos y residuos de manejo especial serán trasladados al Relleno Sanitario del municipio de Bahía de Banderas, Nayarit denominado "Los Brasiles".</p> <p>43. 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.</p> <p>44. 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 repartidoras locales.</p>
	Impacto a la atmósfera.	<p>45. Se realizarán riegos de manera previa a las actividades diarias en los frentes de obra en la temporada de estiaje.</p> <p>46. 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.</p> <p>47. Se vigilará que no se realice el tiro o quema de basura y fogatas en el sitio del proyecto o en sus inmediaciones.</p> <p>48. La circulación de vehículos en el proyecto deberá ser a baja velocidad para evitar la emisión de polvo a la atmósfera.</p> <p>49. 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, humos y gases.</p> <p>50. Los equipos pesados para carga y descarga contarán con alarmas acústicas y ópticas para operaciones de retroceso.</p> <p>51. 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.</p>

"Condominio Siete Uno"



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

Oficio No. 138.01.03/2024/2021

		<p>52. 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.</p> <p>53. 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.</p> <p>54. Se evitarán las fuentes de ruido extremo.</p> <p>55. Se evitará el uso de maquinaria en horarios nocturnos.</p>
--	--	---

Etapa de construcción		
Actividad generadora de impactos	Impacto identificado	Medidas de prevención, mitigación y/o compensación de impactos propuestas
<p>Construcción (Excavación, nivelación y compactación, construcción de cimentaciones, tendido de las redes de infraestructura, construcción de estructura de concreto armado desde planta baja hasta azotea, albañilerías, actividades de obra en áreas comunes y circulaciones, colocación de las instalaciones de agua potable,</p>	<p>Impacto a la vegetación.</p>	<ol style="list-style-type: none"> 1. Se ejecutará un proyecto de arquitectura del paisaje en una superficie ajardinada de 14.37 m² con especies nativas y/o adaptadas a la región. 2. Se restringirá la introducción de especies exóticas en el hábitat. Para la conformación de áreas de jardín ornamentales se utilizarán las especies nativas y/o adaptadas a la región de porte bajo y que no desarrollen un sistema radicular extenso o profundo señaladas en la paleta vegetal, así como las autorizadas en el proyecto ejecutivo. 3. Para garantizar el éxito respecto a la adecuación de las áreas de jardín, éste 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 los individuos plantados, retirando los individuos que no hayan sobrevivido y sustituyéndolos por nuevos hasta que se consolide el proyecto de arquitectura del paisaje. 4. Se buscará que parte de la madera útil resultante del apeo

"Condominio Siete Uno"

Handwritten mark

Handwritten signature and initials



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. 138.01.03/2024/2021

<p>drenaje sanitario, drenaje pluvial, gas, eléctricas y de voz y datos interiores, colocación de acabados, instalación del mobiliario y equipos, actividades de jardinería, obras de conexión y pruebas de funcionamiento a las redes de infraestructura, desmantelamiento de las obras provisionales, limpieza general y traslado de material de escombros al sitio autorizado para su disposición final)</p>		<p>de arbolado sea utilizada en las actividades de obra, en tanto que los residuos vegetales menores (hojas, raíces y ramas) serán retirados del sitio y transportados al Relleno Sanitario "Los Brasiles".</p> <p>5. Se prohibirá la extracción de ejemplares de flora del sitio del proyecto y el Sistema Ambiental.</p> <p>6. Se concientizará y/o capacitará a los trabajadores sobre la importancia y el cuidado de la flora silvestre.</p>
	<p>Impacto a la fauna.</p>	<p>7. Se colocará un decálogo para la difusión de especies de fauna protegidas en la zona.</p> <p>8. Quedará prohibido la captura o dar muerte a cualquier ejemplar observado en el predio y el Sistema Ambiental.</p> <p>9. En caso de localizar alguna especie de fauna, lo cual tiene bajas probabilidades, se reubicará fuera del área de trabajo mediante actividades de ahuyentamiento.</p> <p>10. En el caso de presenciar o recibir el reporte del avistamiento de algún ejemplar de tortuga marina en el área de playa ubicada a 72.00 m al suroeste del predio dentro del Área de Influencia y el Sistema Ambiental, no se intervendrá en el proceso.</p> <p>11. Como medida precautoria, se restringirá la iluminación decorativa en las fachadas con vista al mar. 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 (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.</p> <p>12. Se evitarán las fuentes de ruido extremo.</p> <p>13. Se programarán las obras y actividades en horario diurno.</p> <p>14. Se prohibirá la extracción de ejemplares de fauna del sitio</p>

"Condominio Siete Uno"



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

Oficio No. 138.01.03/2024/2021

		<p>del proyecto y el Sistema Ambiental.</p> <p>15. Se concientizará y/o capacitará a los trabajadores sobre la importancia y el cuidado de la fauna silvestre.</p>
	Impacto al suelo.	<p>16. 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.</p> <p>17. Se optará por realizar en forma manual las tareas menores de remoción de suelo y cobertura vegetal, siempre y cuando no implique riesgo para los trabajadores.</p> <p>18. Las actividades de excavación se realizarán por medios mecánicos, acatando en todo momento las recomendaciones del Estudio de Mecánica de Suelos. Se evitará dejar las superficies del suelo desnudas el menor tiempo posible con la finalidad de no favorecer la erosión del suelo.</p> <p>19. Se cuidará de no dejar expuestos los suelos a aspectos erosivos que puedan afectar su consistencia. En ser el caso, realizarán medidas tendientes mejorar la calidad del suelo de las zonas que muestran signos de erosión.</p> <p>20. 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.</p> <p>21. Los movimientos de maquinaria menor y vehículos se realizarán únicamente sobre las áreas que estarán sujetas a su aprovechamiento, sin invadir y afectar áreas adyacentes.</p> <p>22. Se colocarán sanitarios portátiles para evitar la defecación al aire libre y la contaminación del suelo y los mantos freáticos en la proporción de uno para cada 15 trabajadores, o bien, la cantidad que la SEMARNAT solicite.</p> <p>23. Los residuos sólidos urbanos (RSU) provenientes de los trabajadores de obra se colocarán contenedores de 200 litros ubicados en los frentes de obra, los cuales</p>

