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:

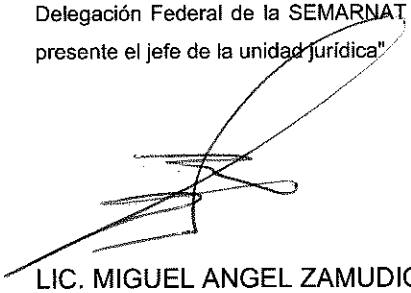
1

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. 138.01.03/2113/2021

Tepic, Nayarit a 18 noviembre de 2021

Asunto: Se emite Resolutivo

C. Jorge Enrique García Alvarez

[redacted]

Una vez analizada y evaluada la manifestación de impacto ambiental, modalidad particular (MIA-P), presentada por el **C. Jorge Enrique García Alvarez**, apoderado legal de la moral extranjera denominada **ESCAPE PLAN LLC, fideicomisaria en el fideicomiso 25101**, que en lo sucesivo se denominará como la **promovente**, para el proyecto **"MIA-P Casa Cantamar en Sayulita, Bahía de Banderas, Nayarit"** en lo sucesivo denominado como el **proyecto**, ubicado en el lote número 7 de la manzana 1 zona 10, en la colonia Centro del poblado de Sayulita, municipio de Bahía de Banderas, Nayarit. Con coordenada de referencia UTM X=455013.9819 Y=2308595.5317.

RESULTANDO

I. Que el 15 de junio de 2021, se recibió en esta Delegación Federal de la **SEMARNAT** en el Estado de Nayarit, el escrito de la misma fecha, mediante el cual la **promovente**, ingresó la **MIA-P** del **proyecto** para su evaluación y dictaminación en materia de impacto ambiental, registrándose con la clave **18NA2021TD039**.

II. Que el 17 de junio de 2021, se publicó la recepción del **proyecto** en la Gaceta Ecológica núm. DGIRA/0026/21, en ésta se informó el listado de ingreso de proyectos y la emisión de resolutivos derivados del procedimiento de evaluación de impacto ambiental, durante el periodo del 10 al 16 de junio de 2021 y

extemporáneos.

III. Que el 23 de junio de 2021, mediante escrito de la misma fecha, la **promovente**, presentó la página del periódico de fecha 18 de junio de 2021, en la cual se publicó el extracto del **proyecto**, cumpliendo con la fracción I del párrafo tercero del artículo 34 de la **LGEEPA**.

IV. Que el 28 de junio de 2021 esta Delegación Federal integró el expediente del **proyecto**, y puso la **MIA-P** a disposición del público en el Espacio de Contacto Ciudadano, ubicado en Av. Allende núm. 110 Ote, planta baja, Colonia Centro, en la Ciudad de Tepic, Nayarit.

V. Que mediante oficios 138.01.00.01/1151/2021 y 138.01.00.01/1152/2021, ambos del 28 de junio de 2021,, esta Delegación notificó a la Secretaría de Desarrollo Sustentable del Gobierno del Estado de Nayarit (**SEDESU**) y al Gobierno Municipal de Bahía de Banderas, Nayarit, respectivamente, el ingreso al procedimiento de evaluación de impacto ambiental del **proyecto**,, para que hicieran los comentarios que consideraran oportunos, con relación al mismo.

VI. Que el 26 de julio de 2021, con fundamento en los artículos 35 BIS segundo párrafo de la **LGEEPA** y 22 de su **REIA**, esta Delegación Federal, mediante oficio núm. 138.01.00.01/1308/2021 solicitó a la **promovente** Información Adicional, suspendiéndose así el procedimiento de evaluación y se le otorgaron 60 días para contestar el requerimiento.

VII. Que el 19 de agosto de 2021, se recibió en esta Delegación Federal el oficio No. SDS/SMAOT/DEIRA/0644/2021 de fecha 26 de julio de 2021, mediante el cual la Secretaría de Desarrollo Sustentable da respuesta al oficio 138.01.00.01/1151/21. Indica que el **proyecto** es compatible con los instrumentos normativos aplicables de competencia estatal.

VIII. Que el 6 de octubre de 2021, se recibió en esta Delegación Federal, el escrito de fecha de su presentación, mediante el cual la **promovente**, contestó el requerimiento de información Adicional formulado en el oficio núm. 138.01.00.01/1308/2021.

IX. Que mediante el oficio 138.01.00.01/1872/2021 de fecha del 21 de octubre de 2021, esta Delegación Federal con fundamento en el artículo 24 del **REIA** y al artículo 53 de la Ley Federal de Procedimiento

Administrativo (LFPA), solicitó la opinión técnica a la Representación de la Procuraduría Federal de Protección al Ambiente (PROFEPA) en el Estado de Nayarit respecto del proyecto.

X. Que el 11 de noviembre de 2021, se recibió en esta Delegación Federal, el escrito de fecha al momento de su presentación, mediante el cual la promovente, presenta información en alcance a la MIA-P y a la información adicional del 6 de octubre del 2021.

CONSIDERANDO

1. Que esta Delegación Federal de la SEMARNAT en el Estado de Nayarit, es competente para revisar, evaluar y resolver la MIA-P del proyecto, de conformidad con lo dispuesto en los artículos: 4°, 5° fracciones II y X, 15 fracciones I, IV y XII, 28 primer párrafo y fracciones IX y X , 35 párrafos primero, segundo y último de la LGEEPA; 2°, 4° fracciones I y VII, 5° Incisos Q) y R), 9° 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; 1°, 2° 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 5° 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 y que comprende zona federal marítimo terrestre y terrenos ganados al mar, encuadra en los supuestos del artículo 28 primer párrafo y fracciones IX y X de la LGEEPA y 5° Incisos Q) y R) del REIA y con ello se evidencia que el proyecto es de competencia Federal. Asimismo, con fundamento en el artículo 35 de la LGEEPA, esta Delegación inició el procedimiento de evaluación del proyecto, revisando que la solicitud se ajustara a las formalidades previstas en dicha Ley, su Reglamento y las Normas Oficiales Mexicanas aplicables; e integró el expediente del proyecto dentro del plazo establecido. Adicionalmente, para la evaluación del proyecto esta Delegación se sujetó a lo establecido en los ordenamientos citados, así como a los programas de desarrollo urbano y de ordenamiento ecológico del territorio, las declaratorias de áreas naturales protegidas y las demás disposiciones jurídicas aplicables; evaluando los posibles efectos de las obras o actividades en el o los ecosistemas de que se trate, considerando el conjunto de elementos que los conforman y no únicamente los recursos que, en su caso, serían sujetos de aprovechamiento o afectación.

3. Que el Procedimiento de Evaluación de Impacto Ambiental es el mecanismo previsto por la LGEEPA, mediante el cual, la autoridad establece las condiciones a que se sujetará la realización de obras y actividades que puedan causar desequilibrio ecológico o que puedan rebasar los límites y condiciones establecidas en las disposiciones aplicables para proteger el ambiente, con el objetivo de evitar o reducir al mínimo sus efectos negativos sobre los ecosistemas. Que para cumplir con este fin, la **promovente** presentó una MIA modalidad Particular, para solicitar la autorización del **proyecto**, modalidad que procede por ubicarse en la hipótesis del artículo 11 último párrafo del **REIA**, ya que las características del **proyecto** no encuadran en ninguno de los supuestos de las cuatro fracciones del citado precepto, por lo que le aplica únicamente lo dispuesto por su último párrafo.

4. Que una vez integrado el expediente de la **MIA-P** del **proyecto**, ésta fue puesta a disposición del público conforme a lo indicado en el resultando IV del presente oficio, con el fin de garantizar el derecho de la participación social dentro del procedimiento de evaluación de impacto ambiental, conforme a lo establecido en los artículos 34 de la **LGEEPA** y 40 de su **REIA**, y al momento de elaborar la presente resolución esta Delegación Federal no ha recibido solicitudes de consulta pública, quejas, denuncias o manifestación alguna por parte de algún miembro de la sociedad, dependencia de gobierno u organismo no gubernamental referentes al **proyecto**.

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

6. Fracción II. Descripción del proyecto.

Que la fracción II del artículo 12 del **REIA**, impone la obligación al **promovente** de incluir en la MIA que

someta a evaluación, una descripción del proyecto.

Antecedentes:

La promovente indicó en la MIA-P que el predio del proyecto constituye el patrimonio del fideicomiso número 25,101; que inicialmente contaba con una superficie de 402.49 m², la cual se modificó mediante la diligencia de Apeo y Deslinde, llevada a efecto por el Notario Público número 5 de la primera demarcación del Estado de Nayarit, según escritura pública 17,224 de fecha 8 de diciembre de 2020, a resultas de la cual el predio se determinó con una superficie de 746.16 m², que es la superficie que se considera para la implementación del proyecto que se propone en la MIA-P. Posteriormente, fue adquirido mediante cesión total de los derechos fideicomisarios del fideicomiso 25101 a favor de la sociedad mercantil estadounidense denominada ESCAPE PLAN LLC.

Dentro del predio se observan construcciones que constituyen una casa habitación de dos niveles, con cochera, bodega, terraza cubierta, rampas de acceso al jardín, alberca y escaleras hacia la zona de playa. Dicha construcción es de antigüedad desconocida y no es intención de la promovente aprovechar la construcción existente, sino proceder a su retiro total del predio.

Respecto a las obras existentes, se tiene que en al alcance del 11 de noviembre de 2021 referido en el Resultando X, la promovente anexó copia de la Resolución Administrativa emitida por la PROFEPA en materia de impacto ambiental con núm. PFPA/24.5/2C27.5/0040/21/00243 de fecha 18 de octubre de 2021, mediante la cual se sancionó a la promovente por realizar las obras sin autorización, la descripción de las obras plasmada en la resolución es:

"...en una superficie aproximada de 746.163 metros cuadrados de forma irregular con las siguientes obras: una casa habitación de dos niveles:
Nivel planta baja: Ingreso a comedor con doble altura, cocina con barra, recamara principal con baño completo y dos recámaras (2) con baño completo. Con escaleras de acceso en forma semicircular de 4 escalones de material de ladrillo rojo.

Nivel planta alta: Ingreso por escalera exterior o comedor, cocineta con barra y tres recámaras (3) con baños completos vinculado con el comedor por un andador. Cuenta con uno cochera techada exterior

en 28 metros cuadrados y uno bodega en aproximadamente 12 metros cuadrados de ladrillo rojo con concreto y loza y teja, asimismo cuenta con un área asignada para estacionamiento para tres vehículos en forma de plancha de en cemento ahogado con piedra y dos muros laterales de piedra el primero de 78 metros de largo cada por 40 centímetros de ancho por 2.80 de alto y el segundo de 20 metros de largo por 40 centímetros de ancho por 1 metro de alto también de piedra con cemento.

Acabados: Acabados en exterior:

La casa está construida con muros de ladrillo aparente, caminamientos de empedrado, muros bajos de mampostería, herrería de acero, cancelería de madera, techos inclinados de teja y escaleras de piedra con ladrillo.