"Condominio Siete Uno"



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

Oficio No. 138.01.03/2024/2021

		<p>permanecerán cerrados para evitar la generación de fauna nociva o que se atraiga a la fauna local. Estos residuos se transportarán tres veces por semana o conforme se requiera al Relleno Sanitario del municipio de Bahía de Banderas, Nayarit denominado "Los Brasiles".</p> <p>24. El material proveniente de los residuos de la obra, considerado como residuos de manejo especial (RME) será confinado en un punto designado cercano al patio de depósito de materiales inertes. En este sitio se descargará el escombro y residuos diferenciando el tipo de material; existirán áreas para plásticos, metal y/o cartón que tengan potencial de reciclado o valorización, los cuales se gestionará para que sean recolectados por alguna asociación civil del ramo, o en su defecto, serán transportados a los centros de acopio de la región.</p> <p>25. Los residuos sólidos urbanos y residuos de manejo especial serán trasladados al Relleno Sanitario del municipio de Bahía de Banderas, Nayarit denominado "Los Brasiles".</p> <p>26. 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. Para prever dicha situación, se dispondrá en un sitio cubierto un tambor hermético debidamente rotulado con la leyenda "residuos peligrosos" 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. Las estopas, trapos impregnados y todo aquel residuo considerado "peligroso" se manejará en los términos de la legislación ambiental vigente.</p> <p>27. 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</p>
--	--	--

"Condominio Siete Uno"



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

Oficio No. 138.01.03/2024/2021

		<p>manuales y mecánicos. El material extraído será colocado sobre una plataforma de concreto o en un contenedor hermético que impida su dispersión hasta que sea recolectado y trasladado por una empresa autorizada por la SEMARNAT.</p> <p>28. Las actividades de jardinería se realizarán verificando que los ejemplares a utilizar en las áreas de jardín sea vegetación nativa y/o adaptada a la región que sea de porte bajo y que no cuente con un sistema radicular extenso o profundo propuesta en la paleta vegetal. Se restringirá la introducción de especies exóticas en el hábitat para la conformación de áreas de jardín ornamentales.</p> <p>29. Todas las excavaciones serán reellenadas y compactadas con material producto de las excavaciones en conjunto con material de banco con calidad subrasante y compactadas al 95% de su peso volumétrico seco máximo proctor estándar en capas de 20 cm de espesor, lo que ayudará a restablecer la estabilidad y características estratigráficas del suelo.</p> <p>30. Parte del material producto del despálme se aprovechará en las actividades de jardinería para la conformación de las áreas verdes. Se reintegrará el material vegetativo producto del desmonte al suelo, principalmente en las áreas ajardinadas previstas.</p> <p>31. El material producto del despálme y excavación que no sea requerido para el proyecto se dispondrá de manera adecuada. 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.</p> <p>32. 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</p>
--	--	--

"Condominio Siete Uno"

Handwritten mark

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. 138.01.03/2024/2021

		<p>escombro con lonas y colocarlo en sitios en donde no se generen encharcamientos.</p> <p>33. 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.</p> <p>34. Al concluir las actividades de obra se retirarán todas las obras de carácter temporal, tales como bodega de materiales, oficina de obra, caseta de vigilancia, tapiales, sanitarios portátiles, etc.</p>
	Impacto a la hidrología.	<p>35. Se colocarán barreras físicas (tapiales) para delimitar las áreas de aprovechamiento, esto 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 playa cercana al sitio del proyecto.</p> <p>36. No se realizarán movimientos de tierra temporales que afecten los patrones de escurrimiento dentro ni fuera del predio.</p> <p>37. Se evitará en lo mayor posible el uso excesivo de agua en las actividades de humedecimiento de suelos.</p> <p>38. Los residuos sólidos urbanos (RSU) provenientes de los trabajadores de obra se colocarán contenedores de 200 litros ubicados en los frentes de obra, los cuales permanecerán cerrados para evitar la generación de fauna nociva o que se atraiga a la fauna local. Estos residuos se transportarán tres veces por semana o conforme se requiera al Relleno Sanitario del municipio de Bahía de Banderas, Nayarit denominado "Los Brasiles".</p> <p>39. El material proveniente de los residuos de la obra, considerado como residuos de manejo especial (RME) será confinado en un punto designado cercano al patio de depósito de materiales inertes. En este sitio se descargará el escombro y residuos diferenciando el tipo de material;</p>

"Condominio Siete Uno"



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

Oficio No. 138.01.03/2024/2021

		<p>existirán áreas para plásticos, metal y/o cartón que tengan potencial de reciclado o valorización, los cuales se gestionará para que sean recolectados por parte de alguna asociación civil del ramo, o en su defecto, serán transportados a los centros de acopio de la región.</p> <p>40. Los residuos sólidos urbanos y residuos de manejo especial serán trasladados al Relleno Sanitario del municipio de Bahía de Banderas, Nayarit denominado "Los Brasiles".</p> <p>41. 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. Para prever dicha situación, se dispondrá en un sitio cubierto un tampo hermético debidamente rotulado con la leyenda "residuos peligrosos" 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. Las estopas, trapos impregnados y todo aquel residuo considerado "peligroso" se manejará en los términos de la legislación ambiental vigente.</p> <p>42. Se colocarán sanitarios portátiles para evitar la defecación al aire libre y la contaminación del suelo y los mantos freáticos en la proporción de uno para cada 15 trabajadores, o bien, la cantidad que la SEMARNAT solicite.</p> <p>43. Para el almacenamiento y suministro de agua potable al proyecto, se tendrá una cisterna subterránea de concreto armado con capacidad de 36,000 litros, la cual se abastecerá a través de la red municipal ubicada al pie del lote por la Calle Lázaro Cárdenas que es operada por el OROMAPAS.</p> <p>44. La red hidrosanitaria interna del proyecto se conectará a la infraestructura de agua potable y drenaje sanitario municipal operada por el OROMAPAS que se localiza al pie</p>
--	--	---