Acabados en interior: Muros de ladrillo aparente, piso cerámico, barras de cocina y baños en azulejo, barandales de acero, losa de medio pliego de ladrillo con viguería de carpintería. Asimismo se observó que está ocupando superficie en la zona federal marítimo terrestre en aproximadamente 279.6 metros cuadrados con los siguientes obras: un muro de protección de aproximadamente 25 metros de largo por 2.5 metros de alto por .5 metros de ancho, construido de piedra y cemento, con dos palapas como sombrilla, y una regadera, con tres palmas de coco de agua en pie, escaleras de acceso hacia el mar de 77 peldaños construida de ladrillo rojo, con una puerta de madera color negro, con dos pilares de piedra y cemento con dos muretes laterales de 50 centímetros de ancho por de 5 metros de largo por 50 centímetros a un metro de alto, parte de una alberca en forma de ocho construido con piedra- y cerámica, áreas jardinadas o áreas verdes, así como parte andadores de piedra con cemento ahogado. Y se observó que está ocupando en terrenos ganados al mar aproximadamente 396.5 metros cuadrados con las siguientes obras: parte de una alberca en forma de ocho de cerámica y piedra, con áreas verdes con bancos de piedra y camastros, un asador construido de ladrillo rojo. Terraza techada con pergolado de doble pliego y teja en 15 metros cuadrados con escaleras construido de ladrillo rojo semicirculares en aproximadamente 7.5 metros cuadrados con cuatro escalones o peldaños, así como parte andadores de piedra con cemento ahogado...".

El **proyecto** objeto del presente resolutivo consiste en la construcción operación y mantenimiento de una casa habitación de dos niveles, de altura con cochera, alberca, terrazas, jardines, así como sótano para cuarto de máquinas y cisterna, para alberca y servicios, así como un cuarto de basura, cisterna, bodegas y áreas verdes en un predio escriturado de **746.16** m² de los cuales, 396.56 m² se encuentran en **TGM**, y 219.69 m² de **ZFMT** del Océano Pacífico.

Superficie total del lote de acuerdo con escrituras	746.16	
(-) superficie afectada por TGM	396.56	
(-) superficie afectada por ZFMT	219.69	
(=) superficie remanente	129.91	
Desglose de superficies del proyecto ajustado		
Superficie para la implementación del proyecto	746.16	100%
Nivel planta baja		
Oficina	12.4	
Cuarto de maquinas	16.37	
Baño de visitas	7.45	
Baño de albercas	4.99	
Cocina	34.96	
Comedor	39.03	
Estancia	66.57	
Lavandería	24.13	
Cochera	27.79	
Estancia familiar con baño	51.73	
Terrazas techadas y pasillos	51.65	
Total construcción techada planta baja	337.07	45%
Áreas generales de construcción descubierta		
Terrazas y echaderos	109.07	
Escaleras exteriores	25.95	
Patio central	50.48	
Estacionamiento carro de golf	17	
Acceso a estacionamiento	18.25	
Alberca	47.87	
Jacuzzi	6.6	
Total construcción descubierta	275.22	37%
Áreas verdes		
Jardín trasero	91.71	
Jardín delantero	28.36	
Laterales	13.8	
Total áreas verdes	133.87	18%
Áreas generales del proyecto		

Total construcción techada planta baja	337.07	45%
Total construcción descubierta	275.22	37%
Total áreas verdes	133.87	18%
Total de áreas (superficie para la implementación del proyecto)	746.16	100%

La promovente menciona que como consecuencia de la afectación del lote privado por la delimitación oficial de ZFMT del año 2013, diversas obras se ubicarán dentro de la franja de TGM y ZFMT, las cuales se enlistan a continuación:

Obras en TGM planta baja	Superficie
Despensa, lavandería	434.50 m²
Cocina, comedor	
Patio interior	
Sala, sala familiar	
Baño de visitas, oficina	
Bodega de surf, escalera	

Obras en ZFMT planta baja	Superficie
Jardinera y escalera	218.50 m²
Cuarto de maquinas	
Alberca	
Asoleadero	
Jacuzzi	
Escalinatas	

Así mismo, manifiesta que, en nombre de la fideicomisaria y del fideicomiso, está iniciando el trámite administrativo de concesión de la zona federal marítimo terrestre y terrenos ganados al mar que afectan al predio. De ZFMT está solicitando 569.001 m², de las cuales únicamente 238.98 m² serían ocupados por elementos de la casa habitación, desplantados en un área que no es transitable por encontrarse actualmente ocupada por la casa existente e integrada al cuerpo de la casa habitación y en nivel superior al nivel de playa, detrás de un muro de protección existente, que se conservara por razones de seguridad. De TGM está solicitando 455.258 m² de los cuales 434.50 m² serían ocupados por elementos de la casa habitación, desplantados por completo en un área que forma parte del polígono de propiedad privada original.

Descripción por cada etapa:

Etapa de preparación del sitio.

Demolición y remoción de las obras existentes. Utilizando maquinaria y martillos neumáticos, despiezando los elementos principales para reducir el tamaño de los materiales y facilitar su retiro del sitio por medio de camiones volteo que pueden tener acceso frente al sitio del proyecto. Se propone la

elaboración de un programa de manejo de residuos sólidos.

A continuación, se muestran las tablas con los estimados de superficie (m^2) y volumen (m^3) de las actividades de demolición:

Cálculo de volúmenes de edificación a demoler					
Concepto	Largo	Ancho	Área	Altura	Volumen
Volumen central	16.45	6.85	112.68	6.00	676.09
Terraza cubierta	7.00	3.00	21.00	3.00	63.00
Bodega en ingreso	7.00	1.80	12.60	3.00	22.68
Cochera y cisterna	7.85	5.15	40.43	3.00	208.20
Alberca	7.00	3.00	21.00	1.50	63.00
Total			207.71 m^2		1032.98 m^3

Se estima una superficie de obra existente de 207.71 m^2 que será sujeta a demolición, representando un volumen constructivo de 1,032.98 m^3.

Volumen de escombro generado

Superficie a demoler m^2			207.71 m^2
Volumen escombro (es el 35% del volumen total, incluye la cimentación) m^3	1032.98	35%	361.54 m^3
Volumen de escombro por retirar (50% abundamiento) m^3	361.54	50%	542.31 m^3
Total de viajes en camiones de 6 m^3	542.31	6.00	90.39 viajes

Una vez terminada la demolición y retiro el escombro resultante, se procederá con la instalación de las obras provisionales, particularmente la instalación de una bodega provisional y un almacén temporal de residuos, en la parte frontal del predio, así como los sanitarios portátiles. Los residuos vegetales producto del retiro de las especies exóticas que se encuentran en las áreas de jardín serán retirados y enviados al sitio designado por el Ayuntamiento local para su disposición final. Se propone un programa de manejo de residuos sólidos. Una vez retirada la escasa vegetación ornamental del sitio, se procederá con el trazo, para la labor de excavación. Se colocará la señalización relativa a la seguridad de las personas en el área de trabajos y maniobras. Asimismo, se colocarán tapiales y o mallas para minimizar, en lo posible la imagen de obra y la dispersión de residuos pétreos.

Etapa de Construcción.

Excavaciones para cimentación. Se realizarán por medios mecánicos y el material producto de la excavación se retirará del lugar por medio de camiones, evitando toda posibilidad de algún deslizamiento de material. El volumen de movimiento de tierras se muestra en la tabla siguiente:

Movimiento de tierras				
Superficie aproximada de cortes y excavaciones			314.87	m^2
Volumen cortes y excavaciones	314.87	1.00	314.87	m^3
Total de retiro en camiones de 6 m^3	314.87	6.00	52.48	Viajes
Volumen de rellenos compactados	169.12	1.00	169.12	m^3

Cimentación: Considerando que se trata de una casa de dos niveles, la cimentación se realizará mediante zapatas corridas con contra trabes desplantadas en terreno firme autorizado por el Laboratorio de control y/o plataforma compacta al 95% Proctor, la capacidad de carga será de 15 toneladas por metro cuadrado. El procedimiento es el tradicional y consistirá en la excavación de las zanjas, armar con varillas de acero estructural con amarres de alambre recocido y colar mediante el bombeo de concreto hidráulico, de planta, utilizando un vibrador para el acomodo de la mezcla y controlando las fugas que existieran.

Estructura de concreto: La construcción de columnas, trabes, losas aligeradas con poliestireno de alta densidad serán con concreto premezclado de planta como se indicó en el párrafo anterior.

Albañilería: Implica la construcción de muros elaborados con block solido de jalcreto resistencia f'p= 50 kg/cm^2, junteado y aplanado con mortero y cemento, cubiertas de concreto, barras forjadas con block y cubierta de concreto, bases para piso, repellados, firmes de mortero para nivelación de entrepisos, chaflanes, emboquillados, pretiles, forjados y colocación de panel, actividades en su mayoría efectuadas a mano.

Alberca: La alberca se construirá previa excavación de la fosa, elaboración de plantilla con concreto pobre para evitar contaminación del acero, habilitado y armado con acero de refuerzo, cimbra común en muros y concreto premezclado con aditivo impermeabilizante, vaciado por medio de bombeo acabado común, sistema de filtrado, bombas, calentador etc.

Instalaciones: Consistirá en la colocación de tuberías de PVC para drenaje Sanitario y Pluvial, tuberías de CPVC para instalación hidráulica y de cobre para gas; así como para las instalaciones Eléctricas con ducteria de PVC Conduit el cableado de energía eléctrica, sistema telefónico, aire acondicionado, etc. Todas estas actividades se realizarán a mano.

Agua potable: La tubería será de CPVC, y se instalará en cepas a una profundidad de 0,50 metros de desnivel del nivel de piso terminado, el sistema de distribución y conducción será a base de presión por medio de equipo Hidroneumático, la vivienda contará con un sistema de almacenamiento de agua mediante cisterna.

Drenaje sanitario: La tubería de PVC se colocará en zanjas con paredes verticales de dimensiones variadas, según sea el caso del diámetro de la tubería a colocar, donde se hará un acostillado, el cual consistirá en colocar material fino (arena) y se compactará al 90 % proctor con apisonadores curvos y planos cada 20 cm hasta el nivel de la plataforma. Se conectará a la planta de tratamiento de la casa.

La casa habitación contará con su propia planta de tratamiento con los siguientes componentes: Planta de tratamiento biomicrobics modelo 0.9 con capacidad para 900 gpd, acoplada a soplador regenerativo 230 volts 1 fase; Tanque de fibra de vidrio reactor-sedimentador para modulo 0.9; Tratamiento terciario a bade de cloro en pastillas de 3" dosificador de 4" instalado a la salida de la planta; Filtro de olores sépticos sweet-air de 4"; Filtro de olores sépticos sweet-air de 2"; Criba para retención de sólidos de 4" instalado en el tanque sedimentador.

Drenaje pluvial: Será principalmente superficial, dirigiendo las aguas a través de la vialidad de la casa habitación, y las áreas verdes, que dirigirán el excedente hacia la calle existente y al mar.

Electricidad e iluminación: La instalación de cableado eléctrico y telefónico será subterráneo, viniendo desde la calle principal de ingreso a la casa.

Acabados: El terminado será con materiales rústicos, enjarres y empastados, pisos y recubrimientos en regaderas de mármol, incluye el pintado y la colocación de muebles de baño, recamaras y muebles de cocina y patios de servicios.

Jardinería: Consistirá en el sembrado de especies preferentemente regionales de ornato y el cuidado de los árboles existentes que se conservarán.

Limpieza general: Se retirarán los materiales y desechos sólidos de la obra, y su posterior envío a lugares autorizados por el H. Ayuntamiento de Bahía de Banderas, así como el desmantelamiento de las instalaciones provisionales (bodegas y oficinas) que se hayan instalado. Se realizará a lo largo del proceso constructivo y en cada una de las etapas.

Etapa de operación y mantenimiento.

La operación y el mantenimiento interno de la casa habitación corresponderá directamente a los habitantes y su personal de servicio, para la jardinería, limpieza y mantenimiento de áreas comunes.

Al tratarse de una obra en un área con todos los servicios urbanos, para la operación del **proyecto** no será necesaria la implementación de tecnología propia o especial que tenga relación con la emisión y control de residuos.

Etapa de abandono.

Teniendo en cuenta que la duración del **proyecto** se estima en 50 años, y que estos pueden incrementarse mediante obras de restauración y acciones de preservación, previa autorización, no se contempla la posibilidad de llegar al abandono, por lo que se aplicará permanentemente el programa de mantenimiento y se realizarán las obras de reparación y remodelación necesarias.

Las obras y actividades provisionales y asociadas serán:

Consistirán en la instalación de una bodega provisional y un almacén temporal de residuos, en la parte frontal del predio, así como los sanitarios provisionales conectados al drenaje existente.

Etapa de abandono del sitio.

Teniendo en cuenta que la duración del **proyecto** se estima en 50 años, y que estos pueden incrementarse mediante obras de restauración y acciones de preservación, previa autorización, no se contempla la posibilidad de llegar al abandono, por lo que se aplicará permanentemente el programa de mantenimiento y se realizarán las obras de reparación y remodelación necesarias.

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

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

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

NOM-002-SEMARNAT-1996.- Que establece los límites máximos permisibles de contaminantes en las descargas de aguas residuales a los sistemas de alcantarillado. Vinculación: El proyecto contará con instalaciones sanitarias que cuentan igualmente con registros y trampas de grasas que descargarán a la red local de drenaje, para cumplir con los parámetros de descarga que exige esta norma y el propio operador de la planta de tratamiento. Durante la construcción se instalarán sanitarios provisionales conectados a la red de drenaje, para lo cual se cuenta con el contrato de servicios respectivo con el operador de agua de Sayulita.

NOM-041-SEMARNAT-2015.- Que establece los límites máximos permisibles de emisión de gases contaminantes provenientes del escape de los vehículos automotores en circulación que usan gasolina como combustible. Vinculación: La promovente se encargará de exigir a contratistas y transportistas el cumplimiento de las verificaciones vehiculares que imponga la autoridad para la zona, tanto para sus vehículos como para la maquinaria que se utilice.

NOM-045-SEMARNAT-2017. Protección ambiental. - Vehículos en circulación que usan diésel como combustible. - Límites máximos permisibles de opacidad, procedimiento de prueba y características

técnicas del equipo de medición. **Vinculación**: En su caso, a los contratistas se les exigirá el cumplimiento de las verificaciones vehiculares que imponga la autoridad para la zona.

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

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

NOM-081-SEMARNAT-1994.- Que establece los límites máximos permisibles de emisión de ruido de las fuentes fijas y su método de medición. **Vinculación**: Durante las etapas de preparación y de construcción no habrá fuentes fijas. Los equipos que operarán en la operación del **proyecto** no sobrepasarán los límites establecidos por esta norma, por lo que se cumple con la misma.

NOM-162-SEMARNAT-2012.- Que establece las especificaciones para la protección, recuperación y manejo de las poblaciones de las tortugas marinas en su hábitat de anidación. **Vinculación**: El **proyecto** no ejecutará acciones que impidan u obstaculicen la regeneración natural de la comunidad vegetal nativa ni del mantenimiento de la dinámica de acumulación de arena del hábitat de anidación. Se manifiesta que, durante la etapa de operación del **proyecto**, los usuarios y ocupantes de este podrán realizar actividades recreativas en la playa y litoral costero al cual tendrán acceso, pero la **promovente** manifiesta que no realizará ningún aprovechamiento extractivo de ninguna índole respecto a las especies de tortugas marinas. Considerando que el **proyecto** es colindante a la zona federal marítimo terrestre, la **promovente** ejecutará todas y cada una de las medidas precautorias, desde la 5.4.1 hasta 5.4.6, ordenadas por esta norma, como se detalla a continuación.

Precautorias:

5.4.1 Evitar la remoción de la vegetación nativa y la introducción de especies exóticas en el hábitat de anidación. **Vinculación**. El **proyecto** no considera la introducción de especies exóticas ni la remoción de

vegetación nativa en el hábitat de anidación.

5.4.2 Favorecer y propiciar la regeneración natural de la comunidad vegetal nativa y el mantenimiento de la dinámica de acumulación de arena del hábitat de anidación. **Vinculación.** El **proyecto** no ejecutará acciones que impidan u obstaculicen la regeneración natural de la comunidad vegetal nativa ni del mantenimiento de la dinámica de acumulación de arena del hábitat de anidación.

5.4.3 Retirar de la playa, durante la temporada de anidación, cualquier objeto movible que tenga la capacidad de atrapar, enredar o impedir el paso de las tortugas anidadoras y sus crías. **Vinculación.** El **proyecto** no instalará en la playa, en ningún momento, algún objeto movible que tenga la posibilidad de atrapar, enredar o impedir el paso de las tortugas anidadoras y sus crías.

5.4.4 Eliminar, reorientar o modificar cualquier instalación o equipo que durante la noche genere una emisión o reflexión de luz hacia la playa de anidación o cause resplandor detrás de la vegetación costera, durante la época de anidación y emergencia de crías de tortuga marina. **Vinculación.** El **proyecto** no colocará ninguna instalación o equipo que durante la noche genere una emisión o reflexión de luz hacia la playa de anidación o cause resplandor detrás de la vegetación costera.

5.4.5 Orientar los tipos de iluminación que se instalen cerca de las playas de anidación, de tal forma que su flujo luminoso sea dirigido hacia abajo y fuera de la playa, usando alguna de las siguientes medidas para la mitigación del impacto: a) Luminarias direccionales o provistas de mamparas o capuchas. b) Focos de bajo voltaje (40 watts) o lámparas fluorescentes compactas de luminosidad equivalente. c) Fuentes de luz de coloración amarilla o roja, tales como las lámparas de vapor de sodio de baja presión. **Vinculación.** Por la distancia de los elementos constructivos del **proyecto** (más de 35 metros entre la estructura principal de la casa habitación y la franja de playa susceptible de anidación) y el nivel en los que éstos últimos se encontrarán (7 metros sobre el nivel medio del mar) se considera que no afectará la zona marina ni la franja de playa. No obstante, el **proyecto** no pretende la colocación de luminarias, reflectores, ni elementos de iluminación orientados hacia la zona federal. Las luminarias que se utilicen en las áreas verdes dentro del lote privado serán de baja intensidad y luz ámbar.

5.4.6 Tomar medidas para mantener fuera de la playa de anidación, durante la temporada de anidación, el tránsito vehicular y el de cualquier animal que pueda perturbar o lastimar a las hembras, nidadas y

crías. Sólo pueden circular los vehículos destinados para tareas de monitoreo y los correspondientes para el manejo y protección de las tortugas marinas, sus nidadas y crías. Vinculación. El **proyecto** no considera el uso directo o indirecto de ningún tipo de vehículo en la playa de anidación, y cumplirá con las medidas de seguridad en caso de la introducción a la playa de algún tipo de mascota, absteniéndose de ello en la temporada de anidación.

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

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

En relación con la vinculación del **proyecto**, respecto a la regulación sobre el uso de suelo, la **promovente** externo que el **proyecto** se encuentra regulado por el Plan Municipal de Desarrollo Urbano de Bahía de Banderas, Nayarit aprobado mediante decreto número 8395 y publicado en el periódico oficial del Gobierno del Estado de Nayarit el 15 de diciembre de 2001, esto a través de lo señalado en la Licencia de Uso de Suelo emitida por la Dirección de Ordenamiento Territorial, Desarrollo Urbano y Medio Ambiente del Ayuntamiento de Bahía de Banderas el 08 de septiembre del año 2021, en oficio UAM/SUELO/0401/2021, expediente UAM/1797/2021, donde señala que el uso del suelo o destino de acuerdo con el PLANO **E-15 ESTRATEGIA SAYULITA** se determina que el predio está tipificado con uso (H-12' HABITACIONAL) la cual es compatible con el uso que se le da al **proyecto**.

Concepto		Datos del proyecto manifestados en la MIA-P	Autorizado en la Licencia de Uso de Suelo adjunta	Permitido por el PDUBB	Cumplimiento
USO DE SUELO		Habitacional	Habitaciona	H12'7	CUMPLE
TERRENO MÍNIMO m²		746.16 m²	746.16 m²	182 m²	CUMPLE
CONSTRUCCIÓN TECHADA m² (COS)		337.07 m²	347.13 m²	522.312 m²	CUMPLE
INDICE DE COS=	COS	0.45		0.7	CUMPLE

	LOTE		0.46		
TOTAL DE CONSTRUCCIÓN DEL proyecto EN TODOS SUS NIVELES (m²)		594.55 m²	612.54	1044.624 m²	CUMPLE
CUS=	CUS	0.80	0.82	1.4	CUMPLE
	LOTE				
NIVELES		2	2	2	CUMPLE
DENSIDAD.- No. de Departamentos, Estudio o Llave Hotelera, Villa, Cabaña, Bungalow, Casa Hotel o Residencia Turística / Hectárea		1	1	30 casas por hectárea = 2 casas	CUMPLE
RESTRICCIÓN FRONTAL		0	6	0	CUMPLE
RESTRICCIÓN LATERAL		0	2.47	0	CUMPLE
RESTRICCIÓN TRASERA		10 Metros	3.85	3 metros	CUMPLE

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

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

8. **Fracción IV.- Descripción del sistema ambiental y señalamiento de la problemática ambiental detectada**

en el área de influencia del proyecto.

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

Sobre el particular la promovente, determinó y delimitó el Sistema Ambiental (SA) considerando que el proyecto pretende la construcción y operación de una vivienda unifamiliar en la localidad urbana de Sayulita en Bahía de Banderas, Nayarit, que debido a su colindancia con la playa, la mayor parte de las actividades económicas están estrechamente relacionadas con el turismo. El uso dominante y permitido en la zona es el habitacional, de acuerdo con el Plan de Desarrollo Urbano de Bahía de Banderas (PDUBB). Predominan las casas habitación, comercio e infraestructura turística y de servicios urbanos. A partir de la información geomorfológica de curvas de nivel, así como información sobre pendientes, líneas de parteaguas y barreras, fue posible identificar las diferentes direcciones de los escurrimientos pluviales y delimitar la microcuenca en la que se ubica el sitio de proyecto. Para determinar la dirección de flujo pluvial se llevó a cabo un análisis espacial mediante el software ArcGIS® en su versión 10.4, a partir de un modelo de elevación digital se genera un raster con ocho direcciones de salida válidas que se relacionan con las ocho celdas adyacentes hacia donde puede ir el flujo. la delimitación del área de estudio o sistema ambiental (SA) fue elaborada tomando en cuenta los rasgos geomorfológicos, la microcuenca, las dimensiones del proyecto, así como los factores sociales y el entorno inmediato del área de influencia de las obras y actividades a desarrollar y continuidad de las unidades ambientales (ecosistemas , recopilación bibliográfica, interpretación de cartas geográficas de clima, temperatura, precipitación, vientos, humedad, fenómenos climatológicos, geología, sismicidad, relieve, suelos, hidrología superficial y subterránea, obtenidas de CONABIO, INEGI, CONAGUA principalmente, y con ello delimitar el SA en el que se ubica el sitio de proyecto, una microcuenca con un área de 297.4 hectáreas.