"Condominio Siete Uno"



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

Oficio No. 138.01.03/2024/2021

		<p>del lote por Calle Lázaro Cárdenas.</p> <p>45. 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.</p> <p>46. Una vez que se concluyan las actividades de la obra en la alberca, se hará el proceso de llenado para garantizar su hermeticidad. El agua utilizada deberá cumplir con las especificaciones de la Norma Oficial Mexicana NOM-245-SSA1-2010.</p> <p>47. El agua pluvial generada en las azoteas y áreas abiertas del predio se canalizará a través de una red de conducción interna conformada por bajantes y rejillas pluviales hasta ser descargadas al exterior del proyecto sobre al Calle Lázaro Cárdenas para su filtración al subsuelo o su conducción superficial hasta su descarga final en el Océano Pacífico.</p> <p>48. 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.</p> <p>49. 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.</p>
--	--	--

"Condominio Siete Uno"

Handwritten mark

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. 138.01.03/2024/2021

		<p>50. 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.</p> <p>51. Se realizará de manera racional el consumo de agua mediante garrafrones de 20 litros vigilando siempre evitar el desperdicio de la misma. Esta agua será suministrada por empresas repartidoras locales.</p>
	Impacto a la atmósfera.	<p>52. 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, éste se guardará en las instalaciones de las empresas contratadas para la ejecución de la obra.</p> <p>53. 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.</p> <p>54. 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.</p> <p>55. Se vigilará que no se realice el tiro o quema de basura y fogatas en el sitio de proyecto o en sus inmediaciones.</p> <p>56. La circulación de vehículos en el proyecto deberá ser a baja velocidad para evitar la emisión de polvo a la atmósfera.</p> <p>57. 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, humos y gases.</p> <p>58. Los equipos pesados para carga y descarga contarán con alarmas acústicas y ópticas para operaciones de retroceso.</p> <p>59. Se verificará a través de las bitácoras de servicio que toda la</p>

"Condominio Siete Uno"

[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. 138.01.03/2024/2021

		<p>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.</p> <p>60. 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.</p> <p>61. 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 (COV), 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.</p> <p>62. Se evitarán las fuentes de ruido extremo.</p> <p>63. Se evitará el uso de maquinaria en horarios nocturnos.</p>
--	--	---

Etapa de operación y mantenimiento		
Actividad generadora de impactos	Impacto identificado	Medidas de prevención, mitigación y/o compensación de impactos propuestas
<p>Operación y mantenimiento <i>(Habitabilidad de los departamentos, operación de los locales comerciales, administración de las instalaciones, actividades de recreación y esparcimiento en las áreas comunes y</i></p>	<p>Impacto a la vegetación y a la fauna.</p>	<ol style="list-style-type: none"> 1. Se dará seguimiento al proyecto de arquitectura del paisaje. Se mantendrán monitoreados a los ejemplares utilizados en las áreas ajardinadas con la finalidad de que no sufran daño durante las actividades operativas y/o de mantenimiento de las instalaciones. 2. El mantenimiento de las áreas de jardín mediante el riego se realizará con agua potable proveniente de la red municipal, que será almacenada en la cisterna contemplada en el proyecto. Se procurará realizar los riegos en horario nocturno para evitar los efectos de evaporación. 3. Los productos utilizados para el mantenimiento de las

"Condominio Siete Uno"



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

Oficio No. 138.01.03/2024/2021

<p>actividades de mantenimiento de las instalaciones en general y las áreas de jardín)</p>		<p>áreas ajardinadas serán apropiados y de fácil manejo, empleando preferentemente aquellos autorizados por el CICLOPLAFEST que se encuentren en el mercado local.</p> <p>4. Los residuos generados del mantenimiento de las áreas ajardinadas serán manejados adecuadamente y trasladados al Relleno Sanitario "Los Brasiles".</p> <p>5. Se prohibirá la extracción de ejemplares flora o fauna del sitio del proyecto.</p> <p>6. Se proporcionará mantenimiento a los elementos de iluminación decorativa ubicada en los espacios exteriores.</p> <p>7. Una vez consolidadas las áreas de jardín, se prevé que sean sitios de arribo o tránsito para la fauna adaptada a las áreas urbanas, principalmente aves.</p>
	<p>Impacto al suelo.</p>	<p>8. Una vez que se encuentre establecido el proyecto de arquitectura del paisaje, 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 encuentren en el mercado local.</p> <p>9. Se realizarán las reparaciones necesarias para garantizar la impermeabilidad de pisos y registros, entre otros, con la finalidad de evitar filtraciones al subsuelo.</p> <p>10. Los residuos sólidos urbanos y residuos de manejo especial serán trasladados al Relleno Sanitario del municipio de Bahía de Banderas, Nayarit denominado "Los Brasiles".</p> <p>11. 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, estos serán ubicados en puntos estratégicos y en cantidad suficiente.</p> <p>12. 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</p>

"Condominio Siete Uno"