El sitio del proyecto se encuentra ubicado en la Región Hidrológica 13, Huicicila (cuenca río Huicicila-San Blas).

Delimitación y descripción del área de influencia.

Para delimitar la zona de influencia, la promovente consideró que el área donde se desplantará el proyecto será la superficie donde se resentirán los efectos directos e indirectos, como lo son la demolición de la construcción existente, la remoción de vegetación y la pérdida del suelo por la construcción de las obras, los cuales están limitados a una superficie específica, que será menor a la superficie del lote; que existe presencia de personas y desarrollos turístico-habitacionales donde el ruido de fondo de la zona es muy bajo por ser zona tranquila y controlada con ausencia de actividades ruidosas, que cuenta con una porción marina del Océano Pacífico; que durante la construcción se generarán residuos resultantes de los materiales utilizados para la construcción, residuos sólidos urbanos generados por la alimentación de los trabajadores, residuos sólidos urbanos característicos de una casa habitación, descargas de aguas residuales y residuos sanitarios por la operación de baños y alberca, ruido moderadamente alto y emisión de gases de combustión interna que podrían producir la maquinaria utilizada durante la construcción, considerando diferentes velocidades de vientos y en diferentes épocas del año, es así, que utilizando la técnica de sobreposición de los diferentes mapas o imágenes para las zonas de influencia identificadas para los diferentes impactos ambientales directos e indirectos en las diferentes etapas del proyecto, se llega a determinar el área de influencia del proyecto la cual tiene un área de 33,177.907 m².

Vegetación: listado de especies de flora dentro del sistema ambiental

Nombre científico	Nombre común	NOM-059-SEMARNAT-2010
Henrya insulares	Ramoncillo	
Agave tequilana	Agave azul	
Sagittaria graminea	Cula punta de flecha	
Amaranthus hybridus	Quelite	
Amphiptorygium adstringens	Cuachalalate	
Spondias purpurea	Ciruelo	
Thevetia ovata	Tevetia	
Plumeria rubra	Flor de mayo	
Dieffenbachia amoena	Amonena	
Philodendron bipinnatifidum	Garra de león	
Orbignya guacuyule	Palma de coco de aceite	Pr
Cocos nucifera	Palma coco de agua	
Trachycarpus fortunei	Palmera excelsa	
Chrysalidocarpus lutescens	Palma areca	

Nombre científico	Nombre común	NOM-059-SEMARNAT-2010
Washingtonia robusta	Palmera de abanico mexicana	
Hyophorbe verschaffeltii	Palma de botella	
Roystonea regia	Palma real	
Sabal minor	Palmeto enano	
Wodyetia bifuscata	Palma cola de zorro	
Sphagneticola trilobata	Gudelia	
Crescentia alata	Cuastecomate	
Tabebuia donnee-smithii	Primavera	
Tabebuia Roseau	Amapa	
Sphatodea campanulata	Tulipán africano	
Rosa amalilla	Cochlospermum Vitifolium	
Bromelia pinguin	Cocuixtle	
Bursera simaruba	Papelillo rojo	
Bursera copallifera	Copal	
Terminalia catappa	Almendro	
Bucida buceras	Olivo negro	
Laguncularia racemosa	Mangle blanco	A
Conocarpus erectus	Mangle botoncillo	A
Ipomoea pes-caprae	Ipomea	
Ipomoea cordatotriloba	Campanilla púrpura	
Jacquemontia pentantha	Campanilla azul	
Hippomane mancinella	Manzanilla	
Sapium pedicellatum	Matalza	
Ricinus communis	Higuerilla	
Codiaeum variegatum	Crotos	
Sapium pedicillatum	Matalza	
Caesalpinia eriostachys	Iguanero	
Acacia cochliacanta	Concha	
Acacia farnesiana	Huizache	
Leucaena leucocephala	Guaje	
Mimosa leptocarpa	Sierrilla	
Mimosa constenya	Mimosa	
Pithecellobium dulce	Guamuchil	

Nombre científico	Nombre común	NOM-059-SEMARNAT-2010
Enterolobium ciclocarpum	Parota	
Lysiloma acapulcensis	Tepehuaje	
Acacia hinsii	Jarretadera	
Delonix regia	Tabachin	
Phitecellobium lanceolatum	Guamuchilillo	
Haematoxylum brasiletto	Palo Brasil	
Mimosa pigra	Mimosa	
Cassia pauciflora	Chicharo negro	
Bauhinia divaricata	Pata de venado	
Acacia tanuifolia	Rabo de iguana	
Gliricidia sepium	Cacahuananche	
Phiteceliobium dulce	Guamuchil	
Lysiloma divaricata	Tepemezquite	
Casearia tremula	Caesaria	
Heliconia acuminata	Heliconia	
Byrsonima crassifolia	Nance	
Ceiba aesculifolia	Ceiba	
Malvastrum coromandelianum	Malva	
Helicteres guazumifolia	Guazimilla	
Guazuma ulmifolia	Guazima	
Ficus benjamina	Ficus	
Ficus insipida	Higuera	
Ficus máxima	Higuera	
Castilla elástica	Hule	
Musa paradisiaca	Plátano	
Bouganvillea glabra	Buganvilia	
Argemone grandiflora	Chicalote	
Passiflora foetida	Pasiflora	
Panicum maximum	Pasto Guinea	
Distichlis spicata	Pasto Salado	
Cynodon dactylon	Pasto Bermuda	
Zoysia japónica	Pasto toro	
Pannisetum setaceum	Sericura	

Nombre científico	Nombre común	NOM-059-SEMARNAT-2010
Cenchrus incertus	Huizapol	
Sorghum halapense	Sorgo de alepo	
Chloris inflata	Paraguita morada	
Dryopteris filix-mas	Helecho macho	
Antigonon leptopus	San miguelito	
Coccoloba barbadensis	Juan perez	
Ixora coccinea	Ixora	
Populus spp.	Alamo	
Serjania mexicana	Cuia de culebra	
Ravenalia madagascariensis	Palma del viajero	
Strelitzia reginae	Ave del paraiso	
Lantana cámara	Bandera española	
Cissus antartica	Vid canguro	
Dioon edule	Cicada	P

Listado de especies de flora dentro del sitio de proyecto

Nombre científico	Nombre común	NOM-059-SEMARNAT-2010
Plumeria rubra	Flor de mayo	
Cascabela thevetioides	Narciso amarillo	
Araucaria columnaris	Araucaria	
Cocos nucifera	Palma coco de agua	
Washingtonia robusta	Palma washingtonia	
Terminalia catappa	Almendro	
Cycas revoluta	Palma de Sagú	
Codiaeum variegatum	Crotos	
Vachellia farnesiana	Huizache	
Heliconia acuminata	Heliconia	
Hibiscus rosa-sinensis	Tulipán moteado	
Ficus máxima	Higuera	
Musa paradisiaca	Plátano	
Bougainvillea glabra	Buganvilla	
Zoysia spp.	Pasto Zoysia	

Otatea acuminata	Otate	
Pteris vittata	Helecho chino	
Ixora coccinea	Ixora	
Citrus × limon	Limon	
Ravenalia madagascariensis	Palma del viajero	
Strelitzia reginae	Ave del paraíso	

Fauna:

Especies de Fauna marina identificada para el SA

Especie	Nombre común	NOM-059-SEMARNAT-2010
Prionurus punctatus	Cochinito punteado	
Balistes polylepis	Cochi	
Tylosurus crocodilus	Agujón lisero	
Coenobita compressus	Cangrejo ermitaño	
Diodon hystrix	Pez erizo pecoso	
Dormitator latifrons	Dormilón gordo del Pacífico	
Fistularia commersonii	Corneta pintada	
Cardisoma crassum	Cangrejo Cajo	
Kyphosus vaigiensis	Chopa	
Thalassoma lucasanum	Arcoiris de Cortés	
Lutjanus viridis	Pargo azul dorado	
Mugil cephalus	Lisa rayada	
Striostrea prismatica	Ostión de roca	
Abudefduf troschelii	Petaca banderita	
Cynoscion reticulatus	Corvina rayada	
Canthigaster punctatissima	Botete bonito	
Sphoeroides lobatus	Botete verrugoso	
Canthigaster punctatissima	Botete bonito	
Urobatis halleri	Raya redonda común	
Zanclus cornutus	Idolo moro	

Aves. Con distribución en el SA

Especie	Nombre común	NOM-059-SEMARNAT-2010
Bubulcus ibis	Garza ganadera africana	
Egretta caerulea	Garza azul	
Ardea herodias	Garza morena	Pr
Ardea alba	Garza blanca	
Nyctidromus albicollis	Chotacabras pauraque	
Passerina caerulea	Picogordo azul	
Cathartes aura	Buitre americano cabecirrojo	
Coragyps atratus	Zopilote común	
Charadrius vociferus	Chorlo tildío	
Columbina passerina	Tortolita Pico Rojo	A
Zenaida asiatica	Paloma Alas Blancas	
Zenaida macroura	Huilota Común	
Columbina talpacoti	Tortolita Canela	
Columbina inca	Tortolita Cola Larga	
Columba livia	Paloma asiática bravía	
Corvus corax	Cuervo común	
Cyanocorax sanblasianus	Chara de San Blas	
Ortalis wagleri	Chachalaca vientre castaño	
Falco sparverius	Cernícalo americano	
Fregata magnificens	Fragata Tijereta	
Euphonia affinis	Eufonia garganta negra	
Spinus psaltria	Jilguerito Dominico	
Haemorhous mexicanus	Pinzón mexicano	
Xiphorhynchus flavigaster	Trepatroncos bigotudo	
Hirundo rustica	Golondrina tijereta	
Quiscalus mexicanus	Zanate mexicano	
Cassiculus melanicterus	Cacique mexicano	
Molothrus ater	Tordo cabeza café	
Icterus spurius	Calandria Castaña	Pr
Icterus pustulatus	Calandria Dorso Rayado	Pr
Cassiculus melanicterus	Cacique mexicano	
Lanius ludovicianus	Verdugo Americano	
Leucophaeus atricilla	Gaviota reidora	

Especie	Nombre común	NOM-059-SEMARNAT.2010
Larus heermanni	Gaviota Plomiza	Pr
Mimus polyglottos	Centzontle norteño	
Toxostoma curvirostre	Cuicacoche pico curvo	
Momotus mexicanus	Momoto Corona Canela	
Callipepla douglasii	Codorniz cresta dorada	
Leiothlypis celata	Chipe corona naranja	
Leiothlypis ruficapilla	Reinita de nashville	
Spizella pallida	Gorrión pálido	
Melozone kieneri	Rascador Nuca Canela	
Passer domesticus	Gorrión Europeo	
Pelecanus occidentalis	Pelícano café	A
Dryobates scalaris	Carpintero mexicano	
Dryocopus lineatus	Carpintero lineado	
Podilymbus podiceps	Zambullidor pico grueso	
Polioptila caerulea	Perlita azulgris	
Polioptila nigriceps	Perlita sinaloense	
Himantopus mexicanus	Monjita Americana	
Actitis macularius	Playero alzacolita	
Tringa semipalmata	Playero pihuluí	
Numenius phaeopus	Zarapito trinador	
Sporophila torqueola	Semillero de collar	
Cynanthus latirostris	Colibrí pico ancho	Pr
Hylocharis leucotis	Zafiro Orejas Blancas	
Thryophilus sinaloa	Saltapared Sinaloense	
Troglodytes aedon	Saltapared Común	Pr
Uropsila leucogastra	Saltapared Vientre Blanco	
Trogon citreolus	Coa Citrina	
Turdus rufopalliatus	Mirlo dorso canela	Pr
Myiozetetes similis	Luisito Común	
Tyrannus crassirostris	Tirano pico grueso	
Empidonax minimus	Papamoscas Chico	
Contopus sordidulus	Papamoscas del Oeste	Pr
Pyrocephalus rubinus	Mosquero cardenal	