Handwritten mark

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. 138.01.03/2024/2021

		<p>materiales con alguna característica de peligrosidad. Así, al final de la jornada, la empresa debidamente establecida para su operación, se llevará los residuos generados.</p> <p>13. Los productos de limpieza se almacenarán en volúmenes que no representen riesgo.</p>
	<p>Impacto a la hidrología.</p>	<p>14. Se dará un correcto manejo a los residuos sólidos urbanos y residuos de manejo especial. Ambos residuos, serán trasladados por vehículos recolectores del H. Ayuntamiento de Bahía de Banderas o de la empresa GIRRSA al Relleno Sanitario "Los Brasiles".</p> <p>15. El mantenimiento de las áreas ajardinadas mediante el riego se realizará con agua proveniente de la red de agua potable municipal ubicada al pie del lote que será almacenada en la cisterna contemplada en el proyecto. Se procurará realizar los riegos en horario nocturno para evitar los efectos de evaporación.</p> <p>16. El agua pluvial se canalizará a través de una red de conducción interna hasta ser enviada al exterior del proyecto sobre la Calle Lázaro Cárdenas para su filtración al subsuelo o su conducción superficial hasta su descarga final en el Océano Pacífico.</p> <p>17. Los residuos líquidos serán aquellos generados en la red de aguas negras, misma que se conectará a la red de alcantarillado municipal ubicada al pie del lote por la Calle Lázaro Cárdenas, aumentando así la cantidad de aguas a tratar en la Planta de Tratamiento de Aguas Residuales del municipio de Bahía de Banderas, no obstante, dicho equipamiento cuenta con la capacidad suficiente para la demanda del proyecto.</p> <p>18. 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.</p> <p>19. Se cumplirá con la Norma Oficial Mexicana NOM-002-</p>

"Condominio Siete Uno"



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

Oficio No. 138.01.03/2024/2021

		<p>SEMARNAT-1996, que establece los límites máximos permisibles de contaminantes en las descargas de aguas residuales a los sistemas de alcantarillado urbano o municipal, vinculado a los métodos de prueba alternos.</p> <p>20. 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.</p> <p>21. Se proporcionará mantenimiento a la red de agua potable, drenaje sanitario y drenaje pluvial con la finalidad de que opere en óptimo estado.</p> <p>22. Las actividades de mantenimiento en las áreas de jardín relacionadas con el riego y la aplicación de fertilizantes y productos para su correcto crecimiento, se realizarán con productos apropiados y de fácil manejo empleando preferentemente productos autorizados por el CICLOPLAFEST obtenidos en el mercado local, esto con la finalidad de evitar la contaminación de los mantos freáticos por la infiltración de sustancias nocivas.</p> <p>23. 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.</p> <p>24. La alberca del proyecto dará cumplimiento a la Norma Oficial Mexicana NOM-245-SSA1-2010 que establece las especificaciones sanitarias que deben cumplir las albercas con el propósito de prevenir y minimizar o controlar riesgos a la salud de los usuarios por enfermedades gastrointestinales, de la piel y otras ocasionadas por ingestión, contacto y/o inhalación de microorganismos patógenos y sustancias químicas en el agua.</p> <p>25. No se permitirá la introducción de alimentos y bebidas a la</p>
--	--	--

"Condominio Siete Uno"



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

Oficio No. 138.01.03/2024/2021

		<p>alberca.</p> <p>26. 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.</p> <p>27. Las excedencias pluviales que se generen en la azotea y que fluyan por las áreas de jardín y áreas abiertas del proyecto, serán enviadas al exterior del proyecto sobre la Calle Lázaro Cárdenas.</p> <p>28. Para evitar la dispersión de residuos durante la etapa de operación de las instalaciones hacia el área de playa cercana al predio 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 y en cantidad suficiente.</p>
	Impacto a la atmósfera.	<p>29. Los ejemplares arbóreos que en su momento se coloquen en las áreas ajardinadas previstas funcionarán como un área de amortiguamiento para las emisiones de gases GEI generados por las estufas, equipos de aire acondicionado, equipos de bombas, asador en las áreas comunes, entre otros, lo que se espera sea temporal dada la naturaleza del proyecto como un conjunto de departamentos que puede ser habitado por temporadas.</p> <p>30. Se vigilará el correcto funcionamiento de las instalaciones,</p>

"Condominio Siete Uno"





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

Oficio No. 138.01.03/2024/2021

		<p>tales como equipos de aire acondicionado, equipos de cocina, equipo de bombas, etc.</p> <p>31. Se fomentará en los habitantes 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.</p> <p>32. Se hará del conocimiento de los visitantes al desarrollo de las medidas aplicadas y orientadas a la estrategia nacional de adaptación frente al cambio climático.</p>
--	--	--

Impactos residuales.

Particularmente para el **proyecto**, la mayoría de los impactos negativos identificados tienen medidas de mitigación que permitirán que sean ampliamente mitigados o reducidos, e incluso eliminados con la aplicación de las medidas propuestas, no obstante, aún con esta premisa, los impactos residuales que podrían presentarse por la implementación del **proyecto** serían:

- Alteración de la cobertura y la infiltración del suelo debido a las actividades de desmonte y despalme y las excavaciones.
- Fallas en la red interna de agua potable, alcantarillado sanitario o red eléctrica.
- Incremento en la generación de residuos sólidos urbanos.
- Aumento del volumen de aguas residuales a tratar en la Planta de Tratamiento de Aguas Residuales del municipio de Bahía de Banderas.
- Se dejará de infiltrar agua a los mantos freáticos en la zona de despalme del **proyecto**.
- Se incrementará ligeramente el flujo vehicular de las vialidades utilizadas para el arribo al **proyecto** y de la localidad de Bucerfas, principalmente sobre la Calle Lázaro Cárdenas y la Avenida Las Palmas, lo que generará impacto en el tránsito y emisiones contaminantes a la atmósfera.
- Se generarán emisiones de calor y vapor de agua a la atmósfera por la operación de los equipos de aire acondicionado, cocinas, equipos de bombas, asador en las áreas comunes de azótea, entre otros.
- Emisiones de luz tenue por la noche debido a la habitabilidad de las instalaciones.
- Modificación del paisaje por la creación de una nueva edificación en un lote urbano.

"Candemino Siete Uno"



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

Oficio No. 138.01.03/2024/2021

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.