Especie	Nombre común	NOM-059-SEMARNAT 2010
Myiarchus tuberculifer	Papamoscas triste	
Myiarchus tyrannulus	Papamoscas Gritón	
Pitangus sulphuratus	Bienteveo común	
Camptostoma imberbe	Mosquerito Chillón	
Tyrannus melancholicus	Tirano Pirirí	
Empidonax albigularis	Papamoscas Garganta Blanca	
Vireo hypochryseus	Vireo Amarillo	
Vireo gilvus	Vireo gorjeador	Pr

Mamíferos.- mamíferos con distribución en el SA

Especie	Nombre común	NOM-059-SEMARNAT-2010
Urocyon cinereoargenteus	Zorra gris	
Odocoileus virginianus	Venado de cola blanca	
Sigmodon alleni	Rata de la caña del Pacífico	
Peromyscus simulus	Ratón Nayarita	
Reithrodontomys fulvescens	Ratón cosechero leonado	
Balantiopteryx plicata	Murciélago gris de saco	
Mormoops megalophylla	Murciélago barba arrugada	
Mus musculus	Ratón casero eurasiático	
Rattus rattus	Rata negra	
Artibeus lituratus	Murciélago frugívoro gigante	
Sturnira ludovici	Murciélago de charreteras mayor	
Sturnira lilium	Murciélago frutero común	
Artibeus jamaicensis	Murciélago frutero	
Nasua narica	Coatí	A
Procyon lotor	Mapache	
Sciurus colliaei	Ardilla gris del Pacífico	

Anfibios.- anfibios con distribución dentro del SA

Especie	Nombre común	NOM-059-SEMARNAT-2010
Rhinella horribilis	Sapo gigante	
Incilius mazatlanensis	Sapito pinto de Mazatlán	
Craugastor occidentalis	Rana ladradora costeña	

Eleutherodactylus pallidus	Rana chirriadora pálida	
Agalychnis dacnicolor	Ranita verduzca	

Reptiles. Reptiles con distribución en el SA

Especie	Nombre común	NOM-059-SEMARNAT-2010
Boa imperator	Mazacuata	
Lepidochelys olivacea	Tortuga golfina	P
Senticolis triaspis	Culebra Ratonera	
Lampropeltis polyzona	Falsa coralillo real occidental	
Anolis nebulosus	Abaniquillo Pañuelo del Pacífico	
Hemidactylus frenatus	Besucona asiática	
Ctenosaura pectinata	Iguana negra	A
Iguana iguana	Iguana verde	Pr
Sceloporus utiformis	Lagartija Espinosa del Pacífico	
Urosaurus bicarinatus	Lagartija de Árbol del Pacífico	
Plestiodon callicephalus	Eslizón de la Sierra Madre Occidental	
Aspidoscelis communis	Huico Moteado Gigante de la Costa de Jalisco	Pr
Aspidoscelis lineattissimus	Huico de Líneas de Jalisco	Pr
Aspidoscelis guiaris	Huico pinto del noroeste	

Fauna identificada en el sitio de **proyecto**

Aves identificadas para el sitio de proyecto

Especie	Nombre común	NOM-059-SEMARNAT-2010
Columbina inca	Tortolita Cola Larga	
Fregata magnificens	Fragata Tijereta	
Quiscalus mexicanus	Zanate mexicano	
Passer domesticus	Gorrión Europeo	
Pitangus sulphuratus	Bienteveo común	

Reptiles identificados en el sitio del proyecto

Especie	Nombre común	NOM-059-SEMARNAT-2010
Aspidoscelis lineattissimus *o*	Huico de Líneas de Jalisoc	Pr

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

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

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

Determinación de impactos significativos

Código	Descripción del impacto ambiental
PI1	Contaminación del suelo por generación de escombros por la demolición de las estructuras existentes
PI2	Modificación de la calidad del aire por emisión de ruido
PI3	Aumento en la oferta laboral generada por los trabajos de demolición
PI4	Contaminación del suelo por posible mal manejo de residuos sólidos generados por la instalación de las obras provisionales
PI5	Requerimiento de servicios para la instalación de obras provisionales
PI6	Aumento en la oferta laboral generada por la instalación de obras provisionales
PI7	Aumento en la exposición del suelo a los procesos erosivos naturales por remoción de vegetación
PI8	Reducción de la calidad del paisaje por disminución de la cobertura vegetal del sitio del **proyecto**
PI9	Reducción de la cobertura vegetal en el sitio del **proyecto**
PI10	Migración de fauna a sitios contiguos por remoción de vegetación en el sitio del **proyecto**
PI11	Reducción del hábitat potencial
PI12	Aumento en la oferta laboral generada por los trabajos de desmonte

PI13	Modificación de relieve natural por remoción de capa superficial del suelo
PI14	Aumento en la oferta laboral generada por los trabajos de despalme
PI15	Contaminación del suelo por posible mal manejo de residuos sólidos generados por los materiales del trazo de obras
PI16	Aumento en la oferta laboral generada por los trabajos de trazo de obras
PI17	Modificación de relieve natural del sitio del **proyecto** por trabajos de excavación, relleno y nivelación
PI18	Modificación de capacidad de filtración en algunas áreas del **proyecto** por trabajos de excavación, relleno y nivelación
PI19	Modificación de la calidad del aire por remoción y transporte de materiales polvosos durante los trabajos de excavación, relleno y nivelación
PI20	Requerimiento de servicios para los trabajos de excavación, relleno y nivelación
PI21	Aumento en la oferta laboral generada por los trabajos de excavación, relleno y nivelación
PI22	Reducción de la contaminación del suelo por recolección de posibles residuos sólidos acumulados
PI23	Aumento en la oferta laboral generada por la limpieza general de la preparación del sitio
CI1	Contaminación del subsuelo por posible mal manejo de residuos sólidos generados en los trabajos de cimentación
CI2	Modificación de la calidad del aire por manejo y transporte de materiales polvosos durante los trabajos de cimentación
CI3	Requerimiento de servicios para los trabajos de cimentación
CI4	Aumento en la oferta laboral generada por los trabajos de cimentación
CI5	Contaminación del suelo por generación de escombros en los trabajos de edificación
CI6	Modificación de la calidad del paisaje por edificación de estructuras
CI7	Modificación de la calidad del aire por manejo y transporte de materiales polvosos durante los trabajos de edificación
CI8	Requerimiento de servicios para los trabajos de edificación
CI9	Aumento en la oferta laboral generada por los trabajos de edificación
CI10	Contaminación del suelo por posible mal manejo de residuos sólidos generados en la implementación de acabados e instalaciones
CI11	Modificación de la calidad del aire por manejo y transporte de materiales polvosos durante la implementación de acabados e instalaciones
CI12	Requerimiento de servicios para la aplicación de acabados e instalaciones
CI13	Aumento en la oferta laboral generada por los trabajos aplicación de acabados e instalaciones
CI14	Mejoramiento de la calidad del paisaje por habilitación de áreas verdes y ajardinado
CI15	Aumento en la cobertura vegetal del sitio del **proyecto**
CI16	Aumento de hábitats potenciales disponibles por habilitación de áreas verdes y ajardinado

CI17	Aumento en la oferta laboral generada por la habilitación de áreas verdes y ajardinado
CI18	Reducción de la contaminación del suelo por recolección de posibles residuos sólidos acumulados
CI19	Aumento en la oferta laboral generada por la limpieza general de la construcción
OI1	Contaminación del suelo por posible mal manejo de residuos sólidos generados durante la operación de la infraestructura
OI2	Modificación de la calidad del agua por descarga de aguas residuales por la operación de la infraestructura
OI3	Aumento en la demanda de agua por la operación de la infraestructura
OI4	Modificación de la calidad del aire por emisión de gases producidos por la operación de equipos a base de gas y gasolina
OI5	Alteración del hábitat por la operación de la infraestructura
OI6	Impulso a la economía local por la adquisición constante de insumos durante la operación de la infraestructura
OI7	Requerimiento de servicios durante la operación de la infraestructura
OI8	Aumento en la oferta laboral generada por la operación de la infraestructura
OI9	Contaminación del suelo por posible mal manejo de residuos sólidos generados durante los trabajos de mantenimiento de la infraestructura
OI10	Impulso a la economía local por la adquisición de insumos para el mantenimiento de la infraestructura
OI11	Recuerimiento de servicios para los trabajos de mantenimiento de la infraestructura
OI12	Aumento en la oferta laboral generada por los trabajos de mantenimiento de la infraestructura
OI13	Aumento en la demanda de agua por los trabajos de mantenimiento de áreas verdes y ajardinado
OI14	Conservación de la calidad de paisaje a través del mantenimiento de áreas verdes y ajardinado
OI15	Impulso a la economía local por la adquisición de insumos para los trabajos de mantenimiento de áreas verdes y ajardinado
OI16	Requerimiento de servicios para los trabajos de mantenimiento de áreas verdes y ajardinado
OI17	Aumento en la oferta laboral generada por los trabajos de mantenimiento de áreas verdes y ajardinado
OI18	Reducción del riesgo de contaminación por residuos sólidos por ejecución del Programa de Manejo de Residuos
OI19	Mejoramiento de la calidad del paisaje de la zona por ejecución del Programa de Reforestación
OI20	Aumento de la cobertura vegetal en la zona por ejecución del Programa de Reforestación
OI21	Requerimiento de servicios por la ejecución de los programas ambientales
OI22	Aumento en la oferta laboral generada por la ejecución de los programas ambientales

Impactos ambientales acumulativos identificados para el proyecto

Código	Descripción
OI2	Modificación de la calidad del agua por descarga de aguas residuales por la operación de la infraestructura
OI3	Aumento en la demanda de agua por la operación de la infraestructura
PII7	Modificación de relieve natural del sitio del **proyecto** por trabajos de excavación, relleno y nivelación

Medidas generales de prevención de los impactos ambientales para la etapa: **preparación del sitio:**

1. En esta etapa se mantendrá especial cuidado y se delimitarán las áreas de desplante para evitar alteraciones en las áreas circundantes.
2. Previo a los trabajos de desmonte, se llevarán a cabo acciones de ahuyentamiento de fauna para evitar el daño a ejemplares de aves y reptiles que pudiesen encontrarse en el sitio.
3. El trabajo deberá detenerse en caso de presentarse condiciones climatológicas adversas.
4. Queda prohibida la pesca, caza, colecta y cualquier afectación a cualquier especie de fauna que pudiera identificarse en el sitio de **proyecto** y sistema ambiental (SA).
5. Queda prohibido la elaboración de fogatas o quema de residuos vegetales.
6. Durante todas las etapas se ejecutará el Programa de Manejo de Residuos Sólidos (ver Anexo 4), con lo que se le dará un buen manejo a los mismos, evitando acumulaciones y contaminación dentro y fuera del sitio del **proyecto.**
7. Se ejecutará un Programa de Reforestación (ver anexo 4) que incluya diferentes estrategias para favorecer la cobertura vegetal dentro y fuera del sitio del **proyecto**, aumentando así este indicador dentro del sistema ambiental.