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

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

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

Componente ambiental	Escenario futuro 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 Carta de Uso de Suelo y Vegetación (Serie VI) del INEGI , dentro del SA la vegetación más importante es la selva, la cual abarca casi el 50% de su superficie, siendo la vegetación secundaria arbustiva de selva baja caducifolia la predominante en el Sistema Ambiental, la cual continuará con un	Una de las actividades a realizar dentro de la etapa de preparación del sitio comprende el desmonte y despalle de la capa vegetal para la construcción del proyecto , lo cual, si no se realiza de manera gradual, favorecerá la degradación y erosión del suelo. Este impacto será uno de los más significativos a la cobertura natural del suelo.	Como medida de compensación a la remoción de la cobertura vegetal del suelo, se prevé la realización de actividades de jardinería con especies ornamentales nativas y/o adaptadas a la región de porte bajo y que no desarrollen un sistema radicular extenso o profundo propuestas en la paleta vegetal, así como las autorizadas en el proyecto ejecutivo, existiendo la posibilidad de utilizar vegetación ornamental en macetas. Con estas actividades, se proporcionará

"Condominio Siete Uno"



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

Oficio No. 138.01.03/2024/2021

	proceso de degradación debido a las presiones antrópicas generadas por el desarrollo urbano y turístico de la región de Bucerías,		mayor certidumbre y atractivo visual a la imagen urbana del proyecto , generando un impacto positivo.
Fauna.	<p>La urbanización de la localidad de Bucerías implicó el cambio de uso de suelo, lo que ha generado la fragmentación del ecosistema y el efecto de borde, propiciando la reducción de las poblaciones de fauna por pérdida del hábitat. Dicho esto, la fauna terrestre en el SA se limita a las aves, reptiles y pequeños mamíferos principalmente.</p> <p>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>Chernidophorus</i></p>	<p>La fauna en el predio y el Sistema Ambiental se encuentra estrechamente ligada a las formaciones vegetales y/o a los recursos y condiciones ahí presentes, por lo que, al cambiar la estructura y composición de la vegetación, la fauna tiende a modificar su distribución o adecuarse a las nuevas condiciones del entorno. En este caso, el SA presenta modificaciones en la estructura de las formaciones vegetales, lo que propicia que el hábitat de la fauna se reduzca y como consecuencia se aumente la competencia interespecífica e intraspecífica como un impacto adverso.</p> <p>La realización de las actividades de preparación del sitio y construcción sin la aplicación de medidas de mitigación harán que disminuya la diversidad</p>	<p>Se colocará un decálogo ambiental en el sitio del proyecto donde se informe al personal de obra y personal eventual sobre buenas prácticas ambientales. Así mismo, como medida de protección, se colocará señalización en los límites del proyecto con respecto a la fauna que se señaló como probablemente presente en el área de influencia del proyecto y que se encuentran en estatus de la Norma Oficial Mexicana: NOM-059-SEMARNAT-2010, a través de fotografías que las ilustren.</p> <p>Además, previo al inicio de los trabajos de obra, se realizarán actividades de ahuyentamiento de fauna. Quedará prohibido la captura o dar muerte a cualquier ejemplar observado en el predio y Área de Influencia y en caso de percatarse de algún ejemplar de fauna silvestre, lo cual tiene bajas probabilidades, se reubicará fuera del área de trabajo a través de actividades de ahuyentamiento.</p> <p>Una vez que se han concluido la etapa constructiva del proyecto y</p>

"Condominio Siete Uno"



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

Oficio No. 138.01.03/2024/2021

	<i>lineatissimus</i>), pelicano café (<i>Pelecanus occidentalis</i>), gaviota ploma (<i>Larus heermanni</i>) y lagartija de árbol (<i>Anolis nebulosus</i>).	faunística, así como la calidad del hábitat, provocando que las especies se muden a los sitios donde las presiones antrópicas son menores o inexistentes.	se consoliden las áreas de jardín, se prevé que éstas sean sitios de arribo o tránsito para la fauna adaptada a las áreas urbanas, principalmente aves.
Suelo:	De acuerdo con el Estudio de Mecánica de Suelos, se tiene que el subsuelo del predio esta constituido inicialmente por un estrato de relleno de 0.40 m a 0.60 m de espesor, debajo de ésta se encuentra una capa de arena limosa con una profundidad variable de 1.20 m a 1.50 m, a lo que le subyace una capa de arena media de compacidad densa de espesor indefinido, donde la capacidad de carga del terreno es de 40.9 t/m ² .	Para la construcción del proyecto será necesario retirar la capa de suelo superficial en una profundidad de 0.20 m. Así mismo, se realizarán actividades de excavación para la construcción de la cimentación del proyecto . Los impactos identificados son 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 permanecer el suelo desnudo por un largo periodo de tiempo. Además, eventos imprevistos relacionados con las revisiones de los equipos y maquinaria sin las medidas correspondientes, puede ser causa de generación de residuos peligrosos y pequeños derrames de	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 . 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 . De acuerdo con las recomendaciones del Estudio de Mecánica de Suelos, para los rellenos se podrá utilizar material producto de las excavaciones, así como material de banco con calidad subrasante. Todas las oquedades serán rellenas con dicho material pétreo y compactadas al 95% de su peso volumétrico seco máximo proctor estándar, lo que ayudará a

"Condominio Siete Uno"