Medidas generales de prevención de los impactos ambientales para la etapa: **Construcción.**

1. Los desperdicios de material como cables, plástico, tubos, bolsas de cemento, pedazos de block, polvo y concreto deberán ser colocados en un lugar específico en el área del terreno del **proyecto,** sin afectar vegetación.
2. Consideramos importante que se mantenga el confort sonoro, esto es sin rebasar los 50 dB, por lo que se dará un mantenimiento preventivo y correctivo al equipo menor de construcción, a fin de reducir los niveles de ruido producidos por su funcionamiento.

3. Durante todas las etapas se ejecutará el Programa de Manejo de Residuos Sólidos, con lo que se le dará un buen manejo a los mismos, evitando acumulaciones y contaminación dentro y fuera del sitio del proyecto.
4. En la habilitación de áreas verdes y ajardinado se priorizará la utilización de especies nativas, con la finalidad de crear hábitat potencial y recuperar en la medida de lo posible la naturalidad del sitio.

Medidas generales de prevención de los impactos ambientales para la etapa: **Operación y mantenimiento.**

1. Para evitar la aparición de fauna nociva (cucarachas, moscas, ratas) los contenedores de residuos sólidos contarán con tapadera, los desechos serán embolsados antes de ser trasladados a su destino previo (centro de acopio).
2. Para evitar la contaminación del suelo por el mantenimiento de las áreas verdes se utilizarán plaguicidas biodegradables como los basados en piretroides sintéticos o piretrinas orgánicas, estos deberán estar autorizados por el catálogo de plaguicidas Comisión Intersecretarial para el Control del Proceso y Uso de Plaguicidas, Fertilizantes y Sustancias Tóxicas (CICOPLAFEST, 2004). Además, se emplearán, en la medida de lo posible, técnicas del llamado control biológico, el cual emplea las sustancias de otras plantas para eliminar o erradicar las plagas de jardines, y áreas verdes en general.
3. Durante todas las etapas se ejecutará el Programa de Manejo de Residuos Sólidos con lo que se le dará un buen manejo a los mismos, evitando acumulaciones y contaminación dentro y fuera del sitio del proyecto.
4. Se implantará un protocolo de avistamiento de tortugas marinas con el cual se establecerán las acciones a realizar en caso de avistar algún ejemplar de tortuga marina en la ZFMT colindante al sitio de proyecto.

Medidas de mitigación para la fauna en norma del proyecto:

Aun cuando los impactos ambientales relacionados con el componente fauna resultan ser irrelevantes de acuerdo con su índice de incidencia al considerar la posible interacción con especies bajo protección de la NOM-059-SEMARNAT-2010, se proponen las siguientes medidas de prevención y mitigación:

Especie
Tortugas marinas
Acción concreta 1: Evitar la remoción de la vegetación nativa y la introducción de especies exóticas en el hábitat de anidación. **Evaluación:** Se llevará un inventario de las especies y superficie de vegetación nativa en la zona de playa colindante al proyecto, de igual forma se prohíbe la introducción de especies exóticas en esta superficie. **Registro:** Se elaborará un listado de especies de vegetación en la zona de playa colindante, de igual manera se registrará la superficie que pudiera ocupar la vegetación nativa.
Acción concreta 2: Favorecer y propiciar la regeneración natural de la comunidad vegetal nativa y el mantenimiento de la dinámica de acumulación de arena del hábitat de anidación. **Evaluación:** La superficie de playa colindante al sitio de proyecto se encontrará libre de estructuras permanentes que pudieran afectar el desarrollo de la vegetación nativa o de la dinámica costera. **Registro:** Se registrará y reportara la implementación de estructuras permanentes en el área de playa colindante al sitio de proyecto que pudieran afectar el desarrollo de la vegetación nativa o de la dinámica costera.
Acción concreta 3: Retirar de la playa, durante la temporada de anidación, cualquier objeto movible que tenga la capacidad de atrapar, enredar o impedir el paso de las tortugas anidadoras y sus crías. **Evaluación:** Al final del día el área de playa colindante deberá encontrarse sin objetos. **Registro:** Se realizará un inventario de los objetos utilizados en el área de playa, posteriormente estos mismos objetos deberán ser almacenados al final del día, en caso de identificar objetos ajenos al proyecto estos deberán ser reportados.
Acción concreta 4: Eliminar, reorientar o modificar cualquier instalación o equipo que durante la noche genere una emisión o reflexión de luz hacia la playa de anidación o cause resplandor detrás de la vegetación costera, durante la época de anidación y emergencia de crías de tortuga marina. **Evaluación:** Se inspeccionará la iluminación del proyecto para asegurar que ninguna se encuentre orientada hacia el área de playa colindante al sitio de proyecto. **Registro:** Se llevará a cabo un registro de la inspección realizada incluyendo evidencia fotográfica y un inventario de la iluminación externa de la casa habitación.
Acción concreta 5: Orientar los tipos de iluminación que se instalen cerca de las playas de anidación, de tal forma que su flujo luminoso sea dirigido hacia abajo y fuera de la playa, usando alguna de las siguientes medidas para la mitigación del impacto: a) Luminarias direccionales o provistas de mamparas o capuchas. b) Focos de bajo voltaje (40 watts) o lámparas fluorescentes compactas de luminosidad equivalente. c) Fuentes de luz de coloración amarilla o roja, tales como las lámparas de vapor de sodio de baja presión. **Evaluación:** Se realizará una inspección de la iluminación exterior de la casa habitación para determinar si cumple

Especie
Tortugas marinas
con los requisitos enlistados anteriormente. **Registro**: Se llevará a cabo un registro de la inspección realizada incluyendo evidencia fotográfica y un inventario de la iluminación externa de la casa habitación.
Acción concreta 6: Tomar medidas para mantener fuera de la playa de anidación, durante la temporada de anidación, el tránsito vehicular y el de cualquier animal que pueda perturbar o lastimar a las hembras, nidadas y crías. Sólo pueden circular los vehículos destinados para tareas de monitoreo y los correspondientes para el manejo y protección de las tortugas marinas, sus nidadas y crías. **Evaluación**: Se colocarán señalizaciones que indiquen la prohibición de uso de vehículos y animales domésticos sin correa para el público en general, en caso de identificarse vehículos estos serán reportados a la autoridad. **Registro**: Se registrará la colocación de letreros, así como cualquier incidente que ocurra en el área de playa colindante al **proyecto**.

Especie
Aspidoscelis lineattissimus
Acción concreta 1: Dentro del programa de reforestación que será elaborado se incluirán especies nativas que contribuyan a la dispersión de esta especie dentro del sitio de **proyecto**. **Evaluación**: Para la evaluación de esta medida se identificará la presencia de especies nativas dentro de las áreas verdes. **Registro**: Se llevará a cabo un registro fotográfico de la presencia de especies nativas.

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.

Escenario sin proyecto.

El suelo permanecerá sujeto a probables eventos de erosión por escurrimientos laminares ocasionales internos, podría ser sujeto a un proceso gradual de degradación en las áreas donde no cuenta con vegetación nativa ni introducida en cantidad importante, así como a procesos de erosión en caso de no existir medidas preventivas en el proceso de desarrollo. En el sitio de proyecto no existirían cambios.

La calidad del aire podría sufrir una relativa degradación acumulativa, en un periodo largo de tiempo debido a un posible aumento en la circulación de vehículos y el aumento de la población en la zona. I.

.Se esperaría un escenario con deterioro de la vegetación por la acción antropogénica. Se espera una leve disminución en la calidad debido al desarrollo de las actividades habitacionales y constructivas.
Se esperaría un escenario con fauna reducida, desfavoreciendo la presencia de fauna silvestre debido a las actividades constructivas y comerciales que se realizan dentro del sistema ambiental y permanecería con una calidad ambiental similar o ligeramente inferior a la actual.

En ausencia del proyecto se mantendrán las tendencias actuales de insuficiencia de empleo, permaneciendo el precario nivel de calidad de vida de los pobladores de las localidades cercanas. Con la cancelación del proyecto. se perdería una inversión directa equivalente a 32,664,636 de pesos por la construcción del proyecto, además de la generación de 77 empleos directos promedio durante la construcción y 6 directos durante la operación..La calidad ambiental en términos de la economía local, sin un proyecto sustentable en el predio, continuará su lento crecimiento, al igual que en los asentamientos cercanos, sin proyecto, la población local no sería beneficiada de ninguna forma en términos económicos directos.

Escenario con proyecto y sin medidas de mitigación.

Se esperaría un escenario de un proyecto descuidado, con mala imagen y que sería erosionado gradualmente. La calidad ambiental disminuiría debido al posible deterioro de la vegetación existente y la proliferación de residuos sólidos, además de la erosión de suelo. Sin la aplicación del sistema de medidas de mitigación el proyecto podría ocasionar una contaminación atmosférica importante por la operación de maquinaria en mal estado, dispersión de polvos resultantes del movimiento de tierras y el ruido

excesivo durante la construcción. Ejecución de las actividades con emisiones temporales a la atmósfera, provenientes de la maquinaria utilizada para la construcción del **proyecto**, con la consecuente afectación al aire y la calidad del aire en el SA disminuiría levemente de manera temporal.

En el sitio de **proyecto**, sin las medidas de mitigación, áreas fuera de las previstas podrían verse afectadas por el desmonte y no se presentaría reforestación en ninguna superficie. La cobertura vegetal nativa disminuiría en superficie y volumen dentro del sistema ambiental, mientras que la vegetación exótica dominaría dentro de los jardines del **proyecto**. Disminuirá sensiblemente la calidad de la cobertura vegetal en el sitio. Se podría generar una migración local de fauna, y el riesgo de afectación de ejemplares de fauna por la realización de las actividades del **proyecto**, Se esperaría un escenario con ausencia de fauna silvestre, particularmente reptiles y mamíferos ya que las aves por su fácil desplazamiento podrían observarse ocasionalmente y disminuirá la calidad ambiental del sitio debido a la afectación a la distribución de la fauna.

El escenario ambiental esperado sin la ejecución de las medidas de mitigación sería, en todo caso, el escenario más desfavorable para la calidad ambiental, ya que no habría mitigación de impactos a los diferentes componentes ambientales, con el consecuente deterioro del ecosistema y amenazando, en consecuencia, la misma viabilidad económica del **proyecto**. En ausencia de medidas de mitigación, el ecosistema que permanecerá en el predio se verá afectado, ya que no se permitirá que las medidas cumplan con su objetivo de reducir y minimizar los impactos ambientales en presencia del **proyecto**, de tal manera que no se podrá conservar ni mejorar la calidad ambiental de acuerdo con lo planeado con las medidas de mitigación, perdiendo así gran parte del atractivo que motivo la inversión en primer lugar.

Escenario con proyecto y con medidas de prevención y mitigación.

Aun cuando existirá afectación puntual de este componente en las áreas de despiante del **proyecto**, se conservará el resto del terreno sin afectar, además de la implementación de medidas de prevención y mitigación disminuirán la magnitud de esta afectación, al evitar una mayor superficie de exposición del suelo, reintegrando el material de las excavaciones al sitio del **proyecto** en el relleno y nivelación de las áreas de desplante y previniendo la contaminación de residuos sólidos.

En el sitio del **proyecto**, con la ejecución del sistema de medidas de mitigación se contaría con una superficie de suelo con vegetación nativa que contribuirá al mantenimiento y fijación del suelo evitando su erosión y favoreciendo también la infiltración de agua para recarga de mantos freáticos. Con la

ejecución de las medidas de mitigación, se mejorarán las condiciones de conservación y cuidado del suelo en general, mejorando su calidad. Con la aplicación del Sistema de Medidas de Prevención y Mitigación, los impactos al subsuelo se verán mitigados en cierta medida., el **proyecto** contará con áreas rehabilitadas que anteriormente se encontraban impactadas por erosión o compactación, devolviendo así en cierta medida sus propiedades al subsuelo y con la ejecución de las medidas de mitigación se mejorarán las condiciones del subsuelo y se rehabilitarán diversas áreas dañadas, con lo que se espera un leve aumento en la calidad del componente. La instalación de sistemas de ahorro de agua, tanto en sanitarios como en lavabos y regaderas, al igual que el adecuado mantenimiento de los sistemas de filtrado de las albercas, permitirá reducir la demanda de agua potable.

No existirá contaminación de agua ya que las descargas se dirigirán a la red de drenaje y alcantarillado y se dirigirán a la planta de tratamiento del desarrollo Sayulita, favoreciendo una tendencia de ahorro de agua y prevención de su contaminación. Se espera una demanda de agua potable reducida. El agua será abastecida por una empresa particular autorizada, por lo que no será necesaria la construcción de nuevos pozos de abastecimiento y la calidad del agua permanecerá en condiciones adecuadas y se evitará el aumento significativo en su consumo por las medidas de ahorro en base a instalaciones y procesos que se instalarán en la vivienda. El paisaje se favorecerá con el mantenimiento de los jardines y conservación de algunos árboles. La construcción de la casa habitación, cuyo diseño se integra adecuadamente a los elementos del medio natural, favorece la imagen de los componentes naturales. La zona costera se verá beneficiada por las labores continuas de limpieza que la operación del **proyecto** traerá consigo.

El paisaje permanecerá con sus atributos naturales actuales, como es la franja de zona federal así como algunos elementos de vegetación natural preferentemente nativa existente en los jardines del **proyecto.** La calidad ambiental del sistema ambiental seguirá siendo favorecida por la conservación y cuidados de la franja costera lo que le proporcionará una percepción de mayor naturalidad al **proyecto.** Con las medidas de mitigación se esperaría que este componente conservara sus condiciones actuales, con afectaciones fugaces por las emisiones de la maquinaria, polvos y ruido, el aire del área de estudio seguirá con la calidad actual, pero el **proyecto** no contribuirá a un progresivo deterioro. Las actividades de reforestación y el mantenimiento de la cobertura vegetal aportarán servicios al sistema ambiental. La **promovente** se asegurará, sin embargo, que durante la construcción del **proyecto** la emisión de CO_2 y otros contaminantes, sea mínima.

Con la implementación de las medidas de prevención y mitigación, la afectación por el desmonte se presentaría únicamente en las áreas de desplante de la obra, además, se priorizará la utilización de especies nativas en jardines. Se prevendrían riesgos de incendios por quema de material vegetal y se coadyuvará con la protección de la diversidad de especies dentro del SA, favoreciendo una tendencia de mitigación y mejoramiento de la vegetación. Dentro de los jardines del **proyecto** existirá una mayor cantidad de especies nativas, estas áreas serán conservadas con fines ornamentales, por lo que la cobertura vegetal se mantendría durante toda la operación del **proyecto**. La calidad aumentará debido al cuidado de los jardines, la reforestación y la inclusión de un mayor número de especies nativas.

Para las actividades de desmonte y durante la etapa de construcción, se realizarán acciones de ahuyentamiento de fauna para evitarles riesgo y propiciar su desplazamiento hacia áreas silvestres cercanas, con lo que se evitaría una afectación directa a los ejemplares de fauna del sitio de **proyecto**. En la operación del **proyecto** se espera que el aumento en la vegetación y en la superficie de jardines con especies nativas propicie el tránsito de dicha fauna silvestre, el **proyecto** tomará las medidas necesarias para evitar la perturbación de la fauna silvestre que pudiese observarse, durante todas las etapas del **proyecto**. Se espera que el **proyecto** no resulte en una afectación significativa a la calidad faunística y pueda funcionar como una zona de refugio de las escasas especies de fauna silvestre que pudiesen incursionar en la zona, particularmente aves y reptiles.

El monto de inversión estimada asciende a 56,004,338 de pesos, más 120,000 de pesos para las acciones y medidas ambientales, sin considerar los beneficios subsecuentes e inherentes a esta inversión, tales como la generación de empleos, ampliación de servicios turísticos y la captación de divisas. Para el desarrollo sustentable del Municipio la captación de divisas es y será fundamental, así como la recaudación de impuestos derivados de las actividades económicas que proyectos como este generan en la región, tales como pago de licencias y derechos, consumo de productos diversos, generación de empleos directos e indirectos, requerimiento de servicios e insumos, etc; con la aplicación del sistema de medidas de mitigación se garantiza la permanencia del **proyecto**.

La ejecución del sistema de medidas de mitigación garantizará la viabilidad ambiental y financiera del **proyecto** y su permanencia, por lo que el mejor escenario esperado en términos del apoyo a la economía local es precisamente este, en el que el **proyecto** operará en el marco del desarrollo sustentable, ejecutando todas y cada una de las medidas y acciones de mitigación establecidas en el **proyecto** y

además las que determine la autoridad, de tal suerte que, mientras esto se cumpla, el **proyecto** podrá seguir operando, generando empleos, favoreciendo el consumo de productos y servicios y captando divisas.

11. **Análisis Técnico-Jurídico**

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.

La importancia de solicitar en información adicional aclaraciones respecto a las dimensiones de la propiedad y su legal posesión, se funda en:

ARTÍCULO 35.- Una vez presentada la manifestación de impacto ambiental, la Secretaría iniciará el procedimiento de evaluación, para lo cual revisará que la solicitud se ajuste a las formalidades previstas en esta Ley, su Reglamento y las normas oficiales mexicanas aplicables, e integrará el expediente respectivo en un plazo no mayor de diez días.

Para la autorización de las obras y actividades a que se refiere el artículo 28, la Secretaría se sujetará a lo que establezcan los ordenamientos antes señalados, así como los programas de desarrollo urbano y de ordenamiento ecológico del territorio, las declaratorias de áreas naturales protegidas y las demás disposiciones jurídicas que resulten aplicables.

La **promovente** describe en la MIA-P ingresada 15 de junio de 2021 que en la superficie donde se propone realizar el nuevo **proyecto** existen construcciones en un lote que contaba con una superficie escriturada de 402.49 m² y el resto se entiende que corresponde a Zona Federal Marítimo Terrestre. También señala que la superficie se modificó mediante la diligencia de Apeo y Deslinde, llevada a efecto por el Notario Público número 5 de la primera demarcación del Estado de Nayarit, según escritura pública 17,224 de

fecha 8 de diciembre de 2020, a resultas de la cual el predio se determinó con una superficie de **746.16** m², que es la superficie que se considera para la implementación del **proyecto** que se propone en la **MIA-P**. Es decir, **la promovente** manifestó que incrementó la superficie del predio con pleno conocimiento que ésta se ampliaba sobre bienes nacionales; Terrenos Ganados al Mar y Zona Federal Marítimo Terrestre. Es relevante desde el punto de vista ambiental, porque interfiere con el libre tránsito del público en general en los bienes nacionales. Esta situación tiene relevancia en el análisis del cumplimiento de los parámetros urbanos señalados en el Plan Municipal de Desarrollo Urbano para la zona del proyecto, en este caso el uso H127-. Esto debido a que, en el procedimiento de evaluación en materia de impacto ambiental, se considera la superficie afectable por dicho instrumento legal como el predio de propiedad y los terrenos ganados al mar (éstos últimos ante la posibilidad legal de su desincorporación) y se excluye la Zona Federal Marítimo Terrestre, por su carácter público, inalienable imprescriptible e inembargable establecido en el artículo 13 de la Ley de Bienes Nacionales. De manera que vinculación del **proyecto** con el uso H 127 quedaría de la siguiente manera:

Concepto		Superficie del proyecto sin Zona Federal Marítimo Terrestre	Autorizado en la Licencia de Uso de Suelo adjunta	Permitido por el PDUBB	Cumplimiento
USO DE SUELO		Habitacional	Habitacional	H127	CUMPLE
TERRENO MÍNIMO m²		526.47 m²	746.16 m²	182 m²	CUMPLE
CONSTRUCCIÓN TECHADA m² (COS)		337.07 m²	347.13 m²	368.52	CUMPLE
INDICE DE COS=	COS	0.45	0.46	0.7	CUMPLE
	LOTE				
TOTAL DE CONSTRUCCIÓN DEL **proyecto** EN TODOS SUS NIVELES (m²)		584.55 m²	612.54	737.058 m²	CUMPLE
CUS=	CUS	0.80	0.82	1.4	CUMPLE
	LOTE				
NIVELES		2	2	2	CUMPLE
DENSIDAD.- No. de Departamentos, Estudio o Llave Hotelera, Villa, Cabaña,		1	1	30 casas por hectárea = 2 casas	CUMPLE

Bungalow, Casa Hotel o Residencia Turística / Hectárea				
RESTRICCIÓN FRONTAL	0	6	0	CUMPLE
AZFMT	10 m			NO CUMPLE
RESTRICCIÓN LATERAL	0	2.47	0	CUMPLE
RESTRICCIÓN TRASERA	10 Metros	3.85	3 metros	CUMPLE

Los datos resaltados resultan de la superficie del proyecto descontando la ZFMT.

Con base en lo anterior, se observa que el **proyecto** cumple con los parámetros aplicables en materia de Desarrollo Urbano, excepto la restricción hacia la Zona Federal Marítimo Terrestre, que evidentemente no cumple. Sin embargo, el **proyecto** cuenta con la resolución administrativa de la **PROFEPA** núm. PFPA/24.5/2C27.5/0040/21/00243 de fecha 18 de octubre de 2021 donde se sancionaron las obras construidas con anterioridad y que serán demolidas, quedando en evidencia que la totalidad del polígono donde el **proyecto** pretende desarrollarse se encuentra intervenido y delimitado, incluyendo la fracción de ZFMT de 238.98 m^2 m^2; es decir, la realización del proyecto no prevé aspectos meramente ambientales que resultarán impactados, debido a que el predio del **proyecto** ya fue intervenido de su condición natural y 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, en efecto la legal posesión y el cumplimiento en materia urbana, no son criterios ambientales objeto de la presente evaluación y serán en su caso la Dirección General de Zona Federal Marítimo Terrestre y Ambientes Costeros de esta **SEMARNAT** y el H. Ayuntamiento de Bahía de Banderas, los responsables de dictaminar al respecto.

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 la **promovente** en la **MIA-P** presentada, son técnicamente viables de instrumentarse y son acordes con los objetivos de prevenir, mitigar y controlar, los principales impactos ambientales identificados para las diferentes etapas del **proyecto**.