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

Oficio No. 138.01.03/2024/2021

		<p>aceite y/o combustible al suelo, provocando su contaminación.</p> <p>Se utilizarán insumos de sitios no autorizados y se generarán tiraderos de residuos clandestinos.</p>	<p>restablecer la estabilidad y características estratigráficas del suelo.</p> <p>Los residuos sólidos urbanos y residuos de manejo especial serán recolectados y transportados al Relleno Sanitario "Los Brasiles", además de enviar las aguas residuales a la red de alcantarillado sanitario municipal, cuyo destino será la Planta de Tratamiento de Aguas Residuales de Bahía de Banderas, con lo que se evitará la contaminación del suelo.</p>
Hidrología.	<p>El predio del proyecto se localiza a una distancia aproximada de 72.00 m de la zona de playa del Océano Pacífico.</p> <p>Además, al interior del predio no existen corrientes superficiales naturales permanentes o intermitentes. La corriente de agua de mayor relevancia en el Área de Influencia del proyecto es el Arroyo "El Indio", el cual se ubica a una distancia aproximada de 1.0 km hacia el noroeste del predio. Esta corriente de agua superficial de tipo</p>	<p>Las obras del proyecto no colindan con ningún elemento hídrico superficial. Así mismo, el drenaje pluvial superficial y el régimen de recarga serán modificados, ya no se infiltrará al 100% del agua (el agua ya no se filtrará en donde haya obra civil).</p> <p>Además, en las etapas de preparación del sitio y construcción, de no colocarse la señalización restrictiva correspondiente, los residuos sólidos urbanos generados por los trabajadores podrían ser arrastrados por el viento hacia el área de playa</p>	<p>La red hidrosanitaria interna del proyecto se conectará a la infraestructura de agua potable y drenaje sanitario municipal ubicada al pie del lote por la Calle Lázaro Cárdenas dado a que se tiene amplia factibilidad para tal efecto y el contrato de servicios correspondiente. El destino final de las aguas residuales generadas en esta etapa será la Planta de Tratamiento de Aguas Residuales del municipio de Bahía de Banderas, la cual tiene capacidad suficiente para la demanda del proyecto.</p> <p>El agua pluvial se canalizará a través de una red de conducción interna hasta ser descargada en la Calle Lázaro Cárdenas para su</p>

"Condominio Siete Uno"



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

Oficio No. 138.01.03/2024/2021

	<p>Intermitente presenta una longitud aproximada de 12.80 km desde su origen en la Sierra de Vallejo hasta su desembocadura en el Océano Pacífico.</p> <p>De acuerdo con el Estudio de Mecánica de Suelos, no se detectó el Nivel de Aguas Freáticas (NAF) a la profundidad explorada (14.00 m).</p> <p>El predio se localiza sobre el acuífero "Valle de Banderas", el cual se trata de un acuífero del tipo libre y no presenta déficit.</p>	<p>cercana al predio o alguna corriente de agua superficial intermitente ubicada en el Área de Influencia del proyecto, provocando así su contaminación y/o contención. Además, al no utilizar sanitarios provisionales, se 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 la falta de revisión rutinaria de la maquinaria y equipos.</p> <p>Por su parte, ya en la etapa de operación, igualmente 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.</p>	<p>filtración al subsuelo o su conducción superficial hasta su descarga en el Océano Pacífico. Por su parte, las excedencias pluviales que fluyan por las áreas abiertas del proyecto, escurrirán de manera natural hacia la citada vialidad.</p> <p>Así mismo, se evitará la contaminación de los mantos freáticos al utilizar sanitarios portátiles en las primeras dos etapas del proyecto (preparación del sitio y construcción), además de utilizar en las actividades de mantenimiento de las áreas ajardinadas, productos apropiados y de fácil manejo empleando preferentemente aquellos autorizados por el CICLOPLAFEST, obtenidos en el mercado local (etapa de operación y mantenimiento).</p> <p>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.</p>
--	--	---	--

"Condominio Siete Uno"



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

Oficio No. 138.01.03/2024/2021

<p>Atmósfera.</p>	<p>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 y la quema de residuos a cielo abierto.</p> <p>El clima en el Sistema Ambiental es el cálido subhúmedo con lluvias en verano, es decir, Aw_s(W), por lo tanto, el sitio del proyecto se localiza en este tipo de clima; el cual corresponde al subtipo de humedad media, con temperatura media anual en el mes más frío mayor a los 18 °C, presentando una precipitación del mes más seco menor a 60 mm, donde la precipitación total anual fluctúa entre 1,000 mm y 1,500 mm, con un</p>	<p>En la etapa de preparación del sitio y etapa de construcción se generará de manera puntual polvo (partículas sólidas suspendidas) producido por el desmonte y despalme, trazo, nivelación y acarreo de materiales. Así mismo, la calidad del aire podrá verse 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.</p> <p>Adicionalmente, 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.</p> <p>Así mismo, en la etapa de operación se generarán emisiones a la atmósfera por el funcionamiento de los equipos de aire</p>	<p>El escenario futuro para este componente ambiental representa un impacto temporal durante las etapas de preparación del sitio y construcción.</p> <p>Para evitar el polvo (partículas sólidas 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 con la finalidad de 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 partículas, humos y gases.</p> <p>Posteriormente, en la etapa de operación las emisiones provendrán de los equipos instalados para el correcto funcionamiento de las instalaciones, tales como estufas, equipos en el cuarto de máquinas, equipos de aire acondicionado, etc. Así mismo, las emisiones de los vehículos de los residentes del proyecto, así como del personal</p>
-------------------	---	--	--

"Condominio Siete Uno"



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

Oficio No. 138.01.03/2024/2021

	<p>porcentaje de lluvia invernal menor al 5% y una temperatura media anual mayor a 22 °C.</p> <p>De acuerdo con el Servicio Meteorológico Nacional, en el municipio de Bahía de Banderas los vientos dominantes provienen del sur, este y noroeste de mayo a octubre y de noviembre a abril son vientos del noroeste, noreste y sur.</p>	<p>acondicionado, cocinas, asador en las áreas comunes de azotea, entre otros.</p> <p>No se prevé que con la realización del presente proyecto se modifique la dirección de los vientos debido a que no se construirán estructuras de grandes dimensiones que pudieran generar cambios en su trayectoria.</p> <p>Los efectos adversos serían principalmente aquellos relacionados con la emisión de gases contaminantes provenientes de la maquinaria de obra por falta de mantenimiento.</p>	<p>operativo y de mantenimiento eventual que ingresen a las instalaciones, serán también emisiones asociadas al proyecto, no obstante, se espera que sean temporales dada la naturaleza del proyecto como un conjunto de departamentos, el cual puede ser habitado por temporadas. Se indica que los ejemplares ornamentales que en su momento se coloquen en las áreas de jardín previstas funcionarán como un área de amortiguamiento.</p>
--	--	--	--

II. Análisis Técnico

Con base en los anteriores argumentos, esta Delegación Federal dictaminó sobre la viabilidad ambiental del **proyecto** en apego al artículo 44 del **REIA**, que obliga a esta Delegación a considerar, en los procesos de evaluación de impacto ambiental, los posibles efectos de las obras o actividades a desarrollarse en 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.

"Condominio Siete Uno"



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

Oficio No. 138.01.03/2024/2021

Que en lo que se refiere al incumplimiento en el Coeficiente de Ocupación del Suelo (COS) y en el Coeficiente de Utilización del Suelo (CUS), el **promoviente** en fecha 03 de junio de 2021 se obtuvo la Licencia de Uso de Suelo No. UAM/SUELO/0221/2021 donde se consideró como "ACEPTABLE" por parte del H. Ayuntamiento de Bahía de Banderas, Nayarit. Sin embargo, con dichos incumplimientos no se identificaron aspectos moramente ambientales que resultaran impactados, debido a que el predio del **proyecto** está inmerso en la zona urbana de Bucerías, misma que tiene los servicios básicos e infraestructura como: Drenaje, suministro de agua potable y energía eléctrica, aunados a servicios como teléfono y televisión. Por lo antes expuesto, será el H. Ayuntamiento de Bahía de Banderas, el responsable de sujetar el **proyecto** al Plan Municipal de Desarrollo Urbano, y será esa misma instancia quien deberá ordenar lo conducente ante el incumplimiento de esa misma normatividad urbana.

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

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

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 el **promoviente** aplique durante su realización, de manera oportuna y mediate, 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

"Condominio Siete Uno"



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

Oficio No. 138.01.03/2024/2021

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 fracción IX; 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 Inciso Q), 9º, 12, 25, 37, 38, 44, 45 fracción II, 45 fracción II 46, 48 y 49; en lo dispuesto en los artículos de la **Ley Orgánica de la Administración pública Federal**, que se citan a continuación: 18, 26 y 32 bis fracción XI; a lo establecido en la **Ley Federal de Procedimiento Administrativo** en sus artículos: 2º, 3º fracción V; 13, 16 fracción X, 57 fracción I; a lo establecido en el **Reglamento Interior de la Secretaría de Medio Ambiente y Recursos Naturales**, publicado en el Diario Oficial de la federación el 21 de enero de 2003 y última reforma en noviembre del 2012, que se citan a continuación: 2º fracción XXX, 38, 39, 40 fracción IX inciso c); y las Normas Oficiales Mexicanas señaladas en el considerando 7 del presente resolutivo. Esta Delegación Federal en el ejercicio de sus atribuciones y con sustento en las disposiciones y ordenamientos invocados y dada su aplicación en este caso y para este **proyecto**, determina que el **proyecto**, objeto de la evaluación que se dictamina con este instrumento es ambientalmente viable, por lo tanto ha resuelto **AUTORIZARLO DE MANERA CONDICIONADA**, debiéndose sujetar a los siguientes:

TÉRMINOS

PRIMERO.- La presente autorización en materia de impacto ambiental, se emite con referencia a los aspectos ambientales derivados de las obras y actividades del **proyecto** denominado, "**Condominio Siete Uno**", a ubicarse por Calle Lázaro Cárdenas número 71 entre Calle Agustín Melgar y Calle Fibba, Colonia Dorada, en la localidad de Bucerías, municipio de Bahía de Banderas, Nayarit.

El **proyecto** consiste en la construcción, operación y mantenimiento de un edificio de 6 niveles de altura y azotea integrado por 15 departamentos, el cual contempla, también, un área comercial en planta baja compuesta por dos locales comerciales con medio baño cada uno, además de áreas comunes consistentes en terraza y alberca con asoleadero en azotea, así como áreas de servicio (bodega con medio baño en planta baja, área de depósito de residuos, área de medidores y área de equipos de aire acondicionado) y circulaciones horizontales y verticales (vestíbulo, pasillo distribuidor, escaleras y elevador), incluyendo áreas de Jardín y un área de estacionamiento a nivel de calle con capacidad para 18 vehículos, en un predio con una superficie de 785.10 m² de acuerdo con las

"Condominio Siete Uno"



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

Oficio No. 138.01.03/2024/2021

Escrituras del lote.

Del área total del **proyecto**, se tiene que la superficie techada en planta baja, incluyendo el área habitable y la superficie cubierta por volados de la planta superior asciende a 401.56 m², en tanto que las demás áreas descubiertas que incluyen circulaciones peatonales, estacionamiento a nivel de calle, módulo de medidores y áreas de jardín, ocupan el resto de la superficie del lote, tal como se muestra en la siguiente tabla de distribución de áreas.