Con base en lo expuesto y con fundamento en lo que dispone el artículo 8° párrafo segundo de la Constitución

Política de los Estados Unidos Mexicanos; los artículos de la Ley General del Equilibrio Ecológico y la Protección al Ambiente que se citan a continuación: 4°, 5° fracción II y X, 28 primer párrafo y fracciones IX y X; 35 párrafos: primero, segundo y cuarto fracción II y 176; de lo dispuesto en los artículos del Reglamento de la Ley General del Equilibrio Ecológico y la Protección al Ambiente en Materia de Evaluación del Impacto Ambiental que se citan a continuación: 2°, 3° fracciones IX, X, XII, XIII, XIV, XVI y XVII, 4° fracción I, 5° Incisos O) y R), 9°, 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: 2°, 3°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: 2° fracción XXX, 38, 39, 40 fracción IX inciso c); y las Normas Oficiales Mexicanas señaladas en el considerando 7 del presente resolutivo. Esta Delegación Federal en el ejercicio de sus atribuciones y con sustento en las disposiciones y ordenamientos invocados y dada su aplicación en este caso y para este **proyecto**, determina que el **proyecto**, objeto de la evaluación que se dictamina con este instrumento es ambientalmente viable, por lo tanto ha resuelto **AUTORIZARLO DE MANERA CONDICIONADA**, debiéndose sujetar a los siguientes:

TÉRMINOS

PRIMERO.- La presente autorización en materia de impacto ambiental, se emite con referencia a los aspectos ambientales derivados de las obras y actividades del **proyecto** denominado, **"MIA-P Casa Cantamar en Sayulita, Bahía de Banderas, Nayarit"**, a ubicarse en el lote número 7 de la manzana 1 zona 10, en la colonia Centro del poblado de Sayulita, municipio de Bahía de Banderas, Nayarit. Con coordenada de referencia UTM X=455013.9819 Y=2308595.5317.

El **proyecto** consiste en la construcción operación y mantenimiento de una casa habitación de dos niveles, de altura con cochera, alberca, terrazas, jardines, así como sótano para cuarto de máquinas y cisterna, para alberca y servicios, así como un cuarto de basura, cisterna, bodegas y áreas verdes en un predio escriturado de **746.16** m² de los cuales, 396.56 m² se encuentran en **TGM**, y 219.69 m² de **ZFMT** del Océano Pacífico.

Superficie total del lote de acuerdo con escrituras	746.16	
(-) superficie afectada por **TGM**	396.56	
(-) superficie afectada por **ZFMT**	219.69	

(=) superficie remanente	129.91	
Desglose de superficies del proyecto ajustado		
Superficie para la implementación del proyecto	746.16	100%
Nivel planta baja		
Oficina	12.4	
Cuarto de maquinas	16.37	
Baño de visitas	7.45	
Baño de albercas	4.99	
Cocina	34.96	
Comedor	39.03	
Estancia	66.57	
Lavanderia	24.13	
Cochera	27.79	
Estancia familiar con baño	51.73	
Terrazas techadas y pasillos	51.65	
Total construcción techada planta baja	337.07	45%
Áreas generales de construcción descubierta		
Terrazas y echaderos	109.07	
Escaleras exteriores	25.95	
Patio central	50.48	
Estacionamiento carro de golf	17	
Acceso a estacionamiento	18.25	
Alberca	47.87	
Jacuzzi	6.6	
Total construcción descubierta	275.22	37%
Áreas verdes		
Jardín trasero	91.71	
Jardín delantero	28.36	
Laterales	13.8	
Total áreas verdes	133.87	18%
Áreas generales del proyecto		
Total construcción techada planta baja	337.07	45%
Total construcción descubierta	275.22	37%
Total áreas verdes	133.87	18%

Total de áreas (igual a la superficie para la implementación del proyecto)	746.16	100%

Obras en TGM planta baja	Superficie
Despensa, lavandería	434.50 m²
Cocina, comedor	
Patio interior	
Sala, sala familiar	
Baño de visitas, oficina	
Bodega de surf, escalera	

Obras en ZFMT planta baja	Superficie
Jardinera y escalera	218.50 m²
Cuarto de maquinas	
Alberca	
Asoleadero	
Jacuzzi	
Escalinatas	

Coordenadas UTM predio el proyecto

Coordenadas UTM de ZFMT	
X	Y
455,014.3073	2308,595.3624
455,017.7702	2308,598.3115
455,019.9652	2308,601.1792
455,022.8270	2308,604.0179
455,025.5515	2308,609.3102
455,028.1878	2308,607.9556
455,031.2239	2308,610.0873
455,032.9053	2308,613.3643
455,036.2748	2308,614.4474
455,035.1305	2308,612.2247
455,040.2235	2308,612.4146
455,036.6209	2308,606.9426
455,024.1354	2308,590.2487
455,014.3073	2308,595.3624
Superficie: 238.987 m²	

Coordenadas UTM de TGM	
X	Y
455,024.1354	2,308,590.2487
455,036.6209	2,308,606.9426

455,040.2235	2,308,617.4146
455,041.5311	2,308,611.7415
455,042.0333	2,308,612.6968
455,046.4951	2,308,610.3998
455,047.1157	2,308,609.6985
455,048.2677	2,308,611.3376
455,051.1852	2,308,606.8533
455,049.9682	2,308,604.4894
455,051.7353	2,308,603.5798
455,048.4335	2,308,597.1660
455,049.1105	2,308,596.8175
455,048.6169	2,308,596.1195
455,038.9962	2,308,582.5164
455,024.1354	2,308,590.2487
Superficie: 396.56 m²	

Coordenadas UTM área fuera de TGM	
X	Y
455049.1070	2308587.7130
455050.5304	2308582.2033
455053.7513	2308577.4778
455054.5670	2308576.5883
455057.6979	2308573.9271
455059.7696	2308572.5889
455063.0158	2308570.8880
455062.3621	2308570.3587
455038.9962	2308582.5164
455049.3607	2308597.1713
455047.7990	2308592.7080
455049.1070	2308587.7130
Superficie: 129.909 m²	

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

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

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

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

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

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

QUINTO.- la **promovente** en el caso supuesto que decida realizar modificaciones al **proyecto**, deberá solicitar la

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

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

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

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

SÉPTIMO.- De conformidad con lo dispuesto por el párrafo cuarto del artículo 35 de la LGEEPA que establece

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

CONDICIONANTES

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

"- la **promovente** deberá cumplir con las siguientes:

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

1. En cumplimiento a lo que establece el segundo párrafo del artículo 49 del **REIA**, deberá de presentar por escrito el **aviso de inicio del proyecto**; el inicio del **proyecto** sin cumplir con esta obligación podrá ser sancionado por la **PROFEPA**.

2. A fin de evitar cualquier tipo de afectación directa y/o indirecta hacia la zona de playa, la **promovente**

deberá llevar a cabo acciones encaminadas a evitar la fotocontaminación ocasionada por la infraestructura adyacente a dicha zona, observando lo siguiente:

- La dispersión de la luz a la playa, evitándose el uso de colores brillantes en las construcciones, los cuales ocasionan un contraste muy marcado entre las mismas y el medio natural.

- Verificar que la baja intensidad y orientación del alumbrado a fin de que no se ocasione modificaciones en la conducta de la fauna silvestre que habita en el predio del **proyecto**, para lo cual deberá instalar aquellos mecanismos de control que se requieran (cristales opacos, mamparas, luces exteriores de baja intensidad, etc.).

- La iluminación externa en los edificios, deberá ser instalada al mínimo indispensable, la iluminación para la seguridad o para destacar algún señalamiento, y nunca para iluminar fachadas, cristales o alguna superficie que pudiera reflejar la luz hacia la playa.

3. 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 preferentepara labores de restauración ya sea dentro del **proyecto** o bien para otras obras que puedan requerir este material, como bancos de material pétreo en restauración, en caso de no convenirse con algún particular la disposición de este material, entonces deberá obtener el aval del ayuntamiento para la disposición de este suelo excedente. Deberá comprobar en los informes anuales mediante registro documental la correcta disposición de este material.

4. En caso de que la empresa constructora sea la misma **promovente** deberá obtener su alta como generador de residuos peligrosos. Sin embargo si contrata los servicios de una empresa externa que genera dichos residuos, será obligación de la **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.

5. Instalar de manera temporal, todos aquellos servicios de apoyo (oficinas, bodegas, comedores), por lo cual,

no se autoriza ningún tipo de construcción y/o ampliación en su instalación. Asimismo, la dotación de sanitarios móviles para el personal que labore durante la construcción del **proyecto**, deberá de ser a razón de uno por cada 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.

6. Se prohíbe la reparación y mantenimiento de maquinaria y vehículos, dentro del área del **proyecto**.

7. La **promovente** se encargará de exigir a contratistas y transportistas el cumplimiento de las verificaciones vehiculares que imponga la autoridad para la zona, tanto para sus vehículos como para la maquinaria que se utilice.

8. En relación a los trabajos de reforestación, no podrá introducir especies exóticas categorizadas como invasoras por el Sistema de Información sobre Especies Invasoras de la **CONABIO** y/o incluidas en la lista de Especies Exóticas Invasoras para México, publicado en el Diario Oficial de la Federación El 07 de diciembre de 2016. En caso de decidir utilizar alguna(s) especie(s) exótica(s) no categorizada(s) como invasora(s), deberá ingresar a esta Delegación en un plazo máximo de dos meses a partir de la recepción del presente oficio, un programa de manejo que considere las precauciones que se implementarán para evitar su expansión y dispersión. Asimismo, deberá reportar el manejo y control de dichas especies en sus informes anuales de cumplimiento conforme al Termino Octavo del presente oficio

9. Finalmente, se le informa que si pretende operar calderas deberá:

   - Notificar a la Secretaría del trabajo y Previsión Social (**STPS**); y
   - Notificarlo a la **SEDESU** quien es la encargada de regular las emisiones de dichos equipos.

10. Deberá notificar a esta Delegación Federal el abandono del sitio, con **tres meses** de antelación, cuando todas aquellas instalaciones del **proyecto** rebasen su vida útil y no existan posibilidades para su renovación, con el fin de que proceda a su restauración y/o reforestación, destinando al área, el uso de suelo que

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

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

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

DÉCIMO.- la **promovente**, será 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 **LGEEPA**.

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

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

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

DECIMOCUARTO.- Notificar el contenido del presente oficio al **C. Jorge Enrique Garcia Alvarez** apoderado legal de la moral extranjera **ESCAPE PLAN LLC, fideicomisaria en el fideicomiso 25101**, 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 64 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
DELEGACIÓN EN NAYARIT

Lic. Miguel Ángel Zamudio Vázquez

c.c.p. Dr. Miguel Ángel Navarro Quintero- Gobernador Constitucional del Estado de Nayarit.- Presente. Para su conocimiento.
c.c.p. C. Iliana Villalvazo Amaya.- Presidente municipal del H. Ayuntamiento Constitucional de Bahía de Banderas, Nayarit.- Para su conocimiento.
c.c.p. Dra. Ma. De Los Ángeles Cauich Garcia.- Director General De Zona Federal Marítimo Terrestre y Ambientes Costeros SEMARNAT.- 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 **18NA2021TD039**

No. Bitácora: 18/MP-0094/06/21
leag/mgcc/jacc

"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.