Superficies del **proyecto**

Concepto	Superficie cubierta en planta baja (m ²)	Porcentaje del predio
Superficie cubierta: locales comerciales, bodega con medio baño, área de residuos, circulaciones (vestibulo, pasillo distribuidor, escaleras y elevador) y área de volados	401.56	51.16%
Circulaciones vehiculares descubiertas (estacionamiento)	355.52	45.28%
Circulaciones peatonales descubiertas (área de acceso peatonal)	13.65	1.74%
Área de jardín	14.37	1.83%
Total	785.10	100%

Las coordenadas UTM de la poligonal del lote, son:

Lado		Rumbo	Distancia (m)	V	Coordenadas	
Est	PV				X	Y
				1	465,603.69	2,294,441.62
1	2	S 38°24'53.28" W	42.56	2	465,577.24	2,294,408.27
2	3	N 50°56'59.28" W	15.68	3	465,565.07	2,294,418.14

"Condominio Siete Uno"

Handwritten mark

Handwritten mark

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. 138.01.03/2024/2021

3	4	N 38°43'49.08" E	6.46	4	465,569.11	2,294,423.18
4	5	N 8°58'59.88" W	4.46	5	465,568.41	2,294,427.59
5	6	N 39°11'14.64" E	19.02	6	465,580.43	2,294,442.33
6	7	N 52°31'10.92" W	0.54	7	465,580.00	2,294,442.66
7	8	N 44°46'51.24" E	6.65	8	465,584.68	2,294,447.39
8	9	N 31°26'4.56" E	1.72	9	465,585.27	2,294,448.34
9	10	N 39°12'34.20" E	1.68	10	465,586.33	2,294,449.64
10	11	N 38°38'23.64" E	0.68	11	465,586.75	2,294,450.17
11	12	N 30°41'15.36" E	3.73	12	465,586.66	2,294,453.38
12	13	S 52°24'17.28" E	0.79	13	465,589.28	2,294,452.90
13	14	N 40°5'44.52" E	0.13	14	465,589.36	2,294,453.00
14	1	S 51°32'1.32" E	18.30	1	465,603.69	2,294,441.62
Superficie: 773.08 m ²						

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

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

"Condominio Siete Uno"



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

Oficio No. 138.01.03/2024/2021

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

TERCERO.- La presente resolución no autoriza la construcción, operación y/o ampliación de ningún tipo de infraestructura que no esté comprendida en el **Término PRIMERO** del presente oficio, sin embargo, en el momento que el **promovente** decida llevar a cabo cualquier actividad, diferente a la autorizada, directa o indirectamente vinculados al **proyecto**, deberá indicarlo a esta Delegación Federal, atendiendo a lo dispuesto en el término QUINTO del presente oficio.

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

QUINTO.- el **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**. Deberá hacer su solicitud mediante el registro del trámite SEMARNAT-04-008 "Modificaciones de la obra, actividad o plazos y términos establecidos a proyectos autorizados en materia impacto ambiental" o el trámite que en su momento lo sustituya, a esta Delegación Federal, previo a la fecha de vencimiento de la presente autorización; se le informa que si ingresa la solicitud de modificación sin obtener la bitácora del trámite, su solicitud no podrá ser analizada; y solo se le generará un oficio de respuesta recordándole que debe ingresar como trámite.

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

"Condominio Siete-Una"



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

Oficio No. 138.01.03/2024/2021

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 el **promoviente** decide realizar el **proyecto**, sin tener pleno derecho y/o uso y/o disfrute del predio o terreno a utilizar, será responsable de afrontar cualquier denuncia civil o penal al respecto.

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

CONDICIONANTES

Con base en lo estipulado en el artículo 28 de la **LGEEPA**, primer párrafo, que define que la **SEMARNAT** establecerá las condiciones a que se sujetará la realización de obras y actividades que puedan causar desequilibrios ecológicos, rebasar los límites y condiciones establecidas en las disposiciones aplicables para proteger el ambiente y, considerando que el artículo 44 del Reglamento de la **LGEEPA** en materia de Impacto Ambiental en su fracción III establece que, una vez concluida la evaluación del impacto ambiental, la

"Condominio Siete Uno"



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

Oficio No. 138.01.03/2024/2021

Secretaría podrá considerar las medidas preventivas, de mitigación y las demás que sean propuestas de manera voluntaria por el **promovente**, por lo cual deberá cumplir con las medidas de prevención y/o mitigación, que fueron retomadas de la **MIA-P**, en el presente oficio por esta Delegación Federal de la **SEMARNAT** en el Estado de Nayarit, dado que se consideran viables de ser instrumentadas y congruentes con la protección al ambiente de la zona de influencia del **proyecto** evaluado, además:

*- el **promovente** deberá cumplir con las siguientes:

Condicionantes 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. 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 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.
3. En caso de que la empresa constructora sea la 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.

"Condominio Siete Uno"



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

Oficio No. 138.01.03/2024/2021

4. 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.
5. Se prohíbe la reparación y mantenimiento de maquinaria y vehículos, dentro del área del **proyecto**.
6. 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.
7. Deberá notificar a esta Delegación Federal el abandono del sitio, con **tres meses** de antelación, cuando todas aquellas instalaciones del **proyecto** rebasen su vida útil y no existan posibilidades para su renovación, con el fin de que proceda a su restauración y/o reforestación, destinando al área, el uso de suelo que prevalezca en el momento de la rehabilitación. Para ello, presentará ante esta unidad administrativa un "Programa de Restauración Ecológica" en el que describa las actividades tendientes a la restauración del sitio y/o uso alternativo. Lo anteriormente aplicará de igual forma en caso de que la **promovente** desista de la ejecución del **proyecto**.

OCTAVO.- El **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.

"Condominio Siete Uno"



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

Oficio No. 138.01.03/2024/2021

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

DÉCIMO.- El **promovente**, será el único 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 **LGEPA**.

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

"Condominio Siete Uno"



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. 138.01.03/2024/2021

DECIMOCUARTO.- Notificar el contenido del presente oficio al **C. Gilles Pierre Raoul Lefort Soum**, 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."



SECRETARIA DE
MEDIO AMBIENTE Y
RECURSOS NATURALES
DELEGACION NAYARIT

Lic. Miguel Ángel Zamudio Villagómez

- c.c.p. Dr. Miguel Ángel Navarro Quintero.- Gobernador Constitucional del Estado de Nayarit.- Presente. Para su conocimiento.
- c.c.p. Lic. Mirtha Ilana Villalvazo Amaya.- 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 18NA2021D058

No. Bitácora: 18/MA-0065/09/21

10ag/mgccc/acc

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.

"Condominio Siste Uno"

